

מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

בפני כבוד המפקחת על רישום מקרקעין אסתי
שחל

תיק 281/18

נציגות הבית מרחוב גיבורי ישראל 5א' נתניה
באמצעות ב"כ עו"ד אירית דרדיק
ת.ד. 548, כפר סבא מיקוד 44104
טל': 077-5101001, פקס: 09-7401175
- נגד -

תובעת:

1. ח.י. אמיתי בע"מ ח.פ. 511080327
באמצעות ב"כ עו"ד אלי שיליאן ו/או יוסי פורבין
מרחוב גיבורי ישראל 45, נתניה
טל': 077-4508050, פקס: 077-4508051
2. נייט סליפ סנטר 2000 פלוס בע"מ ח.פ. 513057927
באמצעות ב"כ עו"ד גבי דור
מרחוב התע"ש 20 (בית הפעמון) כפר סבא
טל': 09-7487956, פקס: 09-7487178

נתבעות:

פסק דין

1. עניינה של התביעה הסגת גבול לרכוש המשותף בה התבקש ליתן צו עשה אשר יורה לנתבעות לאטום את הפתח שפערו בקיר הבית שברחוב גיבורי ישראל 5א' נתניה, הידוע כגוש 7962 חלקה 48 (להלן: "הבית"), ולהשיב את המצב לקדמותו. כן התבקש ליתן צו אשר יורה לנתבעות להסדיר את ניקוז המזגנים המשמשים אותן כך שמי הניקוז לא ישפכו על הריצוף בחזית הצפונית של הבית.
2. התובעת היא נציגות הבית המשותף (להלן: "הנציגות" או "נציגות הבית").
3. הנתבעת 1 היא בעלים של יחידה בקומת הקרקע של הבית (להלן: "אמיתי"). יחידה זו מושכרת לנתבעת 2 (להלן: "נייט סליפ"), אשר מפעילה בה חנות לרהיטים ולמוצרי שינה (להלן: "החנות").
4. הבית טרם נרשם כבית משותף, ואולם אין מחלוקת בין הצדדים כי הוא ראוי להירשם ככזה.
טענות התביעה יפורטו להלן בתמצית:
5. בחודש מרץ, 2017 פנתה נייט סליפ לנציגות בבקשה לאפשר לה להתקין ויטרינה בקיר המבואה המערבית של הבית, וזאת במסגרת עבודות שיפוץ אותן ביצעה בחנות;
6. נציגות הבית סירבה לבקשה בשל התנגדותם של בעלי הדירות בבית, ובשל אי קבלת פרטים באשר להיקף ולאופן ביצוע העבודה;
7. במהלך חודש מאי, 2018 נעשתה ע"י נייט סליפ פניה נוספת לנציגות לאפשר את ביצוע העבודות להקמת הויטרינה. אולם, עוד טרם הובאה הבקשה להחלטת בעלי הדירות בבית, החלה נייט סליפ בביצוע עבודות להריסת חלק מקיר המבואה המערבית של הבית ולהתקנת ויטרינה שקופה בין החנות ובין המבואה (להלן: "העבודות" או "עבודות השיפוץ");

מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

8. למחרת ביצוע העבודות, פנתה הנציגות לאמיתי ולנייט סליפ בדרישה להפסקת העבודות ולהשבת המצב לקדמותו ;
9. על אף העובדה שבין הצדדים החלו מגעים להשבת הקיר שנהרס לקדמותו, חידשה נייט סליפ, באופן חד צדדי, את העבודות ;
10. העבודות בוצעו בשטח הנכלל ברכוש המשותף של הבית, וזאת בלא שניתנה הסכמת בעלי הדירות לכך, בחוסר תום לב ותוך ניצול המגעים שהתנהלו בין הצדדים כאמור ;

11. האחריות לביצוע העבודות מוטלת אף על אמיתי בהיותה בעלת החנות ;

12. העבודות בוצעו באופן המהווה פגיעה ברכוש המשותף כהגדרתה בסעיף 2(א) לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 (להלן: "החוק" או "חוק המקרקעין") ;

13. בנסיבות אלה יש להורות לנתבעות לאטום את הפתח שנפער על ידם בקיר המשותף ולהשיב את המצב לקדמותו כדלקמן : לפרק את ויטרינת הזכוכית ואת משקוף העץ שהוקמו, לאטום את הפתח שנפער בקיר באמצעות בלוקים ולהנפיק אישור מהנדס כי התיקון שנעשה עומד בכל תקני הבטיחות הרלבנטיים, להשלים אריחי השיש שפורקו באריחים התואמים את האריחים הקיימים, ולבצע תיקוני טיח וצבע ;

14. במסגרת עבודות השיפוץ התקינה נייט סליפ מזגנים על גבי הקיר החיצוני של הבית באופן כזה שצינורות הניקוז נותרו "תלויים באוויר", כך שנשפכים מהם מים באופן חופשי לרצפה ומרטיבים את הריצוף בחזית הצפונית של הבית.

טענות ההגנה של אמיתי יפורטו להלן בתמצית:

15. אמיתי איננה צד לסכסוך, שכן העבודות בוצעו ללא ידיעתה ללא הסכמתה ;
16. הבית טרם נרשם כבית משותף, וטרם הוגדרו בו השטחים המשותפים. בעניין זה תלויה ועומדת תביעה המתנהלת בבית המשפט המחוזי, ומשכך, אין בסמכות המפקח על רישום מקרקעין לדון בתביעה ;
17. נציגות הבית אינה יכולה לייצג את בעלי הדירות בבית מקום בו הבית טרם נרשם כבית המשותף וזכויות בעלי הדירות טרם נרשמו ;
18. העבודות בכניסה לחנות התבצעו בהתאם לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות המחייב הנגשת מקומות ציבוריים לאנשים עם מוגבלויות, על מנת לאפשר להם גישה חנות ;
19. התביעה הוגשה בחוסר תום לב, מאחר ונציגות הבית שקדמה לזו שתובעת בהליך, ערכה שיפוץ בלובי הבית מבלי שקיבלה את הסכמתם של בעלי הדירות בבית.

טענות ההגנה של נייט סליפ יפורטו להלן בתמצית :

20. אמיתי נתנה לנייט סליפ את הסכמתה לביצוע העבודות, והפנתה אותה לנציגות הבית על מנת להציג בפניה את השיפוץ המיועד לביצוע בחנות, ולקבל את אישורה ;
21. נייט סליפ אכן פנתה לנציגות, והציגה בפניה את תכנית השיפוץ, ואולם לא זכתה לתגובה והתייחסות כלשהי מצד הנציגות ;
22. נייט סליפ ניהלה משא ומתן עם הנציגות לביצוע עבודות השיפוץ בלובי הבית במסגרת נכונותה לסיים את המחלוקות ברוח טובה ובדרכי נועם ;
23. העבודות בוצעו על מנת לאפשר כניסה לבעלי מוגבלויות לחנות, מאחר והכניסה הקיימת לחנות בחזית הבית הינה באמצעות מדרגות שאינן מאפשרות גישה לחנות לבעלי מוגבלויות ;

מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

24. מלבד סידור אמצעי נגישות לבעלי מוגבלויות שיפרה נייט סליפ באמצעות עבודות השיפוץ את כל אמצעי כיבוי האש בחנות בהתאם לדרישות איגוד כיבוי האש, ובעלי הדירות בבית והציבור יצאו נשכרים מכך;

25. נייט סליפ אף הציעה לשפץ במסגרת עבודות השיפוץ את תקרת לובי הבית, על חשבונה, וללא תמורה. ואולם, כל פניותיה לנציגות הבית בעניין זה לא נענו;

26. אין בעבודות שבוצעו כדי לגרום לנזק לנציגות הבית ו/או למי מבעלי הדירות בבית.

27. בתיק הוגשו ראיות הצדדים ונשמעו עדיהם. כן הוגשו סיכומי הצדדים, ועתה נותר להכריע בתובענה.

דיון והכרעה

28. אקדים ואומר כי מצאתי לקבל את התביעה. נימוקי יפורטו להלן:

האם המפקח על רישום מקרקעין מוסמך לדון בתביעה?

29. סמכותו של המפקח על רישום המקרקעין מעוגנת בהוראת סעיף 72 לחוק המקרקעין, הקובע כדלקמן:

(א) סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר זכויותיהם או חובותיהם לפי התקנון או לפי סעיפים 58, 59 או 59א עד 59ח, לפי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח – 2008 או לפי סעיפים 6 עד 6סא, 21ב ו – 27ג לחוק הבזק, תשמ"ב 1982 יכריע בו המפקח.

(ב) סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר הסגת גבול מצד בעל דירה לגבי דירה אחרת או לגבי הרכוש המשותף, רשאי התובע להביאו, לפי בחירתו, לפני בית משפט מוסמך או לפני המפקח.

(ג) האמור בסעיפים קטנים (א) ו - (ב) יחול גם במקרה שמחזיק הדירה מטעם בעל הדירה או המתחזק הוא צד לסכסוך, ואם הייתה דירה מוחכרת בחכירה לדורות או בחכירת משנה לדורות - גם אם צד לסכסוך הוא המחכיר לדורות או מחכיר המשנה לדורות.

(ד) האמור בסעיף זה אינו גורע מתוקפו של הסכם למסור סכסוכים כאמור להכרעת בורר".

30. בע"א (ת"א) 1730/90, צ.ה.ר חברה לפתוח ובנין בע"מ ואח' נ' יום טוב בע"מ (לא פורסם) נקבע ע"י כב' השופטת חיות כדלקמן:

"מהוראות סעיף 72 (א) לחוק המקרקעין עולה כי קיים קשר ומתאם בין סמכותו של המפקח ובין עילות התביעה המנויות באותו הסעיף. במילים אחרות, המפקח מוסמך לדון אך ורק בעילות לפי התקנון או לפי הסעיפים המנויים בסעיף 72 (א) הנ"ל".

31. סעיף 77ב לחוק המקרקעין החיל את סעיף 72 לחוק על בתים שטרם נרשמו כבתים משותפים, וסעיף 77ג לחוק החיל את הוראות התקנון המצוי על בתים שטרם נרשמו כבתים משותפים. מכאן שלמפקח על רישום מקרקעין הסמכות לדון בסכסוכים הנוגעים לבתים משותפים שטרם נרשמו בעילות המפורטות בסעיף 72 לחוק ובתקנון המצוי, כבית מושא ההליך.

32. עילת התביעה דנן מעוגנת בסעיף 72(ב) לחוק המקרקעין ובסעיף 2(א) לתקנון המצוי. בע"א (ת"א) 1480/02, גרש נ' נציגות הבית המשותף (פורסם בנבו, 9.7.03) נקבע כי למפקח על רישום מקרקעין הסמכות לדון בעילה של הסגת גבול גם כנגד שוכר דירה בבית.

מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

33. יוצא אפוא, כי למפקח על רישום מקרקעין הסמכות לדון בתביעה כנגד אמיתי מכוח היותה בעלת דירה וכנגד נייט סליפ מכוח הפסיקה שהרחיבה הסמכות לדון בתביעה שעניינה הסגת גבול כנגד שוכר דירה בבית. העובדה כי מתנהל הליך בבית המשפט המחוזי לרישומו של הבית כבית משותף, איננה מאיינת סמכות זו.

34. נוכח האמור לעיל, מצאתי לדחות את טענת אמיתי להיעדר סמכותי לדון בתביעה.

האם נציגות הבית מוסמכת להגיש את התביעה?

35. סעיף 65 לחוק המקרקעין קובע כי **"לכל בית משותף תהיה נציגות לשם ניהול ענייני הבית המשותף; הנציגות תיכון ותפעל לפי הוראות התקנון"**.

36. סעיף 69 לחוק המקרקעין קובע כי: **"הנציגות תשמש מורשה של כל בעלי הדירות בכל עניין הנוגע להחזקתו התקינה ולניהולו של הבית המשותף, והיא זכאית בעניינים אלה להתקשר בחוזים ולהיות צד בכל הליך משפטי ובכל משא ומתן אחד בשם כל בעלי הדירות"**.

37. סעיפים אלו הוחלו בהתאם לסעיף 77 לחוק המקרקעין על בתים משותפים שטרם נרשמו כבתים משותפים, כבית מושא התביעה.

38. בע"א 98/80, נציגות הבית המשותף נ' קדמת לוד בע"מ (פורסם בנבו, 27.9.1981) מפרט בית המשפט את תפקידי הנציגות וסמכויותיה כדלקמן: **"נציגות הבית המשותף, הנבחרת על ידי האסיפה הכללית של בעלי הדירות בבית המשותף, היא הגוף המבצע של הבית המשותף, שמתפקידו לטפל בכל העניינים הכרוכים בתחומים המשותפים לכל הדיירים. מטבע הדברים הכוונה לניהול פנימי השוטף של הבניין, ובעיקר בכל הנוגע לרכוש המשותף, אופן השימוש בו, החזקתו התקינה, ביצוע תיקונים בשעת הצורך, גביית הוצאות ההפעלה השונה וכדומה. החוק הקנה לנציגות הבית המשותף לצורך ביצוע תפקידיה מעמד משפטי מיוחד: על פי האמור בסעיף 69 הנ"ל ניתנת לנציגות הבית המשותף בתור שכזו כשרות להיות צד לפעולות משפטיות שונות. אולם כשרות זו מוגבלת ומסויגת בסעיף עצמו, התוחם את גבולותיה לעניינים הנוגעים להחזקתו התקינה וניהולו של הבית המשותף"**.

39. נציגות הבית מוסמכת, אפוא, לטפל בכל העניינים הנוגעים להחזקתו, לתפקודו ולשימושיו של הרכוש המשותף, ואף לנקוט בהליכים משפטיים בכל הנוגע לעניינים אלו.

40. יוצא אפוא, כי במסגרת תפקידיה של הנציגות לפעול לשמירת הרכוש המשותף הבית, מוסמכת היא להגיש תביעה כנגד מי שהסיג גבול לרכוש המשותף.

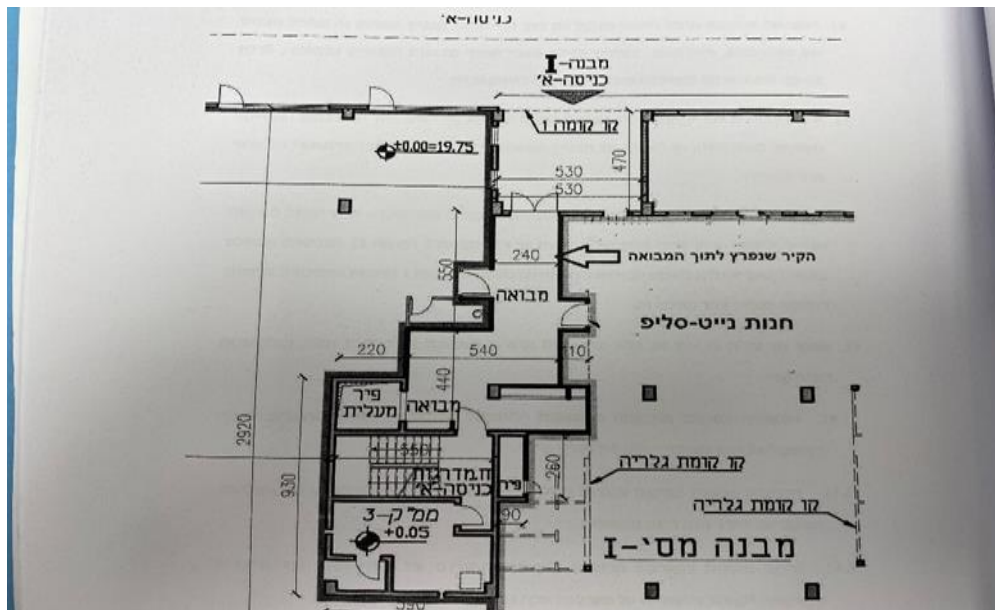
41. נוכח האמור לעיל, מצאתי לדחות את טענת אמיתי להיעדר סמכותה של נציגות הבית להגיש את התביעה.

האם הקיר מושא המחלוקת נכלל ברכוש המשותף של הבית?

42. חבר הנציגות מר גדעון עמית העיד כי נייט סליפ ביצעה עבודות לפתיחת חלק מקיר המבואה המערבית של הבית, ובפתח שנפער התקינה דלת ויטרינה שקופה המפרידה בין החנות ולבין המבואה (ראו סעיף 4 לתצהירו). תמונות מהן ניתן להתרשם מהפתח שנפער והויטרינה שהוקמה צורפו כנספח ה' לתצהירו של מר עמית.

43. קיר המבואה שנפרץ הודגם בתשריט אשר צורף בעמ' 3 לתצהירו של מר עמית, והוא יובא להלן:

מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה



44. המבואה, כעולה מהתשריט, מצויה בכניסה של הבית, והיא מובילה למעלית, לחדר המדרגות ולממ"ק שבקומת הקרקע. עוד עולה מהתשריט כי הקיר שנפרץ פונה לכיוון החלל הפנימי של המבואה.

45. עדות זו והראיות שצורפו לא נסתרו, ומר מוטי מלכה, מנהל אזור אצל נייט סליפ, אישר בחקירתו הנגדית את דבר ביצוע העבודות (ראה פרוטוקול מיום 25.7.2019, עמ' 6, שורות 12-16). גם מר אמיתי שהעיד מטעם אמיתי אישר בחקירתו הנגדית כי במסגרת עבודות השיפוץ נפער פתח בקיר המבואה (פרוטוקול מיום 25.7.2019, עמ' 5, שורות 3-4).

46. סעיף 77א לחוק המקרקעין מגדיר מהו רכוש משותף בבית שטרם נרשם כבית משותף כדלקמן: **"רכוש משותף" - כל חלקי הבית חוץ מהדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים וכן מתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסוימת."**

47. הגדרת הרכוש המשותף היא שיורית דהיינו, כל מה שאינו דירות והצמודות הוא רכוש משותף.

48. מר עמית העיד כי המבואה וקיר המבואה שנפרץ, נכללים ברכוש המשותף של הבית (ראו סעיף 5 לתצהירו). ב"כ אמיתי הצהיר לפרוטוקול מיום 10.12.18 כי עם רישומו של הבית, יירשם שטח זה כרכוש משותף של הבית (עמ' 1, שורות 6-7).

49. אמיתי טענה בסיכומיה כי בעת רישום הבית המשותף היא תהא רשאית להצמיד את שטח המבואה ואת קיר המבואה, מושא המחלוקת, לדירה שבבעלותה, וזאת מכוח הסכמים חוזיים שברשותה (סעיף 29 לסיכומיה). עסקינן בטענה חדשה שלא בא זכרה בכתבי הטענות שהוגשו מטעם אמיתי, המהווה הרחבת חזית, ודי בכך כדי לדחותה, ראו לעניין זה אורי גורן, סוגיות בסדר דין אזרחי (מהדורה 2015), עמ' 145: **"משקבעו בעלי הדין את רשימת הפלוגות העומדות לדין, גודרת רשימה זו את הסוגיות שבהן ידון בית המשפט, ואין להרחיב את הדין לשאלות משולבות של עובדה ומשפט שלא נכללו באותה רשימה.... רשימת הפלוגות העומדות לדין מעוצבת בכתבי הטענות של בעלי הדין. משכך, טענה שמעלה בעל דין שלא הועלתה מלכתחילה בכתבי טענותיו מהווה שינוי חזית, ויש לדחותה."**

למעלה מן הדרוש מצאתי להוסיף כי דין טענה זו להידחות אף לגופה מאחר והיא נטענה בעלמא, והיא עומדת בסתירה להצהרת ב"כ אמיתי בפרוטוקול הדיון מיום

מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

10.12.18. יתירה מכך, החוזים הנטענים או כל ראייה אחרת התומכת באמור לא צורפו.

50. נוכח האמור לעיל מצאתי לקבוע כי משלא הוכח כי בהתאם להסכמי המכר הוצא קיר המבואה מהרכוש המשותף והוצמד ליחידת אמיתי, הרי שבהתאם להגדרת "רכוש משותף" שבסעיף 77א לחוק, קיר המבואה שנפרץ נכלל ברכוש המשותף של הבית.

האם עבודות השיפוץ מהוות פגיעה כמשמעותה בסעיף 2(א) לתקנון המצוי?

51. סעיף 2 לתקנון המצוי, החל גם על בית שטרם נרשם כבית משותף בהתאם להוראת סעיף 77ג לחוק האמור קובע כדלקמן:

"(א) בעל 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. (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. (ג) כל שינוי או תיקון אחר רשאי בעל דירה לעשות בדירתו על דעת עצמו".

52. בע"א 136/63, לווינהיים נ' שורצמן, פ"ד י"ז(3), 1722, נקבע כי: אין בעל דירה רשאי לעשות שינויים או תיקונים בדירתו הפוגעים ברכוש המשותף אלא אם קיבל הסכמת האסיפה הכללית, ואין נפקא מינה אם הפגיעה היא קטנה או גדולה וניתנת לפיצוי נאות או לא" (שם בעמ' 1725).

53. הנה כי כן, התקנון המצוי אוסר על בעל דירה לעשות בדירתו שינויים הגורמים ל"פגיעה" ברכוש המשותף או בדירה אחרת. המונח "פגיעה" התפרש בפסיקה באופן רחב, וראו לעניין זה ע"א 74/395, לוי נ' סמואל, פ"ד כט(2), 39:

"כאן עלי לתקן טעות שנפלה כנראה בהיסח הדעת בפסק דינו של בית המשפט המחוזי. הוא אמר כי הפגיעה שמדובר בה בסעיף הנדון צריכה להיות בשיעור כזה שהיא עשויה לסכן את הקיום או לשנות את ערך הבית או הדירה, ולא היא. קריאה נכונה של הסעיף הנדון מראה שפגיעה מכל סוג שהוא בדירה אחרת או ברכוש המשותף אסור שתבוא עקב שינויים או תיקונים הנעשים בדירה אחת... אמרנו שאין נפקא מינה אם הפגיעה קטנה או גדולה וניתנת לפיצוי נאות או לא... המחוקק נקט בסעיף 2 בלשון כללית ורחבה ביותר. הוא דיבר בלשון פגיעה סתם, כלומר פגיעה מכל סוג שהוא. מכאן, ששאף לתפוס ברשתו גם מעשים שאין בהם פגיעה פיזית דווקא, אך בוודאי ובוודאי שעל שלמותו הפיזית של הרכוש המשותף פרש המחוקק את חסותו. גם מ"מ הנשיא בפסק-דינו בדיון הנוסף בענין סדובסקי, הדגיש מצב המבנה הוא סטטי וכי הסעיף הנדון בא להבטיח את "שלמות המבנה ותקינותו".

54. ובמקרה שבפנינו, פתיחת פתח בקיר המבואה, והתקנת ויטרינה בפתח שנפער, כרוכה בשינויים פיזיים של המבואה ומשנה את חזותה. ברי כי יש בכך משום "פגיעה" ברכוש המשותף כהגדרתה בסעיף 2(א) לתקנון המצוי המצריכה את הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות בבית.

55. מר מלכה שהעיד מטעם נייט סליפ הודה בחקירתו הנגדית כי העבודות בוצעו מבלי שהתקבלה הסכמת האסיפה הכללית של הבית (פרוטוקול מיום 25.7.2019, עמ' 7, שורות 16-21).

56. משלא ניתנה הסכמת האסיפה הכללית לביצוע העבודות, הרי שנייט סליפ לא הייתה רשאית לבצען.

מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

האם עסקינן בעבודות המהוות התאמה לאדם עם מוגבלות?

57. סעיף 59 לחוק המקרקעין דן בהתאמות ברכוש המשותף לאדם עם מוגבלות, והוא מורה כדלקמן:

"(א) בסעיף זה – "אדם עם מוגבלות" – כהגדרתו בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998;

"מרפא בעיסוק", "פיזיותרפיסט" – כהגדרתם בחוק הסדרת העיסוק במקצועות הבריאות, התשס"ח-2008;

"הנציבות" – נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, כמשמעותה בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998;

"רופא" – רופא מורשה לפי פקודת הרופאים [נוסח חדש], תשל"ז-1976.

(ב) בעל דירה שהוא, שכן משפחתו המתגורר עמו, או שאדם השוכר ממנו את הדירה, הוא אדם עם מוגבלות, רשאי, בכפוף להוראות סעיפים קטנים (ג) ו-(ד), לבצע התאמה ברכוש המשותף כמפורט בחלקים א' עד ג' לתוספת השנייה (להלן – התאמה), ובלבד שנתקיימו כל אלה:

(1) היה ביצוע ההתאמה עבודה או שימוש הטעונים היתר לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 – בעל הדירה קיבל היתר לפי החוק האמור ומילא אחר תנאי ההיתר;

(2) רופא, פיזיותרפיסט או מרפא בעיסוק אישר בחתימתו במסמך הערוך לפי הטופס שבחלק ד' לתוספת השנייה, כי ביצוע התאמה, כפי שפירט דרוש לאדם עם המוגבלות, בשל מוגבלותו, לשם נגישותו הבטוחה והעצמאית לדירה או לרכוש המשותף המשמש אותה;

(3) ההתאמה אינה מונעת מבעלי הדירות האחרים להשתמש ברכוש המשותף שימוש סביר, וההתאמה תיעשה בדרך שתצמצם ככל האפשר את הפגיעה בבעלי הדירות האחרים ובחזות הבית;

(4) ביצוע ההתאמה ייעשה על חשבון בעל הדירה;

(5) בעל הדירה או מי מטעמו, מסר, לא יאוחר מארבעים ימים לפני מועד ביצוע ההתאמה, הודעה מפורטת בכתב לנציגות הבית המשותף אודות הכוונה לבצע את ההתאמה ומהותה; באין נציגות לבית, תומצא הודעה כאמור לכל דירה בבית המשותף.

(ג) (1) ביצוע ההתאמה מבין ההתאמות המנויות בחלק א' שבתוספת השנייה אינו טעון הסכמת בעלי הדירות האחרים בבית המשותף;

(2) ביצוע התאמה מבין ההתאמות המנויות בחלק ב' שבתוספת השנייה טעון הסכמת רוב בעלי הדירות בבית המשותף;

(3) ביצוע התאמה מבין ההתאמות המנויות בחלק ג' שבתוספת השנייה טעון הסכמת בעלי הדירות שבבעלותם שישים אחוזים מן הדירות בבית המשותף.

(ד) מצא המפקח כי בעל דירה התנגד מטעמים בלתי סבירים לביצוע התאמה או התנה את הסכמתו בתנאים בלתי סבירים, והחליט להרשות את ביצוע ההתאמה, תבוא החלטתו במקום הסכמתו של בעל אותה דירה לענין סעיף קטן (ג)(2) ו-(3)...."

58. התוספת השנייה שבחוק המקרקעין מונה את ההתאמות אותן ניתן לבצע. עיון ברשימת התאמות אלו מעלה כי העבודה שבוצעה אינה נמנית על העבודות שפורטו שם.

59. יתירה מכך, לא ברור הכיצד הפיכת קיר לויטרינה מזכוכית מהווה עבודה המהווה התאמה לאדם עם מוגבלות. לא צורף תשריט בו מודגמות מדרגות בכניסה לחנות, ולא הוכח הכיצד התקנת ויטרינת זכוכית חלף קיר בלוקים מייתר את הצורך להשתמש במדרגות.

60. כך גם לא מתקיימים שאר התנאים הקבועים בסעיף 59 לעיל ובכללם:

מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

- אמיתי ונייט סליפ אינם עונים על הגדרת "אדם עם מוגבלות" בהתאם לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998, שזוהי לשונה: "אדם עם לקות פיזית, נפשית או שכלית לרבות קוגניטיבית, קבועה או זמנית, אשר בשלה מוגבל תפקודו באופן מהותי בתחום אחד או יותר מתחומי החיים העיקריים".

- לא נטען וממילא לא הוכח כי העבודה קיבלה היתר, וכי רופא, פיזיותרפיסט או מרפא בעיסוק אישר בחתימת במסמך הערוך לפי הטופס שבחלק ד' לתוספת השנייה, כי ביצוע התאמה, כפי שפירט דרוש לאדם עם המוגבלות, בשל מוגבלותו, לשם נגישותו הבטוחה והעצמאית לדירה או לרכוש המשותף המשמש אותה.

- אין עסקינן בבעל דירה או שוכר דירה החייב בביצוע סידורי נגישות ברכוש המשותף לפי הוראות פרק ה'1 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998, מאחר והחנות אינה מהווה "גוף ציבורי" כהגדרתו בחוק האמור. כך גם אמיתי ונייט סליפ אינן עונות על הגדרת "רשות ציבורית" הקבועה בפרק ה'1 לחוק האמור.

61. נוכח כל האמור לעיל, מצאתי לדחות את טענת נייט סליפ ואמיתי כי עסקינן בעבודות שנדרשו לצורך התאמת החנות לכניסת אנשים עם מוגבלות.

62. טענה נוספת שהועלתה ע"י אמיתי ונייט סליפ היא כי בתקופה שקדמה לנציגות הנוכחית בוצעו ע"י הנציגות שינויים במבואה, ומשכך התביעה הוגשה בחוסר תום לב, ודינה להידחות מטעם זה. טענה זו נטענה בעלמא ולא הוכחה, וממילא אין בכך כדי להכשיר את ביצוע העבודות, מושא ההליך.

ניקוז המזגנים

63. טענת נציגות הבית כי מערכת הניקוז של המזגנים שהותקנו ע"י נייט סליפ במסגרת השיפוץ לקויה באופן כזה שמטפטים מהם מים על גבי הריצוף ומרטיבים אותו, נתמכה בתצהירו של חבר הנציגות מר עמית (ראה סעיף 40.5 לתצהיר).

64. בכתב ההגנה שהוגש ע"י נייט סליפ ואמיתי וכן בתצהיריהם אין כל התייחסות לעניין, ומר עמית גם לא נשאל על כך בחקירתו הנגדית.

65. משכך, משלא הוכחה ולא הופרכה טענה זו, מצאתי לקבל את התביעה אף בעניין זה.

מי מהנתבעות אחראית כלפי התובעת

66. נציגות הבית מבקשת לראות באמיתי כאחראית, ביחד ולחוד, עם נייט סליפ לביצוע התיקונים.

67. ברי כי בעל דירה אחראי כלפי נציגות הבית בגין שינויים אשר מבוצעים בדירתו או ברכוש המשותף, וכי מחובתו של בעל דירה בבית משותף המקנה זכויות לאחר בדירתו, בין ע"י השכרתה, בין ע"י מתן רשות ללא תמורה למגורים בדירתו, לנקוט בכל האמצעים אשר יבטיחו כ המחזיק מטעמו ינהג בדירה וברכוש המשותף באופן שעולה בקנה אחד עם הוראות התקנון החל על הבית, שאם לא כן, ירוקנו הוראות התקנון מכל תוכן.

68. יתירה מכך, היחסים החוזיים אשר עוגנו בהסכם המכר שנחתם בין אמיתי לבין נייט סליפ אינם מעניינה של נציגות הבית, והיא אינה צריכה להידרש אליהם או להכריע מי אחראי מכוח יחסים אלו להשיב את המצב לקדמותו.

69. מהראיות שהובאו בפני שוכנעתי כי אמיתי אמנם לא נתנה הסכמתה המפורשת לביצוע העבודות, ואולם היא הייתה אדישה ביחס אליהם, ולא נקטה בפעולות הנדרשות על מנת שנייט סליפ תפעל בהתאם לתקנון המצוי עוד טרם שבוצעו

מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

העבודות על ידה (ראה לעניין זה עדותו של מר מלכה פרוטוקול מיום 25.7.19, עמ' 7, שורה 14 ושורה 25, שהייתה אמינה עלי, ולא נסתרה).

70. נוכח האמור לעיל, מצאתי לראות באמיתי ובנייט סליפ כמי שאחראים, ביחד ולחוד, לפגיעה ברכוש המשותף.

71. אשר על כן, ונוכח כל האמור לעיל, מצאתי לקבל את התביעה, ולחייב את אמיתי ואת נייט סליפ, ביחד ולחוד, לאטום על חשבון, בתוך 60 ימים מהיום, את הפתח שנפער בקיר המבואה המערבית של הבית ולהשיב את המצב לקדמותו ובכלל זה לפרק את ויטרינת הזכוכית ואת משקוף העץ, לאטום את הפתח שנפער בקיר באמצעות בלוקים, להשלים אריחי שיש התואמים את האריחים הקיימים, ולבצע תיקוני טיח וצבע באופן שיתאים לסגנון הקיים במבואה. לא מצאתי בנסיבות העניין לחייב את אמיתי ונייט סליפ להמציא אישור מהנדס, כפי שהתבקש, ואולם ברי כי ביצוע העבודות, כמפורט לעיל, כפוף לכללי הבטיחות הרלוונטיים והוראות הדין.

72. כן אני מחייבת את אמיתי ואת נייט סליפ, ביחד ולחוד, לתקן על חשבונם בתוך 60 ימים מהיום את מערכת ניקוז המזגנים, כך שמי הניקוז לא ירטיבו את הריצוף בחזית הצפונית של הבית.

73. בנוסף, אני מחייבת כל אחת מהנתבעות לשלם לנציגות הבית סך של 6,000 ₪ עבור הוצאות ההליך לרבות שכ"ט עו"ד, וזאת בתוך 30 ימים מהיום. סכום זה יישא הפרשי הצמדה וריבית ממועד מתן פסק הדין ועד למועד התשלום בפועל.

ניתן בלשכתי בהעדר הצדדים היום כה' סיוון תש"פ, 17 ביוני, 2020. עותק יומצא.

אסתי שחל
מפקחת על רישום מקרקעין
נתניה