



מדינת ישראל  
 משרד המשפטים  
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/9/2022  
 תאריך הישיבה: 24/05/2022

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

לפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין  
 אושרת ארפי מוראי

- התובעים:**
1. גרין נירה, ת"ז [REDACTED]
  2. עוזרי מיכאל, ת"ז [REDACTED]
  3. ברמק מויק משה, ת"ז [REDACTED]
  4. עמית מרים, ת"ז [REDACTED]
- באמצעות ב"כ: עו"ד לוי ליאורה  
 ז'בוטינסקי 35, רמת גן  
 טל': 0524896019 פקס: 03-6952213

נגד

- הנתבעים:**
1. נציגות הבית המשותף ברחוב ז'בוטינסקי 21, גבעתיים
  2. זמיר ציון, ת"ז [REDACTED]
  3. זמיר עפרה, ת"ז [REDACTED]
  4. מדמון נסים, ת"ז [REDACTED]
- באמצעות ב"כ: עו"ד תנעמי אוריאל  
 השקמה 2, אזור  
 טל': 0507487719 פקס: 153507487719

פרוטוקול

**נוכחים:**

- 1 מטעם התובעת: עו"ד ליאורה לוי גביש, מר עוזרי מיכאל ומר משה ברמק, גב' נירה גרין,
- 2 מרים עמית לידה גרין, סיגל ברמק
- 3 מטעם הנתבעת: עו"ד תנעמי, מר ציון זמיר
- 4

**עו"ד תנעמי:**

- 5
- 6 אני מסתכל על התקנון ועל מה שאמרה הגברת שלוקחים את החניה, לפי הכתוב אין
- 7 מתחלק העניין בין שתי הכניסות, זה דיי ברור, יש כאן חלוקה שנקבעה על פי התקנון והיא
- 8 פועלת על פיה. כשאני מסתכל על התשריט הדירות מחולקות. בתשריט יש פה קו של כניסה
- 9 משביל שמוביל עד הסוף, אני לא מבין מה לכניסה א' שכתוב לה בתקנון מה שכתוב בחלק
- 10 שלכם.
- 11

**עו"ד לוי גביש:**

- 12
- 13 אני מסכימה למתווה הפשרה שגברתי הציעה בהתייחס לכל הסעדים המבוקשים. מאוד
- 14 חשוב לי שנצא מפה עם החלטות אופרטיביות ואני מפנה לנספח ג', מסמך מאוד חשוב
- 15 ופרקטי. נקודות שחשוב לי לעלות, הנושא של שיפוץ הקירות החיצוניים. יש חלחול שמגיע
- 16 מהגג. הגג אם צריך לעשות איטום לגג הוא לא במבנה שלישי שני שלישי.





מדינת ישראל  
 משרד המשפטים  
 תל אביב - יפו

מס' חיק: 5/9/2022  
 תאריך הישיבה: 24/05/2022

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

עו"ד תנעמי:

1 הם יעשו את שלהם כפי הצעת גברתי. אם יש דברים משותפים אולי גג שהוא משותף אז  
 2 מים מחלחלים יכול להיות שיעשו ביחד. למעשה כניסה א' יצרה חניות נוספות בתחום  
 3 הרכוש המשותף.  
 4 לעניין הכספים אני רוצה לומר שלדברי מרשי גברת נירה חייבת 600 ש"ח. מכיוון שהייתה  
 5 תמימות דעים בין שתי הכניסות.  
 6  
 7  
 8

עו"ד לוי גביש:

9 לעניין הוצאות משפט, כבר משנת 2019 ואפילו לפני כן, החלו הדיירים בפניות רבות למר  
 10 זמיר ולנציגות גם לגבי התנהלותו ותחת כובעו כחבר נציגות והגזבר. מ-2019 כבר החלו  
 11 לעלות טענות כאלה גם לעניין החניה. מ-2019 זה החל וכל הדיירים פעלו כדין מילה  
 12 במילה על פי החוק, אסיפות כונסו פורסמו כדין, זומנו כדין. היו פרוטוקולים מסודרים  
 13 שהם העלו ודיברו והכל עלה באותם אסיפות. ההחלטה של האסיפה מ-2019 התקבלה  
 14 כדין והכל זומן פיקס, עשינו את הכל כדי לא להגיע לבית המשפט. מתוך מטרה אמיתית  
 15 שבסופו של דבר מדובר בשכנים שגרים אחד עם השני ואף אחד לא רוצה למצוא עצמו  
 16 בסכסוך בבית המשפט. לגבי ההוצאות בהליך הנוכחי כל דייר שילם 2100 ש"ח, סה"כ  
 17 8,300 ש"ח פלוס מע"מ, פלוס אגרת התביעה.  
 18  
 19

עו"ד תנעמי:

20 לעניין הוצאות משפט יש פה רצון ליישב ההדורים בין שתי הכניסות ואנו כ"כ הצדדים  
 21 ניסינו להדבר ולהגיע להבנה אבל נציגות הבית שכבר מכהנת כבר 20 שנה ועושה עבודה  
 22 נאמנה, יש פה עניין של כפיות טובה ואני חושב שזה הזמן שקבעה כב' המפקחת להפריד  
 23 בין שתי הכניסות מ-1.6 לקבל זאת בהכנה ולומר שהייתה הטעיה של שני הצדדים, מה גם  
 24 שמר ציון זמיר המשמש כנציגות הבית עשרים שנה ועושה עבודה נאמנה פנה לאגודה  
 25 וקיבל עצות בכל מיני פניות שעשה מרשי לאגודה וקיבל את העצות ועל פי הן עבד, הוא  
 26 לא איש מקצוע, הוא בסך הכל בא בדאגה ואמר מה חטאתי ומה פשעתי. בכל הוצאותיו  
 27 והשירות שהוא מקבל הוא מקבל מתרבות הדיור, ההוצאות אינן כבדות, מדובר בסיוע  
 28 הומניטרי שאני מייצג דרך האגודה. אם היה צריך ללכת ולהוציא 10,000 ש"ח הוא לא היה  
 29 עושה זאת. אני חושב שגברתי החלה בתהליך והציעה שכל צד יישא בהוצאותיו ואנו נקבל  
 30 זאת, רק למען שלום בית ומר ציון זמיר שמשמש כנציגות הבית לא צריך לקבל היום את  
 31 ה"מתנה" בגלל שהיה נציגות הבית שלא שילמו שקל על העבודה שלו והכל בהתנדבות. אם  
 32 בשנה האחרונה נוצרה מחלוקת לא זה כצעקתה, הגענו לפה לפתור את הבעיה ומפה יש  
 33 להמשיך בשכונת טובה.  
 34  
 35  
 36  
 37  
 38  
 39  
 40  
 41

גל רי  
 משו  
 המש  
 \* תנ



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/9/2022  
תאריך הישיבה: 24/05/2022

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

## פסק דין

בהסכמת הצדדים, לסיום המחלוקת מושא התביעה שלפניי, הנני להורות כדלקמן:

1. עניינה של התביעה בבית משותף ברחוב ז'בוטינסקי 21 בגבעתיים, הרשום בפנקס הבתים המשותפים חלקה 664 בגוש 6160 (להלן - "הבית המשותף"). הבית מורכב ממבנה אחד וכולל שתי כניסות נפרדות. על הבית המשותף חל תקנון מוסכם שנרשם ביום 29.1.1996 (להלן - "התקנון המוסכם").
2. הנתבעים 1, 2 ו-4, המשמשים נציגות הבית המשותף וחבריה, יעמידו לעיון התובעים מלוא ספרי נציגות הבית המשותף, לרבות פנקסי הכנסות, פנקסי הוצאות, חשבונות, קבלות ומסמכים הנוגעים להם, דוחות כספיים ופרוטוקולים של האסיפה הכללית. בנוסף, יעמידו לעיון התובעים דפי עובר ושב של חשבון הבנק שבו מנוהלת קופת הבית המשותף, ביחס לכל תקופה כפי בקשת התובעים. עיון במסמכים כולל אף צילומם. התובעים יישאו בעלות צילום המסמכים וכן בעלות הפקת דפי החשבון ככל הנדרש. עיון וצילום כאמור יתבצע בתוך 21 ימים מהיום. לצורך כך יתאמו הצדדים מועד ספציפי מוסכם.
3. לתובעים נשמרות מלוא הטענות ככל שימצא פגם ורכב בהתנהלות נציגות הבית המשותף, לאחר עיון בספרי נציגות הבית המשותף כאמור, ויהיו רשאים למצות טענותיהם בעניין אל מול האסיפה הכללית, וככל הנדרש באמצעות הגשת תביעה מתאימה לטריבונל שיפוטי זה.
4. החל מיום 1.6.2022 ישובו הצדדים כולם לפעול בהתאם להוראת סעיף 2 לתקנון המוסכם החל על הבית המשותף. בתוך כך, תבחר כל כניסה נציגות, ומתוכה נציג אשר יהווה נציגות העל בבית המשותף.
5. יתרת הכספים הקיימת בחשבון הבנק שבו מנוהלת קופת הבית המשותף ביום 1.5.2021 תתחלק בין הנציגויות הנפרדות של הכניסות בבית המשותף, כדלקמן: כניסה א' זכאית ל-35% מיתרת הכספים כאמור וכניסה ב' זכאית ל-65% מיתרת הכספים כאמור.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/9/2022

תאריך הישיבה: 24/05/2022

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

6. בהתאם להוראת סעיף 2 לתקנון המוסכם נציגות של כל כניסה תהא אמונה על החזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף שבתחום הכניסה. למען הסר ספק, הכוונה במילה "כניסה" היא לבנוי שבשטח הכניסה, כפי לשון התקנון המוסכם כאשר להפרדה ולהצמדה של החלקים "שבתחומי כל כניסה". בכלל זאת, הקירות החיצוניים, גג, חדר המדרגות והמעלית המצויים בכל כניסה. בעל הדירות בכל כניסה ישלמו חלקם היחסי בהוצאות הדרושות להחזקה וניהול הרכוש המשותף שבתחום הכניסה.
7. יתר החלקים המהווים רכוש משותף בבית המשותף, לרבות הקרקע כולה ושטח החניה שאינו חניות הצמודות לדירות בבית המשותף, תהא נציגות העל, המורכבת מנציג אחד של כל כניסה, אמונה על החזקתם התקינה וניהולם. כל בעלי הדירות בבית המשותף ישלמו חלקם היחסי בהוצאות הדרושות להחזקה וניהול רכוש משותף זה.
8. בעלי הדירות בבית המשותף ומי מטעמם, לרבות המחזיקים מטעמם בדירה בבית המשותף, אינם רשאים להעמיד רכבם, ציוד ומיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף, לרבות ב"שטח תמרון" הקיים בשביל הגישה לחניות הצמודות בבית המשותף. חיוב זה חל ממועד מתן פסק הדין.
9. הצדדים בעלי הדירות ומי מטעמם רשאים לבנות סוכה בימי חג הסוכות בלבד בשטח הרכוש המשותף שאינו שטח החניה ושביל הגישה המוביל לו לרבות שטח התמרון.
10. אשר להוצאות משפט, בנותני הדעת לאמות המידה שהותוו בעניין זה בתקנות סדר הדין האזרחי החדשות ובהלכה הפסוקה, וביישמי אלה בנסיבות דנן, שעיקרן מחד גיסא סיום המחלוקת בפשרה בגדרו של הדיון הראשון המתקיים לבירורו, ומאידך גיסא, היות התביעה מוצדקת במרבית סעדיה, הנני להורות חיוב הנתבעת 1, נציגות הבית המשותף לשלם לתובעים הוצאות משפט, הכוללות שכר טרחת עורך דין ואגרת משפט בסך של 3,500 ש"ח. התשלום יבוצע בתוך 30 ימים

הקרקעין



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/9/2022  
תאריך הישיבה: 24/05/2022

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

מהיום. ככל שלא ישולם במועד, יישא החיוב הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד  
מתן פסק הדין ועד למועד מלוא התשלום בפועל.

ניתן היום, כ"ג אייר תשפ"ב, 24 מאי 2022, במעמד הצדדים.



אור שרת ארנז מודאי  
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין  
תל אביב יפו