



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מפקח על רישום מקרקעין
רחובות

תאריך: 14 ינואר 2021
מס' תיק אב: 3/422/2020
מס' בקשה: 3/426/2020
בפני כבוד מפקחת על רישום מקרקעין ציפי
קוינט שילוני

לכבוד

עו"ד מאיר הלר ו/או שרונה כהן ואח'
קרן היסוד 38 ירושלים

עו"ד רוני גמליאל ואח'
אחד העם 1 רחובות

מבקשים	1	ויינברגר עדינה, ת.ז. 014802870
	2	ישראלי דוד, ת.ז. 022839880

באמצעות ב"כ: עו"ד מאיר הלר ו/או שרונה כהן ואח'
קרן היסוד 38 ירושלים
טל': 02-5618845 פקס: 02-5618847

נגד

משיבים	1	חיה רם (ת.ז. 3031051)
	2	זאב רם
	3	טלי אפרתי
	4	איתי אפרתי

באמצעות ב"כ: עו"ד רוני גמליאל ואח'
אחד העם 1 רחובות

המצאת מסמכים

רצ"ב החלטת המפקחת מיום 14.1.21 בתיק לעיל.

אוהלי גראשי

עוזרת ראשית למפקחת/ת על רישום מקרקעין

רח' אופנהיימר 10, פארק תמר קומה 5, רחובות. ת.ד. 124 מיקוד 7610101
קבלת קהל: ימים א, ב, ד, ה, שעות 08:30-12:30
טלפון *8653 פקס: 02-6468032
דוא"ל: shiputi-rehovot@justice.gov.il
עמוד | מתוך 1



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/422/2020
מס' בקשה: 3/426/2020

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

בפני כבוד מפקחת על רישום מקרקעין
ציפי קוינט שילוני

014802870 ת.ז.	1	מבקשים
ווינברגר עדינה,		
022839880 ת.ז.	2	
ישראל דוד,		
באמצעות ב"כ: עו"ד מאיר הלר ו/או שרונה כהן ואח'		
קרן היסוד 38, ירושלים		
טל': 02-5618845 פקס: 02-5618847		
נגד		
(ת.ז. 3031051)	1	משיבים
חווה רם		
בוסתנאי 10, רחובות		
זאב רם	2	
בוסתנאי 10, רחובות		
טלי אפרתי	3	
בוסתנאי 10, רחובות		
איתי אפרתי	4	
בוסתנאי 10, רחובות		

החלטה

רקע:

- ענייננו בבית המשותף הידוע כגוש 3703 חלקה 1244 והמצוי ברחוב בוסתנאי 10 ברחובות (להלן: "הבית המשותף"). המבקשים הם בעלי הזכויות הרשומים בדירה הידועה כחלקת משנה 26 הממוקמת בקומה השביעית. המשיבים 1 ו-2 הם בעלי הזכויות הרשומים בדירה הידועה כחלקת משנה 25 הממוקמת אף היא בקומה השביעית. מעל שתי הדירות ממוקם גג. חלק נכבד מן הגג (205.57 מ"ר) מוצמד לדירת המשיבים 1 ו-2 וחלק הגג הנותר מהווה רכוש משותף. הגג המוצמד כאמור משתרע בחלקו מעל דירת המשיבים 1 ו-2. המשיבה 3, כך על פי כתב התביעה, היא בתם של המשיבים 1 ו-2 והמשיב 4 הוא בעלה. משיבים 3 ו-4 מתגוררים בדירת המשיבים 1 ו-2 ביחד עם שלושת ילדיהם.
- ביום 2.12.20 הגישו המבקשים תביעה כנגד המשיבים במסגרתה עתרו למתן הסעדים הבאים:



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/422/2020
מס' בקשה: 3/426/2020

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

- א. לפרק ולסלק את המתקנים שהקימו המשיבים על הגג לרבות הגדר, הטרמפולינה והסל.
- ב. לפרק ולסלק את המדרגות שבנו המשיבים ללא היתר ולאטום את הפרצה בקיר והשבת המצב לקדמותו.
- ג. לתקן ולהחזיר לקדמותו כל נזק לרכוש המשותף שנגרם על ידם.
- ד. להימנע משימוש בגג ובפרט בחלק שמעל דירת המבקשים כמגרש ספורט ומשחקים לרבות שימוש בטרמפולינה ובמשחקי כדור.
- ה. להימנע ולמנוע מילדי המשיבים 3 ו-4 מלהציק למבקשים ולסכן את בריאותם ביריקות עליהם ובהשלכת פסולת ושאר מיני חומרים ונוזלים לתוך מרפסות דירת המבקשים או בכלל.
 - ו. להימנע מחסימת או הגבלת המעבר והגישה של המבקשים לגג הבית המשותף.
 - ז. לחייב את המשיבים בתשלום דמי שימוש שעשו תוך הסגת גבול וכן על פי כל עילה אחרת שבסמכות כב' המפקחת בסך 70,000 ש"ח.
 - ח. לחייב את המשיבים בהוצאות משפט.
3. בד בבד עם הגשת התביעה הגישו המבקשים בקשה זו למתן צו מניעה זמני כנגד המשיבים במסגרתה דרשו את הסעדים הבאים:
 - א. להימנע משימוש בגג ובפרט בחלק שמעל דירת המבקשים כמגרש ספורט ומשחקים לרבות שימוש בטרמפולינה ובמשחקי כדור.
 - ב. להימנע ולמנוע מילדי המשיבים 3 ו-4 מלהציק למבקשים ולסכן את בריאותם ביריקות עליהם ובהשלכת פסולת ושאר מיני חומרים ונוזלים על המבקשים ואורחיהם או לתוך מרפסות דירת המבקשים.
 - ג. להימנע מחסימת המעבר והגישה של המבקשים לגג הבית המשותף.
4. המבקשים טענו כי המשיבים נעלו את הדלת המובילה אל גג הבית המשותף. כן טענו כי לדירת המשיבים הוצמד חלק מן הגג, אלא שהצמדה זו כפופה לזכות מעבר וגישה לגג לכל בעלי הדירות בבית המשותף לצורך תחזוקה ותיקונים, זאת מכוח סעיפים 3א' ו-3ב' לתקנון המוסכם ולפיכך עליהם לאפשר גישה זו למבקשים.
5. עוד טענו המבקשים כי המשיבים הציבו על גבי הגג הצמוד לדירתם מחסן, טרמפולינה, סל למשחקי כדור סל וכיו"ב אשר משמשים את ילדי המשיבים 3 ו-4 ואת חבריהם, כך מצאו עצמם המבקשים לטענתם כשמרכז ספורט ומשחקים מתנהל מעל לראשם באופן הגורם למטרד ורעש של ממש. עוד טענו כי ילדי המשיבים 3 ו-4 וחבריהם סיגלו לעצמם



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/422/2020
מס' בקשה: 3/426/2020

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

מנהג הכולל השלכת חפצים, נוזלים ויריקות למרפסות דירת המבקשים. לדידם של המבקשים יש להיעתר לבקשתם לצו מניעה זמני בשל זכותם ליהנות מקניינם תוך נטרול מקורות רעש ומטרדים.

6. ביום 24.12.20 הגישו המשיבים תגובה לבקשה לצו מניעה זמני. אשר לסעד הראשון אותו דרשו המבקשים טענו המשיבים כי לא ברור מכוח איזה חוק או דין דורשים המבקשים סעד זה. לטענתם על המבקשים להבהיר ולפרט מהי ההפרה בגינה הם תובעים או מבקשים סעד. באשר לסעד השני טענו המשיבים כי הם או ילדיהם אינם מציקים למבקשים, אינם משליכים פסולת ואינם יורקים ואין כל הוכחה לכך מצד המבקשים. אשר לסעד השלישי טענו המשיבים כי הדלת לגג סגורה מזה שנים והמפתחות מצויים אצל המשיבים על פי זכותם העולה מן התקנון המוסכם וכנהוג בבניין 40 שנה. לטענתם ככל שמי מבעלי הדירות האחרים מעוניין להיכנס לגג ניתן לו המפתחות בתאום מראש עם המשיבים. עוד טענו המשיבים כי סעד זה זהה לסעד אותו דורשים המבקשים במסגרת תביעתם העיקרית.

7. במסגרת התשובה שהוגשה מטעם המבקשים חזרו על טענותיהם כפי שעלו במסגרת הבקשה.

דיון והכרעה:

8. לאחר שעיינתי בבקשה בכתב התביעה בתגובה ובתשובה מצאתי כי יש לדחות את הבקשה. בנוגע לשני הסעדים הראשונים המצוינים בבקשה איני מוצאת מקום ליתן סעדים אלו. איני סבורה כי יש מקום להתערב בשימוש אותו עושים המשיבים בשטח הגג הצמוד לדירתם והמהווה קניינם הפרטי. כך גם אין בידי הכלים למנוע יריקות, השלכות חפצים וכיו"ב. לשם כך קיימות פונקציות אחרות. ככל שבידי המבקשים טענות בעניין מטרד ורעש הנובעים מהטרמפולינה והכדור סל הרי שאין למפקח על רישום המקרקעין סמכות לדון בסוגיות נזיקיות אלו ראו לעניין זה פסק הדין בעניין ד.ג. 20/73 שמע נ' סדובסקי ואח' פ"ד כ"ח (1) עמ' 730 בעמ' 733 בו נקבע:

"סעיף 72 לחוק המקרקעין... מרחיב אמנם סמכותו של מפקח היכול עכשיו לדון גם בתביעות נזיקין בעילה של הסגת גבול ולעניין זה נעשתה סמכותו מקבילה לזו של בית המשפט, אך (...) אין הוא רשאי לדון בתביעות נזיקין אחרות." (ההדגשה אינה במקור).
באשר לסעד השלישי שעניינו הימנעות מחסימת הגישה לגג הבית המשותף גם אותו מצאתי לדחות בשלב זה של ההליך. ראשית, מן החומר המונח בפניי עולה כי הגישה לגג סגורה נכון להיום לפיכך מדובר בבקשה לצו עשה ולא בבקשה לשימור המצב הקיים. כידוע בקשות מסוג זה מתקבלות במשורה ובמקרים חריגים בלבד ולא מצאתי כי זה המקום לתיתו. יפים לעניין זה דבריו של המלומד א. גורן:



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/422/2020
מס' בקשה: 3/426/2020

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

"כאמור, מטרתם העיקרית של הסעדים הזמניים היא לשמור על המצב הקיים, ורק במקרים חריגים בלבד יעניק בית המשפט סעד זמני שיהיה בו משום שינוי המצב הקיים" (א. גורן, "סוגיות בסדר דין אזרחי", מהדורה עשירית עמ' 520; ראה לעניין זה גם: ע"א 732/80 ארנס נ' בית אל - זכרון יעקב, פ"ד לח(2) 645, 652ה).

שנית, המדובר בסעד זמני הזהה לאחד הסעדים הנדרשים בתביעה העיקרית. גם מטעם זה אין לקבל את הבקשה(ראו לעניין זה: רע"א 4196/93 שפע בר ניהול ושירותים (1991) בע"מ נ' שפע מסעדות ייצור ושיווק ארוחות מוכנות 1984 בע"מ, מז(5) 165 (1993); א. גורן, "סוגיות בסדר דין אזרחי", מהדורה עשירית עמ' 519). מטעמים אלה, איני מוצאת להידרש לשיקולים נוספים שעל בית המשפט לבחון בבואו ליתן סעד זמני, שעיקרם קיומה של עילה תביעה מאזן הנוחות, ושיקולים שביושר.

9. לאור האמור אני מורה על דחיית הבקשה תוך חיוב המבקשים בהוצאות משפט לטובת המשיבים בסך 1,500 ש"ח.

ניתנה היום, 14.1.2021, א' שבט תשפ"א, בהיעדר הצדדים.

ציפי קוינט-שילוני

מפקחת על רישום המקרקעין