



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1417/2022

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

בפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין
דגנית קציר-ברין

תובעים	1	גרשוני גיא, ת.ז. 028662351
	2	נציגות הבית רח' בילו 31 תל אביב
		באמצעות ב"כ: עו"ד קולודני נעם ז'בוטינסקי 7, רמת גן טל': 036441175 פקס: 036441175
	נגד	
נתבע	1	בנימיני משה חי, ת.ז. 037061066
		באמצעות ב"כ: עו"ד קנת דורון בר כוכבא 23, בני ברק טל': 0503750063 פקס: 037512233

פסק דין

כללי - התביעה והבית נושא ההליך

1. לפניי תביעה למתן צו עשה, בנוגע לבית המשותף ברחוב ביל"ו 31, תל אביב, הידוע גם כגוש 7085, חלקה 101 (להלן: "הבית" או "הבית המשותף"). התביעה הוגשה תחילה על ידי התובע עו"ד גיא גרשוני (להלן: "התובע"), בעל דירה בבית, המשמש גם כחבר נציגות, אולם בהמשך צורפה גם נציגות הבית כתובעת נוספת בהליך. התביעה הוגשה כנגד בעל דירת הגג בבית, מר משה חי בנימיני (להלן: "הנתבע").
2. הבית כולל מבנה אחד בן שלוש קומות, ומורכב מ 11 יחידות. הבית טרם נרשם בפנקס הבתים המשותפים אם כי אין מחלוקת כי הוא ראוי להירשם ככזה.
3. עניינה של התביעה הוא בקשת התובעים לאכיפת הסכם פשרה מיום 20.11.2016 אשר קיבל תוקף של פסק דין יום לאחר מכן במסגרת תיק מפקחת ת"א מס' 668/16 (להלן: "הסכם 2016" או "פסק הדין" או "ההסכם"). ההסכם נחתם בין נציגות הבית ובין מר יחזקאל בנימיני שהוא אביו של הנתבע (להלן: "האב") אשר היה במועד הרלבנטי הבעלים של דירת הגג בבית. ההסכם כולל התחייבות לפתוח פתח בגג לצורכי מעבר בעלי הדירות, וכן שיפוץ חלקי של חדר המדרגות.

הצדדים להליך





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1417/2022

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

4. התובע 1 בעל דירה בקומה הראשונה (תת-חלקה 7), המשמש גם כחבר בתובעת 2 ואילו התובעת 2 היא כאמור נציגות הבית (להלן: "הנציגות").

5. הנתבע הוא בעל זכויות בדירת הגג (תת-חלקה 11) אשר בקומה השלישית. לטענתו, הזכויות בגג ובזכויות הבנייה שייכות לו מכוח הסכם משנת 1992 (הסכם הצמדה), אם כי נושא זה טרם הוסדר רישומית. הנתבע קיבל את הזכויות בדירה הנ"ל מאת האב ביום 21.7.2020, בהעברה ללא תמורה.

רקע עובדתי וליבת המחלוקת - הסכמי 1992 ו-2016:

6. לשם הבנת הסכסוך והמחלוקת יובא להלן רקע קצר בדבר ההסכמים הנוגעים לענייננו; ההסכם הראשון הוא הסכם שנחתם בשנת 1992 (יכונה להלן: "הסכם 1992"). המדובר בהסכם שנכרת בין בעלי 7 דירות בבית לבין הגב' דורית פולק (בעלת דירה נוספת), שהייתה באותה עת הבעלים של דירת הגג בבית, וזאת בעקבות תביעה שהוגשה.

הסכם 1992

הסכם 1992 נכרת לשם הסדרת חילוקי דעות בין בעלי אותן דירות ולצורך רכישת חלקם של בעלי הדירות החתומים על אותו הסכם במרפסת הגג המצויה במפלס דירת הגב' פולק. בסעיף 7 להסכם 1992 נקבע כי גב' פולק מתחייבת לאפשר ליתר בעלי הדירות גישה לגג לצורכי תיקונים ותחזוקה של מתקנים השייכים לכל דיירי הבית. להלן נוסח סעיף 7 להסכם הרלבנטי: "הקונה מתחייבת בזה לאפשר למוכרים גישה לגג ולחלק העליון לצורך ביצוע עבודות אחזקה ותיקונים במתקנים השייכים. לכל יתר דיירי הבניין..." יוטעם כי האב חתם כערב לקיום כל התחייבויות גב' פולק לפי ההסכם כלפי בעלי הדירות.

הסכם 2016

7. בשנת 2016, בעקבות הליך משפטי שהתנהל בין נציגות הבית לבין האב, אשר ביום 31.8.2020 קיבל את הנכס מגברת פולק בהעברה ללא תמורה, גובש בין הצדדים הנ"ל הסכם נוסף. ההליך הנ"ל נפתח עקב מחלוקת שנתגלעה בין הנציגות לאב והובאה בפני המפקח על רישום מקרקעין (תיק 668/16). ההסכם נועד להסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים והוא קיבל תוקף כאמור של פסק דין ביום 22.11.2016.

8. ההסכם הנ"ל כלל התחייבות לפתוח פתח בגג מתוך חדר המדרגות, לצורך יצירת גישה למתקנים, ראו סעיף 5 להסכם הנ"ל אשר זו לשונו: "גישה לגג הבניין – הרכוש המשותף - מוסכם על הצדדים כי לצורך גישה לגג, ייפתח פתח בגג הבניין כאשר הכניסה תהיה מחדר המדרגות של הבניין באמצעות סולם שיותקן





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1417/2022

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

על הקיר (עבודות פתיחת הפתח, התקנת הסולם, איטום וכל הנלווה לכך ייקראו להלן- עבודות הבנייה).

