



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/588/2020

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

בפני כבוד המפקחת על רישום מקרקעין
יעל ליבוביץ

נציגות הבית המשותף

תובעת

באמצעות ב"כ: עו"ד שלי חמו אדרי
נתנון 28, חיפה
טל': 054-2699112 פקס: 077-4701786

נגד

שמיר אמנון
סייפן 6, חיפה
טל': 054-7755122

נתבע

פסק דין

1. לפניי תביעה שהגישה נציגות הבית המשותף בתאריך 3.12.20 כנגד הנתבע, בה עתרה למתן צו עשה אשר יחייבו לכבד את הסכמות רוב בעלי הדירות בבית לסגירת החלון בחדר המדרגות בזמנים שונים.
 2. הבית מושא ההליך טרם נרשם כבית משותף, נמצא ברח' סייפן 6, חיפה ומזוהה כגוש 12842 חלקה 2 (להלן: "הבית"). התובעת היא נציגות הבית (להלן: "הנציגות"), והנתבע הוא בעלים של דירה בבית.
 3. הצדדים הסכימו לכך שהבית מורכב מ-2 מבנים/כניסות אשר בכל אחד/אחת מהם 4 דירות.
רקע והליכים קודמים-
 4. הצדדים להליך הם נציגות הבית המשותף של כניסה/מבנה אחד ובעל דירה באותה הכניסה/מבנה.
 5. זהו הליך שני במספר המתנהל לפניי שעניינו חלון חדר המדרגות. בהליך קודם שהתנהל לפניי בתיק שמספרו 8/826/2018 דובר על חלון בחדר המדרגות שסגור כל העת לאחר שנשבר בו החלק המאפשר את פתיחתו. הצדדים הגיעו להסכמות הבאות ביחס לחלונות חדר המדרגות:
"לעניין החלון בחדר המדרגות, האסיפה הכללית בהחלטה של רוב בעלי הדירות הנוכחים בה תחליט האם החלון בקומת הכניסה יתוקן, קרי, יהיה ניתן לפתוח ולסגור אותו, או יוותר כפי שהוא כיום. יתר החלונות בחדר המדרגות יוותרו פתוחים". (ראו שורות 12-14 בעמ' 2 לפרוטוקול הדיון מיום 11.2.19).
- להסכמות הצדדים ניתן על ידי תוקף של פסק דין (להלן: "פסק הדין בהליך הקודם").



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/588/2020

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

6. לאחר שניתן פסק הדין בהליך הקודם הגיש הנתבע בקשה לפי פקודת ביזיון בית משפט שנדונה בבית המשפט השלום בחיפה, מס' הליך ה"פ 55051-04-19 וה"פ 57185-09-19. בדיון שהתקיים לפי פקודת ביזיון בית המשפט העלתה הנציגות הסתייגויותיה מהצורך להותיר את החלונות בחדר המדרגות פתוחים כל הזמן, ובפסק דינה של כב' השופטת רויטל באום מיום 6.9.20 נקבע כי על הנציגות או מי מדיירי הבניין, לפנות בבקשה מתאימה אל המפקחת על בתים משותפים להעלאת הסתייגויות ביחס להותרת החלונות בבניין פתוחים בכל עת.
7. ביום 18.11.20 הגישה לי הנציגות בקשה לשינוי פסק הדין שנתן תוקף להסכמות הצדדים. בהחלטה שניתנה על ידי באותו יום קבעתי כי פסק הדין אשר נתן תוקף להסכמות הצדדים חלוט, וככל שחל שינוי נסיבות המצדיק שינוי תכבד הנציגות ותגיש תביעה חדשה.
8. ביום 3.12.20 הגישה הנציגות תביעה חדשה היא תביעה זו.
טענות התביעה-
9. בבית קיים שינוי נסיבות המצדיק שינוי פסק הדין, שכן ישנן הסכמות חדשות של 3 מתוך 4 בעלי דירות בכניסה לסגירת החלון הפתוח בזמנים שונים ובתנאים שונים.
10. בשל מזג אוויר סוער, רוחות ואויר קר שנכנס לבניין, בעלי הדירות בית, אשר ביניהם קשיש בן 93 ואישה בחופשת לידה עם תינוקת בת מס' שבועות, לא מסכימים להשאיר את חלון חדר המדרגות פתוח באופן קבוע. הנציגות יחד עם שאר בעלי הדירות מעוניינים באפשרות לפתוח ולסגור את החלון לפי הצורך.
11. הבניין מושא ההליך נמצא בפסגת הר הכרמל, ובמהלך החורף כאשר החלונות פתוחים נכנסים גשמים אשר מציפים את חדר המדרגות וגורמים לסכנה לבעלי הדירות.
12. מבוקש להתיר פתיחה וסגירה של החלון בהתאם לתנאי מזג האוויר.
טענות ההגנה-
13. החל מהיום הראשון בו ניתן ע"י המפקחת פסק דין שנתן תוקף להסכמות הצדדים בהליך הקודם, התובעת מפרה את ההחלטה, ואף הודתה בדיון שהתקיים בבקשה לביזיון בית משפט בבית משפט השלום ביום 6.9.20 כי החלונות אינם סגורים כל הזמן.
14. בבית 8 בעלי דירות ולא 4 כפי שציינה התובעת בתביעתה, ולא חל שינוי בהחלטת רוב בעלי הדירות.
15. גם כשהחלונות היו פתוחים מעולם לא נכנסו מים לחדר המדרגות.
16. מבוקש לדחות את התביעה ולהתיר על כנו את פסק הדין שנתן תוקף להסכמות הצדדים בהליך הקודם, וכן לקבוע סנקציה במידה שהתובעת תפר את החלטת בית המשפט.
ההליכים בתיק-



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/588/2020

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

17. בתאריך 17.10.21 התקיים דיון הוכחות במהלכו נחקרו מטעם התביעה: מר יובל דרעי וגב' סיגל זמוש, שניהם בעלי דירות בבית, ומטעם ההגנה נחקר הנתבע. הצדדים סיכמו טענותיהם בע"פ, ובהחלטתי מאותו יום הוריתי לנציגות הבית המשותף להועיד אסיפה כללית אשר על סדר יומה תעמוד השאלה האם בעלי הדירות בבית מבקשים שהחלונות בחדר המדרגות יוותרו כל העת פתוחים/יוותרו כל העת סגורים/ייפתחו וייסגרו לפי רצון כל אחד מבעלי הדירות בהתאם למזג האוויר המשתנה או רצונו האישי. באותה החלטה ניתנו על ידי הוראות מדויקות לעניין אופן ניהול האסיפה ורישום הפרוטוקול.

18. פרוטוקול האסיפה הכללית שהוגש לתיק ביום 14.11.21 לא מילא אחר החלטתי מיום 17.10.21 באופן מלא שכן הנוכחים לא הוחתמו עליו לצד האופציה לה הצביעו, ונטען ע"י הנתבע כי לנוכחים ניתנו רק שתי אפשרויות הצבעה: הותרת חלון פתוח כל השנה או פתיחה וסגירה לפי רצון כל דייר, ולא ניתנה האפשרות להצביע על האפשרות של קביעת מועדים מוגדרים שהחלונות יהיו סגורים (בחורף) ומועדים מוגדרים בהם יהיו פתוחים (בקיץ).

19. בעקבות טענות אלו הוריתי על קיום אסיפה כללית חוזרת בה יוחתמו בעלי הדירות על פרוטוקול כראיה להצבעתם. התובעת שלחה הודעה בה ציינה כי האסיפה כולה צולמה בווידאו, והנתבע בעצמו הצביע בעד פתיחת/סגירת חלון חדר המדרגות בהתאם למזג האוויר, ועל כן לא יכולה להיות מחלוקת לגבי ההצבעה. בעקבות אי ההסכמות שנתגלעו גם לאחר קיום האסיפה הכללית קבעתי את התיק לדיון נוסף. במועד זה גם הוגשה הקלטת האסיפה לתיק.

20. כעת נותר לי להכריע בשאלה שבמחלוקת.

דיון והכרעה-

21. ברע"א 6339/97 רוקר נ' סלומון נה(1) 199 (1999) טווה בית המשפט את הביטוי- "אדם לאדם- לא זאב, ולא מלאך; אדם לאדם – אדם" על בסיס אמרה דומה שנאמרה בבג"ץ 59/80 שירותי תחבורה ציבוריים באר שבע בע"מ נ' בית הדין הארצי לעבודה בירושלים, פ"ד לה(1) 828, בעמ' 834 ("אמת הדבר, אין הצדדים לחוזים מלאכים זה לזה, אך שוב אל להם להיות זאבים זה לזה"). תביעה זו ממחישה עד כמה יכולים בעלי דירות שכנים בבית משותף להיות "אדם לאדם זאב".

22. מדובר על סכסוך שכל כולו מסתכם בשאלה האם חלון חדר המדרגות יוותר סגור כל הזמן, פתוח כל הזמן, סגור ופתוח לפרקים לפי החלטת בעלי הדירות בבית או סגור ופתוח לפרקים במועדים קבועים (סגור בחורף ופתוח בקיץ).

23. מצדו האחד של המתרס היעדר כל גמישות מצד הנתבע ומצד נציגות הנציגות, הגב' סיגל זמוש, הביאה לכך שבין הצדדים מתנהלים מספר הליכים, עליהם הם מוציאים כספים לא מבוטלים, חלף שישכילו להגיע ביניהם להסכמות בעניין. מהעבר השני של המתרס דווקנות הנתבע מנעה ממנו לקבל את הכרעת רוב בעלי הדירות באסיפה הכללית שהתקיימה ביום



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/588/2020

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

- 3.11.21 בה הוחלט כי חלון חדר המדרגות ייסגר ויפתח לפי רצון כל אחד מבעלי הדירות בבית בהתאם למזג האוויר, באופן שחייב לקבוע את התיק לדיון נוסף.
24. אקדים אחרית לראשית ואציין כי מצאתי לקבל את התביעה, להלן נימוקיי.
25. סעיף 5 לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") החל על הבית קובע כדלהלן:
- "(א) 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.**
- (ב) הנציגות תקבע את מועד האסיפה הכללית ותועיד אותה..."** (הדגשה שלי י"ל)
26. בסעיף 12(א) לתקנון המצוי נקבע כי:
- "החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב דעות"**.
27. לאור העובדה שמדובר על קביעת כללים בנוגע לדרכי ניהולו של הרכוש המשותף והשימוש בו הוריתי בסיום דיון ההוכחות שהתקיים ביום 17.10.21 כדלהלן:
- "אני מורה לנציגות הבית המשותף להועיד בתוך 14 יום מהיום אסיפה כללית אשר על סדר יומה תעמוד השאלה האם בעלי הדירות בבית מבקשים שהחלונות בחדר המדרגות יוותרו כל העת פתוחים/יוותרו כל העת סגורים/יפתחו וייסגרו לפי רצון כל אחד מבעלי הדירות בבית בהתאם למזג האוויר המשתנה או רצונו האישי.**
- התובעת תתעד את כל הנוכחים באסיפה ותחתים כל אחד מהם על האופציה הרצויה המועדפת עליו.**
- פרוטוקול האסיפה הכללית יוגש לתיק בתוך 21 יום מהיום.**
- ככל שמי מהצדדים לא יגיש הודעה/בקשה בעניין תוצאות האסיפה הכללית בתוך 7 ימים מיום הגשתו יינתן על ידי פסק דין על בסיס החומר הקיים בתיק"**.
28. בעקבות החלטתי זו קיימו בעלי הדירות בבית אסיפה כללית ביום 3.11.21 והגישו ביום 11.11.21 את פרוטוקול האסיפה הכללית ממנו עלה כי ברוב של 6 מ-8 בעלי דירות בבית (2 בעלי דירות לא הגיעו) נקבע כי חלונות חדר המדרגות יוותרו פתוחים ע"פ תנאי מזג האוויר ורצון בעלי הדירות בבית. מהפרוטוקול עלה כי גם הנתבע הצביע בעד חלופה זו.
29. לאחר הגשתו של הפרוטוקול טען הנתבע כי האסיפה לא מילאה אחר החלטתי שכן בעלי הדירות לא הוחתמו על פרוטוקול הדיון כפי שהוריתי, ולא הועמדו להצבעה 3 חלופות אלא רק שתיים.
30. אכן ראוי היה שהתובעת תקפיד על ההנחיות שניתנו על ידי בהחלטה מיום 17.10.21, לא כל שכן שעה שידוע לה מההליכים הרבים המתנהלים בין הצדדים, ומדרישותיו של הנתבע בדיונים שהתנהלו לפניי כי הוא עומד על קטנות. על אף האמור, מצאתי לדחות טענותיו אלו של הנתבע לגופן, כפי שיפורט להלן.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/588/2020

