

**מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה**

מס' תיק: 7/64/23

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

**לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
ארז שטיינברג**

תובעים	1	בירן מרדכי
	2	טבצניק סילביה
	3	קריגסמן דב
	4	קוסובסקי ורדה חיה
	5	קידרון תמר
	6	אזולאי יעקב
	7	כהן נורית
	8	ישראל אלורו אניבל

**באמצעות ב"כ: עו"ד דרדיק אירית
ת.ד 548, כפר סבא, 44104**

נגד

נתבע	נתן אריאל
	באמצעות ב"כ: עו"ד גואטה אסף
	רח' הסיבים 49, פתח תקווה

חקיקה שאוזכרה:

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969: ס' 52, 55(ג), 69, 72, 2, 3
תקנות התכנון והבנייה (תכ"ן הבנייה) (תברואה), תש"ף-2019: ס' 47

מיני-רציו:

* המפקח על רישום מקרקעין קיבל את תביעת התובעים ואסר על הנתבע להשתמש במחסן שבבעלותו כיחידת מגורים בבית משותף. נפסק, כי הוספת יחידת דיור למגורים בבית המשותף דנן, אכן מהווה פגיעה בדירות התובעים, שכן חזקה כי יש בהוספה זו כדי להשפיע על עומס בתשתיות הקיימות.

* מקרקעין – בתים משותפים – הצמדות

* מקרקעין – בתים משותפים – רכוש משותף

* קניין – מקרקעין – בתים משותפים

התובעים הגישו תביעה שעוסקת בטענות בדבר שימוש במחסן למגורים בניגוד לתיאור המחסן במסמכי הבית המשותף ותוך הפרה של הוראות התקנון המצוי. כן עוסקת התביעה בטענות בדבר שינוי חניה ושימוש בה שלא לצרכי חניה, השתלטות על רכוש משותף וביצוע שינויים בו שלא כדין.

המפקח על רישום מקרקעין פסק כלהלן:

הוספת יחידת דיור למגורים בבית המשותף דנן, אכן מהווה פגיעה בדירות התובעים, שכן חזקה כי יש בהוספה זו כדי להשפיע על עומס בתשתיות הקיימות. לאור כל האמור, דין התביעה להתקבל ויש לאסור על הנתבע להשתמש במחסן כיחידת מגורים.

באשר לריצוף החניה ושימוש בה שלא לצרכי חניה, על הנתבע לפרק את הריצוף בחניה הצמודה למחסן, באופן שיושב המצב לקדמותו בחניה וזאת טרם הנחת הריצוף וכן את סילוק העצמים שהוצבו על גבי שטח הריצוף החורג מתחום משבצת החניה.

לא הוכח כי ניתנה הסכמת האסיפה הכללית להקמת הסוכך, ומשכך הנתבע לא היה רשאי להקימה. על הנתבע להסיר מתחומי החצר המשותפת את יריעות הדשא הסינטטי ואת גדר הבמבוק. אלו הונחו על ידי הנתבע לשם תפיסת חזקה ייחודית בחצר המשותפת, ולשם הגברת תחושת הפרטיות של הנתבע, וסימון החצר ככזו הנמצאת בשימוש ייחודי של הנתבע.

פסק דין

תביעה זו עוסקת בטענות בדבר שימוש במחסן למגורים בניגוד לתיאור המחסן במסמכי הבית המשותף ותוך הפרה של הוראות התקנון המצוי. כן עוסקת התביעה בטענות בדבר שינוי חניה ושימוש בה שלא לצרכי חניה, השתלטות על רכוש משותף וביצוע שינויים בו שלא כדין.

רקע

1. ענייננו בבית משותף אשר ידוע כגוש 6537 חלקה 159 ומצוי ברח' העצמאות 97, הרצליה (להלן: "הבית" או "הבית המשותף").

2. על פי הצו לרישום בית משותף, הבית מורכב ממבנה אחד, בן שלוש קומות, המכיל תשע דירות בסך הכל - שמונה דירות למגורים ומחסן אחד הממוקם בקומת הקרקע של הבית. על ניהולו של הבית חל תקנון מוסכם אשר אושר לרישום ביום 16.1.1978 (להלן: "התקנון").

3. התובעים הם הבעלים של שמונה דירות המגורים בבית המשותף הרשומות כתתי חלקות שמספרן 9-2 (להלן: "התובעים").

הנתבע, מר נתן אריאל, הוא הבעלים של מחסן שהוא יחידה נפרדת ועצמאית בבית ורשום כתת חלקה מספר 1 (להלן: "הנתבע" ו-"המחסן", בהתאמה).

4. שטחו הרשום של המחסן הוא 26.03 מ"ר וצמודה לו חניה המסומנת באות ט' בתשריט הבית המשותף.