בהתאם להסכמות הבאות:

- 5.1 עבודות הבנייה תעשנה על ידי קבלן מטעם הנתבע ועל אחריותו.
- 5.2 העבודות תבוצענה בתיאום מלא עם ועד הבית באשר למיקום הפתח, מיקום הסולם, אמצעי מיגון, איטום הפתח, גימור העבודה וכו'.
- 5.3 העבודות תחלנה בתוך חודש וחצי מיום חתימה על הסכם זה ורק לאחר שסוכמו כל התנאים בדבר זהות הקבלן, העלות, מיקום הפתח וכיוצא בזה.
- 5.4 מוסכם בזאת כי וועד הבית ימציא אף הוא הצעת מחיר לעלות עבודות הבנייה של קבלן מטעמו (של ועד הבית) ובאם זאת תהיה נמוכה מהצעת קבלן הנתבע, תהא היא זו שתחייב ויתאפשר לקבלן מטעם וועד הבית לבצע את עבודות הבנייה, אלא אם כן יסכים הקבלן מטעם הנתבע לבצע את עבודות הבנייה באותו מחיר ובאותם תנאים כפי הצעת הקבלן מטעם וועד הבית.
- 5.5 עלות ביצוע העבודות - מחצית יישא וועד הבית ומחצית יישא הנתבע.
- 5.6 מוסכם כי חשבונית תינתן לכל אחד מהצדדים על ידי הקבלן וחובה על כל צד לשלם לקבלן".

ההסכמות הנ"ל התבססו על הנחת מוצא לפיה ניתן יהיה לבצע את הגישה לגג מתוך חדר המדרגות המשותף. עם זאת, ההסכם גם קובע "מנגנון חלופי" למקרה בו לא תתאפשר גישה כאמור מטעמים הנדסיים שאז - "יאפשר הנתבע (האב - ד.ק.ב) לדיירים לעלות לגג הבניין מזירתו, תוך 24 שעות מרגע הבקשה". (ההדגשות אינן במקור - ד.ק.ב)

9. זאת ועוד. בהמשך, בסעיף 6 לאותו הסכם נקבע: "הנתבע מתחייב לאפשר גישה לגגונים

דרך הבית שלו וזאת לצורך ביצוע עבודות איטום על ידי אנשי מקצוע ככל שיידרש".

המחלוקת בתיק זה מתייחסת, בין היתר, לאי-קיום הוראות הסכם 2016, לרבות סירוב הנתבע לפתיחת פתח בגג, מניעת גישה לרכוש המשותף. בנוסף, נטען לשינויים שבוצעו ברכוש המשותף, ובעיקר בחדר המדרגות בסמוך למפלס דירת הנתבע, וזאת על פי הנטען, ללא הסכמת יתר בעלי הדירות או התובע, ובניגוד להחלטה קודמת של בעלי הדירות. הצדדים אף היו חלוקים בשאלות נוספות כגון: האם הנתבע הציב חפצים ופסולת בחצר ובגג המשותפים? מי מהצדדים אחראי לתשלום ולביצוע פתיחת פתח הגישה לגג? והאם הנתבע הכשיל את ההתקשרות עם הקבלנים? מהי היתכנות ביצוע הפתח והאם נדרש לשם כך היתר בנייה, אך ליבת המחלוקת היא האם הנתבע "נכנס בנעלי האב" בכל הנוגע להתחייבויותיו של האחרון מכוח פסק הדין משנת 2016. במהלך ניהול ההליך צומצמו מקצת מן הסוגיות שבמחלוקת ועל כן פסק הדין יעסוק בסוגיות שנותרו להכרעה בלבד.





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1417/2022

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

תמצית טענות הצדדים

טענות התובעים

10. יש לאכוף על הנתבע את ההסכם.
11. על פי ההסכם, התחייב האב, בין היתר, לפתוח פתח בגג המשותף ישירות מחדר המדרגות וכן להתקין סולם שיותקן על הקיר.
12. מיד לאחר מתן פסק הדין, פעלה הנציגות ליישומו ויזמה פנייה למהנדס קונסטרוקטור מר דב יפה. ביום 30.3.2017 ביקר האחרון במקום, בחן את מיקום הפתח המיועד, וקבע כי ניתן לבצע את העבודה מבחינה הנדסית ובהתאם להערותיו (אליהן צורף תשריט – ר' נספח 6 לכתב התביעה).
13. עוד נטען כי בשלב מאוחר יותר, לאחר שהזכויות בדירה הועברו לידי הנתבע, הביע אף הוא הסכמה עקרונית לקידום העבודות, ולא העלה התנגדות לביצוען. רק במועד מאוחר יותר, חזר בו מהסכמתו ומנע את יישום ההסכם בפועל. בנסיבות אלה, סבורים התובעים כי מדובר בהתנהלות חסרת תום לב, אשר סיכלה את מימוש ההסכם ופגעה בזכויותיהם.
14. הנתבע, קיבל את הזכויות בדירת הגג מהאב, ביום 21.7.2020, בהעברה ללא תמורה. זכויות הבעלות נרשמו על שמו בלשכת רישום המקרקעין ביום 31.8.2020. בנסיבות אלה, אין מדובר ברכישת זכות "נקיה" ב"שוק חופשי" אלא בקבלת זכות קניינית קיימת, על כלל ההתחייבויות והחיובים הנלווים לה.
15. נוסף על כך, הנתבע שינה את גרם המדרגות המוביל לדירתו ואת הישורת (פודסט) הסמוכה וזאת מבלי שקיבל לכך את הסכמת בעלי הדירות, כנדרש בתקנון ובדין. על פי הנתען, הנתבע הרס את גרם המדרגות, בנה אותו מחדש, שינה את מיקומו, וריצף אותו מחדש באריחים השונים בצורתם, בצבעם ובמראם מיתר חלקי חדר המדרגות המשותף. המדרגות מהוות רכוש משותף שהגישה אליהן שמורה לכלל בעלי דירות. לדבריהם, כל שינוי ברכוש המשותף טעון הסכמה של האסיפה הכללית מראש ובכתב. התובעים הוסיפו כי פנו לנתבע בדרישה להשבת המצב לקדמותו, אך לא נתקבלה מצדו כל תגובה.