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

31. בהחלטתי הוריתי על החתמת בעלי הדירות בבית על גבי פרוטוקול האסיפה הכללית, על מנת למנוע חילוקי דעות מיותרים בנוגע להצבעה. ואולם, משעה שהוגשה ההקלטה של האסיפה הכללית אין עוד מחלוקת לגבי אופן ההצבעה של בעלי הדירות בבית, והדבר מרפא את הליקוי של היעדר החתימות. עמידתו של הנתבע על טענתו זו על אף קיומה של הקלטה הייתה דווקנית ומכבידה.
32. בהחלטתי גם הוריתי על הצבעת בעלי הדירות בבית ובחירתם באחת מ-3 האופציות הבאות: "האם בעלי הדירות בבית מבקשים שהחלונות בחדר המדרגות יוותרו כל העת פתוחים/יוותרו כל העת סגורים/יפתחו וייסגרו לפי רצון כל אחד מבעלי הדירות בבית בהתאם למזג האוויר המשתנה או רצונו האישי". על אף זאת הועמדו לבחירת בעלי הדירות בבית רק שתי חלופות, ולא עמדה לפנייהם האפשרות של חלונות סגורים כל הזמן.
33. על אף האמור, מצאתי ליתן תוקף מחייב להסכמות בעלי הדירות באסיפה הכללית, וזאת לאור העובדה שהנתבע לא הביא, ולו ראשית ראיה לכך שלו הייתה עומדת לבחירה גם החלופה של חלונות סגורים כל הזמן היה מי מבעלי הדירות בבית משנה בחירתו. בהיעדר ראשית ראיה לכך שמי מבעלי הדירות בבית היה מצביע אחרת מכפי שהצביע מוצאת אני טענה זו דווקנית.
34. יתירה מכך, רוב מוחץ של בעלי הדירות בבית, וביניהם אף הנתבע, הצביע בעד הותרת החלון פתוח או סגור לפי תנאי מזג האוויר, ועל כן מתקיים שינוי נסיבות המצדיק לשנות את פסק הדין שניתן על ידי בהליך הקודם.
35. לאור האמור, אני מורה כי החלונות בחדר המדרגות יפתחו וייסגרו לפי רצון הדיירים בהתאם לתנאי מזג האוויר המשתנים.
36. באשר להוצאות, במסגרת השיקולים שנשקלו על ידי לצורך קביעת ההוצאות לקחתי בחשבון כי שני הצדדים דווקניים, כי התובעת זכתה בתביעתה זו, וכי בהינתן שהתובעת הייתה מקפידה יותר על הפרטים שנקבעו בהחלטתי מיום 17.10.21 ניתן היה לחסוך דיון אחד ומספר הודעות/בקשות. לאחר שבחנתי כל אלו מצאתי לחייב את הנתבע בהוצאות התובעת בסך כולל של 2,500 ₪. סכום שלא ישולם בתוך 30 יום מיום קבלת פסק הדין יישא הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה (3.12.20) ועד התשלום המלא בפועל.

יישלח לצדדים

ניתן ביום יז' בשבט תשפ"ב (19.1.22) בהעדר הצדדים.

יעל ליבוביץ
מפקחת על רישום מקרקעין