טענות הצדדים

5. בכתב התביעה נטען כי הנתבע הסב את המחסן לדירת מגורים, בניגוד לייעודו על פי מסמכי הבית המשותף, בלי שקיבל לכך היתר כדן, וללא שניתנה לשימוש זה הסכמת התובעים. לטענת התובעים, השימוש אותו עושה הנתבע במחסן פוגע בקניינם, מוריד את ערך דירותיהם, והוא שימוש המפר את הוראת [סעיף 2](#) לתקנון המצוי שבתוספת [לחוק המקרקעין](#), תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין").
6. בהקשר זה, מוסיפים התובעים וטוענים כי הסבת מחסן לדירת מגורים, מהווה, למעשה, הוספת יחידת דיור לבניין, המעמיסה על מערכותיו ותשתיותיו, ובדומה למקרה של פיצול דירה - גורמת לירידת ערך דירותיהם.
- על רקע האמור, ובמטרה להכשיר את מעשיו, הגיש הנתבע לוועדה המקומית לתכנון ובניה בהרצליה בקשה למתן היתר לתוספת בניה ולשינויים, וכן **לשימוש חורג** ל-15 שנה ממחסן למגורים, בקשה אשר התובעים מתנגדים לה (להלן: "**הבקשה לשימוש חורג**").
7. נוסף לכך נטען כי הנתבע ריצף את החניה הצמודה למחסן, הקים שם פינת ישיבה ואירוח, ומאפסן שם ציוד לצרכיו; עוד נטען כי הנתבע השתלט על חלקים סמוכים מהשטח המשותף לשימושו האישי והבלעדי, הציב דשא סינטטי, הקים גדר בחצר הבית והתקין סוכך המחובר לקיר החיצוני, ובכך הפך את המחסן ואת החניה למעין 'דירת גן'.
- הנתבע לא הסתפק בכך, ואף פגע במרזב ניקוז הגשמים וביצע חיבור מאולתר למערכת הביוב תוך השחתת התשתית הקיימת - ללא היתר אינסטלציה.
- כל זאת, ביצע הנתבע בלי שקיבל את הסכמת התובעים, שכניו, בעלי הדירות בבית המשותף.
8. בהתאם לכך, עתרו התובעים למתן צו האוסר על הנתבע להשתמש במחסן למגורים, ובחניה שלא בהתאם ליעודה, להורות לו לסלק את ידו מהשטח המשותף ולהשיב את מצב הרכוש המשותף לקדמותו.
9. בכתב ההגנה נטען כי למפקח על רישום מקרקעין אין סמכות לדון בטענות שעניינן שימוש חורג במחסן אלא רק לרשויות התכנון המוסמכות. הנתבע הוסיף וטען כי לא ביצע שינויים ברכוש המשותף וכי לא סיפח חלקים מהרכוש המשותף לדירתו, וכי ככל שעשה שימוש ברכוש המשותף או בחנייה הצמודה לדירתו, הדבר נעשה על פי חוק ובאופן סביר.
- הנתבע טען כי הוא סובל מהתנכלות ומהצקות של התובעים וכדי למנוע פגיעה ברכושו התקין סוכך. עוד טען בהקשר זה כי המניע לתביעה זו אינו ענייני ומטרתה של התביעה היא למרר את חייו עד שישתלק מהבניין, כיוון שאינו "נאה" בעיניהם של השכנים.
- הנתבע ציין כי הוא משלם עבור המחסן ארנונה בתעריף למגורים וכי הוא מחובר למוני חשמל ומים בתעריף למגורים.

מהלך הדיון

10. ביום 16.7.2023 נערך דיון קדם משפט. בתום הדיון החלטתי לערוך ביקור בבית המשותף בנוכחות בעלי הדין ובאי כוחם.

