

מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/599/20

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. אולמרט עליזה

2. אולמרט אהוד

באמצעות ב"כ: עוה"ד ליאור גוטוירט ורונן לוי
ממשרד גולדפרב זליגמן ושות', עורכי דין
אלון יגאל 98, תל אביב יפו
טל': 03-6089941 פקס: 03-6089861

נגד

הנתבעים:

1. נציגות הבית המשותף ברחוב מטמון כהן 7, תל אביב

2. פאוסט עליזה

3. בראלי אבי

4. דויד בראלי ארנה

5. תמרקין נעה רעות

6. בן שם ארז

7. גלופ חיים

8. גלופ חנה

9. רגב קרן

10. רגב שמואל

11. פרחי בן ציון

12. פרחי ורדה

13. סגל צור ענת

באמצעות ב"כ: עוה"ד נעם קולודני ואילן עמוס
מגדל משה אביב, קומה 42

ז'בוטינסקי 7, רמת גן
טל': 03-6441175 פקס: 03-6441133

14. בורשטיין סבינה
מטמון כהן 7, תל אביב

15. גלעד יששכר
מטמון כהן 7, תל אביב

16. כליף עודד
מטמון כהן 7, תל אביב

ספרות:

מיגל דויטש דיני קניין

יהושע ויסמן דיני קניין

חקיקה שאוזכרה:

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969: סע' בתוספת, 8, 52, 55(ג), 62(א), 62(ג), 69, 12(א), 12(ב), 5(א), בפרק ו', ב ב'

חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973: סע' 25

חוק הפרוצדורה האזרחית העותומני: סע' 80

מיני-רציו:

* ביהמ"ש נדרש לשאלה, האם רשאים בעלי דירות בבית משותף ומי מטעמם, לקיים על גג הבית מפגשים ואירועים חברתיים, לרבות תיחום שטח ייעודי בגג באמצעות בנייה והצבת ריהוט וציוד נלווה לצרכי בילוי ופנאי.

* מקרקעין – בתים משותפים – רכוש משותף

* מקרקעין – בתים משותפים – תקנון

עניינה של התביעה דנן בשאלה, האם רשאים בעלי דירות בבית משותף ומי מטעמם, לקיים על גג הבית מפגשים ואירועים חברתיים, לרבות תיחום שטח ייעודי בגג באמצעות בנייה והצבת ריהוט וציוד נלווה לצרכי בילוי ופנאי.

בית המשפט פסק כלהלן:

הוראת סעיף 16.2 לתקנון המוסכם המתוקן, מורנו כי "מלוא קונטור הגג העליון המופיע בתשריט הבית המשותף כ'קומת גג' וכ'קומת גג עליון', ישמש להצבת מתקנים משותפים ויהיה חלק מהרכוש המשותף". לשון התקנון היא נקודת המוצא להליך הפרשני. בגדרי הוראה זו, הוסדר במפורש בתקנון החל על הבית המשותף ייעוד כל (מלוא) שטח הגג, לשמש להצבת 'מתקנים משותפים'. השימוש במילים "ויהיה חלק מהרכוש המשותף" בא להבהיר היות הגג רכוש משותף, במובחן מהצמדו למי מהדירות בבית המשותף בהתאם להוראות סעיף 55(ג) לחוק המקרקעין.

די בלשונו הבהירה של התקנון החל על הבית המשותף כדי ללמד אומד דעת הצדדים בהתייחס לייעוד הגג ולשימושים המותרים בו לאחר השלמת ביצוע הפרויקט בהתאם להסכם התמ"א, אשר אינם כוללים קיום מפגשים ואירועים חברתיים ותיחום שטח ייעודי בגג באמצעות בנייה והצבת ריהוט וציוד נלווה לצרכי בילוי ופנאי.

אומד דעת הצדדים, לפיו הגג כולו ישמש אך להצבת מתקנים טכניים משותפים ומתקנים טכניים הדרושים לדירות היזם, נתמך אף בלשון הוראות הסכם התמ"א, אשר הנתבעים והיזם הם הצדדים לו. בניגוד לטענת הנתבעים, לפיה עובר לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף שימש הגג לקיום מפגשים חברתיים והונח בו ריהוט וציוד, אין בהסכם כל התייחסות לריהוט ולציוד לצרכי בילוי ופנאי המצוי בגג עובר לחתימה על הסכם התמ"א.

אומד דעת הצדדים, לפיו הגג כולו ישמש אך להצבת מתקנים טכניים ולא לייעוד חברתי הכולל ייחוד חלקן לטובת הצבת ריהוט ופינת ישיבה לצרכי פנאי ובילוי, תואם אף מאפייניו הייחודיים של הבית המשותף, בניין מגורים הכולל 10 דירות בלבד, המצוי ברחוב שקט ויוקרתי בעיר תל אביב. ברי, כי כוונת הצדדים להסכם התמ"א ומנסחי התקנון המוסכם המתוקן בהתאם להסכם, הייתה להבטיח כי לא יהא בשימוש בגג כדי לפגוע בדירות היזם (הדירות היוקרתיות בפרויקט), לימים דירת התובעים, ולהסב לדירים בה אי נוחות ופגיעה של ממש בשל רעש, תכונה מוגברת, לכלוך וחדירה לפרטיות, הנגרמים מטיבה ומטבעה של פעילות חברתית על הגג ונגישות הנמצאים בו למרפסות דירת התובעים.

פסק דין

1. עניינה של התביעה דנן בשאלה האם רשאים בעלי דירות בבית משותף ומי מטעמם, לקיים על גג הבית מפגשים ואירועים חברתיים, לרבות תיחום שטח ייעודי בגג באמצעות בניה והצבת ריהוט וציוד נלווה לצרכי בילוי ופנאי.

2. בגדרה, עתרו התובעים למתן צווי מניעה האוסרים על הנתבעים ועל מי מטעמם לקיים על גג הבית המשותף כל מפגש או התכנסות לצרכי בילוי, פנאי או אירוע חברתי, להיכנס לגג שלא לצורך החזקה ותיקון הגג על מערכותיו ומתקניו הטכניים, לבצע על הגג בניה מכל סוג שהוא, לרבות ריצוף הגג והתקנת חיבורים של קבע, ולהכניס לגג כל ריהוט וציוד, לרבות אדניות, צמחיה ואביזרים נלווים, למעט בקשר למתקנים ולמערכות המותקנים על הגג בהתאם להיתר הבניה. בנוסף, עתרו התובעים למתן צווי עשה המורים לנתבעים לפנות הגג המשותף מכל חפץ ומיטלטלין, שאינם לצורך החזקה ותיקון הגג על מערכותיו ומתקניו הטכניים, ולתקן היריעות הביטומניות ואיטום הגג שנפגעו בשל הצבת ריהוט ושימוש בגג לצרכי בילוי ופנאי.

3. התביעה עברה לטיפול עם חילופי גברי בלשכת המפקחת על רישום מקרקעין בתל אביב יפו.

העובדות הצריכות לעניין וההליכים

4. עניינה של התביעה בבית משותף ברחוב מטמון כהן 7 בתל אביב יפו, הרשום בפנקס הבתים המשותפים חלקה 310 בגוש 6213 (להלן - "הבית המשותף").

5. הבית המשותף מורכב ממבנה אחד וכולל 10 דירות. זאת, לאחר שביום 16.2.2012 נחתם בין הנתבעים לבין חברת מטמון מ.ג.ש. יזמות ופיתוח בע"מ (להלן - "היזם") הסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף מסוג חיזוק, הכולל שיפוץ המבנה הקיים, הרחבת דירות הבעלים והוספת שתי דירות פנטהאוס חדשות (להלן - "הסכם התמ"א"). הבית המשותף אוכלס לאחר השלמת ביצוע הפרויקט במהלך שנת 2019.
6. במועד הגשת התביעה חל על הבית המשותף תקנון מוסכם שנרשם ביום 2.3.2014. ביום 5.9.2021, לאחר הגשת התביעה, נרשם תקנון מוסכם מתוקן מכוח הסכם התמ"א.
7. התובעים, עליזה ואהוד אולמרט (להלן - "התובעים"), הם בעלים של אחת משתי הדירות החדשות שנבנו בהתאם להסכם התמ"א, הרשומה בפנקס הבתים המשותפים חלקת משנה 12. הדירה מצויה בקומות הרביעית והחמישית (האחרונה) בבית המשותף וצמודות לה שתי מרפסות היקפיות שאינן מקורות, וחניות המצויות בחניון התת קרקעי. התובעים רכשו הדירה בחודש אוקטובר 2018 ונכנסו לדירה בחודש ינואר 2020.
8. הנתבעת 1 היא נציגות הבית המשותף, הנתבעים 2-16 הם בעלים של הדירות האחרות בבית המשותף (להלן - "הנתבעים").
9. עובר להגשת התביעה, עתרו התובעים בבקשה למתן צווי מניעה זמניים האוסרים על הנתבעים ועל מי מטעמם לבצע בניה על גג הבית המשותף ולהכניס אליו ציוד ומיטלטלין, למעט בקשר למערכות ולמתקנים טכניים המצויים על הגג, וכן האוסרים על הנתבעים ועל מי מטעמם להשתמש בגג לצורכי מפגשים חברתיים ולצורכי פנאי ובילוי.
10. בהחלטה מיום 29.7.2020 הורתה כבוד המפקחת הבכירה אביטל שרייבר צו ארעי האוסר על הנתבעים לבצע בניה ושיפוץ על גג הבית המשותף, למעט בקשר למערכות ולמתקנים טכניים המצויים על הגג מכוח היתר הבניה, תוך שנקבע מועד דיון לבירור הבקשה.
11. בהחלטה מיום 3.8.2020 ניתן תוקף של החלטה להסדר דיוני שבא בין הצדדים, לפיו ינהלו הצדדים משא ומתן במשך 30 ימים על מנת לגבש הסכמות לייתר ההליך המשפטי, וככל שלא יעלה בידם לסיים המחלוקות בהסכמה, תוגש תגובת הנתבעים לבקשה ויקבע מועד דיון לבירור.
12. משלא עלה בידי הצדדים לסיים המחלוקות בהסכמה, הוגשה תגובת הנתבעים המתנגדים לבקשה, והתקיים ביום 24.9.2020 דיון לבירור הבקשה במסגרתו נחקרו המצהירים על תצהיריהם.

