



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נצרת-שלוחת עכו

מס' תיק: 8/268/2022  
מס' בקשה: 8/269/2022

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

לפני כבוד המפקחת על רישום מקרקעין  
עינת מידן בלום

**המבקשים:**  
(תובעים)  
1. עזרא אליעזר חפר  
2. אנט חפר  
באמצעות ב"כ עו"ד שרם אורי  
שד גושן משה 36, קריית מוצקין

נגד

**המשיבים:**  
(נתבעים)  
1. יעקב שרון מג'בור  
2. סיגלית מג'בור  
באמצעות ב"כ עו"ד אסיא סיוון  
שד' המגינים 44, חיפה

**החלטה**

1. המבקשים הם בעלי הזכויות בדירות בבניין המצוי ברחוב העלייה 6 בקריית ים, הידוע כגוש 10444 חלקה 331. הבית אינו רשום כבית משותף, אך ראוי להירשם ככזה (להלן-**הבית המשותף**). הבית כולל 3 דירות, לענייננו רלבנטית דירת המבקשים המצויה בקומות הראשונה והשנייה, והדירה שמתחתיה, בקומת הקרקע, שבבעלות המשיבים.
2. המבקשים רכשו את דירתם בשנת 2011, כעשור לאחר מכן, בתאריך 03.11.21 רכשו המשיבים את דירתם.

**הבקשה למתן סעד זמני והתגובה לה**

3. בתאריך 23.06.22 הגישו המבקשים בקשה דחופה לצו מניעה זמני מכוח תקנה 95 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן - **התקנות**). לבקשה צורף תצהיר וכתב התחייבות עצמית. יוער שהבקשה מחזיקה עמוד אחד, תוך הפנייה שלא כדין לכתב התביעה ולנספחיו.
4. בסעיפים 21-22 לכתב התביעה טענו המבקשים לפעולות בנייה שהחלו לבצע המשיבים ברכוש המשותף – בנייה פירוק ופתיחת פתח בחומה המשותפת המקיפה את הבניין המשותף - שמטרתן להכשיר מקום להחניית רכב המשיבים על גבי השטח המשותף, מול הכניסה לדירת המבקשים, תוך ניסיון לנכס לעצמם זכויות יתר במקרקעין. בנסיבות אלו, כך טענו המבקשים, ישנו חשש



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נצרת-שלוחת עכו

מס' תיק: 8/268/2022  
מס' בקשה: 8/269/2022

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

שהמשיבים יעשו כרצונם בשטח המשותף למרות המוסכם והנהוג בין בעלי הדיירים, יפגעו בזכויותיהם ויפרו הסכמות קודמות של המבקשים עם קודמיהם של המשיבים במקרקעין.

5. עוד טענו המבקשים בכתב התביעה כי רכשו את דירתם בין היתר בהסתמך על הסכמות בין הבעלים הקודמים של דירתם לבעלי הדירות האחרים וקודמיהם, לרבות מי שמכר למשיבים את דירתם - הסכמות לעניין החזקה ושימוש ייחודי ובלתי מפריע ברכוש המשותף, שאף קיבלו ביטוין בכתב בהסכם שיתוף מיום 06.10.2008, במפה שצורפה, על גביה סומנו ההחזקה והשימוש הייחודיים, ובהסכם רכישת דירת המבקשים.

6. בהחלטה מיום 23.06.22 הוריתי על מתן צו מניעה ארעי האוסר על המשיבים ומי מטעמם לבצע כל עבודות בנייה ברכוש המשותף עד למתן החלטה אחרת. בהחלטה נקבע שהמשיבים רשאים לבצע עבודות בתוך שטח פנים דירתם בלבד. בתוך כך נתבקשה תגובת המשיבים ונקבע מועד לדיון במעמד הצדדים בתאריך 03.07.22. לבקשת הצדדים, נדחה הדיון לתאריך 17.07.22.

7. בתגובת המשיבים שהוגשה ביום 14.07.22 נטען שהשטח אותו מבקשים המשיבים להכשיר לחנייה הוא שטח שראוי להירשם כהצמדה לדירתם, בהתאם לתכנית לצורך רישום בית משותף החתומה על ידי הצדדים ו/או קודמיהם במקרקעין (להלן – **התשריט**). בהתאם לתשריט, כל השטחים המסומנים בירוק יירשמו כהצמדה לדירת המשיבים והשטחים המסומנים ורוד יוצמדו לדירת המבקשים.

8. נטען שההסכם משנת 2008 עליו סומכים המבקשים בקשתם אינו מחייב את המשיבים משאינם צד לו, משאינו רשום בפנקס הזכויות ומשלא היה ידוע להם על קיומו קודם ובעת שרכשו דירתם.

9. כמו כן נטען לחוסר תום לבם של המבקשים ברצונם למנוע מהמשיבים שימוש בשטח הפרטי, שעה שהם עצמם עושים שימוש דומה, שכן סמוך לשטח שבמחלוקת בנויה חניית המבקשים. כך גם בנוגע לטענת המבקשים שיש לאסור על המשיבים לפעור פתח בחומה המשותפת, פעולה שבוצעה על ידי המבקשים עצמם לצורך הכשרת מקום חניה בשטחם. מעבר לכך נטען לאי ניקיון כפיהם של המבקשים בגילוי חלק מהעובדות, בהסתירם את העובדה שמדובר בשטח פרטי של המשיבים והן את העובדה שהמבקשים בנו באופן לא חוקי בדירתם ובהצמדותיה.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נצרת-שלוחת עכו

מס' תיק: 8/268/2022  
מס' בקשה: 8/269/2022

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

**הדיון והביקור במקום**

10. בדיון שהתקיים בנוכחות הצדדים בתאריך 17.07.22 פתחו המבקשים בהצגת טיעוניהם כמקובל; במסגרתם הציגו המבקשים את התשריט החתום על ידם ועל ידי בעלי הדירות האחרים בבית המשותף, תוך הצבעתם על שטחי ההצמדה של המשיבים הצבועים ירוק. אשר לאלו טענו המבקשים שהצמדה אינה 'מילת קסם' ואין משמעותה שבעל ההצמדה רשאי לעשות בה ככל העולה על רוחו. מעבר לכך טענו המבקשים שלפי התשריט, למשיבים יש חניה בשטח הצמדה המסומן יג' ומכוח הכלל המשפטי הידוע שהגדרה ספציפית גוברת על הגדרה כללית, יש למשיבים חניה ולכן אין להם זכות להקים חניה במקום אחר על גבי הצמדה טז'.

11. במענה לדברים אלו, טענו המשיבים לשוני מהותי בין טענות המבקשים בדיון המתייחסות לבנייה על גבי הצמדה של המשיבים לבין העובדות הכלולות בבקשה לסעד זמני, המתייחסות לבנייה על גבי רכוש משותף. מעבר לכך נטען שאין לשלול מהמשיבים את זכותם לבטל את החניה המופיעה בתשריט על גבי הצמדה יג' ותחתיה להכשיר מקום חניה בהצמדה טז', בדומה לשימוש שעושים המבקשים בהצמדה טו' הסמוכה לה.

12. לאחר שמיעת טיעוני הצדדים, ובהסכמת המשיבים צומצם צו המניעה הארעי והוחל רק על ביצוע עבודות לצורך הכשרת חלק מהצמדה טז' שבעלות המשיבים לחניה לרבות פתיחת פתח בחומה. נקבע בהסכמת הצדדים ביקור כבר באותו היום, מתוך מחשבה שניתן יהא לסיים את המחלוקת כולה, ולא רק בשאלת תוקפו של הסעד הארעי.

13. במהלך הביקור במקום, הוצגו לי דירות הצדדים, שטח הצמדה טז עליו מבקשים המשיבים לבנות חניה לדירתם, סמוך אליה ובמקביל בנויה חנייה מקורה של המבקשים, על גבי הצמדה טו. בין שתי ההצמדות מפרידה חומה. אין מחלוקת בין הצדדים, שבעבר חומה זו לא הייתה בנויה לגמרי באופן שאפשר מעבר בין שתי ההצמדות. בשלב מסוים "נסתם" הפתח בחומה באמצעות בלוקים, וכיום לא ניתן לעבור ממקום החניה של המבקשים לשטחם של המשיבים. לאחר השלמת הפתח בחומה באמצעות בלוקים, ניתן להגיע משטח החניה של המבקשים אך ורק לגרם המדרגות (כפול) המוביל לדירתם (להלן – **גרם המדרגות**). עוד אין חולק שישנה רצועה צרה המקיפה את הצמדה טו' של המבקשים משלוש עבריה, ורצועה זו שייכת למשיבים בהיותה חלק מהצמדה טז'; אין חולק שמעבר המבקשים ברצועה זו מתחייב לצורך גישה לגרם המדרגות.

14. במהלך הביקור במקום הוצגה לי החומה, לגביה נטען בבקשה שהוחל בפירוקה ונפער בה פתח ואולם לא הבחנתי במתואר. ישנה מחלוקת בין הצדדים, האם מדובר בחומה השייכת לרכוש



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נצרת-שלוחת עכו

מס' תיק: 8/268/2022  
מס' בקשה: 8/269/2022

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

המשותף או שהיא שייכת למשיבים. מכל מקום בחומה יש פתח עליו מותקן שער ברזל המוביל להצמדה ט"ז ולדירת המשיבים, פתח זה מבקשים המשיבים להרחיב לצורך כניסה עם רכבם לחניה אותה הם מבקשים לבנות. בביקורי במקום טענו המבקשים שכל שתוקם חניה במקום המבוקש על גבי הצמדה ט"ז וייבנה לה קירוי, יהיה בדבר "לסגור" עליהם ולפגוע בדירתם. לבקשת המבקשים עליתי לדירתם לצורך צפייה על הצמדה ט"ז מלמעלה. נכנסתי לתוך דירת המבקשים, משם הוצגה לי חצרם של המשיבים מעברו השני של הבית המשותף, שם נמצאת הצמדה יג שבתשריט מתוארת כ"חניה", וכפי הנראה משמש כיום את המשיבים כחלק מחצרם. הבחנתי שהגישה לבית המשותף ולבתים הסמוכים נעשית דרך שבילים צרים. ככלל, אין אפשרות חניה על גבי אותם שבילים, וניתן לראות שברבים מהבתים הסמוכים הוכשרו מקומות חניה בתוך החצרות, כך גם עשו המבקשים שלפניי.

15. בתום ביקורי במקום, הסכימו הצדדים לקיים הידברות נוספת בניסיון להגיע להבנות, משלא עלה הדבר בידם הוגשה בתאריך 19.07.22 בקשת המשיבים לבטל את הצו הזמני. במענה לזו, הוגשה בקשתם של המבקשים להותיר את הצו הזמני על כנו בטענה שהמשיבים לא מסרו להם פרטים לגבי החניה שהם עתידים לבנות, ולכן לא ניתן לבחון את סבירותן של פעולות הבנייה המתוכננות על ידי המשיבים. מעבר לכך נטען כי למבקש נודע מהוועדה לתכנון ובנייה, שהשטח שעליו מעוניינים המשיבים לבנות חניה לרכבם, מיועד להולכי רגל בלבד ולא תאושר כל בנייה לרבות חנייה. נטען שלא ברור כיצד בנסיבות אלו, ניתן להתיר למשיבים בניית חניה בניגוד לחוקי התב"ע. עוד נטען על ידי המבקשים שבהינתן הערת המפקחת בביקור במקום "כי גם בלעדי כל הסכם ו/או תשריט, הרי שיש להסתכל על שימוש וחזקה מדי שנים", אין להתעלם מהעובדה שבמשך שנים רבות המבקשים השתמשו בשביל הכניסה לביתם דרך דלת הברזל ושביל זה נחסם פתאומית ע"י המבקשים והמבקשים אינם יכולים לעשות בו שימוש.

**לאחר בחינת טיעוניהם של הצדדים מצאתי שיש להורות על ביטול צו המניעה הזמני מיום 17.07.22.**

16. בהתאם לתקנה 95 לתקנות ולפסיקה הנוהגת, על המבקש סעד זמני לעמוד בשלושה תנאים מצטברים: האחד, קיומה של עילת תביעה - נדרש סיכוי כלשהו לכך שהתובע יצליח בתביעתו ושאין מדובר בתביעת סרק; השני, שמאזן הנוחות נוטה לטובת המבקש, היינו שאם לא יינתן הסעד הזמני, ייגרם למבקש נזק גדול יותר מהנזק שייגרם למשיב או לצד שלישי, אם יינתן הסעד הזמני, והשלישי, שהבקשה הוגשה ביושר ובצדק, במסגרת תנאי זו ייבחן תום הלב של המבקש וניקיון כפיו [רע"א 3966/21 פרומר נ' תורג'מן (נבו, 6.7.2021)]. בין שני התנאים הראשונים



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נצרת-שלוחת עכו

מס' תיק: 8/268/2022  
מס' בקשה: 8/269/2022

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

מתקיימת "מקבילית כוחות", כך שככל שסיכויי המבקש לזכות בהליך העיקרי גבוהים יותר, כך ייטה בית המשפט להקל בדרישה שמאזן הנוחות ייטה בבירור לטובתו ולהפך(רע"א 4218/19 פנחסוב נ' ב.ס.ד דירות מגורים בע"מ (נבו, 27.6.2019); רע"א 2553/20 אביב נ' סמדג'ה (נבו, 7.6.2020)).

התנאי השלישי שעניינו יושר וצדק עשוי לעיתים להכריע את הכף גם אם יוכח קיומם של התנאים האחרים [רע"א 6658/09 מולטילוק בע"מ נ' רב בריח תעשיות בע"מ (נבו, 12.1.2010)].

17. לגופו של עניין – הצו הארעי ניתן על יסוד הצהרת המבקש כי המשיבים החלו לבצע עבודות בנייה ביום 21.06.22, בכללן פירוק ופתיחת פתח בחומה המשותפת (ס' 13 לתצהיר) ועל סמך הצהרת המבקש, שעבודות הבנייה מבוצעות בשטח המשותף, בניסיון לנכס לעצמם זכויות שאינן שייכות להן בניגוד להסכמות קודמות בינם לבין קודמיהם של המשיבים במקרקעין (ס' 13-14 לתצהיר).

18. בניגוד לאמור, בדיון לפני טענו המבקשים ש"כיום מבקשים המשיבים להרחיב את הפתח שיש, לפתוח היכן שהשער קיים בנקודה איקס. פתח רחב על מנת לאפשר כניסה של כלי רכב לצורך החניית רכבם בשטח ההצמדה שלהם המסומן ט"ז" (פרוטוקול עמ' 2 שו' 4-5) קרי, לא מדובר בעבודות שכבר הוחל בביצוען אלא ברצון של המשיבים להרחיב את הפתח בחומה שבו מותקן היום שער ברזל, לצורך מעבר כלי רכב. ככל שעולה ספק בכוונת דברי המבקשים בדיון, ביחס לשאלה האם כבר הוחל בביצוע פירוק של החומה, הרי שזה התפוגג בעת הביקור בבית המשותף ביום הדיון, משלא ניכרה בשטח כל תכונה של הריסה ובנייה בשטח המדובר והחומה שנטען לגביה כי פורקה, עמדה על מכונה.

19. זאת ועוד. בניגוד לטענתם שמדובר בפעולות בנייה על הרכוש המשותף, בדיון שלפניי הציגו המבקשים את התשריט בהצביעם על שטחי ההצמדה השייכים למבקשים ועל אלו של המשיבים. בתוך כך טענו המבקשים - בניגוד גמור לאמור בתצהירם - שהמקום שבו מבוקש לבנות את החניה הוא שטח הצמדה טז' שבבעלות המשיבים (ראו ציטוט בסעיף הקודם). ביחס לזאת נטען שהעובדה שמדובר בהצמדה של המשיבים אינה מקנה להם זכות לעשות בה כל שיחפצו. עוד הוסיפו המבקשים שמדובר בהצמדה שהיא "קרקע בלבד" (עמ' 1 שו' 12) במובחן מהצמדה יג המוגדרת כ"חניה", והזכות לחניה ניתנת למימוש רק על פי ההגדרות שנקבעו בתשריט. איני נדרשת בשלב זה להכריע בטענות אלו של המבקשים אך מצאתי להעיר שבמקרה שלפניי, התיאור שניתן להצמדות בתשריט אינו חזות הכול, ודאי שאין בו להגביל את השימושים המותרים באותם שטחים, אלו נבחנים ונקבעים על סמך הוראות הדיון, לרבות סעיף 2 לתקנון המצוי שבתוספת



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נצרת-שלוחת עכו

מס' תיק: 8/268/2022  
מס' בקשה: 8/269/2022

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

לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969. מכול מקום, לערכאה זו לא ידוע על כלל הקובע שהגדרה ספציפית גוברת על הגדרה כללית, בהקשר הדברים שלפניי.

20. קושי נוסף יש לראות בעובדה שהתשריט עליו סמכו המבקשים את עיקר טענותיהם בדיון, הוזכר בשולי טענותיהם בכתב התביעה. התשריט שצורף לכתב התביעה, כונה על ידי המבקשים בשם "מפה" מבלי להזכיר שמדובר בתשריט שהוכן לצורך רישום הבניין כבית משותף, בלי לציין קיומן של הצמדות מכוחו, לא כל שכן גילוי העובדה שמיקומה של החניה המבוקשת הוא על שטח הצמדה של המשיבים, תוך אי גילוי העובדה שלמבקשים חניה על הצמדה טו' שבבעלותם, בדומה לחניה המבוקשת על ידי המשיבים.

21. תחת מתן דגש לתשריט ומתן ביטוי לעובדה החשובה, שהוא חתום על ידי כל בעלי הדירות בבית המשותף או קודמיהם, לרבות המבקשים עצמם החתומים עליו, בחרו המבקשים "להאיר בזרקור" הסכם ישן משנת 2008 שמהותו העברה ללא תמורה של הזכויות בדירה העליונה, כיום דירת המבקשים, מגב' גליקסמן - מי שהייתה בעבר הבעלים של שתי דירות הצדדים שלפניי – לבנה יורם גליקסמן. הסכם העברת זכויות זה כונה על ידי המבקשים "הסכם שיתוף", הגם שלטעמי אין לראות בו כזה ולא בכדי צוינה בו הסכמת הצדדים לערוך ביניהם הסכם שיתוף בעתיד (ס' 6 להסכם). גם אם מדובר היה בהסכם שיתוף כטענת המבקשים, אין באמור בו לתמוך בבקשתם. למען הסר ספק, יוער שגם בהעדר הסכם שיתוף וגם אם לא היו בעלי הדירות בבית המשותף חותמים על התשריט, המעגן הסכמותיהם להצמדות של השטחים המשותפים לדירות השונות, הרי שניכרת בשטח חלוקה ברורה בין החצרות באופן המאפשר לקבוע שהשטח שאותו מבוקש להכשיר כחניה הוא שטח שבשימושם והחזקתם של המשיבים.

22. משאין לפניי ראיות מספקות לכאורה להוכחת עילת התביעה, קרי; ביצוען של עבודות בנייה על גבי הרכוש המשותף, תוך גזילת זכויותיהם הקנייניות של המבקשים - לא מתקיים התנאי הראשון שעניינו קיומה של עילת תביעה. משלא עמדו המבקשים ברף מינימאלי בנוגע לתנאי זה, מתייתר הצורך לבחון התקיימותם של יתר התנאים ודי באמור ודי להורות על ביטול הצו (ראו: רע"א 2826/06 שלמה אליהו אחזקות בע"מ נ' ישעיהו לנדאו אחזקות (1993) בע"מ (נבו) 20.4.2006).

23. הלכה היא, שעל המבקש סעד זמני לבוא לבית המשפט בידיים נקיות ולפעול בתום לב (ע"א 1288/20 דאון נ' עו"ד נועם ברם (נבו, 17.03.2020)). במקרה שלפניי יש לקבוע שביטול הצו מתחייב גם בשל חוסר ניקיון כפיהם של המשיבים אשר אינו מתבטא רק באי גילוי מלוא התמונה



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נצרת-שלוחת עכו

מס' תיק: 8/268/2022  
מס' בקשה: 8/269/2022

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

או בהסתרת חלק מהעובדות, אלא בתיאור נתונים באופן שאינו תואם את הדברים כהווייתם. ודוק; אין מדובר בדברים של מה בכך אלא בעובדות ונתונים מהותיים, שלו היו מוצאים ביטויים מלכתחילה בבקשה המקורית, ככל הנראה היה בכך להביא לדחיית הבקשה על הסף. בהקשר הדברים יוסף כי טענת המשיבים בתגובתם לבקשה למתן סעד זמני והן בביקור במקום, לעבודות בנייה לא חוקיות שבוצעו בדירת המבקשים ובהצמדותיה, לא הוכחה על ידי המבקשים; ככל שהיא נכונה, יש לראות בה מופע נוסף של חוסר ניקיון כפיהם של המבקשים רע"א 9072/02 גלעדי נ' גלעדי (נבו, 19.1.2003).

24. יש לדחות טענותיהם של המבקשים בהודעה מיום 19.07.22 (סי' 15 לעיל), משמדובר בטענות חדשות שאינן מוצאות ביטויין בבקשה לסעד זמני, טענות אלו הועלו על ידי המבקשים בשלב מאוחר יותר, לאחר שהוגדרו גבולותיה הנכונים של המחלוקת בין הצדדים. מעל הצורך ראיתי להעיר בנוגע לטענת המבקשים כי לא ניתן לבחון את סבירותן של פעולות הבנייה שמתוכננות על ידי המשיבים - בהעדר פרטים על אודות הבנייה המתוכננת, ממילא לא ניתן היה לקבוע בשלב זה שמדובר בפעולות שעשויות לפגוע במבקשים, כמתחייב לצורך מתן הסעד המבוקש.

25. סיכומם של דברים, צו המניעה הזמני שניתן בתיק שלפניי מבוטל בזאת. אין באמור להכשיר בנייה על ידי המשיבים ללא קבלת היתר כנדרש או באופן שיש בו לפגוע בזכויותיהם הקנייניות של בעלי הדירות האחרים. בנסיבות העניין, בשים לב לטיעוני הצדדים, למהות הסעד שהתבקש, להתנהלות הצדדים כמפורט לעיל, לקיומו של דיון וביקור במקום, ראיתי לחייב את המבקשים בהוצאות המשיבים בסך 3,000 ₪. התשלום יועבר בתוך 30 יום שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד לתשלום בפועל.

26. מזכירות תשלח העתק החלטתי לצדדים ותסגור התיק שלפניי. נקבע לקדם משפט בתאריך 20.11.2022 בשעה 11:00. כתב הגנה יוגש בהתאם להוראות הדין.

ניתנה ביום כ"ה בתמוז תשפ"ב, 24 ביולי 2022, בהעדר הצדדים.

עינת מידן בלום  
מפקחת על רישום מקרקעין