11. ביום 4.1.2024 (לאחר דחיות עקב המלחמה ואילוצי הצדדים) ערכתי ביקור במקום שבסיומו הצעתי מתווה עקרוני לפשרה (ייקרא להלן: "**פרוטוקול ביקור במקום**").
12. ביום 4.2.2024 הודיעו באי כוח הצדדים כי לא עלה בידיהם להגיע להסכמות על בסיס המתווה שהוצע על ידי (או כל מתווה אחר), ועל כן התיק נקבע לדיון הוכחות ונקבעו מועדים להגשת ראיות מטעם הצדדים.
13. ביום 25.3.2024 הגיש התובעים תצהיר עדות ראשית מטעם תובעת 4 גב' ורדה קוסובסקי. ביום 7.5.2024 הגישו התובעים שלוש תעודות עובד ציבור: גב' כרמל וידל מנהלת המוקד העירוני בעיריית הרצליה, מר עוז נהרי מנהל אגף ביטחון, פיקוח וסדר ציבורי בעיריית הרצליה ומר גרגורי גומון מפקח בנייה בעיריית הרצליה. כמו כן, זומן מטעם התובעים מר חזי דר, הבעלים הקודם של המחסן ומי שמכר לנתבע את המחסן.
- התובע הגיש ביום 2.6.2024 תצהיר עדות ראשית מטעמו.
14. ביום 4.6.2024 התקיימה ישיבת הוכחות לפניי שבה נחקרו עדי הצדדים: מר חזי דר וגב' ורדה קוסובסקי מטעם התובעים והנתבע עצמו (פרוטוקול ישיבת ההוכחות מיום זה ייקרא להלן: "**הפרוטוקול**"). לאחר ישיבת ההוכחות הגישו הצדדים את סיכומי טענותיהם בכתב.
- יוער, כי לאחר הגשת הסיכומים הגישו התובעים לתיק את החלטת הועדה המקומית הרצליה מיום 6.6.2024 הדוחה את בקשת הנתבע למתן היתר לשימוש חורג במחסן, וכן את החלטת ועדת הערר המחוזית מיום 20.11.2024 (ערר הר 1012/0624) הדוחה את ערר הנתבע על החלטת הועדה המקומית.
- הנתבע לא התנגד להגשת החלטות מוסדות התכנון לתיק, אולם ציין כי הוא שוקל הגשת עתירה מנהלית נגד החלטת ועדת הערר.
15. ראיות הצדדים, החקירות שנערכו וטענותיהם בסיכומים (אשר חזרו בעיקרם על הנטען בכתב התביעה ובכתב ההגנה) - ישולבו בפרק הדיון וההכרעה, ככל שמצאתי אותן רלוונטיות לנדון.

דיון והכרעה

סמכות עניינית

16. טרם אתייחס לסעדים שנתבעו בכתב התביעה ובטענות לגופן, אדון בטענת הסף שאותה העלה הנתבע ולפיה אין בסמכותו העניינית של המפקח על רישום המקרקעין ליתן צו האוסר על שימוש במחסן למגורים, מאחר שצו כזה מבוסס על דיני התכנון והבניה, והמפקח אינו דן בנושאים תכנוניים. לטעמי, אין ממש בטענה זו ואבאר.
17. כידוע, סמכויותיו השיפוטיות של המפקח על רישום מקרקעין מעוגנות [בסעיף 72 לחוק המקרקעין](#), הקובע כי בתובענה העוסקת ב: "**סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר זכויותיהם וחובותיהם על פי התקנון...**", יכריע בה המפקח". (הדגשה שלי - א.ש).

בענייננו, התובעים השתיתו את עילת התביעה, בין השאר, על התקנון המוסכם של הבית המשותף דנן, המתאר את דירת הנתבע כ"מחסן", ומפני שלגישתם עצם תיאור הדירה כ"מחסן" בתקנון אוסרת כל שימוש אחר פרט לאחסנה.

פשיטא כי זוהי טענה המצויה בתחום סמכותי העניינית שכן היא אינה מבוססת על דיני התכנון והבניה אלא על התקנון הרשום של הבית המשותף.

18. כמו כן, בכתב התביעה (ר' סעיפים 12 ו-15) הפנו התובעים גם להוראת [סעיף 2](#) לתקנון המצוי שבתוספת [לחוק המקרקעין](#) - החל בענייננו, וקובע כי: "(א) 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 בחזותו החיצונית התקינה והאחידה כפי שהיתה בעת גמר הבניה. (ב) בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים בדירה אחרת או מסכנים או עשויים לסכן את קיומה, או משנים או עשויים לשנות את ערכה, אלא אם קיבל תחילה הסכמת בעל הדירה האחרת." (הדגשה שלי – א.ש.).

19. המפקח על רישום מקרקעין אינו מוסמך לדון בטענות לשימוש שמבוצע בנכס פנימה בפן התכנוני אך הוא מוסמך לדון בתביעה שעילתה פגיעה קניינית שנגרמה לדירות התובעים או לרכוש המשותף בעקבות שינויים פנים-דירותיים שבוצעו בדירתו של אחד מבעלי הדירות וזאת על בסיס [סעיף 2](#) לתקנון המצוי (ד"נ 20/73 שמע נ' סדובסקי, פ"ד כח(1) 730 (1974)).

20. כאמור, התובעים טוענים כי השינויים שבוצעו בדירת הנתבע לשם הסבת המחסן לדירת מגורים מהווים הפרה של הוראות [סעיף 2](#) לתקנון המצוי ומכאן, שעילתה של התביעה שלפניי אינה תכנונית אלא קניינית.

21. לפיכך, נדחית טענתו המקדמית של הנתבע ביחס לסמכות העניינית.

האם תיאור דירה כ-"מחסן" יוצר הגבלה קניינית על אופן השימוש בה?

22. [סעיף 52 לחוק המקרקעין](#) קובע כי "דירה" כהגדרתה בחוק, אינה חייבת להיות דירת מגורים אלא יכולה להיות: "'דירה' - חדר או תא, או מערכת חדרים או תאים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר".

כלומר, על פי [חוק המקרקעין](#) אין כל מניעה כי ייעודה של "דירה" בבית משותף, ככל שהיא עומדת במבחן הפיזי אשר נקבע בחוק, יהיה למטרה אחרת שאינה למגורים כגון: לצרכי אחסנה, לצרכים עסקיים וכד'.

23. כידוע, מחסן עשוי להיות מסווג לאחת מארבע הקטגוריות הבאות: חלק מדירה, "דירה" נפרדת, רכוש משותף לא הכרחי שהוא חלק מהרכוש המשותף, ורכוש משותף לא הכרחי אשר הוצמד לאחת הדירות ([ע"א 6421/21 וידר נ' סא"ל משכנות הארץ בע"מ](#), בפסקה 10, נבו 9.5.2023) אין חולק כי המחסן דנן שייך לקטגוריה השנייה, הוא אינו צמוד לדירה מסוימת אלא הוא רשום כיחידה נפרדת ועצמאית בבית המשותף ועומד בהגדרת "דירה" שבחוק המקרקעין; עוד אין חולק כי הגם שדירת הנתבע מתוארת כ"מחסן" בתקנון הבית

המשותף ובמסמכי רישום הבית המשותף, אין הוראה מפורשת בתקנון הבית המשותף המגבילה את השימוש בדירת הנתבע וקובעת ברורות כי השימוש בדירה מותר לצרכי אחסנה בלבד ולא למטרה אחרת.

24. התובעים סבורים כי די בתיאור דירת הנתבע כ"מחסן" כדי ליתן צו המונע שימוש במחסן למגורים. דעתי, בכל הכבוד, שונה. לגישתי, עצם התיאור או הכינוי של יחידה זו כ"מחסן" במסמכי הבית המשותף אינו משמיע **כשלעצמו** מגבלה קניינית מחייבת על השימושים המותרים באותה יחידה.

25. ברי כי הגבלה תקנונית על ייעוד השימוש בדירה היא - אפשרית, שכן תקנון יכול לקבוע הוראות גם בנוגע לשימוש בדירות ולא רק בנוגע לרכוש המשותף, אולם לנוכח השפעה של הוראה כזו על זכויותיו של בעל הדירה בקניינו הפרטי, נדרשת הוראה מפורשת ומפורטת בתקנון הבית המשותף, אשר צריכה להגדיר ולקבוע את מגבלות השימוש תוך ניסוח שמבהיר את הכוונה ליצור מגבלה משפטית מחייבת.

26. הרציונאל לכך, בעיני, הוא ברור ולפיו מגבלה על זכות הקניין של בעל הדירה להשתמש בדירתו מכוח הוראה בתקנון צריכה להיות מפורשת, ולא להילמד באופן משתמע, בדרך של פרשנות מרחיבה הנלמדת מתיאורים כלליים במסמכי רישום הבית המשותף.

27. לכן, תיאור יחידה בבית משותף כ"מחסן" בתקנון בית משותף (או בצו הרישום), אינו יוצר בפני עצמו מגבלה משפטית **במישור הקנייני** על השימושים המותרים בה, אלא אם כן, קיימת הוראה מפורשת בתקנון שקובעת מגבלה כזו.

28. לפיכך, דינה של טענת התובעים להידחות על בסיס עילה זו.

העילה הקניינית - איסור שימוש למגורים במחסן על בסיס הוראות התקנון המצוי

29. כפי שציינתי לעיל, [סעיף 2](#) לתקנון המצוי אוסר על בעל דירה לעשות שינויים פנים-דירתיים העלולים לפגוע בדירה אחרת או ברכוש המשותף (או עלולים לסכן את קיומם או לשנות את ערכם), אלא אם קיבל תחילה הסכמת בעל הדירה האחרת, או אם קיבל את הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות, במקרה שמדובר בפגיעה אפשרית ברכוש המשותף.

30. מהם אותם שינויים אסורים? בהתאם להלכה שנפסקה ב'[ד"נ 20/73 שמע נ' סדובסקי](#), פ"ד כח(1) 730 (1974), המונח "שינויים או תיקונים בדירה" לעניין [סעיף 2](#) לתקנון המצוי פורש כביצוע שינויים פיזיים בגוף הדירה שבעקבותיהם נפגעת דירה אחרת או הרכוש המשותף. יש לשים לב: בהתאם להלכה זו, שינויים ביעודה התכנוני בדירה שלא נלווה להם שינוי פיזי, יכיל ויקימו עילה מכוח דין אחר, אולם הם אינם נחשבים כשינויים אסורים על פי התקנון המצוי.

31. מה ההגדרה של "פגיעה" כאמור [בסעיף 2](#) לתקנון המצוי? בפסיקה פורש המונח "פגיעה" בתקנון המצוי, בצורה כללית ורחבה ביותר, ללא מתן משקל לעוצמת הפגיעה ([ע"א 136/63 לווינהיים נ' שורצמן](#), פ"ד יז(3) 1722, 1725 (1963); [ע"א 515/65 רבובסקי נ' גלסברג](#), פ"ד כ(2) 290). בפסק הדין בעניין [ע"א 429/80 גרפינקל נ' ארליך](#), פ"ד לז(4) 147-148 (1983), נקבע כי מאחר שהמחוקק נקט לשון פגיעה סתם, היינו פגיעה מכל סוג שהוא, אין נפקא

מינה: "אם הפגיעה היא קטנה או גדולה וניתנת לפיצוי נאות אם לא... כל מה שמזיק לרכוש המשותף או לדירות אחרות בבית, לרבות מה שעשוי לשנות את אופי הבית, או לקלקל את דמותו הארכיטקטונית... כל אחד מאלה וכיוצא בו מהווה 'פגיעה' כנ"ל".

(ר' עוד בע"א 395/74 לוי נ' סמואל פ"ד כט (2) (1975) (להלן: "עניין לוי"); [ת"א \(מחוזי\) 2113-04 ציפורה אשכנזי נ' מאיר חג'ג'](#), בפסקה 25 (נבו 03.11.2014); [ע"א \(מחוזי י-ם\) 2499/01 בן ברוך אביטל נ' קשפיצקי אסתר ז"ל](#), בפסקה 10 (נבו 21.3.2002).

32. בענייננו, אין מחלוקת בין הצדדים כי השימוש למגורים במחסן אינו תואם את התכנית התקפה ואת היתר הבניה החל על הבית המשותף, שכן אחרת הנתבע לא היה מגיש בקשה למתן היתר לשימוש חורג (ר' החלטת הועדה המקומית מיום 6.6.2024, החלטת ועדת הערר מיום 24.11.2024 שהוגשו והתקבלו לתיק).

לאור האמור, הוכח לפניי כי השימוש במחסן למגורים נוגד את היתר הבניה ואת התכנית החלה על הבית המשותף.

בהקשר זה יש להדגיש כי המפקח על רישום המקרקעין אמנם אינו מוסמך לדון בטענות מתחום דיני התכנון והבניה, כמו שימוש חורג או שימוש שאינו תואם את היתר הבניה, עם זאת, כאשר המפקח דן בתביעה שעילתה **קניינית**, אין כל מניעה שיתייחס לעובדת קיומו או העדרו של היתר תכנוני רלוונטי.

33. עוד יצוין כי הנתבע ידע בעת רכישת המחסן כי השימוש המותר שבו הוא לצורכי אחסון בלבד (ר' עדותו של מר חזי דר שוי' 4-24 בעמ' 2, שוי' 14-15, 24-25 בעמ' 3 לפרוטוקול). הנתבע עצמו העיד בעניין זה כי: "ש. אני קוראת את התצהיר שלך ואני רואה שלאורך כל התצהיר אתה קורא לנכס שקנית מחסן. ז"א אתה מודע שקנית מחסן ולא דירה. היית מודע לזה כשרכשת. ת. לכן עשיתי שימוש חורג". (שוי' 19-21 בעמ' 9 לפרוטוקול).

34. כן עולה מחומר הראיות ומהתרשמותי בביקור שערכתי בדירת הנתבע ובבית המשותף, כי בוצעו עבודות בנייה **בתוך** דירת הנתבע להכשרת המחסן למגורים באופן שיש בו להוסיף יחידת דיור נוספת לבית המשותף. מביקורי במקום התרשמתי כי מחסן הנתבע הוא דירת מגורים לכל דבר ועניין הכוללת מטבח, שירותים ומקלחת וחיבורים לתשתית מים וחשמל.

35. בהקשר זה, אף בוצעה מחוץ למחסן הנתבע התחברות לרשת המים, בשונה ממצבו הקודם של המחסן שכלל מכשיר לייצור מים ולא חיבור מסודר לתשתית מים (ר' נספח 2 לתצהיר גב' קוסובסקי, תשובת מר דר בשורה 22 בעמ' 2, שוי' 9-13 בעמ' 4 לפרוטוקול). כמו כן, אפנה בהקשר זה לתעודת עובד הציבור שהוצגה לפניי (מר מוטי יוגב) לפיה מד המים למחסן הותקן ביום 18.7.2022 וצריכת המים במחסן החלה רק בחודש ספטמבר 2022 (פירוט צריכת המים טופס 1360).

36. יודגש כי אין בדברים אלה משום הבעת עמדה באשר לחוקיות חיבור המים למחסן הנתבע. העובדה הרלוונטית לענייננו היא כי בוצעו שינויים פיזיים בתשתית הבניין ובמערכותיו במטרה להסב את המחסן לדירת מגורים ובכך, להוסיף יחידת דיור נוספת לבניין.

37. ברי כי תוספת יחידות דיור למגורים בבית משותף משנה באופן מהותי את אופי הבניין ופוגעת בערך הדירות, שכן קיים הבדל משמעותי בין בית משותף המכיל שמונה דירות מגורים לבין כזה המכיל תשע דירות מגורים.

אין פלא אפוא כי הפסיקה הכירה בכך שתוספת של יחידת דיור למגורים לבית משותף, עולה כדי "פגיעה" לפי הוראות התקנון המצוי, שכן על בעלי הדירות המקוריים להתחלק עם בעלים נוסף של דירת מגורים בתשתיות הבית המשותף, ובכך ירד ערכן של יתר הדירות בבית.

בעניין לוי אותו הזכרתי לעיל, נפסק כי: "בדרך כלל מתקבל על הדעת שהוספת דירות בבית משותף עשויה לגרום להורדת ערך יתר הדירות בבית, במידה מרובה או מועטה".

כמו כן, **בת"א (מחוזי ת"א) 2523/07 בנימין נ' ירושלמי** (פורסם בנבו, 6.4.2010) נפסק לעניין פיצול דירה (והדברים יפים גם להסבת מחסן לדירת מגורים), כי: **"פיצול דירה למספר יחידות עצמאיות ללא היתר, מבלי שנשקלו השיקולים התכנוניים, מביא לעומס גדול יותר על התשתיות שתוכננו מלכתחילה עבור הבית המשותף – מנגנוני התפעול המרכזיים של הבניין: עומס גדול יותר על מקומות החניה המועטים המותקנים, על תשתיות המים והביוב כתוצאה מתוספת מקלחונים, שירותים והכנת תשתית מטבחים, על המעליות. תנועה גדולה יותר של דיירים עלולה לגרום למטרד של רעש ולכלוך עבור הדיירים, ועלולה לגרום לירידת ערך הדירות בבניין המשותף."** (ר' עוד המפקח על המקרקעין (פ"ת) [384/22](#) **רדזיק שמחה בונים נ' וייס מתתיהו** (נבו 26.8.2024)).

38. בנסיבות אלו, סבורני כי הוספת יחידת דיור למגורים בבית המשותף דן, אכן מהווה פגיעה בדירות התובעים, שכן חזקה כי יש בהוספה זו כדי להשפיע על עומס בתשתיות הקיימות. הוספת דירת המגורים נעשתה גם בלי שבעלי הדירות התבקשו ליתן הסכמתם לכך, ומבלי שניתן לכך היתר מתאים על ידי רשויות התכנון המוסמכות.

39. לאור כל האמור לעיל, דין התביעה להתקבל ויש לאסור על הנתבע להשתמש במחסן כיחידת מגורים.

ריצוף החניה ושימוש בה שלא לצרכי חניה

40. כאמור לעיל, התובעים טוענים כי הנתבע ריצף את החניה הצמודה לדירתו, תוך חריגה משטח ההצמדה, והציב בשטח זה: שולחן, כיסאות, ארונית ומיטלטלין שונים, ועושה בחניה שימוש שלא לצרכי חניה, אלא לצרכי הרחבת דירתו, משל היתה 'דירת גן'.

41. תחילה יש להדגיש כי טענה בדבר איסור שימוש בחניה **פרטית** ליעוד שאינו חניה, כאשר אין בתקנון כל קביעה המגבילה את השימוש בחניות המוצמדות לצורכי חניה בלבד, היא טענה תכנונית. לפיכך, אבחן להלן אם השינוי הפיסי שנעשה בחניה הוא שינוי אסור במישור הקנייני על פי התקנון המצוי.

42. בהקשר זה חשוב לציין ששטח שהוצמד לדירה מסוימת, כמו חניה או מחסן, דינו כדין הדירה (**סעיף 55ג) לחוק המקרקעין**) כך ששינויים פיזיים שמבוצעים על שטח מוצמד ופוגעים ברכוש משותף, לרבות באמצעות שינוי מראהו התקין, השלם והאחיד של מבנה

הבית, אסורים גם הם לפי [סעיף 2](#) לתקנון המצוי, ככל שלא התקבלו לשינויים הסכמות מתאימות.

43. בביקורי במחסן הנתבע ובבית המשותף התרשמתי כי החניה הצמודה למחסן מרוצפת באריחים שאר החניות ושטחי התמרון אינם מרוצפים אלא סלולים באספלט.

כן, צילמתי את התמונות הבאות בשטח החניה הצמודה למחסן :



44. מעיון בתיעוד המצולם עולה בבירור כי הנתבע ביצע שינויים פיזיים וקבועים בחניה באמצעות ריצוף החניה באריחים, ובנוסף לכך, הציב חפצים בחניה (כגון : שולחן, כיסאות, עציצים, ארונית לאחסון ; ר' גם בשו' 6-7 לפרוטוקול ביקור במקום).

כל זאת, במטרה שהחניה תשמש את הנתבע לצרכי אירוח, ישיבה ואף לאפסון חפצים שונים המשמשים את הנתבע באופן בלעדי.

45. מהתרשמותי מהביקור בבית המשותף ברור כי השינויים הפיזיים שבוצעו בחנית הנתבע פוגעים במראה התקין והאחיד של הבית המשותף ועלולים לפגוע גם בערך הדירות, כאשר בענייננו, אין חולק כי לא ניתנו לשינוי זה הסכמות של בעלי הדירות.

46. כמו כן, מעיון בתשריט הבית המשותף והשוואתו למול התיעוד המצולם, עולה בבירור כי ריצוף החניה באריחים, לא זו בלבד שהוא משנה את ייעוד החניה ואת המראה התקין והאחיד של מבנה הבית המשותף, אלא הוא חורג מגבולות שטח משבצת החניה ובוצע, בחלקו, ברכוש המשותף תוך תפיסת חזקה ייחודית ושימוש שלא כדין ברכוש המשותף.

47. לשם הבהירות, אציג את החלק הרלוונטי מתוך תשריט הבית המשותף (על גביו הוספתי סימונים והערות משלי):



48. לאור האמור לעיל, אני סבור שעל הנתבע לפרק את הריצוף בחניה הצמודה למחסן, באופן שיושב המצב לקדמותו בחניה וזאת טרם הנחת הריצוף וכן את סילוק העציצים שהוצבו על גבי שטח הריצוף החורג מתחום משבצת החניה.

49. עם זאת, מאחר שאין כל קביעה בתקנון כי השימוש בשטח החניות המוצמדות מוגבל לצורכי חניה בלבד, אין בידי להיעתר במישור הקנייני למתן צו האוסר על הנתבע שימוש בחניה שלא לצרכי חניה. את טענות התובעים בהקשר האמור, עליהם להפנות בפני הערכאות והרשויות המוסמכות.

50. כמו כן, ככל שיש טענה כי השימוש שנעשה בתוך תחום חנייתו הפרטית של הנתבע יוצר הפרעה או מטרד לתובעים הרי שעניינה נזיקי-מטרדי וממילא אינני מוסמך לדון בה. על כן, פרט לסילוק העציצים כאמור, לא מצאתי עילה המצדיקה מתן צו לסילוק מיטלטלין וציוד מרכושו הפרטי של הנתבע, אם אינם חורגים מתחום משבצת החניה.

סוכך וחיבור צנרת ניקוז למערכת הביוב

51. בעת ביקורי במקום, התרשמתי כי הקמת הסוכך על גבי הקיר החיצוני מעל החניה והכניסה למחסן הנתבע, היא פגיעה ברכוש המשותף כהגדרתה [בסעיף 2](#) לתקנון המצוי החל בענייננו, כאמור לעיל, מפני שהתקנת הסוכך **משנה** את החזית החיצונית של הבית ואת שלמותו התקינה והאחידה של מבנה הבית (ר' המפקח על המקרקעין (פ"ת) [701/22](#) **שטיינפלד נ' אליאס** (נבו 13.1.2025) ואת תאוריית "החלונות השבורים" שהובאה שם).

לא נטען, וממילא, לא הוכח כי ניתנה הסכמת האסיפה הכללית להקמת הסוכך, ומשכך הנתבע לא היה רשאי להקימה.

52. בהקשר זה, לא מצאתי את טענת הנתבע לפיה נאלץ להקים את הסוכך לשם הגנה על רכושו מ"התנכלות השכנים" (שאף היא - לא הוכחה) כרלוונטית לענייננו.

53. כמו כן, אין חולק כי הנתבע חיבר, על דעת עצמו, ללא קבלת רשות מהשכנים, וללא היתר מתאים, את צנרת ניקוז מי הגשם למערכת הביוב. מעשה זה, שעל פני הדברים הוא עבירה לפי דיני התכנון והבניה (ר' [סעיף 47](#) לתקנות התכנון והבניה (תכן הבניה) (תברואה), תש"ף-2019), לא הוכחש על ידי הנתבע, ולטענתו, הדבר נעשה לאחר שמי הגשמים מהמרזב זרמו לכיוון החניה והמחסן והביאו עימם בוץ ולכלוך.

54. אלא שאין בטענה זו, אף אם היתה מוכחת לפניי, כדי למנוע את החזרת הרכוש המשותף למצבו המקורי. ואבאר. אין חולק כי מרזב המנקז מי גשמים הוא "רכוש משותף". לפי [סעיף 69 לחוק המקרקעין](#), תיקון ותחזוקת הרכוש המשותף הוא מעניינה של נציגות הבית המשותף. לפיכך וככל שליקוי ברכוש המשותף גורם לבעל דירה נזקים ניתן לעתור למתן צו לאכיפת זכותו של בעל הדירה לדרוש מהנציגות לבצע תיקונים מכוח [סעיף 3](#) לתקנון המצוי, ואולם, [חוק המקרקעין](#) אינו מאפשר לבעל דירה בבית משותף לבצע, בעצמו, וללא אישור, עבודות ברכוש המשותף. מה עוד שבמקרה זה, ביצע הנתבע פעולה אשר גם חוקיותה מוטלת בספק.