13. ביום 10.12.2020 ניתנה החלטת המפקחת שרייבר, לאחר שהצדדים הגישו כתבי סיכומים בבקשה. בגדרה, הורתה צו מניעה זמני האוסר על הנתבעים לבצע בניה על הגג ולהכניס אליו ציוד ארעי וציוד קבוע נוסף על הקיים במעמד מתן ההחלטה, שאינו מתקנים טכניים. עוד הורתה המפקחת שרייבר צו מניעה זמני האוסר על הנתבעים לקיים אירועים על הגג, בהוסיפה לאמור: "אין בכך כדי למנוע מהם לעלות לעיתים לגג 'לשאוף אוויר' ככל שמדובר בבעלי דירות או מחזיקים מטעמם או בני משפחתם המתגוררים עמם, אך לא אורחים נוספים, וזאת בשעות סבירות שאינן שעות הלילה המאוחרות, בהיקף מצומצם של אנשים (לכל היותר 5 בו זמנית), וזאת ללא יצירת רעש כגון השמעת מוזיקה וכד'. בעלי הדירות או מחזיקים כאמור יקפידו שלא להתקרב למעקה הגג, לאור הסכנה הפוטנציאלית שעלתה מטיוטת חוות הדעת, וכן שלא לפגוע בפרטיותם של המבקשים [התובעים] שמרפסתם נמצאת מתחת למעקה האמור."

14. בכתב התביעה גוללו התובעים בהרחבה טענותיהם העובדתיות והמשפטיות למתן הסעדים המבוקשים. כנטען, לאחר השלמת ביצוע העבודות בבית המשותף בהתאם להסכם התמ"א, החלו חלק מהנתבעים, בפרט ילדיהם המתבגרים וחבריהם שאינם דיירים בבית המשותף, לקיים בגג מפגשים ואירועים חברתיים, תוך שהציבו "עמדת זולה" הכוללת ספות, כורסאות, כסאות ואדניות עץ, בהפכם הגג למקום בילוי, ומתוך כוונה למקם בו ריהוט כבד נוסף ואביזרי פנאי. כנטען, השימוש האמור אסור הן לנוכח הוראות הסכם התמ"א, היתר הבניה והתקנון המוסכם החל על הבית המשותף, לפיהם הגג הוא שטח תפעולי שיועד להצבת מתקנים משותפים הכוללים מערכות ומתקנים טכניים בלבד, אשר לכתחילה הגישה אליו בהתאם להיתר הבניה היא באמצעות סולם; הן משימוש כאמור עולה כדי פגיעה פיסית בגג על מתקניו הטכניים הרבים, לרבות פגיעה ביריעות ביוטומניות המכסות שטח הגג שאינו מרוצף, ללמד ייעודו התפעולי בלבד, ובתוך כך פגיעה באיטום הגג, כנתמך בחוות דעת מקצועיות שניתנו לבקשת נציגות הבית המשותף עובר להגשת התביעה; הן משימוש כאמור עולה כדי סכנה בטיחותית למשתמשים בו למטרות חברתיות בשל החשיפה למערכות ולמתקנים טכניים ובשל סכנת נפילה בהינתן גובהו הנמוך של מעקה הגג, אף זאת כנתמך בחוות הדעת המקצועיות; הן משימוש כאמור עולה כדי פגיעה בתובעים ובדירתם, שעיקרה מטרד, חוסר נוחות, פגיעה בפרטיותם ופגיעה בערך הדירה, משהמשתתפים במפגשים החברתיים מרעישים, מעשנים, שותים משקאות משכרים ומשליכים פסולת, לרבות לשטח המרפסות המקורות הצמודות לדירת התובעים. עוד כנטען, לכתחילה רכשו התובעים דירה בקומה העליונה בבית

המשותף במטרה לשמור פרטיותם, ובידיעה כי ייעודו של הגג אינו עבור מפגשים ואירועים חברתיים. חרף פניות התובעים לנתבעים, בכתב ובעל פה, בדרישה להפסיק השימוש האמור בגג, מיאנו הנתבעים לעשות כן, בהשיבם כי בכוונתם להסדיר השימוש בגג לצרכי מפגשים חברתיים דרך קבע, לרבות באמצעות בניה, ריצוף הגג והוספת ריהוט ואביזרים.

15. בכתב ההגנה מטעם הנתבעים 1-13, עתרו הנתבעים לדחיית התביעה. כנטען, התביעה מבוססת על עילה חוזית שעניינה השימוש בגג בהינתן הוראות הסכם התמ"א והתקנון המוסכם, וכן על עילה נזיקית שעניינה עוולת מטרד ועוולות נזיקיות נוספות, אשר דינה מחיקה על הסף בהעדר סמכות למפקח על רישום מקרקעין לדון בה. בהתאם להוראות התקנון המוסכם, גג הבית המשותף "ישמש להצבת מתקנים משותפים ויהיה חלק מהרכוש המשותף". דהיינו, ישמש הן להצבת מתקנים משותפים, הן לכל שימוש אחר של בעל דירה ודייר בבית המשותף שאינו מונע שימוש דומה מבעלי הדירות ודיירי הבית המשותף האחרים. זאת, בהעדר תניה מפורשת בתקנון המוסכם המורה הגבלת שימוש כמבוקש על ידי התובעים בכתב התביעה, וכנתמך אף בהוראות הסכם התמ"א ובבניית מדרגות נוחות המאפשרות גישה קלה ונוחה לגג חלף הסולם שתוכנן לכתחילה בהתאם להיתר. בהלימה, שימוש ילדי מי מהנתבעים וחבריהם בגג לצרכי מפגשים הוא בגדר שימוש "מותר, תקין וסביר", עת אין המדובר בהחלטה שהתקבלה בעניין על ידי נציגות הבית המשותף או על ידי האסיפה הכללית. טענה להיגרם נזק בשל שימוש כאמור, לרבות מטרד רעש, יש להפנות למזיק, וככל הנדרש להגיש תביעה מתאימה לבית משפט מוסמך בהתאם להוראות הדין. מכל מקום, כנטען, אין כל מניעה להציב על הגג ספה, כורסה וכל מתקן ישיבה אחד, כנתמך בחוות דעת יועץ איטום, אשר צורפה לכתב ההגנה. בתוך כך, מוסכם על הנתבעים כי חפצים כבדים שהונחו על הגג ללא תשתית מתאימה יוסרו או שתוסדר תשתית מתאימה בהתאם לחוות הדעת המקצועיות. לטענת הנתבעים, תכלית התביעה נעוצה, הלכה למעשה, בהיות התובע 2 "אישיות מאובטחת" והעדר חפצו בכניסת אחרים לגג מטעמים ביטחוניים, אשר לא הוכחו. כל זאת, בהינתן שימוש מאסיבי, ייחודי וחריג שנוקטים מאבטחי התובע 2, הכוללים התקנת מצלמות ואמצעי אבטחה תוך תפיסת חזקה ייחודית ברכוש המשותף בבית המשותף.

16. הנתבעים 14-16 לא הגישו כתב הגנה.

17. עם חילופי גברי בלשכת המפקחת על רישום מקרקעין בתל אביב, עברה התביעה לטיפול.

18. ביום 13.7.2021 התקיימה לפניי ישיבת קדם משפט. לאחר ששמעתי טענות הצדדים וביקשתי לסייע בידם לסיים המחלוקות בהסכמה, הוריתי בהסכמת הצדדים מועד ביקור בבית המשותף.
19. ביום 27.7.2021 קיימתי ביקור בבית המשותף במעמד הצדדים ובאי כוחם. במסגרתו, עליתי לגג הבית המשותף, עמדתי על גודלו וצפיתי במתקנים המצויים בו, בכללם דודי שמש, קולטים, מנועי מזגנים וכן אדניות עץ וספות קרועות ובלויות. עוד צפיתי במרפסות שאינן מקורות הצמודות לדירת התובעים בהיקפה, הנשקפות מגג הבית המשותף מכל צדי מבנה הבית המשותף. במעמד הביקור הצעתי לצדדים מתווה לסיום המחלוקות בפשרה.
20. משלא עלה בידי הצדדים להידבר ביניהם לקדם סיום המחלוקות בפשרה, ולנוכח עמדת הנתבעים אשר ביקשו להביא ראיותיהם לעניין אומד דעת הצדדים וההסכמים שעליהם חתמו, הוריתי בירור התביעה על דרך של הבאת ראיות ושמיעתן, כמפורט בהחלטה מיום 10.11.2021.
21. התובעים הגישו תצהירי עדות ראשית של התובע 2 ושל הנתבע 15, במצורף לתיק מוצגים.
22. הנתבעים 1-13 הגישו תצהיר עדות ראשית של הנתבע 3, במצורף לתיק מוצגים.
23. ביום 15.9.2022 התקיימה לפניי ישיבה לשמיעת הראיות, במסגרתה נחקרו העדים על תצהיריהם. בגמר הדיון, משלא עלה בידי לסייע בידי הצדדים לסיים המחלוקת בפשרה, הוריתי מועדים להגשת סיכומים בכתב.
24. הצדדים הגישו כתבי הסיכומים. אביא להלן עיקרי טענותיהם.

עיקרי טענות הצדדים

25. לטענת התובעים, דין התביעה להתקבל. כנטען, אין חולק כי בשנת 2012 נחתם הסכם התמ"א, כי ביום 2.3.2014 נרשם תקנון מוסכם לבית המשותף, עובר לרכישת התובעים הדירה בבית המשותף בשנת 2018, וכי ביום 5.9.2021 נרשם תקנון מוסכם מתוקן בהתאם להוראות ההסכם. עוד אין חולק, כי הנתבעים לא פעלו לביטול התקנון המוסכם המתוקן, אשר נרשם ומחייב כדין. תקנון זה סותם הגולל במחלוקת מושא התביעה דנן, בהבהירו במפורש מהות המתקנים המשותפים אשר הצבתם בלבד מותרת על הגג בהתאם להסכם התמ"א. לשון התקנון ברורה ומחייבת, בבחינת הסדרת ייעוד הגג במפורש, מכוחה חל איסור על שימוש אחר בגג, לרבות הצבת

ריהוט ושימוש בו לצרכי מפגשים חברתיים, פנאי ובילוי. למעלה מן הצורך, אף אומד דעת היזם והנתבעים, הצדדים להסכם התמ"א, תומך המסקנה כי הצבת ריהוט בגג ושימוש בו לצרכים כאמור מנוגד להוראות התקנון המוסכם והסכם התמ"א, ולהגיון המסחרי במכירת דירות הפנטהאוס "ללא הפרעה מעליהן". ככל שכוונת הנתבעים, כטענתם, היתה לאפשר בחלק משטח הגג קיום מפגשים חברתיים, מצופה היה מהם להבטיח ביטוי מפורש של הסכמה זו בהסכם התמ"א. ולא היא. בתוך כך, הנתבעים לא הזמינו לעדות היזם, עורכת הדין שהוסמכה לתקן צו הבית המשותף ולרשום התקנון המוסכם המתוקן, וכן בעלי הדירות שהיו צד להסכם, תימוכין לטענתם בדבר אומד דעת הצדדים להסכם התמ"א כטענתם. הוכח שהשימוש בגג לצרכים חברתיים ולצרכי פנאי ובילוי אינו שימוש סביר, אלא שימוש מטריד ופוגעני, לרבות בשל פגיעה בפרטיות התובעים, העולה כדי ניסיון תפיסה ייחודית והשתלטות על הגג, המחייב הסכמה של כל בעלי הדירות בבית המשותף. בנוסף, הוכח כי הצבת הריהוט והשימוש בגג, כאמור, פוגעים ביריעות הביוטמניות ובאיטום הגג ומהווים אף סכנה בטיחותית.

26. לטענת הנתבעים, דין התביעה להידחות. הוכח כי התביעה היא תביעה קנטרנית, אשר הוגשה בחוסר סמכות ובחוסר תום לב, בניגוד לדין ולתקנון המוסכם החל על הבית המשותף במועד הגשתה, תוך תיקון התקנון המוסכם במהלך בירור התביעה בניסיון לייצר יש מאין בסיס לתביעה משוללת יסוד זו. רישום התקנון המוסכם המתוקן נעשה תוך חריגה מייפוי כוח שניתן בהתאם להסכם התמ"א על מנת לבצע מחטף. **כנטען, השאלה המשפטית העומדת בליבת ההליך עניינה אומד דעת הצדדים ביחס להוראות התקנון המוסכם החל במועד הגשת התביעה.** הוראות התקנון והסכם התמ"א מסדירות שני שימושים מותרים בגג הבית המשותף, הן לטובת הצבת מתקנים טכניים הדרושים לבית המשותף, הן ביחס ליתרת הגג המהווה רכוש משותף כל שימוש סביר של בעלי הדירות ודיירי הבית המשותף. בכלל זאת, הצבת ריהוט וקיום מפגשים חברתיים. לאמור, כוונת בעלי הדירות בבית המשותף בנוגע לשימוש בגג היא שיוקצה שטח להצבת מתקנים משותפים, וכי ביחס לשטחים פנויים שאינם מבוטלים, אלה מהווים רכוש משותף העומד לשימוש סביר של דיירי הבית המשותף ובלבד שאינו מונע שימוש דומה מדיירים אחרים. זאת, בהלימה להוראות מרחביות של עיריית תל אביב יפו, המתוות מדיניות של חלוקת גגות הבניינים המשותפים למתקנים משותפים ולרווחת הדיירים, בחלקים שווים. מכל מקום, התובעים נמנעו מהעדת היזם, תימוכין לעמדתם אומד דעת הצדדים להסכם התמ"א, באופן הפועל לחובתם. עוד כנטען, התובעים הם שהשתלטו על הרכוש המשותף בבית המשותף באמצעות

מאבטחיהם, אשר הציבו כסא קבע במבואת הבית המשותף, עמדת שמירה בכניסה לבניין, ונוהגים לסייר דרך קבע בגג. בהקשר זה, עתרו הנתבעים לדחיית הטענה לפגיעה באיטום הגג דווקא בשל שימוש ילדי הנתבעים וחבריהם בגג, לרבות בהעדר תימוכין ובניגוד לחוות דעת יועץ איטום מטעם הנתבעים. אשר לטענות התובעים בדבר שימוש בגג העולה כדי מטרד ופגיעה בפרטיות, טענו הנתבעים כי דינן להידחות על הסף בהעדר סמכות למפקח על רישום מקרקעין לדון בעילות תביעה אלה, ואף לגופם של דברים משלא הוכחו מטרד בפועל או מטרד פוטנציאלי הגורמים לפגיעה של ממש, וכל פגיעה בפרטיות התובעים. בסיפא כתב הסיכומים, הבהירו הנתבעים כי הם מכירים בצרכי האבטחה של התובע 2, על פי דין. עם זאת, סבורים כי אין בכך כדי להצדיק שינוי קיצוני של ערכי הבית המשותף תוך פגיעה דרסטית בזכויות הנתבעים, כך לשונם.

27. אפנה, אפוא, לדיון ולהכרעה בתביעה.

דיון והכרעה

28. אקדים אחרית לראשית, ואבהיר כי במחלוקת שניטשה בין הצדדים מצאתי לבכר עמדת התובעים. אביא להלן טעמי למסקנה זו.

29. על המדוכה, כאמור, השאלה האם רשאים בעלי דירות בבית המשותף ומי מטעמם, לקיים על גג הבית המשותף, המהווה רכוש משותף, מפגשים ואירועים חברתיים, לרבות תיחום שטח ייעודי בגג באמצעות בניה והצבת ריהוט וציוד נלווה לצרכי בילוי ופנאי. בעוד שלשיטת התובעים, הוראות הסכם התמ"א והתקנון המוסכם שוללות שימוש כאמור, בהינתן מאפייני הבית המשותף אשר נוספו לו שתי דירות חדשות במסגרת פרויקט תמ"א 38, בכללן דירת התובעים המצויה מתחת לגג, ומשימוש כאמור עולה כדי פגיעה בתובעים, בדירתם וברכוש המשותף, סבורים הנתבעים כי אין בהסכם התמ"א ובתקנון המוסכם כדי לשלול שימוש כאמור, המהווה שימוש רגיל וסביר בגג שהינו רכוש משותף בבית המשותף, לרבות לנוכח שימוש הנעשה על ידי מאבטחי התובע 2 ברכוש המשותף, ומשיש לדחות הטענה לפגיעה בזכויות התובעים, בדירתם וברכוש המשותף.

30. תחילה, אעמוד על העקרונות המנחים בעניין שימוש ברכוש משותף בבית משותף, יישומם בנסיבות דנן בהינתן הוראות תקנון מוסכם החל על הבית המשותף, לאחריהם אעמוד על העקרונות המנחים במלאכת פרשנות תקנון מוסכם, ויישום אמות מידה אלה במחלוקת דנן.

שימוש ברכוש משותף בבית משותף

31. הוראת סעיף 52 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן - "חוק המקרקעין"), מורנו הגדרה שיורית למונח רכוש משותף, לאמור: "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 מסוימת".

32. שימוש בעל דירה ברכוש משותף בבית משותף נע בטווח שבין שימוש רגיל וסביר, שאינו טעון הסכמה של מי מבעלי הדירות בבית המשותף, לבין שימוש הטעון החלטה של האסיפה הכללית של בעלי הדירות בבית המשותף, אשר בצדה 'זכות וטו' העומדת לכל בעל דירה בבית המשותף ככל שמדובר בהחלטה המשנה זכויותיו. כל זאת, ככל שהשימוש אינו מוסדר במפורש בתקנון מוסכם החל על הבית המשותף או בהוראות חוק המקרקעין.

אבאר:

33. כל בעל דירה בבית משותף רשאי לעשות שימוש רגיל וסביר ברכוש המשותף בבית המשותף, מבלי שנדרשת הסכמה של בעלי הדירות האחרים בבית המשותף. כפי שנקבע בהלכה הפסוקה, שימוש רגיל וסביר ברכוש המשותף הוא כל שימוש העונה על הצרכים הלגיטימיים של בעלי הדירות בבית המשותף, התואם את ייעודו של הרכוש המשותף והמאפשר קיום בבית המשותף בצורה נאותה ומתקבלת על הדעת. משמעו "עשיית כל אותן פעולות (מטריאליות ומשפטיות), אשר על פי מהותו של אותו נכס, טיבו וייעודו טבעיות הן לגביו. היקפן של פעולות אלה נקבע על פי נסיבות העניין" (ע"א 810/82 זול בו בע"מ נ' זיידה, פ"ד לז(4) 737, 740-741 נסיבות העניין" (1983)).

34. שימוש ברכוש משותף יהא סביר ורגיל ככל שעומד בתנאים המצטברים הבאים: האחד, השימוש תואם את תנאי המקום, אשר משמעם המקום בו נמצא הבית המשותף, ובכלל זאת מאפייניו של הבית המשותף, ייחודו, צביונו וייעודו (כדוגמת: מגורים, מסחר, משרדים או שילוב של אלה). השני, השימוש תואם את תנאי הזמן, אשר משמעם דרישות ואילוצים אשר מציאות החיים מתייבה. השלישי, השימוש תואם את הייעוד של אותו חלק ברכוש המשותף. הרביעי, השימוש אינו מונע שימוש דומה מדיירים אחרים בבית המשותף ואינו עולה כדי תפיסת חזקה ייחודית ברכוש המשותף (ראו גם: ע"א 549/73 וינטרס נ' זמורה, פ"ד כח(1) 645, 647-648 (1974);

ע"א 698/85 בן צור נ' ששון, פ"ד מא(3) 144, 150-151 (1987); רע"א 9645/16 איסק נ' נחמיאס, פורסם ב"נבו" (10.1.2017); מ' דויטש קניין, כרך א', תשנ"ז-1997, 705-707). פעולות הנמנות עם שימוש רגיל וסביר ברכוש משותף בבית המשותף כוללות, בין היתר, עליה וירידה בחדר מדרגות ובמעלית הבית המשותף, חניה של כלי רכב בחניון משותף, שהות במקלט בעתות חירום בהתאם להנחיות פיקוד העורף, התעמלות בחדר כושר ובמתקני ספורט ככל שקיימים בבית המשותף, שהות במבואת הבית המשותף (לובי) ושיבה בפנית ישיבה ככל שהותקנה בה, השתובבות עם ילד בחצר הבית המשותף. מנגד, כפי שנשנה בהלכה הפסוקה, הצבה של מתקנים, ציוד ומיטלטלין דרך קבע בשטחי הרכוש המשותף, לרבות בחצר הבית, במבואה ובחדר המדרגות, אינה בגדר שימוש סביר ורגיל ברכוש המשותף. זאת, בהעדר הלימה ליעוד אותם חלקים ברכוש המשותף ומשימוש כאמור עולה כדי תפיסת חזקה ייחודית ברכוש המשותף השוללת זכות השימוש בחלק זה ברכוש המשותף מבעלי הדירות האחרים (ראו גם: ע"א 708/72 פרשקר נ' רוזנברג, פ"ד כח(2) 817, 824-825 (1974); ע"א 374/08 קטן נ' הורנשטיין, פורסם ב"נבו" (25.12.2012); י' ויסמן דיני קניין - בעלות ושיתוף, תשנ"ז-1997, 488-490 (להלן - ויסמן)).

35. ככל שנרשם לבית המשותף תקנון מוסכם בהתאם להוראת סעיף 62(א) לחוק המקרקעין, אשר תכליתו להסדיר היחסים בין בעלי הדירות, זכויותיהם וחובותיהם בקשר לבית המשותף, יש לבחון האם המדובר בשימוש המוסדר בתקנון.

36. ככל שלא חל על הבית המשותף תקנון מוסכם או שלא נקבעה בעניין זה הוראה בתקנון המוסכם, יש לבחון האם המדובר בשימוש המוסדר בסימן ב' בפרק ו' לחוק המקרקעין. בגדרו, קבע המחוקק הסדרים לעניין שימוש בעל דירה ברכוש המשותף בעניינים שונים: התקנת דוד שמש בגג הבית המשותף, הינתקות ממערכת חימום מרכזית, ביצוע התאמות ברכוש המשותף לאדם עם מוגבלות, התקנת מעלית, הפעלת מעלית כמעלית שבת, הפעלת תאורה בשבת ובמועד, התקנת מנגנון שבת למשאבת מים, והתקנת מיתקן פוטו-וולטאי או מתקן אגירה לייצור חשמל על גג הבית המשותף. שימושים אלה הם הן מסוג 'שימוש מוסדר מותנה', דהיינו, שימוש ברכוש המשותף שאינו טעון הסכמה של מי מבעלי הדירות האחרים בבית המשותף אך מותנה בהתקיים תנאים, הן מסוג 'שימוש מוסדר הטעון רוב מקרב בעלי הדירות'.

37. בהעדר הוראות בתקנון מוסכם ובחוק המקרקעין המסדירות השימוש ברכוש המשותף, ובהינתן שימוש שאינו רגיל וסביר ברכוש המשותף, האסיפה הכללית של בעלי הדירות בבית המשותף היא המוסמכת לקבל החלטה בעניין שימוש זה. זאת, מכוח סמכותה הקבועה בהוראת סעיף 5(א) לחוק המצוי שבתוספת לחוק

המקרקעין, לפיה "בעלי הדירות יקיימו אחת לשנה אסיפה כללית לשם קביעת דרכי ניהולו של הרכוש המשותף והשימוש בו, קביעת ההוצאות הכרוכות בכך, מינוי נציגות, אישור החשבונות והסדר העניינים האחרים הנובעים מהשכנות בבית המשותף". החלטת האסיפה הכללית תתקבל ברוב רגיל, כקבוע בהוראת סעיף 12(א) לתקנון המצוי.

38. סָיֵג להחלטת האסיפה הכללית הוא זכות וטו העומדת לכל בעל דירה בבית משותף, ככל שמדובר בהחלטה המטילה על בעל הדירה חובות או תשלומים מסוג או שיעור שלא פורשו בפרק ו' לחוק המקרקעין ובתקנון מצוי או בהחלטה המשנה זכויותיו של בעל הדירה. כפי שמורנו הוראת סעיף 12(ב) לתקנון המצוי, להחלטה כאמור לא יהא תוקף כלפי בעל הדירה אלא אם הסכים לה. מימוש זכות זו, ככל שבעל הדירה המתנגד אינו נענה על ידי המוסדות שהופקדו על ניהול הבית המשותף, יהא באמצעות הגשת תביעה מתאימה למפקח על רישום מקרקעין.

39. ככל שאין המדובר בשימוש ברכוש המשותף הנמנה עם אחד מהשימושים כמפורט לעיל, יכריע המפקח על רישום מקרקעין במחלוקת שניטשה בין בעלי דירות ונציגות בית משותף באשר לחוקיות השימוש ברכוש המשותף.

40. סיכומם של דברים, שימוש ברכוש משותף בבית משותף יהא שימוש חוקי ומותר, אם הוא נמנה עם אחד מהשימושים הבאים ובהתאם להוראותיו:

שימוש רגיל וסביר	שימוש המוסדר בתקנון מוסכם	שימוש המוסדר בחוק המקרקעין שאינו טעון הסכמה של בעלי הדירות האחרים בבית המשותף אך מותנה בתנאים	שימוש המוסדר בחוק המקרקעין שאינו טעון הסכמה של בעלי הדירות	שימוש הטעון החלטה של האסיפה הכללית של בעלי הדירות (משאינו שימוש רגיל וסביר, אינו מוסדר בתקנון המוסכם ואינו מוסדר בחוק המקרקעין)	שימוש המוסדר בהלכה הפסוקה (טעון או שאינו טעון הסכמה של בעלי הדירות, מותנה או שאינו מותנה בתנאים)
------------------	---------------------------	---	--	---	--

41. כפי ששניתי בפסקי דין קודמים, הצורך בהסדרת השימוש ברכוש משותף בבית משותף ובקביעת כללים על פיהם ינוהל הבית המשותף נובע ממאפייניו הייחודיים של הבית המשותף. עיקרם, יחסי שיתוף שבבסיסם מתח טבעי ומובנה בין קניינו של

הפרט, בעל דירה בבית משותף, לבין הצרכים המשותפים של כלל בעלי הדירות בבית המשותף וזכויותיהם הקנייניות בחלק בלתי מסוים ברכוש המשותף.

יפים בהקשר זה דבריו הנכוחים של כבוד השופט (כתוארו דאז) מ' חשין, אשר לא נס לחם, בקבעו לאמור: "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. נלמד מכאן, כי 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 הקנה חלק מזכויותיו למסגרת השיתופית המתמשכת והקבועה. דיברנו בלשון של ויתור, אך לאמיתם של דברים הוויתור מובנה הוא אל תוך מסגרתו הנורמטיבית של הבית המשותף, כהגבלה קניינית מעיקרו של דין" (רע"א 7112/93 צודלר נ' יוסף, פ"ד מח(5) 550, 562-563 (1994)).

42. בענייננו, התקנון המוסכם שנרשם ביום 2.3.2014, לאחר החתימה על הסכם התמ"א ועובר לביצוע העבודות בהתאם לו, וכן התקנון המוסכם המתוקן שנרשם ביום 5.9.2021, לאחר השלמת ביצוע העבודות ולאחר הגשת התביעה, מתייחסים במפורש לייעוד הגג ולשימושים המותרים בו.

התקנון החל על הבית המשותף

43. ביום 2.3.3014 נרשם תקנון מוסכם לבית המשותף. התקנון נרשם לצורך ביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף בהתאם להסכם התמ"א. בגדרו, בין היתר, נגרעו חלקים מהרכוש המשותף בבית המשותף (גגות) והוצמדו, במצורף לזכויות הבניה הבלתי מנוצלות, לחלקת משנה חדשה (מחסן) שנרשמה בבעלות היזם. עוד בהתאם לתקנון המוסכם, לאחר סיום ביצוע פרויקט התמ"א, תשוב חלקת המשנה החדשה להיות חלק מהרכוש המשותף וצו רישום הבית המשותף יתוקן בהלימה.

44. סעיף 18.3 לתקנון המוסכם, מורנו לאמור:

"הגג החדש שייבנה מעל היחידות החדשות שתיבנה על גג הבית הקיים, יהא לשימושן של היחידות החדשות שיבנו ויוצמד להן. גג זה יהווה מרפסות פתוחות ו/או שטחי גג ולא יהווה חלק מהרכוש המשותף.

יחד עם זאת, **מלוא קונטור הגג** שיווצר מעל חדרי היציאה אל הגג של היחידות החדשות, שייבנו על גג הבית הקיים, **ישמש להצבת מתקנים משותפים ויהיה חלק מהרכוש המשותף**.
(ההדגשות אינן במקור)

45. בהתאם להוראות סעיף 18.4 לתקנון המוסכם: "בעלי הדירות נותנים הסכמתם מראש, לתיקון בעתיד של צו רישום הבית המשותף לאחר סיום וביצוע עבודות החיזוק כדי להתאים את הרישום למצב החדש שנוצר לאחר הוספת יחידה ו/או יחידות לבית."

46. ביום 5.9.2021 נרשם תקנון מוסכם מתוקן לבית המשותף. בגדרו, בין היתר, הוסדרו ביטול רישום חלקת המשנה שנרשמה בבעלות היזם והשבת המחסן רכוש משותף בבית המשותף, וכן הוספת שתי הדירות החדשות חלקות משנה נוספות בבית המשותף.

47. סעיף 16.2 לתקנון המוסכם המתוקן, מורנו לאמור:

"**מלוא קונטור הגג** העליון המופיע בתשריט הבית המשותף כ'קומת גג' וכ-'קומת גג עליון', **ישמש להצבת מתקנים משותפים ויהיה חלק מהרכוש המשותף**.

מוסכם כי הבעלים של חלקות משנה 11 ו-12 יהיו רשאים להציב מתקנים פרטיים כגון מנועי מזגנים ודודי שמש של דירותיהם, על הגג העליון.

למען הסר ספק, מובהר כי 'מתקנים משותפים' הינם דודי שמש, אנטנות טלוויזיה, צלחות לוויין, וכיו"ב התקן טכני אחר שיידרש, אם בכלל, לשימוש כלל הבנין, וכן מתקנים פרטיים (כגון מנועי מזגנים ודודי שמש) המשרתים את חלקות משנה 11 ו-12 בלבד כאמור לעיל."

(ההדגשות אינן במקור)

48. בהתאם להוראות סעיף 62(ג) לחוק המקרקעין, משנרשם תקנון מוסכם לבית משותף, התקנון מחייב בעלי הדירות בבית המשותף, לרבות מי שנעשה בעל דירה לאחר רישום התקנון. בהלימה לענייננו, משנרשם תקנון מוסכם מתוקן לבית המשותף הוא התקנון המחייב בעלי הדירות בבית המשותף, בהסדירו היחסים בין בעלי הדירות, זכויותיהם וחובותיהם בקשר לבית המשותף. בתוך כך, על המפקח על רישום מקרקעין לחרוץ הדין בסכסוך שלפניו על פי הרישום הקיים (ר"ע 587/83 ועד הבית

ברחוב תנועת המרי 2 קרית אוננו נ' ירדני, פ"ד לח(4), 487, 494 (1984); תיק מפקח על רישום מקרקעין (ת"א) 5/401/2020 דיבון נ' אפשטיין, פורסם ב"נבו" (6.8.2024)). מחלוקת, ככל שניטשה בין בעלי דירות בבית משותף בעניין הרישום בפנקסי המקרקעין, לרבות בעניין רישום התקנון המוסכם, רשאים בעלי הדירות להביא לפני בית משפט מוסמך.

49. יוטעם, כי התקנון המוסכם המתוקן נרשם קודם למתן ההחלטה בדבר הבאת ראיות ושמיעתן, וכי בעלי הדירות לא נקטו כל הליך משפטי לביטולו.

50. הצדדים חלוקים בשאלת פרשנות הוראה בתקנון המוסכם המתוקן, היתה להוראת התקנון המוסכם שקדם לו, שלשונה:

"מלוא קונטור הגג ... ישמש להצבת מתקנים משותפים ויהיה חלק מהרכוש המשותף."

בעוד לשיטת התובעים משמעות הוראה זו היא כי מלוא קונטור הגג ישמש להצבת מתקנים טכניים בלבד, בהסדירה ייעוד הגג כולו במפורש, מכוחה חל איסור על שימוש אחר בגג, לרבות הצבת ריהוט ושימוש בגג לצרכי מפגשים חברתיים, פנאי ובילוי, עמדת הנתבעים היא כי השימוש ב-"ו" החיבור מלמד שני שימושים מותרים בגג הבית המשותף, הן לטובת הצבת מתקנים טכניים הדרושים לבית המשותף, הן ביחס ליתרת הגג המהווה רכוש משותף, כל שימוש סביר של בעלי הדירות ודיירי הבית המשותף, בכלל זאת, הצבת ריהוט וקיום מפגשים חברתיים לצרכי פנאי ובילוי.

51. לצורך הכרעה במחלוקת פרשנית זו, אביא תחילה, בקליפת אגוז, העקרונות המנחים בפרשנות תקנון מוסכם החל על בית משותף.

מלאכת פרשנות תקנון בית משותף

52. התקנון החל על בית משותף, בין אם תקנון מוסכם בין אם התקנון המצוי הקבוע בתוספת לחוק המקרקעין, מהווה מעין 'חוקה' של הבית המשותף, הנמנית עם מערכות הכללים החלות על מערך היחסים שבין בעלי דירות בבית משותף. עם מערכות כללים אלה נמנות הוראות חוק המקרקעין, החלטות האסיפה הכללית של בעלי הדירות בבית המשותף, החלטות נציגות הבית המשותף והחלטות המפקח על רישום מקרקעין (ראו גם: ויסמן, 428). כפי שנשנה בהלכה הפסוקה, תקנון בית משותף הוא בגדר חוזה, הסכם המחייב בעלי הדירות בבית המשותף, ומשנרשם בפנקסי המקרקעין ניתן לו כאמור מעמד קנייני, המחייב אף מי שנעשה בעל דירה

לאחר רישום התקנון. בהלימה, זכות הבעלות בדירה בבית משותף כפופה להתחייבויות שנטל על עצמו בעל הדירה כקבוע בתקנון (רע"א 3463/11 עזבון המנוח אהרונל שלמה נ' עופר מרכזים בע"מ, פורסם ב"נבו" (16.01.2013); ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי-רפול, פ"ד נד(3) 389, 392 (2000) (להלן - עניין גלמן); ע"א (מחוזי חיפה) 15624-06-15 פריבאי נכסים בע"מ נ' נציגות הבית המשותף ברחוב התעשייה 11 נשר, פורסם ב"נבו" (8.11.2015); ע"א (מחוזי מרכז) 3210-05-21 אלי רוני ואבי יוזמה ופתוח בע"מ נ' מורן טכנולוגיות ניקוי בע"מ, פורסם ב"נבו" (8.10.2021)).

53. פרשנות תקנון בית משותף תהא בהתאם למלאכת פרשנות חוזה. ככל שתקנון החל על בית משותף אינו נותן מענה ברור לשאלות מסוימות, פרשנותו תהא כמלאכת פרשנות חוזה (רע"א 1540/24 זילברברג נ' מגדל דניאל מלון דירות בע"מ, פורסם ב"נבו" (11.4.2024); עניין גלמן, שם). זאת, תוך התחשבות במאפייניו הייחודיים של תקנון בית משותף ושקילת מאפייניו הייחודיים של הבית המשותף הנדון.

54. לשון החוזה היא נקודת המוצא לכל הליך פרשני. "ככל שלשון החוזה מצביעה באופן בהיר על אומד דעת הצדדים בעת כריתת החוזה, שמורה לה הבכורה בהליך הפרשני" (ע"א 7186/15 בורשטיין נ' שיכון ובינוי סולל בונה תשתיות בע"מ, פורסם ב"נבו" (3.9.2019); ע"א 841/15 פנורמה הצפון חברה לבנייה בע"מ נ' פלוני, פורסם ב"נבו" (23.5.2016)). נקודת מוצא זו קיבלה ביטוי בתיקון מספר 2 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 (להלן - "חוק החוזים"), לפיו: "חוזה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהוא משתמע מתוך החוזה ומנסיבות העניין, ואולם אם אומד דעתם של הצדדים משתמע במפורש מלשון החוזה, יפורש החוזה בהתאם ללשונו". (הוראת סעיף 25 לחוק החוזים; ע"א 1536/15 פז חברת נפט בע"מ נ' תחנת דלק חוואסה בע"מ, פורסם ב"נבו" (8.2.2018)). עוד כפי שנשנה בהלכה הפסוקה, "קיימת חזקה שלפיה פרשנות החוזה היא זו התואמת את המשמעות הפשוטה, הרגילה והטבעית של הכתוב - היא המשמעות האינטואיטיבית הקמה עם קריאת לשון החוזה בראי הקשר הכללי." (רע"א 3961/10 המוסד לביטוח לאומי נ' סהר, פורסם ב"נבו" (26.2.2012); תיק מפקח על רישום מקרקעין (פ"ת) 6/355/2021 הלר נ' רוט, פורסם ב"נבו" (27.3.2022)).

55. ככל שאין בלשון החוזה כדי להוביל למסקנה ברורה, על הפרשן להתחקות אחר אומד דעת הצדדים מתוך בחינת הנסיבות החיצוניות לחוזה, ללמוד כוונתם המשותפת של הצדדים לחוזה והתחייבויותיהם זה כלפי זה. בהקשר זה, יש ליתן הדעת להתנהגות הצדדים במסגרת המשא ומתן שהביא לכריתת החוזה, להתנהגותם במהלך הוצאתו

לפועל של החוזה, להתנהלות הצדדים בשנים שלאחר החוזה, ולנוהג המקובל בעניין (ע"א 136/14 דן אופ בע"מ נ' CORNUCOPIA EQUITIES LTD, פורסם ב"נבו" (6.9.2017)). ככל שאומד דעת הצדדים (סובייקטיבית) שונה, יפורש החוזה על פי תכליתו האובייקטיבית הנבחנת על פי המטרות, האינטרסים והתכליות שחוזה מסוג זה של החוזה נועד להגשים, עת לשונו תוחמת גבולות הפרשנות (ע"א 2232/12 הפטריארכיה הלטינית בירושלים נ' פארוואג'י, פורסם ב"נבו" (11.5.2014)).

56. עוד נקבע בהלכה הפסוקה, כי "לא כל החוזים נולדו שווים. רמת הפירוט של החיובים והזכויות איננה זהה בכל חוזה וחוזה." בהינתן שונות בין חוזה אחד למשנהו, נקבע כי יש להבחין בין סוגים שונים של חוזים לעניין היקף ההתערבות בתוכן החוזה במסגרת מלאכת פרשנותו, לאמור: "בקצה אחד של הספקטרום נמצא חוזה יחס פתוח אשר מנוסח בקווים כלליים בלבד. ... חוזי יחס פתוח מסמיכים את בית המשפט לקרוא לתוכם תנאים וחיובים חדשים, שלא הוסכמו מראש, על בסיס עקרונות משפט רחבים כמו תום לב, הגינות וסבירות, כשכל אלו מותאמים למטרות החוזה. ... בקצה השני של הספקטרום, נמצא חוזה סגור עם התניה מלאה: חוזה ממצה שכל תנאיו מוגדרים באופן ברור ונהיר, והוא אינו זקוק לפרשנות יצירתית. חוזה סגור מנוהל על ידי כללים פורמליים, שעיקרם דרישת הכתב. כוונתי לא רק לדרישת הכתב כתנאי קונסטיטוטיבי לכריתתו של חוזה, דוגמת זה שנקבע בסעיף 8 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, או כתנאי להוכחת קיומה של עסקה שעל פי הרגיל והנהוג נעשית בכתב, כאמור בסעיף 80 לחוק הפרוצדורה האזרחית העותומני, אלא - ובעיקר - לכלל שפוסל עדות בעל פה אשר באה לסתור את הכתוב בחוזה." (ע"א 7649/18 ביבי כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ, פורסם ב"נבו" (20.11.2019), להלן - עניין ביבי כבישים).

57. בהתייחס לפרשנות תקנון מוסכם החל על בית משותף, נקבע כי זו תיעשה אמנם בהתאם לכללי פרשנות חוזים, "אך תוך מתן משקל למאפייניו הייחודיים של תקנון בית משותף בכלל ותוך שקילת מאפייניו הייחודיים של הבית המשותף הנדון, בשים לב גם לזהות מנסחיו. מאפייניו הייחודיים של תקנון בית משותף, בשונה מחוזה אחר (בין פרטי, בין עסקי או אחר), אורך חייו ותקופתו כלפי צדדים רבים (לעתים רבים מאוד), לרבות מי שנעשה לבעל דירה לאחר עריכתו ורישומו, ובייחוד בהתחשב במאפייניו הייחודיים של הבית המשותף הנדון (לרבות, מאפייניו היוקרתיים ומספר הדירות), מובילים לכך שככלל, יש להעדיף את תכליתו האובייקטיבית של התקנון על פני תכליתו הסובייקטיבית, אם בכלל ניתן להתחקות אחריה." (ע"א (מחוזי י-ם) 23138-02-24 נציגות הבית המשותף ברחוב אגרון 30 ירושלים נ' טובול, פורסם

ב"נבו" (17.6.2024)). בתוך כך, נקבע כי, על דרך הכלל, תקנון בית משותף הכולל תניות מפורטות אשר כלל תנאיו מוגדרים באופן ברור ונהיר, יסווג כחווה סגור (עש"א (מחוזי ת"א) 31462-04-23 זילברברג נ' מגדל דניאל דירות בע"מ, פורסם ב"נבו" (27.12.2023)). כפועל יוצא, מידת התערבות בית המשפט בתוכן תקנון מוסכם במסגרת מלאכת פרשנותו נמוכה ומצומצמת.

58. על רקע אמות המידה ועקרונות מנחים אלה, אפנה לפרשנות התקנון החל על הבית המשותף.

פרשנות התקנון החל על הבית המשותף

59. הוראת סעיף 16.2 לתקנון המוסכם המתוקן, מורנו כי "מלוא קונטור הגג העליון המופיע בתשריט הבית המשותף כ'קומת גג' וכ-'קומת גג עליון', ישמש להצבת מתקנים משותפים ויהיה חלק מהרכוש המשותף." (ההדגשות אינן במקור). כאמור, לשון התקנון היא נקודת המוצא להליך הפרשני. בגדרי הוראה זו, הוסדר במפורש בתקנון החל על הבית המשותף ייעוד כל (מלוא) שטח הגג, לשמש להצבת מתקנים משותפים. השימוש במילים "ויהיה חלק מהרכוש המשותף" בא להבהיר היות הגג רכוש משותף, במובחן מהצמדתו למי מהדירות בבית המשותף בהתאם להוראות סעיף 55(ג) לחוק המקרקעין.

60. בניגוד לעמדת הנתבעים, סבורני כי "ו" החיבור לא באה להוסיף שימושים המותרים בגג מעצם היותו רכוש משותף. משביכרו בעלי הדירות להסדיר בתקנון החל על הבית המשותף ייעוד הגג, בהתייחס במפורש לשימוש המותר במלוא שטחו, היה עליהם להתייחס במפורש לשימושים נוספים מותרים. לדידי, כאמור, השימוש במילים "ויהיה חלק מהרכוש המשותף" נועד להבטיח ולהבהיר כי אין במתקנים פרטיים (מנועי מזגנים ודודי שמש), שרשאים התובעים ובעלים של הדירה החדשה הנוספת להציב על הגג (בהתאם להוראות סעיף 16.2 לתקנון המוסכם המתוקן), כדי להפוך הגג לשטח הצמדה לדירותיהם, על משמעויותיה הקנייניות.

61. אשר ל'מתקנים המשותפים' שהצבתם מותרת על הגג, נקבע בתקנון המוסכם המתוקן, במפורש, כי אלה כוללים "דודי שמש, אנטנות טלוויזיה, צלחות לוויין, וכיו"ב התקן טכני אחר שיידרש, אם בכלל, לשימוש כלל הבניין, וכן מתקנים פרטיים (כגון מנועי מזגנים ודודי שמש) המשרתים את חלקות משנה 11 ו-12 בלבד, כאמור לעיל". ללמד, כי ייעוד הגג לשמש גג תפעולי, לצרכי הצבה של מתקנים טכניים משותפים ומתקנים טכניים הדרושים לשימוש דירות היזם בלבד.

62. די בלשוננו הבהירה של התקנון החל על הבית המשותף כדי ללמד אומד דעת הצדדים בהתייחס ליעוד הגג ולשימושים המותרים בו לאחר השלמת ביצוע הפרויקט בהתאם להסכם התמ"א, אשר אינם כוללים קיום מפגשים ואירועים חברתיים ותיחום שטח ייעודי בגג באמצעות בניה והצבת ריהוט וציוד נלווה לצרכי בילוי ופנאי.

63. אומד דעת הצדדים, לפיו הגג כולו ישמש אך להצבת מתקנים טכניים משותפים ומתקנים טכניים הדרושים לדירות היזם, נתמך אף בלשון הוראות הסכם התמ"א, אשר הנתבעים והיזם הם הצדדים לו. בהתאם להוראות סעיף 19.2 להסכם התמ"א: "מובהר בזאת כי הגג העליון שיווצר מעל חדרי היציאה לאחר בניית היחידות החדשות על הגג החדש **ישמש** להצבת המתקנים המשותפים, תתאפשר גישה נוחה אליו לכלל בעלי הדירות בבנין מבלי שהדבר יחייב כניסה לשטח דירות היזם, וגג עליון זה יהווה חלק מהרכוש המשותף השייך לכלל הבעלים של הבית המשותף, לרבות בעלי הזכויות בדירות היזם." (ההדגשה אינה במקור). מתקנים משותפים הוגדרו בסעיף 2 להסכם התמ"א כמתקנים טכניים (תפעוליים), לאמור: "המתקנים המשותפים והמתקנים הפרטיים המצויים כיום על הגג, הכוללים דודי שמש, אנטנות טלוויזיה, צלחות לוין וכיו"ב, וכן מתקנים משותפים ומתקנים פרטיים אשר ישרתו את דירות הגג החדשות שייבנו בפרויקט, ואשר היזם יבקש להציב על הגג העליון בעתיד, והכל בהתאם לאמור בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969".

64. בניגוד לטענת הנתבעים, לפיה עובר לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף שימש הגג לקיום מפגשים חברתיים והונח בו ריהוט וציוד, אין בהסכם כל התייחסות לריהוט ולציוד לצרכי בילוי ופנאי המצוי בגג עובר לחתימה על הסכם התמ"א. זאת, חרף התייחסות מפורשת בהסכם התמ"א לפרטי המתקנים המשותפים והמתקנים הפרטיים "המצויים כיום על הגג" - דודי שמש, אנטנות טלוויזיה צלחות לוין וכיו"ב - והסדרת המשך הימצאם על הגג החדש שייבנה לאחר השלמת הפרויקט. הנתבע 3 העיד, כי "הגג היה אחד מאתרי החיים בבניין זה לפני התמ"א. בזמן ההסכם וידאנו שזה ימשיך להיות גם אחרי הסכם התמ"א." (פרוטוקול דיון מיום 15.9.2022, עמוד 15 שורות 1-16). ברם, עיון בלשון ההסכם מלמד היפוכם של דברים. קרי, חרף התייחסות מפורשת לגג ולשימושים בו עובר לביצוע פרויקט תמ"א 38, לא בא כל אזכור לשימוש כנטען למפגשים חברתיים, לבילוי ולפנאי, וממילא להבטחת המשך שימוש זה בעתיד. ללמדנו, כי דווקא בידיעת הנתבעים צרכיהם עובר לחתימה על הסכם התמ"א ובאי הסדרת המשך שימוש נטען זה, מחלו על הזכות להמשיך ולהשתמש בגג לצורכי פנאי ובילוי, ככל שנהגו לעשות כן, בשקלם מלוא יתרונות ההסכם עבורם.

65. יתרה מזאת, למעט תצהיר הנתבע 3, אף לא אחד מהנתבעים האחרים אשר היו צד להסכם התמ"א העידו. בנוסף, לא הביאו הנתבעים לעדות היזם ועורכי הדין מיופי הכוח מטעמים בהתאם להסכם התמ"א, לרבות לצרכי רישום התקנון המוסכם, לתמוך טענת הנתבעים לפיה כוונת הצדדים להסכם ולתקנון שנרשם מכוחו היתה לאפשר קיום מפגשים חברתיים לצרכי פנאי ובילוי על הגג. בהקשר זה, חזקה שבעובדה לפיה דין הימנעות בעל דין מהבאת ראיה כדין הודאה בכך שאילו הובאה הראיה היא היתה פועלת לחובת בעל הדין ותומכת בגרסת הצד שכנגד. כפי שנשנה בהלכה הפסוקה, "כלל נקוט בידי בתי המשפט מימים ימימה, שמעמידים בעל דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראיה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראיה רלוונטית שהיא בהישג ידו, ואין לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראיה, היתה פועלת נגדו." (ע"א 548/78 אלמונית נ' פלוני, פ"ד לה (1) 736, 760 (1980); ע"א 2275/90 לימה חברה ישראלית לתעשיות כימיות בע"מ נ' רוזנברג, פ"ד מז (2) 605, 614-615 (1993); ע"א 8294/14 גנגינה נ' פקיד שומה פתח תקוה, פורסם ב"נבו" (20.3.2018)). כך בענייננו, משבידי להסיק כי אילו העידו מי מהנתבעים האחרים, היזם ומי מעורכי הדין מיופי הכוח בהתאם להסכם, היתה עדותם פועלת לחובת הנתבעים ותומכת בעמדת התובעים, לפיה כוונת הצדדים, הנלמדת כאמור אף במפורש מלשון התקנון המוסכם, היא ייעוד השימוש בגג להצבת מתקנים טכניים בלבד.

66. בהקשר זה, העיד הנתבע 3 כי עובר לחתימה על הסכם התמ"א, "אמרתי שיש שימוש חברתי בגג, ואני מבקש שההסכם ישקף זאת. הם אמרו לי שהעובדה שהגג משמש להצבת מתקנים טכניים והוא רכוש משותף מכסה משפטית את השימוש החברתי". לשאלת טריבונל שיפוטי זה, האם בידי הנתבע 3 תימוכין לנטען, השיב הנתבע בשלילה. כלשונו: "לא. כך הוסבר לנו בשיחה שהתקיימה בנוכחות בעלי הדירות, עו"ד בלחרסקי והיזם. אנו נמצאים כאן כי יכול להיות שהיזם אמר להם דבר אחד ולנו דבר אחר, ואח"כ לא הצלחנו להגיע לפשרה." (פרוטוקול הדיון מיום 15.9.2022, עמוד 17 שורות 33-39). בנסיבות אלה, ברי כי יש לבכר לשונו הבהירה והמפורשת של התקנון המוסכם המתוקן, הנתמכת בלשון הסכם התמ"א, לעניין ייעוד הגג לשמש להצבת מתקנים טכניים בלבד. כפי שנשנה בהלכה הפסוקה, משעה שנרשם תקנון מוסכם מתוקן גוברות הוראותיו על התחייבויות שקדמו לו שאינן בהתאם להוראות התקנון, ואין בעדות בעל פה כדי לסתור הכתוב בו (ראו גם: עניין ביבי כבישים, שם; ע"א (ב"ש) 34107-09-11 ניסן נ' מימון, פורסם ב"נבו" (4.6.2012); א' איזנשטיין יסודות והלכות בדיני מקרקעין, חלק שלישי: בתים משותפים, תשס"א-2001, 65-66)).

67. עוד למותר לציין, תכתובת מייל ששלח היזם לנתבעים ביום 16.1.2019, עם אכלוס הבית המשותף לאחר ביצוע הפרויקט וכשנה קודם לכניסת התובעים לדירתם, בגדרה עמד על כך ש"מזה זמן שאנו עדים לאירועים חברתיים המתקיימים בגג העליון של הבניין. ... בימים האחרונים אנו עדים לתופעה חדשה ומצאנו רהיטים על הגג. זה זמן שאני מתריע בפני נציגכם כי השימוש בגג הבניין למטרות אירועים חברתיים אינו תואם את השימושים בו ובהחלט לא נבנה והותאם למטרות אלה. ..." (מוצג 11 לתצהיר התובעים). הנתבעים לא הכחישו תכתובת היזם, כשלעצמה, וכאמור לא עלה בידם לסתור דבריו אלה, לרבות באמצעות הזמנת היזם למסירת עדות. חיזוק ותימוכין נוספים לאומד דעת הצדדים לעניין ייעוד הגג שאינו למטרות מפגשים חברתיים, בילוי ופנאי.

68. אומד דעת הצדדים, לפיו הגג כולו ישמש אך להצבת מתקנים טכניים, ולא לייעוד חברתי הכולל ייחוד חלקו לטובת הצבת ריהוט ופינת ישיבה לצרכי פנאי ובילוי, נתמך אף באופן בניית הגג בהתאם להיתר הבניה, כאשר על גבו יריעות ביטומניות בלבד ומעקה הגג בגובה נמוך. עמד על כך איש מקצוע, מהנדס הבנין אביתר לוי מחברת הדס ביקורת מבנים בע"מ, אשר הוזמן על ידי הנתבעת 1, נציגות הבית המשותף, ליתן חוות דעת בעניין איתור ליקויים לאחר השלמת פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף. בחוות דעתו מיום 18.8.2020, הבהיר איש המקצוע, בהתייחסו לגג הבית המשותף מושא הסכסוך דנן, כי הונחו על גבו ריהוט, פינת ישיבה, אדניות ושאר ציוד, שלא בהתאם להוראות התקן הישראלי. זאת, מש"אין להניח משקלים או חפצים כבדים על יריעות באופן ישיר שתפקידן אטימה בפני מי גשם." בהינתן כי "יריעות ביטומניות מתפשטות בחום והופכות רכות ופגיעות לגופים זרים, נדרש לבצע חציצה / הגבהה על ידי קוביות בטון או מזרני גומי מיועדים בהתאם להנחיות יועץ איטום באופן שלא יונחו ישירות על האיטום." עוד כלשונו בחוות הדעת, "בביקור קודם נמצאה מונחת פינת ישיבה ושולחן על יריעות הגג, הנחה של חפצים על יריעות ביטומניות באופן ישיר עלולה לגרום לפגיעות וחורים ביריעה. ... בוצע ביקור נוסף בתאריך 6.8.2020, הריהוט והשטיח הוזזו, נוספו על הגג ארבע אדניות עץ גדולות אשר הונחו ישירות על שכבת האיטום. לא היתה אפשרות להזיזם בגלל הכובד והחשש לפגיעה ביריעות בעת ההזזה. בנוסף נמצאו פקקי בקבוקים חדים, שאריות זכוכית, ברגים, מסמרים, פסולת ביתית כולל רכיבים חדים הזרוקים על היריעות. נמצא גם במקום דלי כבד מלא בחול אשר גרם לשקיעה באזור היריעה. ישנו חשש שכל המתואר גרם ו/או יגרום בעתיד לנזק ליריעות הביטומניות, אשר יגרמו

לפגיעות בשכבת האיטום אם לא יונחו בהתאם להנחיות יועץ איטום." (מוצג 14 לתצהיר התובעים, סעיף 7.6 בעמודים 56-59 לחוות הדעת).

69. כאמור, איש המקצוע חיווה דעתו המקצועית (הנדסית) לעניין הימצא ליקויים בבית המשותף וביצוע עבודות הבניה שלא בהתאם להוראות התקן הישראלי. בכלל זאת, הצבת ציוד וריהוט על הגג המכוסה בריעות ביטומניות, שלא בהתאם להוראות התקן הישראלי. מכל מקום, אין חולק כי אין בחוות הדעת כדי להתיר שימוש בגג הבית המשותף שלא בהתאם להוראות התקנון המוסכם החל על הבית המשותף, כאמור לעיל. בהקשר זה, העיד הנתבע 3, כי נציגות הבית המשותף פנתה לחברת הדס ביקורת מבנים, "אמרנו להם שלא שאלנו אותם על הגג וביקשנו להוציא את זה [סעיף 7.6 לחוות הדעת]." (פרוטוקול הדיון מיום 15.9.2022, עמוד 18 שורות 19-23). ללמדנו, כי אף לשיטת הנתבעים יש בממצאי חוות דעת איש המקצוע מטעם נציגות הבית המשותף כדי לתמוך עמדת התובעים בדבר ייעוד הגג והשימושים המותרים בו, שאינם כוללים - במצבו הנוכחי כפי בנייתו בהתאם להיתר הבניה - הצבת ריהוט וקיום פעילות חברתית.

70. אשר לטענת הנתבעים בכתב הסיכומים, לפיה יש לבכר פרשנותם לתקנון המוסכם, משנכתב לאור הנחיות מרחביות של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל אביב יפו (פרק תכנון ועיצוב הבניין) שתכליתן להתוות מדיניות של חלוקת גגות בתים משותפים, הן לטובת מתקנים טכניים ומערכות לתפקוד הבניין הן לטובת "שטחי גג משותפים או גגות מגוננים [מלשון גינה]", הנני לדחותה. זאת, משמסמך הנחיות כאמור פורסם לראשונה ביום 4.9.2016 (מהדורה ראשונה), לאחר החתימה על הסכם התמ"א מיום 16.2.2012 ולרישום התקנון המוסכם מיום 2.3.2014, כך שברי כי כלל לא היה לפני הנתבעים והיזם בהסדרים ייעוד הגג כולו לשמש להצבת מתקנים טכניים בלבד.

71. סבורני כי אומד דעת הצדדים, לפיו הגג כולו ישמש אך להצבת מתקנים טכניים ולא לייעוד חברתי הכולל ייחוד חלקו לטובת הצבת ריהוט ופינת ישיבה לצרכי פנאי ובילוי, תואם אף מאפייניו הייחודיים של הבית המשותף, בניין מגורים הכולל 10 דירות בלבד, המצוי ברחוב שקט ויוקרתי בעיר תל אביב. בכלל זאת, הימצא מרפסות שאינן מקורות המקיפות דירת התובעים, הנצפות מגג הבית המשותף. ברי, כי כוונת הצדדים להסכם התמ"א ומנסחי התקנון המוסכם המתוקן בהתאם להסכם, היתה להבטיח כי לא יהא בשימוש בגג כדי לפגוע בדירות היזם (הדירות היוקרתיות בפרויקט), לימים דירת התובעים, ולהסב לדירים בה אי נוחות ופגיעה של ממש בשל רעש, תכונה מוגברת, לכלוך וחדירה לפרטיות, הנגרמים מטיבה ומטבעה של פעילות

חברתית על הגג ונגישות הנמצאים בו למרפסות דירת התובעים. מקל וחומר, בנסיבות שבהן התובע 2, ראש ממשלת ישראל לשעבר, הוא אישיות מאובטחת על פי חוק.

72. עוד למותר לציין, בהקשר זה, דבריו של הנתבע 3, אשר דירתו מצויה בקומת הקרקע בסמיכות לחצר הבית המשותף, עת נשאל בעדותו לפניי האם הצבת פינת ישיבה למפגשים חברתיים בחצר הבית המשותף היתה מקובלת עליו, בהשיבו: "לא, זה לא בסדר מבחינתי, אשתדל שזה לא יקרה." (פרוטוקול דיון מיום 15.9.2022, עמוד 12 שורות 23-26). ללמדנו, כי אף לשיטת הנתבעים שימוש כאמור עולה כדי פגיעה בתובעים ובדירתם, בדומה לפגיעה בשל שימוש זה בחצר הבית המשותף.

73. לנוכח האמור לעיל, באתי לכלל מסקנה כי בהתאם להוראות התקנון המוסכם המתוקן החל על הבית המשותף, גג הבית המשותף ישמש להצבת מתקנים טכניים בלבד ולא לכל שימוש חברתי, לרבות ייחוד חלק מהגג לטובת הצבת ריהוט ופינת ישיבה לצרכי פנאי ובילוי.

סוף דבר

74. דין התביעה להתקבל.

75. ניתן צו מניעה האוסר על הנתבעים ועל מי מטעמם כדלקמן: לקיים על גג הבית המשותף מפגשים חברתיים וכל התכנסות לצרכי בילוי ופנאי; להכניס לגג כל ריהוט וציוד, לרבות אדניות, צמחיה ואביזרים נלווים לצרכי בילוי ופנאי; להיכנס לגג שלא לצורך החזקה ותיקון הגג על מערכותיו ומתקניו הטכניים; לבצע על הגג בניה מכל סוג שהוא, לרבות ריצוף הגג והתקנת חיבורים של קבע, למעט בקשר למתקנים ולמערכות המותקנים על הגג בהתאם להיתר הבניה.

76. ניתן צו עשה, המורה חיוב הנתבעת 1, נציגות הבית המשותף, לפנות הגג המשותף מכל חפץ ומיטלטלין, שאינם לצורך החזקה המתקנים הטכניים, לרבות ספות, כסאות ואדניות עץ שנצפו במעמד הביקור בבית המשותף. זאת, בתוך 30 ימים ממועד מתן פסק הדין.

77. ככל שנגרמו לגג נזקים שטרם תוקנו, תפעל נציגות הבית המשותף לתקנם כמתחייב בהתאם להוראות סעיף 69 לחוק המקרקעין. אין באמור, כדי לגרוע טענות הנציגות ובעלי הדירות בבית המשותף ביחס לגורם הנזק, לרבות באמצעות הגשת תביעה מתאימה לבית משפט מוסמך.

78. אשר להוצאות משפט, בנותני הדעת לאמות המידה שהותוו בעניין זה בתקנות סדר הדין האזרחי ובהלכה הפסוקה, מכוחן פסיקת הוצאות משפט לצד הזוכה תהא בהתחשב בהוצאות ריאליות שנדרשו לניהול ההליך בראי היותן סבירות, מידתיות והכרחיות, וכן בהתחשב במהות הסכסוך ובמורכבותו, כמו גם בהתנהלות הדיונית של בעלי הדין, הנני להורות חיוב הנתבעים, ביחד ולחוד, לשלם לתובעים הוצאות משפט בסך של 20,000 ש"ח. התשלום יבוצע בתוך 30 ימים ממועד מתן פסק הדין. ככל שלא ישולם במועד, יישא החיוב הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד מתן פסק הדין ועד למועד התשלום בפועל.

המזכירות תמציא פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, כ"ד חשוון תשפ"ה, 25 נובמבר 2024, בהעדר הצדדים.

אושרת ארפי מוראי
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
תל אביב יפו

בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן

אושרת ארפי מוראי 54678313-599/20
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה