

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים**עש"א 71143-01-26 דוייב נ' מרחוב אדני פז 46 חדרה ואח'**

תיק חיצוני: 8-106-2025

לפני**כבוד השופט יוסי טורס****מערער****גאן יהושע דוייב****נגד****משיבות**

1. נציגות וועד בית מרחוב אדני פז 46 חדרה
2. אושרת נגר
3. סימה סובול
4. הילה דגן

כולן על ידי ב"כ עו"ד סער אטיאס

ספרות:

חמי-בן-נון, טל חבקיין הערעור האזרחי

חקיקה שאוזכרה:

- חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969: סע' 52, 55(ג), 77(ג), 77ג', 2, 4, 4(א), 4(ב), ו1
 תקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018: סע' 138(ג)(2)
 חוק בתי המשפט [נוסח משולב], תשמ"ד-1984: סע' 37(ג)
 חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

מיני-רציו:

* חיוב אדם למסור מפתח לרכושו היא תוצאה פוגענית אשר יש לראות בה כפתרון קיצון המוצדק רק כאשר פתרונות מתונים יותר לא הגשימו את תכלית זכות הגישה של בעלי הדירות למתקנים המשותפים. הדברים יפים גם אם מדובר במחסן או גג (לא כל שכן מרפסת גג). בענייננו לא הונחה תשתית ראייתית מספקת שאפשרה לקבוע כי לא יהיה ניתן לאפשר גישה אלא בדרך של מתן מפתחות למרפסת הגג.

* מקרקעין – בתים משותפים – רכוש משותף

* מקרקעין – בתים משותפים – נציגות

ערעור על פסקי דין של המפקחת על רישום המקרקעין במסגרתם הורתה למערער להמציא למשיבה 1 את מפתחות הכניסה למרפסת הגג המוצמדת לדירתו על מנת לאפשר גישה למתקנים משותפים; לסלק את אופנועו מהשטח המשותף; ולשלם חוב הוצאות תחזוקת הבית המשותף.

בית המשפט המחוזי קיבל את הערעור בחלקו ופסק:

בעניין האופנוע, המערער אינו חולק על כך שמדובר באופנוע שאינו כשיר לנסיעה ושהוא עוסק בשיפוצו. במצב דברים זה, מובן שאין מדובר בשימוש סביר ברכוש המשותף ולכן אין מקום להשיב את הדיון לצורך שמיעת ראיות. המערער הסכים שהמפקחת תקבע את פרק הזמן שיינתן לו לפינוי האופנוע ולטענתו הוא כבר קיים את פסק הדין והזיז את האופנוע.

המערער אינו חולק על חובתו לאפשר גישה לנציגות לצורך תחזוקת המתקנים המשותפים והמחלוקת ממוקדת בדרך מימושה של זכות הגישה. חוב אדם למסור מפתח לרכושו היא תוצאה פוגענית אשר יש לראות בה כפתרון קיצוני המוצדק רק כאשר פתרונות מתונים יותר לא הגשימו את תכלית זכות הגישה של בעלי הדירות למתקנים המשותפים. הדברים יפים גם אם מדובר במחסן או גג (לא כל שכן מרפסת גג) ולא רק בדירת המגורים עצמה. בענייננו לא הונחה בפני המפקחת תשתית ראייתית מספקת שאפשרה לקבוע כי לא יהיה ניתן להשיג תכלית זו אלא בדרך הפוגענית ביותר – מתן מפתחות למרפסת הגג. היה על המפקחת לשקול פתרון מידתי יותר ולו לתקופה מסוימת במהלכה הייתה נבחנת התנהגות הצדדים כמו גם התאמתו של הפתרון למציאות בשטח.

פסק דין

1. לפני ערעור על פסק דינה "המשלים" של כב' המפקחת על רישום המקרקעין בחיפה (המפקחת עינת מידן בלום; להלן – המפקחת) מיום 11.12.2025 במסגרתו הורתה למערער להמציא לידי משיבה 1 את מפתחות הכניסה למרפסת הגג המוצמדת לדירתו וזאת על מנת לאפשר גישה למתקנים משותפים. אציין כי בערעורו כלל המערער גם השגה על שני פסקי דין חלקיים נוספים שניתנו בימים 8.5.2025 ו- 18.9.2025 במסגרתם חויב המערער (בהתאמה) לסלק את אופנועו מהשטח המשותף וכן בתשלום חוב הוצאות תחזוקת הבית המשותף בסכום של 6,150 ₪. אציין כבר עתה כי בשים לב למועד הגשת הערעור, ההשגה על פסקי הדין החלקיים נעשתה באיחור וכי לא הוגשה בקשה להארכת מועד ולכך אתייחס בהמשך.

הצדדים, העובדות ופסקי הדין של המפקחת

2. המערער מתגורר בבניין רב קומות הנמצא ברחוב אדני פז בחדרה. הבית אינו רשום עדיין כבית משותף אך אין מחלוקת בין הצדדים כי הוא ראוי להירשם ככזה וכך הם אכן פני הדברים. המשיבה 1 היא נציגות הבית המשותף (להלן – המשיבה או הנציגות). משיבות 2-4 הן חברות הנציגות ולא היו בעלות דין בהליך קמא, כך שמוכן שלא היה מקום לכלול אותן כמשיבות, הן מטעמים מהותיים והן מטעמים שבסדרי דין, ודומה שהדבר נעשה בשל כך שהמערער אינו מיוצג. הגם שמשיבות 2-4 לא ביקשו את מחיקתן, אזי אני מורה כבר עתה על מחיקת הערעור נגדן ומעתה טענות המשיבות תיוחסנה למשיבה 1 בלבד.

3. בכתב התביעה שהוגש בפני המפקחת עתרה המשיבה למספר סעדים. הראשון, חוב המערער לשלם את יתרת חובו בגין תשלום מיסי ועד הבית; השני, סילוק אופנוע המצוי בבעלות המערער משטחי הרכוש המשותף; והשלישי, חוב המערער למסור את מפתח הגג

המוצמד לדירתו על מנת לאפשר גישה למתקנים משותפים. המפקחת בחרה לדון בסעדים אלו בנפרד כך שביחס לכל סעד ניתן פסק דין נפרד. ביום 8.5.2025 התקיים דיון (שאינו ישיבת הוכחות) אשר בסופו ניתנה "החלטה" הכורכת מספר נושאים. כך, ביחס לתביעה הכספית והתביעה למתן גישה לגג הורתה המפקחת לצדדים להגיש מספר מסמכים וראיות שפירטה. ביחס לתביעה לסילוק האופנוע ציינה המפקחת כי מדובר בכלי רכב שאינו בשימוש ומונח ברכוש המשותף כגרוטאה והורתה כי על המערער "לסלק את האופנוע בתוך 30 יום".

4. ביום 18.9.2025 התקיים דיון נוסף. בפתח הדיון הודיעה נציגת המשיבה כי המערער הודיע לה שהוא מאושפז. עם זאת, הדיון המשיך להתנהל מבלי שהמפקחת קיבלה החלטה כלשהי. בסיומו של דיון זה ניתנה "החלטה" לפיה על המערער לשלם סך של 6,150 ₪ עבור התקופה המסתיימת בחודש 12/24 וזאת בצירוף "הפרשי הצמדה וריבית ממועד הגשת התביעה (3.2.2025) ועד היום". ביחס לגישה לגג נקבע התיק להוכחות.

5. ביום 11.12.2025, לאחר שמיעת ראיות, ניתן פסק דין משלים אשר עסק בגישה למתקנים המשותפים. המפקחת ציינה כי הגם שמרפסת הגג מוצמדת לדירתו של המערער יש לאפשר לנציגות גישה דרכה לצורך תחזוקת המתקנים המשותפים. המפקחת נימקה קביעתה בכך שבבית משותף "נדרשת התחשבות במכלול שלם של זכויות, צרכים ואינטרסים של בעלי הזכויות שעשויה במצבים מסוימים להביא להגבלה מסוימת בזכות הקניינית". כן ציינה המפקחת שזכות הקניין בבית משותף נחותה ממופעה הרגיל וכי קיימות מספר הוראות בחוק המגבילות את זכות הקניין של בעל דירה ובין היתר הפנתה [לסעיף 4\(א\)](#) לתקנון המצוי המחייב בעל דירה לאפשר לנציגות לבצע תיקונים ברכוש המשותף המצוי בשטח דירתו ולסעיף 2 לתקנון המצוי המגביל את יכולתו של בעל דירה בבית משותף לבצע שינויים מסוימים בדירתו.