55. משכך, אני מוצא כי דין התביעה להסרת הסוכך ולניתוק מערכת ניקוז מי הגשם ממערכת הביוב - להתקבל.

הדשא הסינטטי וגדר הבמבוק

56. מביקורי במקום עולה כי הנתבע הציב דשא סינטטי על גבי קרקע בחצר המשותפת הסמוכה למחסן וכן התקין גדר במבוק על גבי החומה המפרידה בין חלקת הבית המשותף דן לבין חלקת הבית המשותף הסמוכה לה (שו' 14-15 לפרוטוקול הביקור במקום).

57. אשר להקמת משטח הדשא הסינטטי והצבת גדר הבמבוק, התרשמתי מביקורי במקום כי אלו הונחו על ידי הנתבע לשם תפיסת חזקה ייחודית בחצר המשותפת, ולשם הגברת תחושת הפרטיות של הנתבע, וסימון החצר ככזו הנמצאת בשימוש ייחודי של הנתבע.

58. במישור העובדתי, אין חולק כי הדבקת הדשא הסינטטי, ותיחום השטח לשם הגברת הפרטיות באמצעות התקנת גדר הבמבוק, נעשו ללא הסכמת רוב מבין מבעלי הדירות.

59. אף שבעלי הדירות האחרים יכולים פיזית להיכנס לחצר מאחר שאין גדר שחוסמת את מעברם, אופן הצבת גדר הבמבוק והדשא הסינטטי, עם השימוש שעושה הנתבע בחצר, יוצרים מצג לפיו מדובר בחצר פרטית שבחזקתו הבלעדית של הנתבע.

60. כתוצאה מכך, אף על פי שאין מניעה פיזית להיכנס לחצר המשותפת הסמוכה למחסן הנתבע, סביר להניח שבעלי הדירות האחרים יימנעו מכך בשל התחושה שהם נכנסים לשטח פרטי.

61. לפיכך, על הנתבע להסיר מתחומי החצר המשותפת את יריעות הדשא הסינטטי ואת גדר הבמבוק.

סיכום והוצאות

62. לאור כל האמור לעיל, אני מקבל את התביעה ברובה, ומורה כדלקמן:

א. ניתן בזאת צו האוסר על הנתבע להשתמש במחסן למגורים. כדי ליתן לנתבע זמן התארגנות, הצו האמור ייכנס לתוקפו בתוך 90 יום מיום קבלת פסק הדין.

ב. הנתבע יפרק את הריצוף בחניה הצמודה למחסן באופן שיושב המצב לקדמותו בחניה וזאת טרם הנחת הריצוף. במסגרת זו, יפנה הנתבע את העציצים המונחים על גבי הריצוף החורג ממשבצת החניה. האמור לעיל יבוצע בתוך 70 ימים מיום קבלת פסק הדין ועל חשבונו של הנתבע.

ג. הנתבע יסיר את הסוכך ולאחר מכן יאטום ויצבע כל חור שנגרם כתוצאה מהסרת הסוכך. האמור יבוצע בתוך 70 ימים מיום קבלת פסק הדין ועל חשבונו של הנתבע.

ד. הנתבע יסיר מתחומי החצר המשותפת את כר הדשא הסינטטי וגדר הבמבוק. האמור יבוצע בתוך 70 ימים מיום קבלת פסק הדין.

ה. נציגות הבית המשותף תפעל לניתוק מערכת ניקוז מי הגשמים ממערכת הביוב. הניתוק יבוצע על ידי איש מקצוע מורשה ומיומן מטעם הנציגות, בהתאם להוראות התקן הישראלי, ובכפוף לכל דין. **הנתבע ישיב לנציגות הבית המשותף את עלות עבודות ניתוק מערכת הניקוז כנגד הצגת חשבונית מס/קבלה בתוך 7 ימים מיום הצגתה לנתבע.**

ו. התביעה למתן צו בנוגע לאיסור שימוש בחנית הנתבע שלא בהתאם לייעודה - נדחית.

ז. התביעה לסילוק מיטלטלין וציוד מתחומי משבצת חנית הנתבע (פרט לעציצים) - נדחית.

63. לנוכח התוצאה שאליה הגעתי, ובשים לב לאסמכתאות אותם הגישו התובעים, אני מורה לנתבע לשלם לתובעים סך של 6,500 ש"ח עבור שכר טרחה והוצאות.

64. סכום זה ישולם בתוך 30 יום מהיום.

ניתן היום, כ"א שבט תשפ"ה, 19 פברואר 2025, בהעדר הצדדים.

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

ארז שטיינברג 54678313-64/23
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה