



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1723/2022
תאריך הישיבה: 08/02/2024

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

בפני כבוד מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
דגנית קציר-ברין

תובעת 1 נציגות הבית המשותף מרח' המעיין 3, רמת גן

באמצעות ב"כ: עו"ד לב אלון
ז'בוטינסקי 35, רמת גן
טל': 0523894700 פקס: 036952213

נגד

נתבע 1 בן חמו יותם, ת.ז. [REDACTED]

באמצעות ב"כ: עו"ד פריאנטה שלמה
המסגר 35, תל אביב - יפו
טל': 0523620055 פקס: 0774770123,
עו"ד נחמני מתן
תל אביב - יפו
טל': 0527077177

פרוטוקול

נוכחים: מטעם תובעת נוכחים:
מטעם נתבעים

נציגות הבית המשותף מרח' המעיין 3, רמת גן- גילי בר, עו"ד
ליאורה לוי-גביש, מטעם חברת הניהול- אמיר דקל
בן חמו יותם, עו"ד עודד זמיר

- 1
- 2 עו"ד לוי-גביש:
- 3 התביעה האמת היא, מאוד פשוטה. אנחנו מבקשים לקיים את הוראות הדין. החוק מאוד ברור
- 4 ביחס למה נחשב חלק מהרכוש המשותף, הקירות החיצוניים אינם נחשבים חלק מרכוש פרטי -
- 5 אלא הם נכללים בגדר רכוש משותף. הן לפי סעיף 77 לחוק המקרקעין וגם במקרה הספציפי הזה,
- 6 הוראות הסכם הניהול שהיו חלק מהסכמי המכר של כל בעלי הדירות, והם גם יהיו את הבסיס
- 7 לתקנון המשותף, סליחה- לתקנון המוסכם כפי שירשם, סעיף סל מתייחס למבואות כניסה
- 8 ופרוזדורים. שמגדיר בצורה מאוד מפורשת- שאלו נכללים בגדר הרכוש המשותף. למעשה, הסיפור
- 9 פה הוא לא רק הדלת. הדלת או ה. אלא החיפוי שמקיף אותה. חיפוי מעץ שגם לכך ישנן השלכות
- 10 אבל זה העניין השולי. קודם כל- זה שיש חיפוי מעץ, מסביב לדלת בשטחים של רכוש משותף,
- 11 מבחינת כבאות אש זה עלול להוות בעיה. לא סתם בתים נבנים כשיש אבן מסביב ולא חיפוי עץ
- 12 לאורך כל הפרוזדור. במקרה הזה, הנתבע כבר הסיר חלק משמעותי מהחיפוי עץ ונשאר מה שמצורף
- 13 בעצם בכתב התביעה שרואים את זה בתמונה. המצב היום, אני מראה את התמונות. זה היה עוד
- 14 יותר על כל הקיר מה שכמובן מסכן. [מציגה תמונות] כל הקיר היה מחופה בעץ. בדלתות אין אף
- 15 אחד. אנחנו בניין של 194. מדובר בכמות אנשים של בערך 600 אם ניקח ממוצע מסוים. בכמות
- 16 כזאת, יש חשיבות עליונה לשמירה והקפדה על הוראות וכללים כפי שנקבעו בחוק וכפי שנקבעו
- 17 בהסכמות שבין כל הצדדים בבניין. יש דרך לפעול, יש דרך להתנהל בבניין. אדם לא יכול לעשות דין
- 18 לעצמו ולהחליט שהוא רוצה לשנות דברים ברכוש המשותף מבלי לקבל את ההסכמה של כל
- 19 האחרים מראש לכך. או לפחות רוב. אבל זה לא העניין. העניין- זה כבר נעשה ומבועד מועד נאמר לו
- 20 לפרק ולא פירק. השאיר חלקי דבק על הקיר על החלקים שכן פירק שעדין לא טופלו. אני לא רוצה
- 21 להתעסק בדברים הזניחים של פס דבק שנשאר - אלא בעניין המהותי. אדם לא יכול לעשות שינוי





מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1723/2022
 תאריך הישיבה: 08/02/2024

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

- 1 בבניין. יש חזות אחידה. אנשים הגיעו לבניין יוקרתי. דלתות אחידה, חזות אחידה לכל הדירות. לא
- 2 יכול להיות שבן-אדם הולך ועושה חיפויים על הקירות שמסביב וכך משנה בעצם את הרכוש
- 3 המשותף.
- 4 עו"ד זמיר:
- 5 הייתי רוצה להגיב לדברי חברתי קצת מבחינת עובדות יבשות וזה מתוך התמונות שהיא צירפה
- 6 לכתב התביעה. אני רואה שיש דוגמה לדלתות אחרות שגם הן יש להן לייסט עץ מהגוני שאולי
- 7 חברתי אומרת שהוא לא אסתטי.
- 8 עו"ד לוי-גביש:
- 9 בכל הדלתות זה חיפוי שחור.
- 10 עו"ד זמיר:
- 11 זאת אומרת שזה חיפוי עץ שקיים בכל הדלתות.
- 12 עו"ד לוי-גביש:
- 13 זה לא עץ. זו מתכת.
- 14 עו"ד זמיר:
- 15 חברתי העלתה השערות לגבי הבטיחות וכיבוי אש. לא קיבלנו באף אחת מהפניות שנעשו שום דבר
- 16 בעניין הזה וגם לא ידוע לי שיש עם זה בעיה בטיחותית. אם רצתה להגיד חברתי שיש בעיה
- 17 בטיחותית מבחינת כיבוי אש, הייתה מביאה והיינו מתייחסים לזה. אני לא יכול להתייחס למה
- 18 שנאמר בחלל האוויר כהשערה. לעניין קירות חיפויים, כל הזמן אני רואה בדברי חברתי שמדברים
- 19 על מבואות ומבואות שמשרתים את כולם וכל הדברים האלה נכונים וטובים. אלא שפה זה לא
- 20 המצב. דואגים נורא לאחידות הבניין מצד אחד. מצד שני- פה מדובר בפרוזדור שמשרת אך ורק את
- 21 הדירה הזאת. אין שום מערכות בניין. לא צנרת. אולי מנהל התחזוקה, של חברת הניהול יוכל להגיד
- 22 אחרת. אין בום שום צנרת ושום שעונים משותפים ושום שעות אשפה. הפרוזדור הזה בהכרח משרת
- 23 אך ורק את הדירה הזאת. הדירה הזאת וחברתי נורא דואגת לצורה האסתטית של הבניין ולשמור
- 24 על צורתו המקורית-
- 25 המפקחת:
- 26 האם מדובר בקומה האחרונה בבית?
- 27 עו"ד זמיר:
- 28 מדובר בקומה ה-36, כשמעליה דירות פנטהאוז.
- 29 המפקחת:
- 30 נניח שרוצים להגיע מקומה 35 לקומה 37 והמעלית לא מתפקדת. האם צריך לעבור דרך חדר
- 31 המדרגות הזה, האם עוברים דרך המבואה הזאת?
- 32 עו"ד זמיר:
- 33 לא.
- 34 הנתבע:
- 35 אם עוברים במדרגות, לא עוברים.
- 36 עו"ד זמיר:
- 37 זה לא נעול.
- 38 המפקחת:
- 39 האם המבואה הזאת אמורה להירשם כהצמדה?
- 40 עו"ד זמיר:
- 41 למיטב ידיעתי לא. השימוש על ידי יתר הדיירים – לא נעשה ואף אחד לא טוען לבעלות. גם אם
- 42 מדובר ברכוש משותף, אין בחיפוי הדלת הזה שום דבר שפוגע לא בערך הדירות, לא במראה החיצוני
- 43 או האסתטי של הבניין. מדובר בדירה בפרוזדור שמיועד לשתי דירות מיני פנטהאוז שהן בהכרח
- 44 מאובחנות מיתר הדירות הטיפוסיות בבניין, בגודל המרפסת. גם לגבי מרפסות. הייתי שמח אם
- 45 האפשרות הזאת הייתה עומדת בפני מרשי. להבנתי, נעשו על ידי חברי נציגות עצמם קירוי של
- 46 מרפסות, ספק אם הם קיבלו על זה אישור.
- 47 עו"ד לוי-גביש:
- 48 מה זה קשור?
- 49





מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1723/2022
 תאריך הישיבה: 08/02/2024

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

- 1 עו"ד זמיר:
- 2 יש בפסיקה גם לעניין איפה ואיפה כאשר שכנים מסוימים לא מרשים לשכן מסוים לעשות משהו. לו
- 3 בשל העובדה שיש שם דירות, בפרוזדורים הפרטיים שלהם שהם לא רק שתי יחידות בקומה שמו
- 4 תמונות, עציצים ואופניים שחוסמים מעבר ועלולים להוות מכשול. בכל אלה הנציגות לא מטפלת
- 5 ולא מוציאה ורק צרה עינה על אותו חיפוי דלת של מרשי.
- 6 עו"ד לוי-גביש:
- 7 מה-גם שזה לא נכון הטענה עצמה.
- 8 עו"ד זמיר:
- 9 אשמח למספר דקות להתדיין אני וחברתי ונראה אם אפשר להגיע להסכמות.
- 10
- 11 הפסקה בדיון 09:25
- 12
- 13 לאחר הפסקה 09:39
- 14
- 15 עו"ד לוי-גביש:
- 16 לצערי הרב, לא הגענו להסכמה. אנו מסכימים שהוא יביא את הדברים בפני האסיפה הכללית. אנו
- 17 מבקשים שתינתן החלטה כרגע וגם נושא הוצאות ייפסק כרגע ולא להשאיר את התיק פתוח פה
- 18 בלשכה ל-45 יום או לכמה ימים שלא מבקשים. אני חושבת- מראש פנו אליו עוד לפני שהוא התחיל.
- 19 מראש הוא היה צריך לפנות אל האסיפה הכללית, בכל מקרה.
- 20 עו"ד זמיר:
- 21 נבקש 45 יום לשם כינוס אסיפה כללית שנושא החיפוי יהיה, בין היתר, על סדר יומה. החלטת
- 22 האסיפה הכללית תכריע, האם להותיר את החיפוי או להסירו ותקבע מועדים למימוש (אם יוחלט
- 23 להסיר).
- 24 עו"ד לוי-גביש:
- 25 כינוס האסיפה ייעשה לפי סעיף 6(א) לתקנון המצוי. אגב, כבר הייתה אסיפה כללית שדנו על הנושא
- 26 הזה. עדכנו את כל הדיירים על ההליך המשפטי ואנחנו כבר שנתיים עם התיק הזה. היו שתי אסיפות
- 27 שכבר עודכנו. האסיפה הכללית נתנה הסכמה לזה. אבל לפני משורת הדין וכדי לסיים את
- 28 המחלוקת, אנו מסכימים לאסיפה כללית שלא מן המניין ובלבד שיש שלישי. אגב זה נותן לו משוכה
- 29 קלה יותר. הוא צריך לפחות שלישי כדי לכנס אסיפה כללית שלא מן המניין. אני רוצה שאנשים יפעלו
- 30 כמו שהחוק אומר.
- 31 עו"ד זמיר:
- 32 נפעל לפי הוראות התקנון המצוי.
- 33 עו"ד לוי-גביש:
- 34 אם אפילו שלישי הוא לא מצליח להביא, איך הוא יביא לאסיפה הכללית.
- 35 הצדדים:
- 36 הגענו להסכמות הבאות:
- 37 א. הנתבע יפעל החל מהיום לשם כינוס אסיפה כללית בהתאם לסעיף 6(א) לתקנון המצוי, דהיינו:
- 38 ישיג דרישה של 1/3 מבין בעלי דירות הבית לפחות. שאז יפנה לנציגות הבית לשם כינוס אסיפה
- 39 כללית שלא מן המניין, אשר על סדר יומה יהיה נושא סילוק/הותרת חיפוי חיצוני לדלת דירת
- 40 מר בן-חמו (הנתבע) ושינוי דלת דירתו כך שזאת תתאם את יתר דלתות הבית, או הותרת דלת
- 41 דירתו במצבה הנוכחי.
- 42 ב. ככל שלא ישיג הנתבע את מספר בעלי הדירות הדרוש לשם כינוס אסיפה כללית בתוך 45 יום
- 43 מהיום, יהא עליו לסלק את החיפוי וכן להתאים את הדלת למצב יתר דירות הבית וזאת על
- 44 חשבונו בתוך 90 יום מהיום. במצב דברים זה, תסכם התובעת את טענותיה לעניין ההוצאות
- 45 בתוך 60 יום מהיום ואילו הנתבע יסכם את טענותיו בתוך 70 ימים מהיום.
- 46 ג. מוסכם על הצדדים כי ככל שיעלה בידי הנתבע להשיג את הרוב הדרוש על מנת לכנס אסיפה
- 47 כללית של בעלי הדירות, שלא מן המניין, כאמור בסעיף א' לעיל, אזי החלטת האסיפה הכללית





מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 תל אביב - יפו

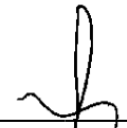
מס' תיק: 5/1723/2022
 תאריך הישיבה: 08/02/2024

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

- 1 תכריע את תוצאת ההליך, כאשר בעניין זה- יסכמו הצדדים את טענותיהם לעניין ההוצאות
- 2 במועדים הבאים, התובעת בתוך 60 יום מהיום ואילו הנתבעת בתוך 70 יום מהיום.
- 3 ד. מוסכם על הצדדים כי ככל שתוצאת ההליך (בעקבות החלטת האסיפה הכללית) תהא השבת
- 4 המצב לקדמותו, ייעשה הדבר בתוך 30 יום מיום החלטת האסיפה הכללית, ההסרה תבוצע על
- 5 ידי בעל מקצוע מיומן, אשר ישמור על הרכוש המשותף וישיב אותו לקדמותו ללא נזקים (שיירי
- 6 דבקים, משקעים, שינויי גוון ועוד).
- 7 ה. מקובל על הצדדים כי בעל הנוגע לכינוס האסיפה ומועדה, יחולו הוראות התקנון המצוי, וזאת
- 8 מאחר והבית טרם נרשם בפנקס הבתים המשותפים.
- 9 ו. למניעת מחלוקות, יתועד חדר המדרגות הרלוונטי בצילומים על ידי שני הצדדים, לפני ביצוע כל
- 10 עבודה שהיא, במהלכה (ולאחריה ככל שיוחלט להסיר את החיפוי).
- 11 ז. הצדדים מבקשים לתת להסכמות אלו תוקף של פסק-דין חלקי.

פסק דין 12
חלקי 13

- 14 1. ניתן בזאת תוקף של פסק דין חלקי להסכמות הצדדים דלעיל.
- 15 2. הצדדים ידווחו ללשכתי בתוך 60 ימים על תוצאות האסיפה הכללית ככל שכונסה.
- 16 ניתן היום, כ"ט שבט תשפ"ד (08 פברואר 2024) במעמד הצדדים.


 דגנית קציר - ברין
 מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
 תל - אביב יפו