6. המפקחת סקרה את מצב הבניין בהתאם לראיות שהוצגו בפניה (הערה: המפקחת לא ערכה ביקור במקום) וציינה כי המערער הוא בעל דירה המצויה בקומות 15-16 וכי לדירתו מוצמדת מרפסת גג אשר הכניסה אליה היא מחדר המדרגות בקומה 17 וכי רק ממנה ניתן להגיע למתקנים משותפים – מפוחים, לוח בקרת חירום ומאגרי מים – הממוקמים על גג גבוה יותר (להלן – המתקנים). המפקחת דחתה את טענת המערער לפיה ניתן להגיע אל המתקנים גם ממרפסת הגג של דירה אחרת וקבעה כי הדבר אינו אפשרי שכן לא מצוי במקום סולם קבוע וזאת בניגוד למצב במרפסת הגג של המערער שבה התקין הקבלן שבנה את הבניין סולם לצורך הגעה למתקנים. ביחס לאפשרות התקנת סולם במרפסת הגג של השכן ציינה המפקחת כי יתכן שהדבר טעון היתר בניה ובכל מקרה הוא מנוגד לתכנית המקורית ודחתה את בקשת המערער לערוך שינויים אשר יביאו לביטול הגישה ממרפסת הגג שלו.

7. בסופו של יום, המחלוקת בין הצדדים התמצתה בשאלה כיצד תמומש זכות הגישה של הנציגות למתקנים. המערער התחייב לאפשר גישה בעת הצורך וסירב לדרישת המשיבה להפקיד בידה את מפתחות מרפסת הגג. בעניין זה קיבלה המפקחת את עמדת הנציגות וקבעה שעליו למסור לנציגות מפתח. עם זאת קבעה המפקחת שורת תנאים ובהם

חייב הנציגות לפנות אל המערער ולאפשר לו לפתוח בעצמו את הדלת וככל שהדבר לא ייעשה בתוך 12 שעות, או שמדובר יהיה במצב שלא יאפשר המתנה, תוכל הנציגות לעשות שימוש במפתח תוך יידוע המערער. כן נקבע שלא תתאפשר כניסת איש מקצוע דרך מרפסת הגג שלא בנוכחות נציג המשיבה. המפקחת ציינה כי הביאה בחשבון לצורך החלטתה כי מדובר במעבר דרך מרפסת גג ולא דרך דירה וכי הגישה נדרשת לא רק לצורך תחזוקה אלא אף במקרי חירום לצורך הצלת חיי אדם.

טענות המערער

8. המערער אינו מיוצג והוא הגיש את הערעור בעצמו. הערעור נוסח באופן שהקשה מאוד את הבנת הדברים ואביא להלן את תמצית הטענות הרלוונטיות. (הערה: ההליך קמא התנהל כאשר שני הצדדים אינם מיוצגים ואילו בערעור זה המשיבות מיוצגות).

9. ביחס לחיוב הכספי טוען המערער כי בעת הדיון שהתקיים בנושא בהיעדרו, הוא כבר שילם סך של 9,000 ₪ אך המשיבה טענה לתשלום של 6,000 ₪ בלבד. נטען כי היה צריך אפוא לקבוע שעליו לשלם 3,150 ₪ בלבד ולא 6,150 ₪ כפי שנקבע (בשגגה צוינו הסכומים 3,250 ו-6,250).

10. אקדים ואומר כי בעניין זה הערעור אינו ברור שכן המשיבה מאשרת שהסכום הנטען אכן שולם וכי אירעה תקלה שגרמה לכך שהסכום אותר בחשבון הבנק באיחור. יתרה מזו, בעת הדיון בפני המפקחת ציינה נציגת המשיבה כי "בעניין הכספי מוצה לחלוטין" (ישיבת יום 20.11.2025, בעמ' 3, בש' 16). בהודעת הערעור צוין כי רכיב ההצמדה לא שולם בשל כך שהמערער לא ידע מהו הסכום הנכון, אך בעת הדיון בערעור נטען שהוא שילם 75 ₪ עבור רכיב זה ובשים לב להצהרת המשיבה כאמור, ואף אם הערעור הוא על סכום זה, סבור אני שנושא זה מוצה ואינו מצריך עוד הכרעה.

11. ביחס לצו לסילוק האופנוע נטען כי הנציגות אינה נוהגת בשכנים באופן שוויוני ואף נציג המשיבה מר אדי פינקלשטיין מחנה את הטרקטורן שלו בשטחים משותפים ואינו מתבקש לפנותו.

12. ביחס לחיוב מתן מפתח למרפסת הגג נטען כי אין חובה בחוק לאפשר מתן מפתח לביתו של אדם לצורך תחזוקת המתקנים המשותפים וכי המערער אינו חש בנוח עם העובדה שהנציגות תחזיק מפתח לרכושו ותהיה בעלת זכות מעבר חופשי. כן נטען שפסק הדין אינו מביא בחשבון אפשרות לגרימת נזקים לרכושו של המערער וכי הדבר כבר קרה בעבר. המערער טען כי בכל פעם בעבר שהתבקש לאפשר מעבר הוא עשה כן. עוד נטען כי חוזה הרכישה מציין שניתן לעלות אל הגג משלוש דירות ולא רק ממרפסת הגג של המערער ואף לא צוין בו שקיימת חובה למסור מפתח אלא לאפשר מעבר. לאור כך ביקש המערער לבטל את החיוב למסור מפתח למשיבה והדגיש כי ככל שייעדר מספר ימים, ידאג להשאת מפתח אצל שכן.

תשובת המשיבה

13. המשיבה טוענת כי פסק דינה של המפקחת ברור ומבוסס על ממצאים עובדתיים וכי אין להתערב בו. ביחס לטענות בדבר החיוב הכספי, הגם שקבעתי לעיל שהנושא מוצה אציין כי המשיבה מאשרת שהקן שולמה, אם כי בדיעבד, אך טוענת שנוטר חוב בגין רכיב ההצמדה. אציין כי בטיעון המשלים לאחר הדברים שמסר המערער באולם, לא נטען שרכיב זה לא שולם כך שהנושא מוצה כפי שצינתי לעיל.

14. ביחס לסילוק האופנוע הרי שהמשיבה לא התייחסה לנושא זה בתשובה, זולת טענה לפיה המערער טרם קיים את פסק הדין בנושא (סעיף 11).

15. ביחס לחיוב המערער למסור את מפתח מרפסת הגג נטען כי המערער מנע בעבר גישה למרפסת הגג ולכן היה צורך בהליך זה. עוד נטען שלא ניתן להיכנס לדירת המערער דרך מרפסת הגג שכן קיימת הפרדה ברורה בין הקומות וכי אין מקום לשנות ממצא עובדתי שקבעה המפקחת. לאור כך ביקשה המשיבה לדחות את הערעור.

טענות נוספות

16. לדיון שנקבע בערעור לא התייצבו המשיבות ובא כוחן. בשיחה שערכה קלדנית בית המשפט עם בא כוחן נטען כי הן סברו שהערעור התייתר ולכן לא התייצבו הן ובא כוחן. משלא הוסבר על בסיס מה גיבשו המשיבות סברה זו, החלטתי לקיים את הדיון במעמד המערער בלבד וזאת כאמור [בתקנה 138\(ג\)2](#) [לתקנות סדר הדין האזרחי. תשע"ט-2018](#).