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1417/2022

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

16. יתרה מכך, במהלך שיפוץ כללי שבוצע בבית שנים קודם לכן התקבלה החלטה מפורשת לשמר את גרם המדרגות המקורי, ולא להחליפו. בבית נערך שיפוץ כללי שנגע לאיטום, תיקוני סדקים וכיו"ב. שיפוץ זה לא עסק כלל במדרגות או בריצוף ולכן אין הנתבע יכול להסתמך על הסכם השיפוץ הכללי ככזה המאפשר לו לבצע את השינויים שביצע במדרגות.
17. התובעים עותרים למתן צו עשה אשר יחייב את הנתבע לבצע את הפעולות הבאות, כולן או חלקן:
- א. פתיחת פתח בגג הבית, לשם יצירת גישה חופשית ובטוחה למתקנים של בעלי הדירות בהתאם להסכם.
- ב. השבת מצב גרם המדרגות והישורת (פודסט) הסמוכה לדירת הנתבע לקדמותם, לרבות פירוק המדרגות החדשות וריצופן מחדש באופן התואם את יתר חלקי חדר המדרגות, כפי שהיו עשרות שנים בטרם השיפוץ שביצע הנתבע.
- כן עותרים התובעים לחיוב הנתבע לשאת במחצית מעלויות ביצוע העבודה הנקובה בסעיף א', והכול בהתאם להסכם 2016.

טענות הנתבע

18. המפקחת נעדרת סמכות עניינית לדון בתביעה שכן המדובר באכיפת התחייבות חוזית כללית ואין מדובר בסכסוך בין בעלי דירות בדבר זכויות או חובות לפי התקנון או סעיף 72(א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין" או "החוק").
19. הדרך לאכוף פסק דין חלוט שניתן אינה באמצעות הגשת תביעה חדשה, אלא בהליכי אכיפה על פי דין או בבקשה לפי פקודת ביזיון בית משפט.
20. הנתבע לא היה צד להסכם, לא ידע על קיומו בעת שקיבל את הדירה, ומעולם לא התחייב למלא אחר הוראותיו; לכן, לשיטתו, לא קמה יריבות בינו לבין התובעים.
21. לא ניתן לנקוט הליכי ביזיון כלפי אדם שלא היה צד לפסק הדין.
22. בסעיף 20 לכתב התביעה מבקשים התובעים להורות לנציגות הבית לבצע את פתיחת הפתח בגג, ולחייב את הנתבע להשתתף בעלות העבודה, בהתאם להצעת המחיר שצורפה לכתב התביעה (וזאת בניגוד לפסק הדין שם האחריות הוטלה על האב). דהיינו: התובעים מבקשים לשנות את הוראות פסק הדין מבלי שהמפקחת מוסמכת לשנות או לתקן פסק דין חלוט.





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1417/2022

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

הנתבע סבור כי התובעים הם אלו שצריכים לשאת בעלויות הכרוכות בפתיחת הפתח וההוצאות הנלוות (כגון שכר טרחה לעורך דין או קונסטרוקטור).

23. על מנת לממן את העלויות הכרוכות בעבודות הבניה יש לראות בהוצאות הרלבנטיות כ"הוצאה מיוחדת" ולבצע "גבייה מיוחדת" מכלל בעלי הדירות הבית ועל כן אין הוא מחויב במחצית עלויות הבניה כפי שנקבע בהסכם (וזאת בניגוד לדרישת התובעים בסעיף 20 לכתב התביעה).

24. לא קיימת עילה תכנונית, חוזית או משפטית לחייבו לבצע את הפתח בגג או לשאת בעלויות. פתיחת פתח בגג מחייבת הוצאה כספית הדורשת הסכמה של כל בעלי הדירות לפי סעיף 12(ב) לתקנון המצוי, והתובעים לא הוכיחו קיומה של הסכמה כזו. כמו כן, התובע לא קיים את התחייבותו להגיש בקשה להיתר בניה, כפי שהצהיר בדיון מיום 02.02.2025 (ר' ע' 11 לפרוטוקול שורות 30-38).

25. הנתבע טען כי קיבל את הדירה מהאב בהעברה ללא תמורה ביום 21.7.2020, ורק לאחר השלמת ההעברה נודע לו על פסק הדין. האב, שהיה צד להסכם הפשרה, לא זומן לעדות - עובדה שלדבריו פוגעת בגרסת התובעים. עוד נטען כי לא נתן הסכמה מחייבת לביצוע הפתח או להתחייבויות אחרות, וכי לא הוצג בתמיכה לכך מסמך בחתימתו. לטענתו, האב לא המחיה לו חובות מכוח פסק הדין, שהוא פסק דין גברא המחייב את הצדדים לו בלבד, ולא פסק דין חפצא המחייב את הכלל.

26. הנתבע טוען כי פתיחת פתח בגג הבית, כדרישת התובעים, עלולה לגרום לנזקים חמורים לדירתו ולמבנה כולו - לרבות חדירת מים, פגיעה באיטום וחשש ממשי לכניסת פורצים, במיוחד לאור גילו המתקדם של הבית ומצבו הרעוע. לטענתו, הסכנה מתעצמת בשל מיקומה הרגיש של הדירה בקומה העליונה, והשלכות העבודות על קונסטרוקציית הגג.

27. לא צורפה חוות דעת הנדסית עדכנית, חתומה כדין, אשר תומכת בבטיחות ביצוע הפתח. לדבריו, התוכנית שצורפה לכתב התביעה אינה כוללת אישור מהנדס מוסמך, אינה נושאת חותמת מקצועית, ולא מצורף לה אישור כי המבנה מסוגל לעמוד בשינוי המבוקש או כי אין בכך כדי לסכן את יציבות הגג או המבנה כולו. בהיעדר תשתית הנדסית מלאה, לא ניתן להורות על ביצוע העבודה, ומכל מקום, אין להטיל עליו חובה לשאת באחריות לביצועה.

28. מדובר בתביעה קנטרנית, אשר מונעת ממניעים אישיים, ואינה משקפת את עמדת כלל בעלי הדירות בבית.





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1417/2022

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

דיון והכרעה

29. אדון תחילה בטענות הסף המקדמיות של הנתבע, ולאחר מכן ככל שאלו יידחו, אדון בסוגיות המהותיות הנוגעות לפתיחת הפתח בגג, תוך בחינת הוראות הדין הרלוונטיות והפסיקה.

סמכות עניינית

30. הנתבע טען כי המפקחת על רישום המקרקעין נעדרת סמכות עניינית לדון בתביעה לאכיפת ההסכם/פסק הדין, וכי תביעה מעין זו אינה נמנית עם העניינים המפורטים בסעיף 72(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

31. אין בידי לקבל את טענתו זו.

בעש"א (מחוזי ת"א) 13445-03-25 **בוגנים נ' נציגות הבית שדרות ההשכלה** (נבו, 5.11.2020) (להלן: "**עניין בוגנים**") ציין בית המשפט כי למפקח על רישום מקרקעין מסורה סמכות לדון בתביעות אשר עניינן ביטול או שינוי הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין הנוגע במובהק לניהול הרכוש המשותף ולסוגיות המצויות בגדר סעיף 72 לחוק המקרקעין. עוד נקבע שם כי גם כאשר מדובר בהסכם שניתן לו תוקף שיפוטי, לא נשללת סמכותו של המפקח לדון בו, בפרט כאשר חלו שינויי נסיבות המצדיקים זאת, או כאשר נדרש בירור בדבר קיומו, תוקפו או אכיפתו של ההסכם ביחס לבעל דירה חדש.

ראו גם ת"א (שלום נצרת) 8033-07-23 **אילנה שורצמן נ' ליאור טל** (נבו 23.7.2023) "**בהתבסס על צירוף הוראותיהם של סעיפים 74 ו-76 לחוק המקרקעין, הכירו בתי המשפט בסמכותם של המפקחים על רישום המקרקעין להידרש לבקשות בכל הנוגע לפסקי דין שיצאו תחת ידם: "כשם ששופט של בית משפט שלום מוסמך לאכוף קיום פסקי דין או צווים שניתנו על ידו, כך מסורה בידי המפקחת סמכות זו. כמו כן, שיקולים של יעילות הדיון ושל מדיניות שיפוטית מובילים לכך שראוי שהמפקחת תהא זו שתדון בבקשה"** (ת"א (שלום צפת) 6388-08-13 **ברט נ' פרץ** (פורסם ביום 15.12.13)); וכי "המותב המקורי רכש בקיאות בפרשה. לעיתים קרובות לא ניתנה החלטתו, העומדת לדיון, אלא לאחר בירור מקיף, שמיעתן של ראיות והיכרות עם רזי התיק" (ה"פ (ת"א) 50824-11-15 **שמואל שחר נ' גלעד** (פורסם ביום 16.1.16)).





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1417/2022

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

32. במקרה דנא, התביעה שהתנהלה משנת 2016 עסקה בסכסוך בין בעלי דירות בבית המשותף בדבר זכויות וחובות הנובעות מתקנון הבית ומביצוע שינויים ברכוש המשותף, ולראיה - פסק הדין שניתן היה בעניינים אלו ממש. סעיף 72(א) לחוק המקרקעין קובע מפורשות כי למפקח נתונה סמכות לדון בסכסוכים אלה. הסכם משנת 2016 (שקיבל תוקף של פסק דין) עוסק בגישה לגג תוך ביצוע שינויים בחדר המדרגות. לפיכך, מדובר בסכסוך הנוגע לזכויות וחובות בעלי הדירות ברכוש המשותף על פי התקנון, נושאים אשר מצויים בליבת סמכותה של המפקחת.

33. בפועל, השאלה הנשאלת בתביעה זו היא למעשה האם עקב שינוי נסיבות, ובהן העברת הדירה לנתבע הבן, יש מקום שלא לחייבו בביצוע הוראות פסק הדין.

34. זאת ועוד, תביעה זו אינה רק תביעה לאכיפת ההסכם שקיבל תוקף של פסק דין, אלא גם תביעה למתן צו עשה להסרת שינויים שנעשו ע"י הנתבע ברכוש המשותף בלא הסכמת בעלי הדירות. סעד זה בוודאי מצוי בסמכות המפקחת, בהתאם להוראת סעיף 72(ב) לחוק המקרקעין, מקום שמדובר בפעולה, אשר על פי הנטען, נעשתה בניגוד להוראות סעיף 2(א) לתקנון המצוי שבתוספת לחוק (החל על הבית ראו סעיף 77 ג' לחוק), המורה כי: **"בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים ברכוש המשותף או מסכנים או עשויים לסכן את קיומו או משנים או עשויים לשנות את ערכו, אלא אם קיבל תחילה הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות; לענין זה, 'פגיעה ברכוש המשותף' - לרבות פגיעה בחזונו החיצונית התקינה והאחידה כפי שהיתה בעת גמר הבניה."** לפיכך, טענות הנתבע בדבר היעדר סמכות עניינית נדחות. **אעבור כעת לדון בטענת העדר היריבות -**

35. טענת היעדר יריבות היא טענת סף, הנחשבת ל"מקרה פרטי" של טענת היעדר עילת תביעה. משמעותה כי אף שקיימת לכאורה עילה, היא אינה מופנית כלפי בעל הדין הנכון או אינה מוגשת בידי בעל הדין הנכון. טענה זו תתקבל רק בנסיבות חריגות ונדירות, כאשר ברור על פני הדברים שאין לתובע כל אפשרות לזכות בסעד המבוקש, גם אם יוכיח את מלוא העובדות הנטענות בכתב התביעה, וזאת מבלי שנדרש בירור עובדתי.

בת"א (שלום חי) 10417-03-20 מיטרלי גרופ (ישראל) ייעוץ ולוגיסטיקה בע"מ נ' פלוני (נבו 15.10.2021) נקבע: **"מבחן הקבוע לבחינת טענת 'העדר יריבות' הוא בחינת פרשת התביעה, אשר בהנחה שהתובע יוכיח את כל העובדות הכלולות בתביעתו, יהא זכאי לקבל את הסעד המבוקש על ידו."** זהו שלב של בדיקה טכנית - פורמלית של כתב התביעה, שבו לא מתעוררת שאלה של נטל הוכחה או של מידת הוכחה. די בכך שהתובע "יראה" על פני כתב התביעה כי בידיו עילה" (ע"א 2967/95 מגן וקשת בע"מ ואח' נ' טמפו תעשיות בירה





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1417/2022

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

בע"מ ואח', פ"ד נא(2) 312. אולם, נקבע זה מכבר כי כאשר טענת סף כרוכה בבירור עובדתי, מקום הבירור בתיק העיקרי (ר' רע"א 6938/19 **דני אילני נ' פייר ברוך** (נבו 20.8.2020).

36. דעתי היא כי המקרה דנן, אינו המקרה החריג והקיצוני בו ברור וגלוי שאין בידי התובעים כל סיכוי להשיג את הסעד המבוקש מידי הנתבע ולפיכך, אין לסלק את התביעה על הסף בשל היעדר עילה או היעדר יריבות ויש לבחון שאלה זו במסגרת ההכרעה לגופה. אעבור אפוא לבחינת הסוגיות המשפטיות -
האם ההסכם שנכרת עם האב מחייב את הנתבע?

37. לשם מתן מענה לשאלה הנ"ל יש לדון בטיבו של הסכם 2016. כזכור, מדובר בהסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין.

38. ככלל, הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין מחייב רק את הצדדים שהיו חלק מההליך המשפטי או חתמו על ההסכם, ואינו מחייב צד שלישי שלא נטל בו חלק, אלא אם כן מתקיימים יחסי "קרבה משפטית" מיוחדים או שהצד השלישי בא בנעלי הצד המתפשר.

39. הלכה פסוקה היא כי להסכם פשרה שניתן לו תוקף של פסק דין שני פנים: האחד, הסכמי חוזי, כנגזר מהסכמות הצדדים; והאחר, שיפוטי: פסק דיני, מכוח אישורו ואימוצו על ידי ערכאה שיפוטית מוסמכת. משעה שהסכם אושר כפסק דין - אין עוד מדובר ב-"הסכם פרטי" בלבד, אלא בהוראה שיפוטית מחייבת, שיש לקיימה ככל פסק דין לכל דבר ועניין. בית המשפט המחוזי עמד על כך בפסק הדין בעניין בוגנים, שם נקבע כי ניתן לתקוף פסק דין שניתן בהסכמה הן בעילות חוזיות והן בערעור, וזאת נוכח מהותו הכפולה כהסכם וכפסק דין גם יחד. עוד נקבע, כי מהות כפולה זו משליכה על תחולתו של ההסכם גם כלפי מי שאינם צדדים פורמליים לו, אך נהנים מפירותיו או כפופים להשלכותיו המהותיות. האמור לעיל משמיט את טענת הנתבע ביחס להיות הסכם 2016 הסכם גברא המחייב את הצדדים לאותו הסכם בלבד.

40. עקרון יסוד הוא בדיני המשפט האזרחי כי הסכמים יש לכבד, קל וחומר פסקי דין. למרבה הפלא, הנתבע, שהוא עורך דין, לא סבור כך (ראו עמ' 16 לפרוטוקול מיום 02.02.2025 שורות 26-27). עיקרון זה חל גם מקום שעסקינן בפסק דין שעניינו בסכסוך בין בעלי דירות בבית משותף, הנוגע לזכות גישה לגג, ונועד להסדיר השימוש בו. במקרה זה, מדובר בפסק דין שניתן על בסיס הסכם פשרה, ואשר עסק, בין היתר, בזכותם של יתר בעלי הדירות לגישה למתקנים המצויים בגג הבית. גם מטעם זה, אין לראות בו אך ורק פסק דין אישי





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1417/2022

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

המחייב את הצדדים לו בלבד, אלא הוראה שיפוטית בעלת היבט חפצי (in rem), אשר נוגעת לזכות שימוש ברכוש המשותף - שהיא זכות קניינית במהותה.

41. העובדה שמרבית בעלי הדירות אף עמדו על הסדרת נושא הגישה למתקנים במסגרת הסכם 1992 (ר' סעיף 7 לאותו הסכם) וביחס לאותה דירה מלמדת על החשיבות הרבה שמצאו לנכון לייחס לזכות זו ועיגונה.

42. בת"א (שלום קריות) 11648-10-20 פלוני נ' בית חולים פוריה (נבו 8.2.2022) נקבע כי:
"בתי המשפט הכירו באפשרות כי מעשה בית דין משתיק לא רק את הצדדים הקרובים להסכם הפשרה שקיבל תוקף של פסק דין אלא גם את צד ג' כאשר אותו צד ג' צריך להיות לפחות "קרוב לעניין". כב' השופט עמית התייחס לסוגיה זו בת"א (חיפה) 625/05 עזבון המנוחה ח'דור נגד ריזק ח'דור
" יחסי "קרבה משפטית"

"(9). תחולתו של עקרון מעשה בית דין הורחבה על חליפיהם ושליחיהם של בעלי הדין וכן על זר שיש לו "קרבה המשפטית privity "על פי חריג זה, כאשר מתקיימים יחסי קרבה משפטית בין הצד הזר, שלא היה צד לפסק הדין בהליך הראשון, לבין בעל הדין בהליך הראשון, תחול הדוקטרינה של מעשה בית דין גם על הצד הזר - נינה זלצמן בספרה מעשה בית-דין בהליך אזרחי תשנ"א-1991, עמ' 525, 367 (להלן: "זלצמן"). במקרים אלו ומכוח עקרון ההדדיות, יכול אותו זר לא רק להיות מחויב מכוח מעשה בית דין אלא גם להינות מכוח מעשה בית דין".

ובהמשך: ".....עם זאת, הקביעה בדבר "קרבה משפטית" צריכה להיעשות באופן זהיר, "עקב בצד אגודל" וצריך שתהא כזו הקושרת קשר של ממש את הצד הזר להליך לבעל הדין שייצג את האינטרס שלו בהליך הקודם".....

43. בתא"מ (שלום עכו) 6553-10-18 עיריית חורפיש נ' מנורה מבטחים לביטוח בע"מ (נבו 7.2.2020) נקבע - "הטעם לכך הוא שמי שיש לו "קרבה משפטית" אינו בגדר זר להליך משום יחסי הקרבה שבינו לבין מי שהיה צד להליך. "קרבה משפטית" עשויה להיווצר כתוצאה מקשרים מסחריים, משפחתיים, או מכוח זיקה משותפת לעניין כלכלי משותף".

44. העברת הזכויות בדירה מהאב לנתבע, שהינה העברה ללא תמורה לבן משפחה מדרגה ראשונה, לא מפקיעה לדעתי את תחולתו של פסק הדין. הנתבע הוא צד קרוב לאב הן מבחינה משפחתית והן מבחינה "נכסית" ועל כן הוא "בא בנעליו" של האב, ומשכך, הוא מחויב בהוראות פסק הדין. אף אם לא חתם על ההסכם אישית, שכן בשים לב למהות





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1417/2022

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

ההתחייבות, לתוכנה הקנייני, ולהיותה נלווית - נכס, אין זה סביר לראות בו כצד שהוא "זר להסכם".

45. הדברים מקבלים משנה תוקף נוכח העובדה כי הנתבע הינו עורך דין המתמחה בתחום המקרקעין.

46. זאת ואף זאת, לא האמנתי לעדות הנתבע כי לא היה מעורב בענייני המקרקעין של האב (ר') פרוטוקול מיום 2.2.25 עמוד 17 שורות 44-48). הדברים אינם מתיישבים עם פניית הנתבע ללשכת המפקחת מיום 27.5.2021 ועם ייפוי הכוח שצורף מאת האב לנתבע מיום 28.1.2018. הנתבע טוען אמנם, כי לא ידע על ההסכמות שנכרתו עם האב, אולם טענה זו לא נתמכה בעדותו של האב, אשר יכול היה לשפוך אור ישיר על הידיעה וההבנות שבין הצדדים. הימנעות זו פועלת לחובת הנתבע, גם אם לא באופן מכריע, וזאת בשים לב לכך שהתובעים יכלו לזמן את האב לעדות ולא עשו כן.

47. זאת ועוד - בהתכתבות מיום 27.5.2021 (המוקדמת להגשת תביעה זו אשר נפתחה רק בשנת 2022) פנה הנתבע בעצמו ללשכת המפקחת בבקשה לקבל עותק מפסק הדין, פנייה זו נעשתה לאחר שהנתבע הפך לבעל הדירה, ומעידה על ידיעתו בפועל על דבר קיומו של פסק הדין. נוסף על כך, במייל מיום 26.4.2021, במהלך המשא ומתן להסדרת ביצוע העבודות בגג, הביע הנתבע נכונות לקדם את מימושו של הסכם 2016 (הסכם שכאמור קיבל תוקף של פסק דין). התנהלות זו, הכוללת גם פעולות שנקט לקידום העבודות, מלמדת כי בתחילה ראה עצמו מחויב להסכם ואף ניסה להביא למימושו, ורק בתחילת שנת 2022 שינה את עמדתו וטען לראשונה כי ההסכם אינו מחייב אותו (ראו גם פרוטוקול דיון מיום 02.02.2025 עמ' 10 שורות 10-25 ועמ' 14 שורות 13-17).

48. זאת ועוד, אין ספק שהנתבע ידע על קיום ההסכם למצער משנת 2021 וזאת לנוכח תשובותיו להתכתבויות עם התובע שיובאו להלן -

ביום 25.4.2021 שיגר התובע מייל לנתבע וליתר בעלי הדירות במסגרתו כתב: "שלום, מצ"ב נוסח סופי של הסכם פתח גג... נא לאשר לי האם ניתן להתקדם מול הקבלן. בברכה, גיא." ומתשובות הנתבע מיום 26.4.2021 (עו"ד משה בנימיני): "שמח להתקדם עם כל המשתמע מכך. השלב המשמעותי הראשון הוא פתיחת הפתח בגג. אני מוכן לחתום על ההסכם היום." ומיום 25.5.2021: "אני מאשר את הצעת המחיר. מוכן לחתום על ההסכם ועל כל מסמך נדרש לצורך ביצוע העבודה."

ובמספר חודשים אחר כך מיום 19.9.2021: "שוב אני מאשר את ההסכם ואני לוקח על עצמי לחתום על הסכם הביצוע מול הקבלן. אבא שלי לא מעורב בתשלומים בבניין, ואין הוא חייב כלום."





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1417/2022

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

ובהמשך אותו יום, כתב: "חתמתי על ההסכם פתח גג."

49. עיננו רואות כי הנתבע עצמו הבין והסכים כי הוא מחויב בהסכם שנחתם עם האב ואף התחייב לפתוח את פתח הגג בעצמו. גם מעיון בסעיפים 29 ו-35 לסיכומי הנתבע עולה כי אף לשיטתו, בשלב הראשוני, נתן את הסכמתו לפתיחת הפתח בגג ופעל לקידום ההסכם לביצוע העבודה מול הקבלן. רק בשלב מאוחר יותר, לאחר תחילת עונת הגשמים, חזר בו מהסכמתו. האמור לעיל מלמד כי אף הנתבע ראה עצמו כמי שמחויב לקיים את הוראות פסק הדין.

50. לאור כל זאת, אני קובעת כי הנתבע מחויב לפסק הדין שניתן כנגד האב, ואין בהעברת הזכויות בדירה כדי לפטור אותו מקיום הוראותיו.

51. אשר על כן, ומאחר שהנתבע קיבל את הדירה על כל ההתחייבויות הנלוות לה, אני קובעת כי פסק הדין מיום 22.11.2016 מחייב גם את הנתבע וכי הוא מחויב לפעול בהתאם להוראותיו.

המצב ההנדסי והצורך בהיתר בנייה

52. כאמור לעיל, הנתבע טען כי פתיחת הפתח בגג עלולה לגרום לחולשת המבנה, לנזקים (כגון חדירות מים) ולסכנה בטיחותית (כגון כניסת פורצים), במיוחד לאור גילו של הבית. הנתבע הדגיש כי התובעים לא הוכיחו קיומו של היתר בנייה לעבודות הנדרשות ואף לא הגישו בקשה ל"תיק מידע".

53. מצאתי לדחות את טענותיו אלו. התובעים הציגו חוות דעת של מהנדס קונסטרוקטור מיום 30.3.2017 אשר לא קבעה כי יש מניעה לביצוע פתיחת הפתח בגג, ואף הציגה תוכנית עבודה. הנתבע, מצידו, לא הציג חוות דעת הנדסית סותרת שתוכל לתמוך בטענותיו בדבר סכנת קריסה או מגבלה מבנית כלשהי. טענותיו של הנתבע כי קיימות או עשויות להיווצר בעיות רטיבות ונזקים אחרים, אינן מגובות בראיות מקצועיות או חיצוניות שיצביעו על קשר בין פתיחת הפתח לבין נזקים עתידיים, או על כך שלא ניתן לאטום את הפתח בצורה טובה. באשר לטענה בדבר הגברת הסכנה לפריצה, הרי שאין מדובר בטענה הנדסית השוללת את עצם הביצוע, אלא בסוגיה הקשורה למיגון (אותו ניתן להשיג במגוון אמצעים שונים). יודגש כי האב **הסכים** לפתיחת הפתח בגג בנסיבות בהן הדירה הייתה בבעלותו ויש בכך כדי להחליש את טענת הנתבע שהרי האב לא היה מסכים לנקוט בצעד שיאפשר כניסת פורצים בנקל לדירתו.





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1417/2022

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

54. זאת ועוד, מאחר שעל פני הדברים, ומבלי לקבוע מסמרות, ככל הנראה מדובר בעבודה הטעונה היתר בנייה. חזקה כי הנושא התכנוני יבחן באופן מקצועי ומעמיק על ידי מוסד התכנון המוסמך. יודגש כי החלטתי זו ניתנת **בהיבט הקנייני בלבד**, ואינה מהווה כשלעצמה היתר בנייה לביצוע עבודות הטעונות היתר.

55. באשר לנטל הוצאת היתר הבניה - במסגרת הסכם 2016 לא נכללה התייחסות **מפורשת** לסוגיית נטל האחריות להוצאת היתר בנייה (ככל שיידרש לביצוע העבודות). עם זאת, ניכר מההסכם כי **מלוא** העבודות הרלבנטיות הוטלו על האב כאשר הנציגות הקפידה לשמר בידה רק את הזכות לדאוג לכך שהעלויות לא תהיינה מעבר למקובל. לפיכך, אני סבורה כי פרשנות הסכם 2016 מצביעה על כך שהאחריות להוצאת ההיתר והעבודות אל הפועל מוטלת על הנתבע ולא על התובעים או מי מבניהם.

56. על אף האמור לעיל מאחר ובמהלך הדיון מיום 10.7.2023, הצהיר התובע עצמו כי הוא נכון לטפל בהוצאת ההיתר, אך לא עשה כן בפועל, בהסתמכו על עמדת מהנדס ולפיה יהיה קל יותר לקבל היתר לאחר מתן פסק בתיק זה, ישתף התובע פעולה עם הנתבע לשם הוצאת ההיתר לרבות הצגת פסק דין זה בפני הרשות המוסמכת ככל שהדבר נדרש.

57. אני דוחה את טענת הנתבע לפיה העבודות האמורות מצריכות את הסכמת כלל בעלי הדירות. ביצוע שינויים ברכוש המשותף מצריכים הסכמת בעלי דירות ברוב רגיל ורוב זה ניתן לכאורה עוד במסגרת ההליך משנת 2016. מטעמי זהירות אף במסגרת הליך זה הופנו הצדדים לקיום אסיפה כללית אשר אישרה את המשך נקיטת ההליך ואת הצטרפות הנציגות לתביעה (ראו הודעת התובע מיום 19.9.23).

58. לנוכח האמור, אני מורה לנתבע לבצע את פתיחת הפתח בגג בכפוף לקבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים על פי חוק. בכל הנוגע להוצאת היתר ישתפו הצדדים פעולה זה עם זה ועם מוסד התכנון עד לקבלת היתר.

59. על הנתבע להגיש בקשה להיתר בתוך 90 יום מהיום.

60. באשר לעלויות העבודות - כאמור, מצאתי כי יש לאכוף את פסק הדין על הנתבע, המחייב את פתיחת הפתח בגג הבית. פסק הדין קבע כי עבודות הבנייה תעשנה על ידי קבלן מטעם הנתבע (האב, שהיה צד להסכם הפשרה – ד.ק.ב) ועל אחריותו, וכי עלות ביצוע העבודות תחול באופן הבא: מחצית על ידי הנציגות ומחצית על ידי האב.





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1417/2022

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

61. על כן, ניתן בזה צו עשה, המורה לנתבע לפתוח פתח בגג הבית בהתאם להסכם הפשרה מיום 22.11.2016, ולתוכנית הקונסטרוקטור מיום 30.3.2017. העבודות יבוצעו באמצעות קבלן מטעם הנתבע. ובכפוף להוצאת היתר בניה כדין ככל שהדבר נדרש. עלויות ביצוע העבודה יחולקו בין הצדדים כפי שנקבע בהסכם הפשרה, קרי: מחצית נציגות הבית, ומחצית הסכום על הנתבע, כאשר הנציגות רשאית לפעול כפי שנקבע בהסכם 2016 לעניין גובה התשלום שיגבה הקבלן והכל כאמור באותו הסכם.

62. העבודות תבוצענה בתוך 90 ימים ממועד קבלת היתר בניה כחוק, ככל שהדבר נדרש. בהיעדר צורך בהיתר בניה יבוצעו העבודות בתוך 90 יום מהיום.

63. בקשה להיתר, ככל שהדבר נדרש, תוגש בתוך 90 יום מהיום.

64. למען הסר ספק, ככל שלא יתקבל היתר בניה לפתיחת הפתח בגג מחדר המדרגות, או ככל שהרשויות המוסמכות יקבעו כי פתיחת הפתח אינה ניתנת לביצוע, תחול הסיפא לסעיף 5 להסכם 2016, ולפיה הנתבע יאפשר לבעלי הדירות לעלות לגג מדירתו, תוך 24 שעות מרגע הבקשה.

65. על מנת למנוע מחלוקות בעתיד בנוגע למועד הפניה או קבלתה אני קובעת כי הפנייה לנתבע תיעשה בכתב, ותיחשב כהודעה שנמסרה כדין בתוך 24 שעות לאחר שזו תועבר באחת מהדרכים הבאות:

- (א) מסרון (SMS) למספר הטלפון הידוע של הנתבע ;
- (ב) משלוח דוא"ל לכתובת הנתבע מסר (moshe@mblegal.co.il);
- (ג) מסירה פיזית בתיבת הדואר או בהדבקת הודעה על דלת דירתו (מתועדת);

66. ככל שהנתבע לא יענה בתוך 24 שעות או יסרב לתאם מועד, תיחשב הפנייה כסירוב לאפשר את הגישה, והתובעים יהיו רשאים לעתור לסעד מתאים על פי דין.

67. ככל שיחול שינוי בפרטי ההתקשרות עם הנתבע עליו להודיע על כך לתובעים בכתב ללא דיחוי.

הסעד הנוגע לגרם המדרגות הסמוך לדירת הנתבע

68. בנוסף לצו העשה שעניינו פתיחת הפתח בגג, עתרו התובעים גם למתן סעדים נוספים, ובהם טענות שעניינן ניקיון חדר המדרגות והסרת מעקות ברזל. במהלך הדיון התייתר הצורך להכריע בטענות אלה, ועל כן איני נדרשת להידרש להן.





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1417/2022

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

69. עם זאת, יש צורך להכריע ביחס לשינוי שנעשה בגרם המדרגות המוביל לדירת הנתבע, אשר במסגרתו נבנתה ישורת (פודסט) בקצה גרם המדרגות.

70. הנתבע הודה בעדותו כי ביצע את השינוי ברכוש המשותף ללא קבלת אישור מאת בעלי הדירות, באומרו: "לא מכחיש שביצעתי שינוי ברכוש המשותף, יצרתי פודסט שלא היה קיים קודם לכן, מבלי אישור של בעלי הדירות" (ר' פרוטוקול מיום 2.2.25 עמוד 18 שורות 13-15) הנתבע טען כי מטרת השינוי הייתה בטיחותית בלבד וזאת נוכח מצב גרם המדרגות אשר סיכן, לטענתו, את ילדיו הקטנים.

71. אין להקל ראש בשינויים חד-צדדיים ברכוש המשותף, גם כאשר הם נעשים משיקולים מעשיים או בטיחותיים (לכאורה). ראו דברי בית המשפט העליון ע"א 93/81 אהרן אליאס נ' יוחנן שיפר, לז' (2) 444 (1983) באומרו:

"אם תותר הרצועה, ובית המשפט ייתן גושפנקא לפגיעות ברכוש המשותף, שאינן אפסיות עד שכל בר-דעת יראה בהן דבר של מה בכך, עלול הדבר לגרום להתמוטטותו של מוסד הבתים המשותפים... שהעובדה, כי אחד הדיירים עשה דין לעצמו ברכוש המשותף, אינה יכולה לשמש היתר לדייר אחר לעשות גם הוא כמוהו. שאם תאמר כן, פתחת פתח לכל הדיירים באותו בית משותף לנהוג ברכוש המשותף כבתוך שלהם."

גם בע"א 515/65, רבובסקי נ' גלסברג, פ"ד כ(2) 290 (1966), קבע השופט ברנזון: "כל מה שמזיק לרכוש המשותף או לדירות האחרות בבית, לרבות מה שעשוי לשנות את אופי הבית, או לקלקל את דמותו הארכיטקטונית, או לשבש את שלמותו הסימטרית והאסתטית - כל אחד מאלה וכיוצא בו מהווה "פגיעה" כנ"ל, שלא לדבר על נזק ישיר לרכוש המשותף או לדירות האחרות המסכן או העשוי לסכן את קיומם או המביא או עשוי להביא לירידת ערכם."

72. יישום עקרונות אלה בענייננו מוביל למסקנה כי אין להכשיר בדיעבד פעולה חד-צדדית של הנתבע ברכוש המשותף, גם אם לשיטתו היא נעשתה מתוך מטרה חיובית (שאגב, לא הוכחה). הרכוש המשותף אינו שייך לבעל דירה זה או אחר, וכל שינוי בו טעון הסכמה של בעלי הדירות. ככל שהנתבע סבר כי קיימת בעיה בטיחותית בגרם המדרגות היה עליו לפנות למוסדות הבית ובהן הנציגות ואסיפת בעלי הדירות. הדברים נכונים שבעתיים מקום שהיתה קיימת החלטה של בעלי הדירות לשמר את גרם המדרגות (ר' סעיף 16 לפסק הדין עמ' 9 לפרוטוקול מיום 2.2.2025 שורות 4-1) וכן עדותו מר לינדן (עמ' 2 לפרוטוקול מיום 2.2.2025 שורות 25-26).





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1417/2022

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

73. לאור טענות הנתבע כי השבת המצב לקדמותו באופן זהה מבחינת סוג הריצוף אינה אפשרית או מעשית (טענות אותן אני מקבלת בהתחשב בגילו של הבית שיכול ואינו מאפשר החזרת לריצוף זהה), אני מורה לנתבע להשיב את מצב גרם המדרגות לקדמותו ככל הניתן, לרבות הסרת החיפוי, ולשמור על צביון המדרגות בבית. האמור לעיל ייעשה עד ליום 15.2.26 על חשבון הנתבע וזאת בתיאום עם נציגות הבית, ובאמצעות בעל מקצוע מוסמך.

הוצאות

74. משהתקבלה התביעה, ולאחר שהנתבע עמד על קיום ההליך במלואו, ומשנדחו כל טענותיו לגופן, מצאתי לחייבו בהוצאות התובעים. בקביעת שיעור ההוצאות הבאתי בחשבון את הצורך בקיום הליך מלא, היקף הכתבים שהוגשו, והטרחה שהייתה כרוכה בניהול ההליך.

75. הנתבע ישלם הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין לרבות אגרה בסך כולל של 24,000 ₪ (12,000 ₪ לכל תובע), וזאת לא יאוחר מיום 1.11.2025, שאם לא כן, יישא הסכום הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד מתן פסק הדין ועד התשלום בפועל.

ניתן היום, א' אלול תשפ"ה (25 אוגוסט 2025) בהעדר הצדדים.


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