17. בעת הדיון טען המערער שחיובו למסור מפתח אינו מאפשר לו לעשות שימוש ראוי בחלק זה של מרפסת הגג, למשל כמחסן, שכן הדבר יאפשר גישה חופשית לזרים כולל בעלי מקצוע. כן נטען שניתן לחדור דרך מרפסת הגג לדירתו וזאת באמצעות הסטת גגון הפרגולה שבקומה שמתחת. לשאלתי אישר המערער שלאור כך שהפרגולה מקורה כיום (עם כיסי פלסטיק שקוף) לא ניתן לראות ממרפסת הגג את מרפסת דירתו (המצויה בקומה נמוכה יותר ממרפסת הגג מושא עניינינו), לא כל שכן את פנים דירתו, אם כי טען ש"רואים צללים כי זה שקוף". כן תיאר המערער נזקים שנגרמו לו בעבר עקב כניסת זרים למרפסת הגג. המערער הלן על כך שהמפקחת לא ביקרה במקום ולא קיבלה סרטון וידאו אלא הסתפקה בצילום בלבד. המערער שב והתחייב כי יאפשר גישה כשיתבקש והבהיר שאם יהיה בחו"ל ישאיר מפתח לאחד השכנים. לשאלתי מה יקרה אם יהיה בארץ אך במרחק של מספר שעות נסיעה, השיב שלא מדובר בנושא העלול לגרום נזק מידי ובכל מקרה גם איש מקצוע זקוק למספר שעות על מנת להגיע למקום. ביחס לאפשרות נזילת מים נטען שניתן להפסיקה באמצעות סגירת זרם החשמל. בעניין זה טען המערער כי בתשע השנים האחרונות לא היה מצב חירום שכזה.

18. ביחס לסילוק האופנוע טען המערער כי שכנים נוספים מחנים במקום זה. המערער אישר שזהו קטנוע שהוא משפץ ולא נסע בו בשל תאונה שעבר וכי כעת הוא מחנה אותו במקום אחר וזה "יותר טוב ויותר בטוח".

19. אציין כי במהלך הדיון הפניתי תשומת לב המערער לכך שהערער על פסקי הדין החלקיים הוגש באיחור וזאת הגם שהמשיבות לא טענו דבר בנושא. המערער טען כי הוא סובל ממחלות רבות וביקש מהמפקחת לדחות את מועד הגשת הערעור ולא קיבל החלטה כך שלא ידע שעליו להגיש את הבקשה לערכאת הערעור. במהלך הדיון ביקש המערער להאריך את המועד להגשת הערעור ככל שהדבר נדרש.

20. לאחר הדיון ביקשו המשיבות להגיש טיעון בכתב בתגובה לטענות המערער בדיון ואפשרתי זאת חרף התנגדות המערער ותוך הגבלה לדברים שעלו בדיון בלבד. המשיבות טענו כי המערער מרבה להעסיק את נציגות הבית וכי הערעור הוא מחזור של טענות שנדחו בפסק הדין. נטען כי מרפסת הגג אכן מוצמדת לדירת המערער אך עליה מותקנות מערכות חיוניות לבניין. אעיר כבר עתה שטענה זו אינה נכונה מבחינה עובדתית שכן כפי שנקבע בפסק הדין ועולה מהתמונות שהוגשו, הגג שעליו מותקנות המערכות אינו מוצמד למערער אלא הוא במפלס גבוה יותר ממרפסת הגג המוצמדת לדירתו אשר דרכה ניתן לעלות בסולם לגג שעליו מותקנות המערכות. כן נטען שהיו בעבר מקרים בהם בשל מניעת גישה נאלצה הנציגות להגיע למתקנים בצורה מסוכנת. משכך, נטען שבדין דחתה המפקחת את הצעת המערער לפתוח את מרפסת הגג בכל עת שיתבקש שהרי די שהמערער ישהה בחו"ל או במקום מרוחק על מנת לסכל אפשרות זו.

21. ביחס לאפשרות כניסה לדירת המערער או פגיעה בפרטיותו, נטען שקיימת הפרדה ברורה בין מפלס מרפסת הגג המדוברת (קומה 17) לבין דירתו של המערער המצויה בקומות 15-16 וכי הכניסה למרפסת גג זו היא דרך חדר המדרגות ולא דרך דירת המערער. ביחס לרצונו של המערער לעשות שימוש במרפסת הגג כמחסן נטען כי מדובר "במכשול לתחזוקה התקינה".

22. ביחס לחיוב הכספי שבה הנציגות וטענה שוויתרה על רכיב ההצמדה (וכאמור, הערער בעניין זה התייטר). עם זאת, זו הפעם נטען ביחס למועד הגשת הערעור על פסקי הדין החלקיים. לעניינינו רלוונטי רק הערעור על נושא סילוק האופנוע (שכן הנושא הכספי מוצה) ובעניין זה נטען כי המערער אישר שפנה בטעות אל המפקחת ולא לערכאת הערעור ולכן התבקשה דחיית הערעור על הסף בנושא זה.

דיון והכרעה

23. טרם דיון אקדים ואזכיר את הכלל לפיו ערכאת הערעור אינה נוהגת להתערב בממצאים עובדתיים ובממצאי מהימנות שנקבעו על ידי הערכאה הדיונית, שכן בנושא זה היה ביכולתה של זו להתרשם מהעדים והראיות באופן בלתי אמצעי ומכאן יתרונה על פני ערכאת הערעור. ואולם "אין מדובר בכלל 'הרמטי', ובמצבים מסוימים ייחלש כוחו ויישלל יתרונה של הערכאה הדיונית על פני ערכאת הערעור. דוגמה לכך היא כאשר ממצאי הערכאה הדיונית התבססו על שיקולים שבהיגיון או על סבירות של העדות, וכאשר מדובר במסקנות להבדיל מעובדות ... דוגמה נוספת היא כאשר ממצאי הערכאה הדיונית התבססו על תמונה ראייתית חלקית" (ע"א 9480/17 מדינת ישראל, המשרד לביטחון פנים נ' דנבר

צבעים וציפויים 2002 בע"מ [נבו] (26.9.2019); כן ראו: [ע"א 3733/16](#) **ארד אברהם נ' אייל שנלר** [נבו] (24.7.2018).

הערעור בנוגע לאופנוע

24. כפי שצוין לעיל בעניין זה הערעור הוגש באיחור. פסק הדין בנושא זה ניתן ביום 8.5.2025 ואילו הערעור הוגש ביום 25.1.2026 ומדובר אפוא באיחור ניכר. למען הסר ספק יובהר כי המפקחת הכתירה את פסק דינה בנושא זה כהחלטה ואולם מדובר בבירור בפסק דין חלקי, שכן "החלטה" זו הכריעה בנושא באופן סופי וכן הסעד שהתבקש התקבל (ראו בנושא [רע"א 6094/16 שמואל רוזובסקי נ' איזי פורקס בע"מ](#) [נבו] (2.1.2017)). עם זאת, לא התבקשה הארכת מועד עם הגשת הערעור ואף המשיבה לא טענה שהערעור הוגש באיחור אלא טענה לגופו של ערעור (אף אם התייחסה בעיקר לנושא המפתח). רק לאחר הדיון, במהלכו עוררתי את הנושא, טענה היא שיש לדחות את הערעור בנושא זה על הסף. המערער מנגד טען, לאור הערתי, כי ביקש מהמפקחת להאריך את המועד להגשת הערעור אך לא ניתנה החלטה בעניין. משכך ביקש במהלך שמיעת הערעור להאריך את המועד.

25. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים בנושא סברתי שאין מקום למחוק את הערעור בנושא זה על הסף בשל איחור בהגשתו אלא לדון בו לגופו. אנמק.

26. כידוע, בית המשפט רשאי להעלות מיוזמתו טענה בדבר הגשת ערעור באיחור ([בש"א 8839/18 עמית כהן נ' המאגר הישראלי לביטוחי רכב \("הפול"\)](#) [נבו] (19.12.2018), פסקה 7; [ע"א 6099/19 פלוני נ' קופת חולים לאומית](#) [נבו] (18.6.2020)). עם זאת, מדובר בטענה שמצופה שתועלה על ידי המשיב ואף בהזדמנות הראשונה ומשיב שאינו עושה כן, לא רק גורם להתדיינות מיותרת שניתן היה לחסוך אלא אף מעיד על עצמו שלא הסתמך על חלוף המועד להגשת ערעור ([ע"א 5608/18 אילן שרעבי נ' ברנע מאיר עו"ד](#) [נבו] (30.4.2019)). במקרה זה המשיבה הגישה תגובה לגופו של ערעור ולא טענה, כאמור, דבר לעניין הגשתו באיחור בנושא האופנוע. רק לאחר שהדבר הועלה ביוזמת בית המשפט טענה המשיבה שיש לדחותו בשל הגשתו באיחור.

27. דעתי היא שמכלול נתוני המקרה מטים את הכף לעבר דחיית הבקשה ובהתאמה לעבר הארכת המועד. הגם שפסק הדין החלקי הוכתר כהחלטה, המערער היה מודע לצורך להגיש ערעור כבר בשלב זה ואף ביקש מהמפקחת לדחות את המועד לשם כך. המערער טוען כי המתין להחלטה שלא ניתנה ואכן מההחלטה מיום 9.6.25 ניתן להבין שנקבע שבקשה זו תדון בעת הדיון (הגם שמובן שהדבר אינו בסמכות הערכאה הדיונית אלא ערכאת הערעור) ובכל מקרה, המפקחת לא ציינה בהחלטתה שמדובר בבקשה שיש להגיש לערכאת הערעור ולא לערכאה הדיונית. עם זאת, הדבר הובהר בהחלטה מיום 11.8.2026 שאף ביחס למועד זה הוגש הערעור באיחור. לו בכך היו מסתכמים הדברים, לא היה מקום להיעתר לבקשת המערער ואולם, בנסיבות מקרה זה העובדה שהמשיבה לא טענה נגד האיחור אלא לאחר הערת בית המשפט, מטה את הכף לעבר הארכת המועד.

28. כאמור, הערעור למעשה נשמע עד תום ונותר לכתוב פסק דין. במצב דברים זה הושקעו כבר משאבים בהליך, דבר שהיה יכול להימנע לו הייתה מגישה המשיבה במועד בקשה למחיקה על הסף. כמו כן, התנהלותה הדיונית של המשיבה מלמדת שהיא לא הסתמכה על חלוף תקופת הערעור והפיכת פסק הדין לחלוט. נימוקים אלו מטים את הכף לעבר הארכת המועד בבחינת טעם מיוחד, שהרי "הדרישה ל"טעם מיוחד" כתנאי להארכת מועד נובעת אפוא מכך שבחלוף התקופה מתגבשת אצל בעל הדין שכנגד הסתמכות על סופיות ההליך, המקנה לזוכה מעין חסינות מפני פתיחת העניין מחדש" (חמי בן-נן וטל חבקין [הערעור האזרחי](#), מהדורה שלישית 2012, בעמ' 164). הדברים יפים במיוחד כאשר לא הוגשה כלל בקשה מטעם המשיבה אלא הדברים הובאו כבדרך אגב במסגרת השלמת טיעון לגופם של דברים. ראו:

"ראוי היה שטענה זו של המשיב, המהווה כאמור טענת סף מקדמית, תועלה בהזדמנות הראשונה ובסמוך לאחר שהומצא לו כתב הערעור, במסגרת בקשה למחיקת הליך בשל איחור בהגשתו, אשר הייתה מתבררת בפני רשם בית משפט זה עוד בטרם נקבע הערעור לדיון בגופן של טענות כלפי פסק דינו של בית המשפט המחוזי. העלאת הטענה רק במועד הגשת סיכומי המשיב, לאחר שהערעור נקבע לדיון בפני מותב תלתא ולאחר שהוגשו סיכומי המערער, נזקפת אף היא לחובתו" ([ע"א 1948/15 JSC VTB BANK](#) נ' ד"ר יבגני מרגוליס [נבו] (6.3.2017)).

29. הבקשה למחיקת הערעור על הסף בשל איחור בהגשתו נדחת אפוא ובהתאמה מוארך המועד. אדון אפוא בערעור לגופו, אך קודם לכן אציין כי דומה שחלקו זה של הערעור היה אמור להתנהל בפני הרכב ולא בפני דן יחיד, שכן הסעד שהתבקש היה "לפנות את האופנוע מהשטח המשותף..." (סעיף 19(ב) לכתב התביעה) היינו סילוק יד מהרכוש המשותף (ראו: [סעיף 77\(ג\) לחוק המקרקעין](#), תשכ"ט 1969- (להלן – חוק המקרקעין)). עם זאת, בהיעדר כל טענה בנושא ובשים לב לשלב המאוחר בו אנו מצויים, כמו גם מהות הנושא והיותו חלק ממכלול שאמור להידון בדן יחיד ([סעיף 37\(ג\) לחוק בתי המשפט](#) [נוסח משולב], תשמ"ד-1984), סברתי שאין מקום להעביר את הדיון בנושא האופנוע להרכב בשלב זה אלא להכריע בו לגופו (ראו בהשוואה: [ע"א 7424/15 עאדל חלאילה נ' בנאת נזיה מוחמד ואח'](#) [נבו] (11.9.2017), פסקה 14; [רע"א 35964-01-25 פלוני נ' פלוני](#) [נבו] (12.3.2025), פסקה 19).

30. ולגופם של דברים. כאמור, המערער אינו חולק על כך שמדובר באופנוע שאינו כשיר לנסיעה ושהוא עוסק בשיפוצו. עם זאת, טענתו היא שהוא אינו היחיד המחנה את האופנוע במקום, אלא מספר רב של שכנים נוהגים בדרך זו. המשיבה לא התייחסה עניינית לערעור בנושא זה אלא טענה שאין להתערב בממצאים עובדתיים שנקבעו ואולם, המפקחת לא שמעה ראיות בנושא וממילא שלא קבעה ממצאים עובדתיים, אלא במסגרת דיון מקדמי בו שמעה את טיעוני הצדדים (ובנושא זה, בקצרה) קבעה כי "בדיון היום התברר לי כי מדובר בכלי רכב שאינו בשימוש, והוא מונח ברכוש המשותף כגרוטאה. על הנתבע לסלק את האופנוע בתוך 30 יום".

31. שקלתי אם להורות על השבת הדין על מנת שהמפקחת תשמע ראיות ותקבע אם מדובר בשימוש סביר אם לא, וזאת בשים לב לשימוש שעושים יתר בעלי הדירות ולהחלטות האסיפה הכללית, ואולם בסופו של יום סברתי שהדבר אינו נדרש שכן למרות שלא נשמעו ראיות התשתית העובדתית ברורה יחסית. אסביר.

32. המשיבה אישרה בדיון קמא כי אכן חונים במקום אופנועים נוספים אך טענה שלגבי המערער "זה רכב נטוש שעומד". המערער, לא הכחיש עובדה זו ואף ביקש ארכה של שנה להזיז את האופנוע והסכים שלעניין אורך התקופה "תקבע המפקחת". אף במהלך הערעור אישר המערער שמדובר באופנוע שאינו כשיר לנסיעה וכי הוא עובד על שיפוצו ולא נטען שקיימים עוד אופנועים החונים במקום דרך קבע כאשר הם אינם כשירים לנסיעה.

33. במצב דברים זה, מובן שאין מדובר בשימוש סביר ברכוש המשותף ואין להשוותו לחניה רגילה של אופנועים אחרים ולכן אין מקום להשיב את הדין לצורך שמיעת ראיות. גם לגופו של הערעור אין בידי להיעתר. כאשר המערער הסכים שהמפקחת תקבע את פרק הזמן שיינתן לו לפינוי האופנוע, התקשיתי להבין את הסעד המתבקש כעת, לא כל שכן כאשר לטענתו הוא כבר קיים את פסק הדין והזיז את האופנוע, כך שאין אף מקום לערעור על אורך התקופה (שלא התבקש). בהינתן כל זאת, דין הערעור להידחות. ואולם, בשל כך שהסעד שניתן נוסח באופן העשוי ללמד על שלילת זכותו של המערער לעשות כל שימוש במקום זה להחניית האופנוע אף אם מדובר יהיה בשימוש סביר, ראיתי להבהיר שאין כך פני הדברים. בכפוף לכך הערעור בנושא זה נדחה.

זכות הגישה למתקנים המשותפים

34. הבית בו עסקין טרם נרשם כבית משותף אך הצדדים אינם חלוקים על כך שהוא ראוי להירשם כבית משותף כאמור בפרק 1 [לחק המוקדעין](#). מהראיות שהובאו עולה שמדובר בבית רב קומות בו למערער דירה המצויה בקומות 15 ו-16. לדירת המערער הוצמד שטח נוסף אותו מכנים הצדדים "גג". השטח הוא אכן גג וביתר דיוק מעין מרפסת גג, כפי שכינתה המפקחת את השטח, אך הוא אינו הגג שעליו מותקנים המתקנים מושא עניינינו, אלא הגג שעליו מצויים המתקנים מצוי במפלס גבוה יותר ממנו. לענייננו רלוונטי כי לגג שעליו מצויים המתקנים ניתן להגיע דרך מרפסת הגג של המערער וזאת באמצעות סולם ייעודי המותקן על אחד הקירות. עוד אציין שאין מחלוקת שהגישה למרפסת הגג המוצמדת לדירת המערער היא מחדר המדרגות בקומה 17 באמצעות דלת שניתן לנעול. במילים אחרות: על מנת להגיע למתקנים יש צורך להגיע לקומה 17, לפתוח את דלת הכניסה למרפסת הגג של המערער וממנה לעלות בסולם לגג גבוה יותר שעליו מצויים המתקנים. עובדות אלו אינן במחלוקת בין הצדדים.

35. אציין עוד כי היות שהבית טרם נרשם כבית משותף מובן שטרם בוצעו הצמדות בפועל. במצב דברים זה המערער (כמו גם יתר בעלי הדירות) אינו בעל זכויות קנייניות אלא אובליגטוריות בלבד, שהרי "בטרם רישום הבית כבית משותף, אין משמעות קניינית להצמדת חלק מן הרכוש המשותף לדירה; אלא מדובר לאותה עת בהסדר חוזי לשימוש והנאה באותו

חלק" (ע"א 1781/13 פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ נ' כהן מלי ו-246 אח' [נבו] (15.7.2015)). המשיבים לא חלקו על כך שהמערער זכאי להנאה והחזקה בלעדית בשטח המיועד להצמדה לדירתו וגם פסק הדין יוצא מהנחת מוצא זו (ראו סעיף 12(א) לפסק הדין). להשלמת התמונה בנושא אציין כי בצדק קבעה המפקחת כי בעת רישום ההצמדה יהיה צורך לבדוק שהוסדרו תנאים למימוש זכות הגישה למתקנים המשותפים (ע"א 2741/07 דוד ג'ואל נובק ואח' נ' יעקב נתנאל דנן ואח' [נבו] (10.8.2011), פסקה יז'; להלן עניין נובק) ולנושא זה אתייחס בהמשך.

36. המערער אינו חולק על חובתו לאפשר גישה לנציגות לצורך תחזוקת המתקנים המשותפים. המחלוקת בין הצדדים היא בדבר דרך מימושה של זכות הגישה וביתר דיוק האם ניתן להסתפק בהתחייבות המערער לאפשר גישה בתוך פרק זמן סביר מעת דרישה או שמא יש לחייבו למסור את מפתח מרפסת הגג, כפי שקבעה המפקחת. הגם שהמערער אינו חולק, כאמור, על חובתו לאפשר גישה למתקנים אציין על מנת להעמיד את הדברים על דיוקם, כי בניגוד לטענת המשיבים (סעיף 6 לטיועון בכתב מיום 22.6.2026) הדבר אינו נובע מחוזה הרכישה עליו חתום המערער (ובכל מקרה לא הוצג חוזה הקובע כך ואני ער לכך שאף המערער טען בחצי פה שקיימת בחוזה התייחסות לזכות הגישה). היות שהנושא לא נדון בפסק הדין אשר אינו מבוסס על התחייבות חוזית של המערער, ביקשתי מהמשיבים לפרט את טענתם בנושא והם הפנו לסעיף 14(א)(5) לחוזה המכר עליו חתום המערער, כמו גם לסעיפים 14(ג), (ו) ו-12(ו). סבור אני שאין בחוזה זה לבסס את חובתו של המערער לאפשר גישה, לא כל שכן בדרך של מתן מפתחות, וכאמור אף המפקחת לא ביססה את פסק דינה על חוזה המכר. אסביר בקצרה.

37. סעיף 14(א) לחוזה המכר עוסק בשטחים אשר יוצאו מהרכוש המשותף עם רישום הבית. בסעיף קטן (5) אליו הפנו המשיבים צוין כי במסגרת השטחים שיוצאו מהרכוש המשותף יכללו גם "שטחים שיידרשו...לצורך הנחת ו/או הצבת...מערכות ו/או מתקנים...הנחוצים לאספקת המים, הביוב, החשמל, הגז ... ובלבד שלא יהיה באלה בכדי למנוע שימוש סביר בדירה ובגישה אליה". הנה כי כן, סעיף זה אכן קובע שיהיו שטחים שישמשו להנחת תשתיות אך אינו קובע דבר בעניין הגישה למתקנים אלו אלא דווקא עוסק בזכות הגישה ההפוכה – אל הדירות מתוך המתקנים. יתרה מזו, סעיף זה קובע דווקא ששטחים אלו לא יהיו חלק מהרכוש המשותף ואילו ענייננו הוא במתקנים המהווים רכוש משותף כמו הגג שעליו הם נמצאים. מעמדם של שטחים אלו לא נדון בפני המפקחת ואינני רואה צורך לעשות כן כעת שכן אין לדבר נגיעה לענייננו.

38. ביחס לסעיף 14(ג) אזי אכן נקבע בו שהמוכרת (אשר מכרה את הדירות לדיירים) עשויה לרשום תקנון לבית המשותף בו יכללו הוראות הקשורות ל"האחזקה והתיקון של הרכוש המשותף...הזכויות ברכוש המשותף ואופן השימוש בו". מדובר בסעיף בדבר כוונה עתידית של המוכרת לרשום תקנון לבית המשותף ואין לדעת מה ייכלל בו בעניין זכות הגישה למתקנים המשותפים וברי שאין בו ללמד על אודות חבותו החוזית של המערער כיום. ואדגיש שלא הוצג תקנון כלשהו ובו הוראה רלוונטית לענייננו ובכל מקרה הבית טרם נרשם כבית

משותף כך שחל התקנון המצוי ([סעיף 77ג' לחוק המקרקעין](#)). אף בסעיף 14(ו) אין למצוא הוראה ממנה ניתן ללמוד על חבותו החוזית של המערער ואין בהוראות הקשורות לחברת הניהול לבסס חבות חוזית בנושא בו עסקין.

39. המשיבים הפנו גם לסעיף 12(ו) לחוזה המכר שעליו חתום המערער וטענו כי הם מודעים לכך שמדובר בזכות ששימרה לעצמה המוכרת (ולקבלן מטעמה) וכי הנציגות אינה נזכרת בסעיף, אך לטענתה יש ללמוד מכך שהמערער "קיבל על עצמו את העיקרון לפיו זכויותיו בדירה ובצמוד לה כפופות למתן גישה סבירה כאשר נדרש לבצע תיקונים ברכוש המשותף". טיעון זה אין לקבל מהטעם הפשוט שסעיף זה עניינו חובת המוכרת לבצע תיקונים בדירות בהתאם [לחוק המכר \(דירות\)](#), תשל"ג-1973 ואין מדובר בסעיף המסדיר את היחס שבין הצמדת מרפסת הגג לדירת המערער לבין חובתו לאפשר גישה לנציגות למתקנים המשותפים. עם זאת, אדגיש כי המשיבים עצמם נקטו בלשון "גישה סבירה" ואכן זוהי השאלה עליה יש להשיב – מהי הגישה הסבירה בה יש לחייב את המערער על מנת להגשים את תכלית הזכות.

40. הנה כי כן, התשובה לשאלה אינה מצויה בחוזה הרכישה (ובכל מקרה לא הוצג חוזה המבסס זכות זו) ואף המפקחת לא ביססה את פסק דינה על החוזה. אדגיש בעניין זה כי דומה שהמפקחת לא ביססה את זכות הגישה שהעניקה לנציגות על מקור נורמטיבי מוגדר אלא על עקרונות כלליים של שיתוף והתחשבות הדדית בבתי משותפים (ראו סעיפים 9-10 לפסק הדין). אינני סבור שדי היה בעקרונות כלליים אלו ונכון היה להגדיר את הדברים בצורה ברורה ואפשר שהדבר נבע מכך שהמערער לא חלק על חובתו לאפשר גישה למתקנים המשותפים.

41. לדעתי, ככל שלא קיימת הסדרה חוזית של הנושא (וכאמור, הדבר לא הוכח) וכן לא קיים תקנון מוסכם המסדיר זאת (ומצויים אנו בשלב בו טרם קיים תקנון מוסכם), ניתן לעגן את זכותה של הנציגות לגישה למתקנים המשותפים בשני מקורות נורמטיביים. הראשון הוא מתן זכות גישה מכוחה של זיקת הנאה המבוססת על המסקנה העולה [מסעיף 55\(ג\) לחוק המקרקעין](#) לפיו לא ניתן לאשר הצמדה הפוגעת בגישה לרכוש המשותף. מכאן, תחת ביטול ההצמדה (העתידית) ניתן לאשרה בכפוף למתן זכות גישה למתקנים בהיותה סעד מידתי יותר (ראו בנושא עניין נובק, פסקה יז; [ה"פ 6853-01-15](#) גיא דביר נ' ג'ורג'ט בן סימון [נבו] (25.7.2019)). ואולם, מדובר בסעד שאינו מצוי בסמכות המפקחת על רישום המקרקעין אלא בסמכותו של בית המשפט המחוזי בהיותו הענקת זכות קניין, כך שאף במסגרת ערעור זה אין מקום לדון בנושא מזווית ראייה זו.

42. המקור הנורמטיבי **השני** עליו ניתן לבסס את זכות הגישה, והמצוי בסמכות המפקחת על רישום המקרקעין, הוא [סעיף 4\(א\)](#) לתקנון המצוי לפיו "בעל דירה חייב להרשות שיבוצעו בדירתו העבודות ההכרחיות להחזקת התקינה של הרכוש המשותף, ולתכלית זו רשאים חברי הנציגות ובני אדם הפועלים בשמה להיכנס לדירתו ולבצע בה עבודות כאמור" (הערה:

כפי שצוין לעיל, בשלב בו טרם נרשם הבית המשותף, חל התקנון המצוי מכוחו של [סעיף 77ג' לחוק המקרקעין](#).

43. אכן, סעיף זה עניינו במצב בו מצויים מתקנים משותפים בתוך הדירה (כגון צנרת, ראו הגדרת הרכוש המשותף [בסעיף 52 לחוק המקרקעין](#)) ואילו בענייננו המתקנים אינם בתוך מרפסת הגג של המערער (שהיא חלק מדירתו; ראו [סעיף 55ג\)](#) סיפא לחוק המקרקעין). ואולם, ראוי לפרש סעיף זה על דרך קל וחומר כך שאם הסעיף מחייב בעל דירה לאפשר לנציגות להיכנס לדירתו ולבצע בתוכה תיקונים ברכוש המשותף, קל וחומר שניתן לחייבו לאפשר מַעְבָּר בלבד דרך דירתו (והצמוד לה) לצורך הגעה לשטח המהווה רכוש משותף וביצוע תיקונים שם. נכון גם לפרש את המשפט "להרשות שיבוצעו בדירתו העבודות ההכרחיות להחזקתו התקינה של הרכוש המשותף" באופן שהמעבר בדירה הוא "העבודות ההכרחיות" לצורך התיקון. מדובר בפרשנות אפשרית מבחינה לשונית אשר מגשימה היטב את תכלית הסעיף. מסקנה זו מבוססת גם על מורכבות השיתוף בבית משותף ועל חובת תום הלב בה מחויבים בעלי דירות האחד כלפי השני ([ברע"א 7112/93 צודלר נ' יוסף](#), פ"ד מח(5) 550 (1994)), כמו גם על העובדה שזכות הקניין בבית משותף חלשה יחסית ממופעה הרגיל ([ע"א 3511/13 רגינה שורצברגר נ' שלום מרין](#) [נבו] (24.7.2014), פסקה 27).

44. את זכות הגישה יש לבסס אפוא על [סעיף 4](#) לתקנון המצוי. עם זאת, שתי הערות בנושא. הראשונה, כאשר מדובר בגישה בלבד לרכוש המשותף, להבדיל ממצב בו הרכוש המשותף הטעון תיקון או תחזוקה נמצא בתוך הדירה, תהיה תחולה לסעיף רק במקרה שאין דרך גישה סבירה אחרת שלא מתוך אחת הדירות, ולא ניתן להגיע למקום בצורה סבירה ובטוחה מהרכוש המשותף. מסקנה זו עולה גם מלשון הסעיף המדבר על עבודות "הכרחיות". כאשר קיימת דרך גישה סבירה שאינה מחייבת פגיעה בזכות הקניין של בעלי הדירות, אזי הגישה דרך הדירה אינה הכרחית ויש להעדיף אפשרות אחרת. [הערה שנייה](#), [סעיף 4\(א\)](#) הנ"ל אינו קובע שלנציגות תתאפשר גישה חופשית, לא כל שכן שיימצא בידה מפתח לדירתו של בעל הדירה, אלא הוא קובע (בשינויים המחויבים עליהם עמדנו לעיל) שבעל דירה חייב להרשות גישה "הכרחית" מדירתו (לרבות מהמוצמד אליה) אל המתקנים. כיצד תמושש זכות גישה זו, היא השאלה העומדת בבסיס המחלוקת שבין הצדדים.

45. דומה שהצדדים אינם חלוקים על כך שהגישה למערכות הבניין אפשרית מבחינה פיזית גם מדירה נוספת אשר אף אליה הוצמדה מרפסת גג דומה לזה של המערער (דירה מס' 44). עם זאת, מהראיות שהוגשו עולה שהבית המשותף לא נבנה עם סולם ייעודי במרפסת הגג של דירה מס' 44, אלא סולם כאמור נבנה רק במרפסת הגג שהוצמדה לדירת המערער. המערער טען בהליך קמא שיש לחייב את הנציגות לבנות סולם גם במרפסת הגג של בעל דירה מס' 44 וטענה זו נדחתה בנימוק שהבניין נבנה כך שקיימת גישה רק באמצעות הסולם שהותקן במרפסת הגג המוצמדת לדירת המערער וכי כל שינוי טעון היתר בניה.

46. אכן, במצב הדברים כיום קיימת גישה בטוחה למתקנים רק ממרפסת הגג שהוצמדה לדירת המערער. ואולם, העובדה שהתקנת סולם במרפסת הגג בדירה האחרת טעונה היתר

בניה (ואינני קובע כך אלא מתייחס לקביעת המפקחת) אינה אמורה להביא כשלעצמה לדחיית הטענה שהרי ניתן לבקש היתר בניה, כך שיתכן שמדובר במחסום טכני ולא מהותי. טענת המערער עסקה ברובד עמוק יותר של הנושא והוא הצורך בשוויון ובחלוקת הנטל בין בעלי הדירות שקיימת מדירתם והצמוד לה גישה (פיזית) סבירה למתקנים. אינני רואה להביע דעה בעניין יכולת הגישה מדירה מס' 44 והאפשרות לחייב התקנת סולם במרפסת דירה זו, שכן מובן שהיה צריך לצרף לשם כך להליך את בעל דירה זו, כמו גם להביא ראיות ברורות בדבר האפשרות הטכנית והתכנונית להתקין סולם במקום. עם זאת ראיתי לציין כי לאור האופן בו התקבלה הקביעה בנושא, אין בפסק הדין על מנת לחסום את המערער או הנציגות מליזום הליכים בנושא תוך שאינני מביע כל דעה באשר לתוצאה הראויה.

47. וכעת ללוז העניין – קביעת היקף זכות הגישה של הנציגות.

48. המערער טוען כי חיובו למסור מפתח למרפסת הגג פוגע מעבר לנדרש בזכות הקניין שלו וביכולתו לעשות שימוש סביר בקניינו. סבור אני שיש צדק בטענה זו. המקרה מצריך איזון בין זכות הקניין של המערער, כמו גם זכותו לפרטיות ולכך אתייחס בהמשך, לבין זכותם של יתר בעלי הדירות לקבל (באמצעות הנציגות) גישה סבירה למתקנים המשותפים וזאת על מנת לבצע בהם תחזוקה שוטפת, כמו גם לתקן תקלות בלתי צפויות בתוך פרק זמן סביר. ברי כי חיוב המערער במתן מפתח למרפסת הגג, בצד מתן זכות שימוש לנציגות במפתח, יגשים את התכלית שהיא מתן אפשרות לנציגות לפעול לצורך תחזוקה שוטפת של המתקנים ותיקון תקלות בלתי צפויות. עם זאת, מדובר בפתרון קיצוני, היינו כזה המעניק את מלוא הזכות לנציגות בצד פגיעה מירבית בזכויות הקניין של המערער. לדידי, מדובר בפתרון קיצוני אשר יש לנקוט בו רק כאשר בית המשפט מגיע למסקנה כי שום פתרון מידתי יותר לא יגשים את התכלית.

49. אקדים ואומר שאינני סבור שהונחה בפני המפקחת תשתית ראייתית מספקת שאפשרה לקבוע כי לא יהיה ניתן להשיג תכלית זו אלא בדרך הפוגענית ביותר – מתן מפתחות למרפסת הגג. אכן, המפקחת ציינה כי הביאה בחשבון שמדובר במעבר דרך מרפסת גג ולא דרך הדירה וניתן להבין מכך שסברה שהפגיעה במקרה זה קלה יותר באופן המצדיק פתרון קיצוני בדמות חיוב למסור מפתח. סבור אני שבכך שגתה המפקחת. מהראיות שהובאו ניתן ללמוד שאין מדובר בגג כמובנו המקובל אלא בשטח סגור אשר בעליו יכול לעשות בו שימושים כרצונו ככל שהם מותרים בדיון. מטעם זה אף כינתה המפקחת את השטח כמרפסת גג (ולא גג) ויש בכך ללמד שמדובר בשטח תחום שאינו "גג" במהות, אלא כמעין מרפסת. המערער טען כי הוא מבקש לעשות במקום שימוש כמחסן והדבר לא יתאפשר באם המפתח יהיה בידי הנציגות שכן הוא חושש מגניבות. סבור אני שאין להקל ראש בטענות אלו ועמדת הנציגות לפיה רצונו של המערער לעשות במקום שימוש כמחסן מהווה "מכשול לתחזוקה התקינה" אינה משקפת הכרה בזכות הקניין של המערער ואין לה מקום. מזכיר כי מדובר בשטח שהוצמד לדירת המערער. אכן, עליו לאפשר גישה לנציגות לצורך ביצוע תחזוקה ותיקונים ואולם המערער אינו מאבד בכך את זכות הקניין שלו ואת זכותו לעשות בשטח שימוש בעלים כרצונו על פי המותר בדיון. מובן שהשימוש אינו יכול לסכל

את זכות הגישה ואולם עצם רצונו של המערער לאחסן במקום חפצים אינו מביא למסקנה כי מדובר במכשול לזכות הגישה.

50. הנה כי כן, חיוב אדם למסור מפתח לרכושו היא תוצאה פוגענית אשר יש לראות בה כפתרון קיצון המוצדק רק כאשר פתרונות מתונים יותר לא הגשימו את תכלית זכות הגישה. הדברים יפים גם אם מדובר במחסן או גג (לא כל שכן מרפסת גג) ולא רק בדירת המגורים עצמה לגביה דומה שהדברים ברורים ואינם טעונים הסבר. עיון בפסק הדין אינו מגלה כל דיון שערכה המפקחת ביחס לפגיעה שתגרם למערער בהיבט הקנייני, לרבות בפרטיותו במובן זה שהרכוש שיאוחסן שם עשוי להיות גלוי לעיני זרים, ואין למצוא אף כל נימוק מדוע נדרש בשלב זה פתרון קיצון ומדוע לא ניתן להסתפק בעת הזו בפתרון מתון יותר כפי שהציע המערער, היינו שהוא יפתח את המקום ויאפשר גישה בכל עת שיתבקש ואם ייסע למספר ימים ישאיר מפתח בידי אחד השכנים עליו הוא סומך.

51. מטענות המשיבה ניתן היה להבין שבדרך זו נהגו הצדדים עד עתה וכי הנציגות סבורה שהדבר לא הוכיח את עצמו כדרך יעילה. ואולם, אינני סבור שהובאו די ראיות על מנת להגיע למסקנה מבוססת בנושא ואכן אין למצוא בפסק הדין כל ממצא עובדתי בנושא ואין מדובר בעניין שערכאת הערעור יכולה להשלים את שהחסירה הערכאה הדיונית. כאשר לא הגיעה המפקחת למסקנה לפיה לא ניתן יהיה להגשים את זכות הגישה של הנציגות מבלי לחייב את המערער למסור מפתחות (ובכל מקרה לא בדרך מנומקת ועל בסיס ראיות), לא היה נכון לדעתי לפנות לפתרון קיצון זה.

52. לא התעלמתי מכך שהמפקחת ציינה כי הביאה בחשבון בקביעתה את "החובה להבטיח נגישות לגג לא רק לצורך תחזוקה וטיפול במתקנים המשותפים שעל הגג, אלא במקרי חירום להצלת חיי אדם". הגם שהדבר לא הוסבר, דומה שנושא "הצלת חיי אדם" הודגש על מנת להסביר את הצורך בזמינות הגישה לגג באופן שהצעת המערער לפיה הוא יפתח את הגג בעצמו אינה מספקת פתרון ראוי. ואולם, אין להבין ממה הסיקה המפקחת שקיים צורך להגיע לגג זה על מנת להציל חיי אדם כאשר לא הובאו כלל ראיות בנושא ולא ברור כלל באילו מצבים עלול להתעורר צורך בהצלת חיי אדם והאם הדבר קשור למתקנים המשותפים או שמא מדובר בסכנה כללית שיש למצוא לה מענה.

53. אציין עוד בהקשר זה שלא הובאו כלל ראיות מהן יכולה הייתה המפקחת ללמוד על מהות המתקנים ואופן פעילותם; תכיפות התחזוקה הנדרשת לגביהם ואופייה; מהות התקלות האפשריות ומהירות התגובה הנדרשת לצורך תיקון; מספר הפעמים בעבר בהם נדרשה פעולה דחופה וכיוצב' ראיות חשובות לצורך קבלת החלטת קיצון בדמות חיוב במסירת מפתח. כמו כן לא הובאו ראיות מהן ניתן היה ללמוד אם קיימת אפשרות לפגיעה מהותית ברווחת הדיירים במקרה של עיכוב בגישה למתקנים מהן הדרכים האלטרנטיביות לפתרון הקושי וכן ראיות נוספות מהן ניתן היה ללמוד עד כמה מדובר במתקנים המצריכים גישה מיידית, או שמא עיכוב של מספר שעות במתן הגישה לא יגרום נזק מהותי. בפני המפקחת לא הובאו ראיות בנושא, לא כל שכן חוות דעת של מומחה ומשכך, אינני סבור

שקיים בסיס ראייתי מספק (אם בכלל) למסקנה לפיה נדרשת גישה מיידית לגג, בין בכלל ובין לצורך "הצלת חיי אדם".

54. נקודה חשובה נוספת היא שאין למצוא בפסק הדין כל קביעה לפיה המערער סיכל בעבר את גישת הנציגות לגג לא כל שכן באופן שגרם נזק כלשהו, או הכבדה ממשית. מקובל עלי שאם היה מוכח שהמערער אינו משתף פעולה עם הנציגות ומונע גישה למתקנים, אזי מדובר היה בשיקול בעל משקל ממשי על מנת שלא ליתן בו אמון על כך שיקיים את הצהרתו ויאפשר גישה לגג לכשיתבקש (אם כי לא הרי התחייבות המקבלת תוקף של פסק דין כהתחייבות טרם שלב זה). אני ער לטענות הנציגות בנושא ולכך שניתן להסיק מעצם הפניה לערכאות על כך שהיו בין הצדדים מחלוקות בעבר ואולם אין מדובר בתחליף לתשתית ראייתית ברורה וקביעת ממצאים עובדתיים.

55. על רקע התשתית הראייתית החסרה שהייתה בפני המפקחת, לא היה מקום אפוא לגשת כבר עתה לפתרון הפוגעני ביותר אלא היה על המפקחת לשקול פתרון מידתי יותר ולו לתקופה מסוימת במהלכה הייתה נבחנת התנהגות הצדדים כמו גם התאמתו של הפתרון למציאות בשטח. יש לזכור שמדובר בבניין בו מתגוררים הצדדים כתשע שנים ועד כה לא נרשמה פגיעה מהותית במי מבעלי הדירות בשל התנהגות המערער (ובכל מקרה הדבר לא הוכח) והיה צורך להביא נתון חשוב זה בחשבון. ודוק: לא התעלמתי מכך שהמפקחת קבעה מספר כללים שמטרתם מזעור הפגיעה במערער, כגון מתן אפשרות שהוא יפתח בעצמו את מרפסת הגג ורק אם לא יעשה כן בתוך 12 שעות ניתן יהיה לעשות שימוש במפתח. ואולם, אין די בכך ועצם החיוב למסור את המפתח הוא הפגיעה שאינה מחויבת המציאות במקרה זה ובנקודת זמן זו.

56. ודוק: לא התייחסתי לשאלה אם מדובר בשטח שהכניסה אליו עלולה לגרום לפגיעה בפרטיות במובן של יכולת צפייה במתרחש בתוך דירת המערער, או לאפשר חדירה לדירת המערער וזאת חרף טענותיו בנושא במהלך הערעור. הטעם לכך הוא שהמערער לא טען זאת בפני המפקחת וממילא שהנושא לא נדון ואין מקום לטעון טענות אלו לראשונה במהלך הערעור ואף ללא תשתית ראייתית מתאימה. עם זאת אציין כי אפשר שהיה נכון לשקול ביקור במקום בערכאה קמא וזאת על רקע מהות הנושא והחשיבות שבהתרשמות בלתי אמצעית, לא כל שכן כאשר מדובר בצדדים בלתי מיוצגים אשר הראיות שהציגו היו דלות וחסרות. מדובר בפרקטיקה מקובלת בערכאה הדיונית שהיא ערכאה מקצועית ואפשר שהדבר היה מסייע במקרה זה (ראו בהשוואה: עשא"א 15688-03-12 ארליך בוטנסקי נ' הורניק [נבו] (16.10.2012)). הדברים בוודאי נכונים כאשר המפקחת בחרה בפתרון קיצוני.

57. לסיכום. לא היו בפני המפקחת ראיות מהן ניתן היה להסיק שאין פתרון מידתי יותר אשר יגשים את תכלית זכות הגישה של הנציגות והיא אף לא קבעה ממצאים בנושא ולא נימקה את פסק דינה בנושא זה. דעתי היא שעל בסיס התשתית הראייתית הקיימת, אזי לעת הזו נכון לקבוע נקודת איזון שונה לפיה לא יימסר מפתח לנציגות אלא המערער יהיה מחויב לאפשר גישה בכל עת שיידרש וזאת תוך מתן הודעה מוקדמת בת 24 שעות. במקרים בהם תסבור הנציגות שקיימת דחיפות המצריכה תגובה מהירה יותר, יאפשר המערער גישה

בתוך פרק זמן סביר התואם את הדחיפות שתוארה בפניו. יש להניח שהתראה בת 24 שעות תינתן במצב של טיפול תחזוקתי מתוכנן מראש ואילו במקרים של תקלות פתאומיות ההתראה תהיה קצרה יותר והכל בהתאם לנסיבות העניין ואיני קובע מסמרות בשל ריבוי התרחישים האפשריים. מובהר שאין באפשרות המערער לסרב לבקשת הנציגות אך מובן שכל שימצא בקשה מסוימת כבלתי מוצדקת הוא יהיה רשאי לנקוט בהליכים כפי שייראה לנכון ואינני מחווה דעה. העיקר הוא שמדובר בביקורת בדיעבד ולא מראש.

58. מקובל עלי שיתכנו מצבים בהם המערער לא יהיה בביתו ולא יוכל לאפשר גישה במועד הנדרש. המערער התחייב להשאיר מפתח אצל אחד השכנים ולמסור את זהותו במקרים שישנה בחו"ל או במקרים של שהייה ארוכה מחוץ לבית. כן התחייב להגיע בדחיפות באם יידרש לאפשר גישה וישהה מחוץ לבית במרחק קרוב יחסית. פתרון זה, אף במצב אידיאלי של רצון טוב, עלול להיתקל בקשיים מעשיים במקרים של צורך דחוף יחסית (אשר למרות שמהותו ונסיבותיו לא הוכחו כאמור, אני מוכן להניח שאפשרי שיתרחש) ולכן נדרש למצוא פתרון אשר מחד גיסא יאפשר למערער שלא למסור את המפתח, אך מאידך גיסא לא יאיין את היכולת לעלות לגג במקרים בהם המערער אינו בבית ויחלוף זמן יקר עד הגעתו.

59. אפשר שמצב דברים זה הביא את המפקחת לנקודת האיזון בה בחרה (וכאמור הדבר לא הוסבר), אך לדעתי ניתן לעשות שימוש בטכנולוגיה פשוטה הזמינה כיום אשר תיתן פתרון לקושי זה. כוונתי היא שכל שהנציגות סבורה שאכן נדרשת זמינות שכזו, היא תהא רשאית לדרוש מהמערער להתקין מנעול חכם לדלת אשר יאפשר פתיחה "מרחוק". במצב זה יוכל המערער לפתוח את הדלת עבור הנציגות גם כאשר ישהה מחוץ לבית ויהיה צורך בגישה דחופה. בדרך זו ניתן לדעתי להשיג שמירה על זכויות המערער בצד הבטחת גישה מהירה של הנציגות. בעלות המנעול והציוד ההיקפי הנדרש לפעילותו התקינה, כמו גם בתחזוקתו, תישא הנציגות.

60. ודוק: הפתרון אותו קבעתי מביא בחשבון את הצהרת המערער כי יאפשר גישה בכל עת שיידרש. מובן אפוא כי אם המציאות תלמד שהצהרה זו אינה מיושמת בפועל, תוכל הנציגות לפנות שוב למפקחת אשר תבחן (לאחר שתשמע ראיות בנושא) נקודת איזון שונה בהתאם לנסיבות שיוכחו.

61. ההסדר שנקבע הוא אפוא זה:

1. על המערער לאפשר לנציגות גישה למתקנים בכל עת שיידרש על פי הכללים שנקבעו בפסק זה.

2. הנציגות תפנה אל המערער טלפונית או בהודעה ותודיע לו על הצורך בגישה ותפרט את המועד בו היא מבקשת לעשות כן. הפניה תהיה בהודעה מוקדמת כמפורט לעיל בסעיף 57 והמערער יאפשר גישה למתקנים בין בדרך של פתיחה פיזית של הדלת ובין באמצעות פתיחה "מרחוק" (ככל שאופציה זו תמומש על ידי הנציגות).

3. במקרה בו ישהה המערער מחוץ לבית מעבר לשני לילות רצופים, ישאיר מפתח בידי שכן לבחירתו ויודיע על זהותו לנציגות במסרון. יעשה שימוש במפתח רק במקרה שהגישה למתקנים נדרשת בתקופה שהמערער אינו בבית וניסיון לפתיחה מרחוק לא צלח (ככל שאופציה זו תמומש על ידי הנציגות). מובהר כי גם במצב זה יש למסור למערער הודעה מקדימה כמפורט לעיל בסעיף 57.

4. כל זמן שמתאפשרת גישה למתקנים, ישהה אחד מחברי הנציגות עם איש המקצוע, אלא אם המערער ביקש שלא לעשות כן.

5. המערער יקפיד שהגישה אל הסולם תהיה חופשית ותאפשר מעבר אל הסולם ודרכו.

6. הצדדים מופנים להוראת [סעיף 4\(ב\)](#) לתקנון המצוי לפיו "פגעו העבודות האמורות בדירה, חייבים בעלי כל הדירות להשתתף בהוצאות החזרת המצב לקדמותו בשיעור שבו הם משתתפים בהוצאות החזקת הרכוש המשותף".

62. התוצאה היא שהערער בעניין מתן זכות הגישה לגג מתקבל. הערער בעניין הכספי מוצה ובעניין האופנוע נדחה בכפוף לאמור לעיל. הערער נגד משיבות 2-4 נמחק בשל כך שלא היה אמור להיות מוגש נגדן אלא נגד הנציגות בלבד. בשאלת ההוצאות הבאתי בחשבון את התנהלות הצדדים, היקף הטיעון, העובדה שהערער התקבל ביחס לאחד הנושאים בלבד אם כי המהותי שבהם ואת העובדה שהמערער ייצג את עצמו, ואני מחליט לחייב את המשיבה 1 לשלם למערער הוצאות בסך 3,500 ₪. הבאתי בעניין זה בחשבון גם את שיעור ההוצאות שנפסקו בערכאה קמא אשר לא הוריתי על השבתם בשל התוצאה החלקית. הסכום ישולם בתוך 30 יום שאחרת יישא ריבית שקלית עד הפירעון. העירבון שהופקד יושב למערער.

ניתן היום, כ"ג תמוז תשפ"ו, 08 יולי 2026, בהעדר הצדדים.

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

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה