

מס' תיק: 7/22/2021

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

לפניהם כבוד המפקח על רישום מקרקעין
ארוז שטיינברג

אליהו וסימה השקעות בע"מ
בAlamatot ב"כ: ע"ד אדרי איריס
רחוב הכנור 24, אשדוד

תובעת

נגד
1 בוארון ציון
2 נכסים יצחק וטל בוארון בע"מ
בAlamatot ב"כ: ע"ד גולן מרדי
רחוב הרצל 25, נתניה

נתבעים

1 **פסק דין**
2 תביעה לסלוק יד והשבת המצב לקדמותו בנוגע למתיקנים שהוצבו ברוח המשותף.

רקע

- 4 1. עסקין בבית משותף הנמצא בפינת הרחובות יהלום 2 וויצמן 10 בנתניה ובינוי על חלקה 47
5 בוגש 8266 (להלן: "הבית" או "הבית המשותף").
- 6 2. על פי צו רישום בית משותף מיום 28.10.2018 הבית המשותף כולל מבנה אחד בן חמיש קומות
7 ומכלול 13 תמי חלוקות. לבית תקנון מוסכם אשר אושר לרישום ביום 28.10.2018 (להלן:
8 "התקנון").
- 9 3. התביעה, אליהו וסימה השקעות בע"מ (להלן: "התובעת") היא המחזיקה ומוטבת הערת
10 אזהרה על זכויות הבעלים של דירות הממוקמות בקומות 1-4 בבית המשותף וירושומות כתתי
11 חלקות 10-13. לכל אחת מהדירות הוצמדו, כך על פי התקנון, שטחי הצמדה רבים שסומנו
12 בתשריט הבית המשותף (הדירות על הצמדותיהם ייקראו להלן: "נכסים התב冤ת").
- 13 4. הנتابעים, מר ציון בוארון ונכסים יצחק וטל בוארון בע"מ (להלן: "הנתבעים"), הם המחזיקים
14 בתת חלקה 7 ומחזיקים ומוטבי הערת אזהרה על זכויות הבעלים בתת חלקה 9 ומפעלים
15 בנכסים הנ"ל שתי חניות: אטלייז ועסק לממכר מזון (הדירות על הצמדותיהם ייקראו להלן:
16 "נכסים הנتابעים").
- 17 5. בהקשר זה וכבר בתחילתה יצוין, כי תוך כדי ניהול ההליך ובאופן מובהק רק בתצהיר מטעם
18 הנتابעים, עלתה טענה לפיה בעל הזכיות הנכון בתת חלקה 7 הוא מר ירון בוארון בנו של
19 נתבע 1 ומיל שאיינו צד להליך דן. אני רואה בטענה חדשה זו הרחבת חזית אסורה, להיות
20 שבכתב ההגנה מטעם (שלא התבקש ולא ניתן היתר לתקנו) אישרו הנتابעים דן ולמצער לא

מס' תיק: 7/22/2021

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

1 הכחישו כי הם אלה המחזיקים בתתי החלקות שמספרן 7 ו-9 ומפעילים בהן את האטלויז
2 והחנות למכר מזון (ר' סעיף 32 לכתב ההגנה).

3 על כן, לצורך תובענה זו בלבד ומבליל שהייה בכך לקבוע דבר בעניין זהות בעלי הזכויות בתת
4 חלקה 7, ATIICHIS לנتابעים בעלי הדין הרלוונטיים.

הטענות

6 6. לטעת התובעת, הנتابעים – המפעילים בנכסייהם, כאמור, אטלויז ועסק למכר מזון, התקינו
7 לא היתרים נדרשים על-פי דין ולא אישור האסיפה הכלכלית כנדרש, ארובות בחזיות
8 החיצונית של הבית, המשרתות את נכסיו הנتابעים. ארובות אלו, כך נטען, מזוהמות את
9 האויר, גורמות למטרדי ריח, מכערות את חזית הבית ואף חוסמות את זרימת האוויר והאויר
10 לנכסיו התובעת. בנוסף לכך נטען, כי הנتابעים התקינו מפוח/מנוע של מערכת מיזוג/קיורו על
11 הגג המשותף, ומדחסים מזגנים על גגונים משותפים המשרתים את נכסיהם כאמור, ואלו
12 גורמים למטרדי רעש לדיריהם המתגוררים בנכסי התובעת, ואף זאת ללא קבלת הסכמת בעלי
13 הדירות כנדרש.

14 7. עוד טעונה התובעת כי לשם התקנת המתקנים הנ"ל צברו הנتابעים תלות והעבירו צנרת
15 בצורה רשלנית, לקויה ולא מקצועית. נטען כי הפעלת עסקי המזון ביחידות הנتابעים יוצרת
16 מטרדים שונים בבית לרבות שפיכת שמן במקומות שונים בבית המשותף. התובעת הוסיפה
17 וטענה כי הנتابעים פערו פתח כניסה לחנות הממוקמת בתת חלקה 7 לכיוון לובי הבית
18 המשותף ב涅יגוד לתשריט הבית המשותף ולהיתר הבניה. עוד נטען, כי התובעת ניסתה מספר
19 פעמים לפנות אל הנتابעים בבקשת להסביר את המצב ברכוש המשותף לקדמונו אולם פניותיה
20 הושבו ריקם.

21 8. לאור זאת, בקשה התובעת כי יינתנו צוויי-עשה המורים לנتابעים לסלק את כל המתקנים
22 שהוצבו ברכוש המשותף, להסביר את המצב לקדמונו לרבות על ידי סגירת הפתח בתת חלקה
23 7. כן הבקש צו מנעה המורה לנتابעים לחזור מיצירת מטרדי רעש וריח לרבות שפיכת שמן
24 למערכות האינסטלציה של הבית.

25 9. הנتابעים סבורים מנגד כי דין התביעה נגד היחידות על הסף. נטען כי התובעת אינה רשומה
26 כבאים של הנכסים אוותם היא מייחסת לעצמה אלא חברה בשם "מאיירון בעמ", וכי זכויות
27 התובעת בנכסייה רשותות כהערות אזהרה על זכויות הבעלים יחד עם מוטבי הערות אזהרה
28 אחרים. מכאן, שלתובעת אין כוח תביעה נגד הנتابעים בהיעדר זכות קניינית בנכסים שבהם
29 היא טוענת לזכויות ומן הדין לדחות את תביעה בהיעדר יրיבות ובהיעדר עילה. בהקשר זה,
30 ומאוחר שלתובעת אין זכויות בעלות, הוסיף הנتابעים וטענו כי למפקח על רישום המקרקעין
31 גם אין סמכות עניינית לדון בתביעה. הנتابעים ציינו כי על התובעת היה לצרף את בעלי
32 הנכסים או את כל מוטבי העורות אזהרה הרלוונטיים בעלי דין דרושים. עוד ציינו הנتابעים

מס' תיק: 7/22/2021

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

- 1 כי הותבעת הגישה את תביעהת להא הסכמתם של כונסי הנכסים שמונו על ידי בית המשפט
2 המחויזי (בתיק ה"פ 000676/2002) להסדרת רישום הבית המשותף וההעברת הדירות על שם
3 הרוכשים, וגם מטעמים אלו יש להורות על דחיתת התביעה על הסוף.
- 4 10. הנתבעים הציבו על כך שהותבעת הגישה את תביעהת שבת כלולים סעדים מן היושר בידיהם
5 שאינן נקיות, שכן על פי היתר הבניה ייעודם של הנכסים שבהם הותבעת טוענת לזכויות הוא
6 למשרדים ולאולם שמורות, ואילו הותבעת עשויה בנכסים אלו שימוש חורג **למגורים**, ללא
7 שקיבלה היתר מתאים לשימוש זה, וכי אלמלא השימוש החורג וההפרעה לדירות
8 המוגוריים בנכס הותבעת תביעה זו כלל לא הייתה בא העולם. בהקשר זה, טענו הנתבעים
9 כי יש להחיל בעניינו את הדוקטורינה המשפטית של "מעילה בת עולה לא צמח זכות
10 תביעה", אשר בהתאם לה בתי המשפט לא יתנו סعد למי שתביעתו גועה בא-ই-חוקיות.
11 הנתבעים טענו בנוסך כי התביעה לוכה בשינוי ניכר, שכן הנתבעים לא שינוי המצב הקיים
12 מאז שהותבעת רכשה לטענתה את הנכסים ולא הציבו מתקנים שניים רבות.
- 13 11. לגופו של עניין, הודיעו הנתבעים כי נתבע 1 מחזיק בחניות המצויות בקומת הקרקע של הבית,
14 ובשתי חניות מחוברות ביניהן אכן מנהלים על ידו אטלויז וכן עסק לממכר מזון שלא לצורך
15 במקום (סע' 32 לכתב ההגנה). אשר למפוחים, מנوعי המזגנים ומגוני חדרי הקירור נטען כי
16 אלו הותקנו במסטרו הממועד לכך וכי המפוחים והמסננים עומדים בכל דרישות התקנים
17 הרלוונטיים והתקנים מהווע שימוש סביר ברכוש המשותף. אשר להצבת מתקני מיזוג
18 ואוורור הרי שגם כאן מדובר בשימוש סביר ברכוש המשותף ואין עילה להורות על סילוקם.
- 19 **מתווה ההתדיינות והראיות**
- 20 12. ביום 25.10.2021 נערכה ישיבת קדם משפט ראשונה בתיק שבה נדונו טענות מקדמות שהעלו
21 הנתבעים וכן רישימת הבקשות שהגישו הצדדים. במסגרת הדיון, חזרו בהם הנתבעים מהטענה
22 כי הותבעת אינה עונה על הגדרת "בעל דירה" בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק
23 המקרקעין") וכן אישרו כי אינם עומדים על הכרעה בבקשת לסלוק התביעה על הסוף מטעמי
24 שייחוי ועל יסוד טענה "מעילה בת עולה", תוך ש默ה על טענות אלו לשלב הראיות
25 והסיכום.
- 26 13. הותבעת מצידה בבקשת מהחוק את סעיף 27.4 לכתב התביעה שענינו צווי מניעה להפסקת
27 מטרדי רعش ורlich שכן מדובר בסעדים שעילתם בעולה נזקית של מטרד, כן בבקשת הותבעת
28 למחק את המשפט "לשם הסרת מטרדים" המצו依 בסעיף 27.5 לכתב התביעה. הותבעת לא
29 עמדה על בקשה למינוי מומחה מטעם המפקח וכן נדחתה בבקשת הותבעת לממן היתר
30 לפיצול סעדים אשר אינם מצויים בסמכות המפקח. בתום הדיון ניתנה החלטה המורה על
31 מתן צו הדדי לגילוי ועיוון במסמכים וכן ניתנה הוראה לנבעים להגיש רשימת עדים מטעמים.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/22/2021

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

1. 14. ביום 29.11.2021 הגיעו הנتابעים רשימות עדים מטעם, וביום 12.1.2022 החלימו הצדדים
2. הליги גילוי ועיוון במסמכים. ביום 27.1.2022 לאחר שהושלמו ההליכים המוקדמים כאמור,
3. נקבע התקיק לשמיית ראיות וכן נקבע לוח זמנים להגשתן.
4. 15. מטעם התובעת הוגש תצהיר עדות ראשית של גבי מרון ברנד (לאונוב), מנהלת נכסים התובעת
5. (להלן: "מרון"). יצוין כי בבד עס הגשת תצהיר מרון הגישה התובעת בקשה נוספת למינוי
6. מומחה מטעם המפקחת - אשר נדחתה בהחלטה מיום 23.3.2022.
7. 16. בשלב זה, עם מינויה לשיפוט של כב' המפקחת אי' שחיל, שDNA קודם לכך בתיק, הועברה
8. התובענה לטיפול ומכוון סעיף 75(ב) לחוק המקרקעין, החלטתי להמשיך ולדון בה מהשלב
9. שאלה הגעה.
10. 17. ביום 28.11.2022 הגיעו הנتابעים את ראיותיהם: תצהיר עדותה הראשית של מר יצחק בוарון
11. בנו של נתבע 1 והבעלם של נתבעת 2 (להלן: "יצחק"), וכן הוגש חוות דעתם של האדריכל
12. דורון אוחלי (להלן: "אוחלי"), ושל מומחה בתחום האינסטלציה מר סמיר ابو ראס.
13. 18. ביום 27.12.2022 ולאחר שהנתבעים הודיעו כי המומחים אוחלי וסמיר לא יכולים להתYiiצטב
14. לדיוון, התקיימה ישיבת הוכחות שבה נחקרו על תצהירותם מרון מטעם התובעת ויצחק מטעם
15. הנتابעים. בתום הדיון, הוכتبה פרוטוקול הדיון הצעתי למトווה מוסכם לסיום המחלוקת
16. וכן נקבעה על ידי ישיבת הוכחות נוספת לבחירת המומחים ליום 24.1.2023, ככל שלא עלה
17. בידי הצדדים להגיע להסדר (פרוטוקול ההוכחות מאותו היום, ייקראלהלן: "פרוטוקול
18. 27.12").
19. 19. בהחלטה מיום 24.1.2023 נעתרתי בקשה מוסכמת מטעם הצדדים לבטל את דיון ההוכחות
20. ולקבוע את התקיק לتزורת ליום 1.6.2023, על מנת שהצדדים ימצאו הליги משא ומתן
21. שמנחים ביניהם.
22. 20. לאחר שהחלף המועד להגשת הودעת עדכו בתיק ולא הוגש על ידי הצדדים דבר, הוריתי
23. לצדים בהחלטה מיום 18.6.2023 להגיש הודעת עדכו לתיק בתוך 14 ימים. הצדדים לא
24. מילאו אחר החלטתי זו וביום 19.7.2023 ניתנה על ידי התראה על מחייבת התובענה מחוסר
25. מעש.
26. 21. לאור הודעות הצדדים שהוגשו לתיק אשר מהן עלה כי השיח ביניהם לא צלח,קבעתי את
27. התקיק להמשך דיון הוכחות ושמיית סיכומים בע"פ ליום 18.12.2023 (ההחלטה מיום
28. 31.7.2023). ערב הדיון הקבוע ליום 18.12.2023 נעתרתי בבקשת התובעنة לבטל את הדיון בשל
29. נסיבות אישיות מצערות של בעלי התובענה.

מס' תיק: 7/22/2021

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

1. דיוון הוחחות שבו נחקרו מומחי הנتابעים אוהלי וסמיר התקיים לבסוף ביום 1.4.2024 ובתום
2. הדיוון סייכמו הצדדים את טענותיהם בעל-פה (פרוטוקול ההוחחות והסיכום בע"פ מאותו
3. היום ייקרא להלן: "פרוטוקול 1.4").
4. משסיכומי הטענות נשמעו הגעה אפוא עת ההכרעה.

דיון והביעה

6. אקדמי ראשית לאחריות ואצין כי לאחר ששלמתי את טענות הצדדים ועיינתי בחומר
7. הראיות, מצאתי להורות על קבלת התביעה בחלוקת, אךטרם יפורטו טעמי אbehior תחילת
8. את המוגרת הנורמטטיבית הרלוונטית.
9. סעיף 2 לתקנון המצו依 המופיע בתוספת לחוק המקרקעין ומהיב במקרה שלפניו מכוח סעיף
10. 7 לתקנון המוסכם של הבית, קבוע כדלקמן:

11. (א) בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים ברכוש המשותף או
12. מסכינים או עשויים לסכן את קיומו או משניהם או עשויים לשנות את ערכו, אלא אם קיבל
13. תחילת הסכמת האסיפה הכלכלית של בעלי הדירות. לעניין זה, "פגיעה ברכוש המשותף" -
14. לרבות פגיעה בחזותו החיצונית התקינה והאחדה כפי שהיא הייתה בעת גמר הבניה.

15. (ב) בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים בדירה אחרת או
16. מסכינים או עשויים לסכן את קיומה, או משניהם או עשויים לשנות את ערכו, אלא אם קיבל
17. תחילת הסכמת בעל הדירה האחרת.

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

19. מכוחו של סעיף 2 לתקנון המצו依 לעיל, חל איסור על בעל דירה בבית משותף לבצע שינויים או
20. תיקונים בדירתו **הפוגעים** ברכוש המשותף או בדירה אחרת; **המסכנים** או עלולים להוביל
21. לשיכוך קיום הרכוש המשותף או קיום דירה אחרת בבית; **המשניהם** או עלולים לשנות את
22. ערך הרכוש המשותף או את ערכה של הדירה אחרת, אלא אם קיבל על כן את הסכמת
23. האסיפה הכלכלית של בעלי הדירות או את הסכמת בעל הדירה אחרת, לפי העניין.

24. פסיקתו של בית המשפט העליון לאורך השנים ביחס לסעיף 2 לתקנון המצו依 חדידה והבהירה
25. שגム **פגיעה קטנה** ומכל סוג בדירה אחרת או ברכוש המשותף הבאה עקב שינויים או תיקונים
26. הנעים בדירה מסוימת - היא אסורה (בהתדרה של הסכמה כזו). בתוך כך, הובחר בפסקה
27. כי כל פגיעה בחזותו החיצונית התקינה והאחדה של הבית כפי שהיא הייתה בעת גמר הבניה, לרבות
28. שינוי או קלקל דמותו הארכיטקטונית או שיבוש שלמותו הסימטרית והאסתטית של הבית
29. המשותף היא – **אסורה** (כל עוד לא ניתנה לכך הסכמת בעלי הדירות), וזאת ללא קשר לשאלת
30. האם הפגיעה ניתנת לפיצוי נאות או אם לאו, שכן בראיות הפסקה, כל שינוי המוני מלאה
31. ודומיו, מהויה "פגיעה" שהיא אסורה.

מס' תיק: 7/22/2021

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

- (לענין זה ראו: ע"א 136/63 **לוינהיימ נ' שורצמן**, פ"ד יז(3) 1725, 1722 (1963); ע"א 515/65 רובסקי נ' **גלאסברג**, פ"ד כ(2) 290; ע"א 395/74 **לי נ' סמואל**, פ"ד כת (2) 39 (1975); ע"א 429/80 **גרפינקל נ' ארליך**, פ"ד לז(4) 148-147 (1983); ת"א (מחוזי ת"א) 2113-04-04 **ציפורה אשכנזי נ' מאיר חג'ג'**, בפסקה 25 (פורסם בנבו 03.11.2014).
- לשם השלמת התמונה הנורמטיבית צוין כי בהיעדר הסכמה של הדיירים לשימוש ברכוש המשותף, הלהה היא כי רשאי כל בעל דירה להשתמש ברכוש המשותף בהתאם שני תנאים: **התנאי הראשון** הוא שהשימוש ברכוש המשותף יהיה שימוש רגיל וסביר בהתחשב בתנאי המקום והזמן, לרבות **יעוז** הנכס (מגורים, משרדים וכיו"ב) **ואופיו** של הבית המשותף, **התנאי השני** הוא כי השימוש ברכוש המשותף לא ימנע שימוש דומה אחרים (ר' רע"א 9645/16 **איסק פארי עילית נ' נחמיאס משה**, פורסם בנבו 10.1.2021).
- על רקע הוראות הדין והפסיקה שלעיל, אבחן את נסיבות המקרא שלפני כי שעלו מחומר הריאות. כהערה מקדימה אצינו כי הצדדים נתנו שמות שונים למתקנים נשוא התביעה, על כן ולמען הסדר הטוב ייקראו מתקנים אלו על פי ההגדירות שניתנו להם על ידי במהלך הדיון (שורות 46-50 בעמ' 18 ושורה 1 בעמ' 19 לפרטוקול 27.12).
- הארובות/תעלות המנדוף**
- בסעיף 9 לתחair מoran, צוין כי הנتابעים התקינו שתי ארובות היוצאות מנכסיו הנتابעים על גבי הקיר החיצוני של הבית המשותף הפונה לחזית המסחרית שברחוב ויצמן. עוד צוין כיفتحי הארובות ממוקמות בצדם של חלונות נכסית התביעה, פולטות חומרים וריחות וחוסמות את זרימת האוויר. כתמיה לgresטה בתחair צרפה מoran תיעוד מצולם של הארובות כפי שהן נצפות מרחוב ויצמן וכפי שהן נצפות מתוך נכסית התביעה (נספח 4 לתחair מoran).
- אין מחלוקת בין הצדדים כי הקיר החיצוני הוא רכוש משותף שכן לא הוצמד למי מדירות הבית (ור' עדותו של אוחלי מטעם הנتابעים בשוו' 10-11 בעמ' 4 לפרטוקול 1.4). כמו כן, גרסתה של Moran בתחairה לפיה הארובות הניתן הותקנו על ידי הנتابעים ומשרתות את עסקיהם ללא אישור הדיירים לא נסתרה לא בחקירתה הנגדית ולא בראיות מצד הנتابעים.
- למעשה, הנتابעים לא הוכיחו כלל כי ארובות אלו הותקנו על ידם (סע' 36 לכתב ההגנה, ור' עדות יצחק בשורות 10-11, 32-33 בעמ' 16 לפרטוקול 27.12) וכי לא התקשה ומילא לא ניתנה הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדיירות להתקנת הארובות. אין פלא כי גם בחקירה הנגדית אישר יצחק כי לא פנה ולא קיבל הסכמת בעלי הדיירות להצבת הארובות ולמעשה להצבת כל **מתקן שהוא** (שו' 46-43 בעמ' 11 לפרטוקול 27.12).
- מעיון בתיעוד המצולם שצורף לתחair Moran עולה כי מדובר בשתי ארובות מסיביות, בולטות מאד מהחזית החיצונית של הבניין, אשר אינן משלבות או נתמאות בקיר החיצוני. כמו כן, אין במבנה ארובות נוספות או אחרות בחזית הבית. נוסף לכך, ניתן להיווכח בכך כיفتحי


מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/22/2021

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

- 1 הפליטה של הארובות סמכים לחולנות התביעה, על כל המשתמע מכך. יוזכר כי מדובר
2 באروبות המשמשות עסקי מזון ואין צורך להזכיר מיילים לגבי הריחות היוצאים מארובות
3 אלו.
- 4 במאובט דבטים זה, אני קובע כי התקנת הארובות על גבי החזיות החיצונית מהו "פגיעה"
5 כהגדרתה בסעיף 2 לתקנון המצווי. כאמור לעיל, על פי סעיף 2 לתקנון המצווי כדי לאשר
6 "פגיעה" כאמור, נדרש הסכמת בעלי הנכסים בבית המשפט אשר נפגעים כתוצאה מהתקנת
7 הארובות ברכוש המשפטף, ואין הסכמה כזו נמצא.
- 8 אולם, מדובר בבניין הכלול בחלוקת שימושים מסחריים ובחוקו מוסדים (ר' סעיף 3 לחווות
9 דעתodial), וכי האזרור בו נמצא הבית המשפטף ממוקם באזורי מסחרי בסמיכות לשוק העירוני
10 של נתניה, אך אני רואה בהצבת הארובות הניל' בגודלו, בנסיבות הנוכחית, ובמקום שבו
11 הוצבו כפי שהוצע לפני, שימוש סביר ברכוש המשפטף אשר תואם את תנאי המקום והזמן,
12 ואין דוחש את הסכמת בעלי הנכסים בבית.
- 13 אני עיר לכך שהפעלת עסקי מזון כדוגמת העסקים אותם מפעילים הנتابעים בבית המשפטף
14 מצריכה לעיתים התקנת ארובות לצורך ניקוז פליטת אשן או ריחות, אך אין בנסיבות אלו כדי
15 להצדיק את הצבת הארובות ברכוש המשפטף במתווה הקיים ללא קבלת אישור.
- 16 כמו כן, לא ניתן להסתפק בזמן שחלף מאז התקנת הארובות, ואין רלוונטיות למועד שבו
17 רכשה התביעה את נכסה כדי להכשיר את התקנת הארובות, וזאת כיוון שהסכמה האסיפה
18 הכללית על פי סעיף 2 לתקנון המצווי צריכה להיות מפורשת, ואינה יכולה להימלד רק
19 משתייקה או מהימנעות מתביעה.
- 20 מה עוד, שהמשך הפעלת הארובות במיקומן הנוכחי ובתוארי הקיים - כשבתי הארובות אינם
21 בגג הבניין אלא ממקומות ממש מול חולנות נכסיה הנתבעת, יש לבחון להפריע באופן ישיר
22 לשימוש בנכסיה הנתבעת, כך שגם לי הינו רואה בהתקנת הארובות בחזיות המסחרית
23 החיצונית שימוש סביר ברכוש המשפטף שאנו דוחש את הסכמת בעלי הדירות, הרי שלnocה
24 מיקום פתיחון של הארובות נדרש גם הסכמתה של התביעה על פי סעיף 2 לתקנון המצווי.
- 25 בהקשר זה, מקובלת עלי טענת התביעה לפיה גם אם התביעה הינה עשויה שימוש בנכסיה
26 למוסדים על פי הייעוד התקף (ולא עשויה בהם שימוש ללא היתר למוגרים) עדין מקום
27 הארובות הנוכחי היה יוצר פליטות ריח ועשן המפריעות לשימוש סביר בקנינה.
- 28 לאור האמור, אני מורה לנتابעים להסיר את הארובות/תעלות המנדוף שהותקנו על גבי
29 הרכוש המשפטף וכן אני מורה לנتابעים להסביר את המצב בקיור החיצוני לקדמותו עבור
30 להתקנת הארובות.

מס' תיק: 7/22/2021

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

1 39. וודוק: קביעתי לעיל בדבר סילוק האروبות, מתייחסת רק לאروبות שהוצעו לפני ואין בה כדי
2 לקבוע מסגרות ולאסור התקנות כל אробה/תעלות מנדוף במקומות אחר ובמתווה אחר ברכוש
3 המשותף שלא יפגע בעבלי הדיירות, ככל שהדבר דרוש על פי דרישת הרשויות המוסמכות
4 לצורך המשך הפעלת עסקיו הנتابעים במקום, כחוק.

5 **משמעות מיזוג/קיורו והمفוח**

6 40. בסעיף 8 לכתב התבעה טענה התובעת כי הנتابעים התקינו מנווע גדול ומרעיש של מערכת
7 מיזוג או קיורו על הגג המשותף. התובעת צירפה תיעוד מצולם של המנווע הנ"ל כנספח ה'
8 לכתב התבעה.

9 41. בمعنى לטענת התובעת בסעיף 8 לתביעתה, צינו הנتابעים בסעיף 37 לכתב ההגנה כי מנווני
10 חדרי הקיורו הותקנו במקום המועד לכך, הם עומדים בדרישות התקן וכי מדובר בהצבת
11 מתקנים בשטח קטן אשר אינם מונע שימוש זהה מאחריהם (ור' גם סעיף 10 לתחזיר מrown ונספח
12 5 לתחזירה התואם את נספח ה' לכתב התבעה).

13 42. מחומר הריאות ומטייעני הצדדים עולה שאין מחלוקת כי המנווע הותקן על ידי הנتابעים
14 ומשרת את נכסיו הנتابעים ואין מחלוקת כי התקנתו בוצעה ברכוש המשותף מבלי שהנתבאים
15 ביקשו את רשות האסיפה הכלכלית של בעלי הדיירות להתקנתו. למעשה, טענת ההגנה היחידה
16 של הנتابעים היא כי מדובר בשימוש שהוא מותר לאחר שהמנוע תופס שטח קטן והותקן
17 במקום שיועד לו.

18 43. לאחר שעניינתי בתיעוד המצולמים שהוצע לפני איני מקבל את טענת הנتابעים כי מדובר
19 במתקן שהותקן במקום ייעודי או על גבי שטח קטן וזנית.

20 44. כפי שניתן להתרשם מגודלו של המנווע כפי שימושתו שהוצעו לי מדובר במתקן
21 מסיבי וגדול למדי שהותקן במקום אקראי על הגג המשותף ולא במקום ייעודי. לדעתי,
22 מיקומו של המנווע וגודלו חריג מ"שימוש סביר" ברכוש המשותף שניתנו לבצעו ללא קבלת
23 הסכמת רוב בעלי הדיירות כנדרש לפי סעיף 2 לתקנון המצווי.

24 45. על כן, אני מורה לנتابעים לסלק את המתקן הנ"ל ולהסביר את המצב בגג המשותף לקדמתו.

25 46. בסעיף 12 לתחזירה ציינה מrown כי לאחר הגשת התבעה, התקינו הנتابעים בمراجعة הקומה
26 הראשונה מתקן נוסף נוסף המשרת את החנויות בבעלותם שהוגדר על ידה כ: "مفוח", וצירפה
27 תיעוד מצולם של המפוח כנספח 7 לתחזירה. כשנשאל יצחק בחקירתנו הנגידת על מועד
28 התקנת המפוח התרשםתי כי נמנע מממן תשובה ישירה וענינית (ר' שורות 43-49 בעמ' 18
29 לפroxokol 12.12.27).

מס' תיק: 7/22/2021

מפקח על רישום מקרקעין
ב司公處 שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

- 1 יוער כי למניעת הבלבול לנוכח תשובות יצחק בחקירתו הנגידית, שני המתקנים הנ"ל הוגדרו על
2 ידי כ-”**מENCHIM**”, כאשר למתכון הראשון לא הובהר האם מדובר במערכת מיזוג אוויר או
3 מערכת קירור אחרת.
- 4 על כל פנים, טענת מורה בתצהירה כי המפווח והותקן ברכוש המשותף ללא אישור בעלי הדירות
5 – לא נסתרה, למשל מצאתי כי קיימת החלטה של האסיפה הכללית של בעלי הדירות בבית
6 המאפשרת את התקנות המפווח. בשים לב לגודלו כמודגム בנספח 7 ולמיוקמו, אני סבור שלא
7 מדובר בשימוש סביר ברכוש המשותף, ועל כן, אני מורה לנتابעים לסלק את המפווח ולהשיב
8 את המצב בגג המשותף לקדמותו.
- 9 גם בעניין זה אבהיר כי קביעתי בדבר סילוק המפווח ומנווע מערכת הקירור/מיזוג מתייחסת
10 רק למיקומים של אלה בתיעוד שהוצע לפני, ואין בכך כדי לקבוע מסמורות ולאסור התקנת
11 מתקנים אלו במיקום ובמתווה אחר ברכוש המשותף, ככל שהתקנת מתקנים אלו מחייבת על
12 פי דרישת הרשות המוסמכות לשם הפעלת עסקי הנتابעים, כחוק.
- המזוגנים שהוצבו בגגוניות**
- 13 באשר לשעד שענינו סילוק מתקני מיזוג אוויר מהרכוש המשותף, לא עליה בידי התובעת
14 להוכיח כי מיקומים וגודלים של המזוגנים שהוצבו ברכוש המשותף כפי שמתועד בצילומים
15 שצوروו בנספח 6 לתצהיר מורה חורגים משימוש רגיל וסביר ברכוש המשותף.
- 16 התובעת גם לא הוכיחה את טענתה כי הצבת המזוגנים במיקום זה גורמת פגיעה לדירות
17 התובעת בהיעדר תיעוד מצולם של המזוגנים מתוך דירות התובעת, בהיעדר מדידת מרחק
18 מדויקת מחlöנות התובעת למזוגנים, ובהיעדר חוות דעת מומחה הכוללת התייחסות
19 למשמעות של מיקום המזוגנים ביחס לדירות התובעת, הן לעניין הרעש הנבען או לכל מגע
20 בטיחותי כזה או אחר, כך שלא הונחה לפנוי תשתיית ראייתית מבוססת לטענה כי קיימת
21 פגיעה ממשית בנכסים התובעת אם המזוגנים ישארו במקום.
- 22 התובעת הסתפקה אך ורק בצילומים של המזוגנים מכיוון הרחוב, ומראה זו בלבד לא שוכנעתי
23 כי מדובר בפגיעה אסתטית בולטת בחזיות החיצונית של הבית המשותף או כי נגרמת פגיעה
24 אחרת לדירות התובעת. התובעת גם לא הראה שקיים מענה אחר להתקנת המזוגנים בבית
25 המשותף כגון פירים או מסתוריהם יעוזדים להתקנת מנועי המזוגנים.
- 26 אמן, אין חולק כי הנتابעים לא קיבלו את אישור אסיפת הדירות להתקנת המזוגנים, אלא
27 שכבר נפסק לא אחת כי לאור תנאי האקלים בישראל, ובהיעדר פגעה של ממש, התקנת מזון
28 על גבי הרכוש המשותף תיחשב, בכלל, שימוש רגיל וסביר ברכוש המשותף (ר' ע"א (י-ס)
29 30 2560/01 **נחיות הבית המשותף נגד בית חינוך עווריים**, פורסם בנבו 2002.4.4).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/22/2021

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

1 53. בנסיבות אלו, אני דוחה את הסעיף המורה על הסרת המזגינים והם יכולים להישאר במקום שבו
2 הותקנו (להסיר ספק), מדובר במזגינים המודגמים בתמונות המצויות בתיק וסומנו כנספח 6
3 לתצהיר מורה).

דلت הכניסה לחנות בתת חלקה 7

5 54.התובעת טענה כי הנتابעים פערו פtha בקשר החיצוני המהווה רכוש משותף מתוך חלקה 7
6 לכיוון המבואה והתקינו במקום דלת הזזה, תוך פגיעה ברכוש המשותף, זאת ללא אישור
7 האסיפה הכלכלית של בעלי הדירות. לטענת התובעת, עיון בתשريع הבית המשותף מעלה כי
8 לא הייתה במקום דלת כניסה לתת חלקה 7.

9 55.בתצהיר יצחק מטעם הנتابעים אישר יצחק כי דלת הכניסה לחנות נפתחה על ידם (ככל
10 הנראה באמצעות מר ירון בוארון – אחיו של יצחק) אל תוך המבואה (רי' סעיף 20). אדריכל
11 אוהלי מטעם הנتابעים אישר בעדותו לפניי כי הדלת הוסטה ממקומה תוך חריגה מהיתר
12 הבניה:

13 "ש: השאלה הבאה שלי נוגעת לנושא הדלת. אני מבינה שבוחנת את היתר הבניה. האם
14 בוחנת את הדלת **לכניסה** לעסק של חנות 7. ת: כן. ש: רأית שהיא הוסטה מהמקום המקורי
15 שלה **בהיתר הבניה?** ת: כן. היא הוסטה ממקומה. הדלת הראשית **מבואה** הוסטה. ש:
16 האם הכניסה לחנות 7 **קיים** דרך לובי הכניסה לבניין **בניגוד** להיתר הבניה? ת.
17 כן." (שורות 17-23 בעמ' 4 לפרטוקול 1.4).

18 56. ובהמשך:
19 "ש: מיקום הדלת, דלת הכניסה **כפי** שראית בפועל, תאשר לי שהוא מתוך לובי הבניין,
20 בפועל. ת: בפועל עשו **שינויים** לבניין והיום זה דרך הכניסה הראשית **לבניין** פנימה. ש:
21 מתוך הלובי. ת: מעבר לדלת הכניסה פנימה, זה **מבואת הכניסה**. (שורות 24-25 בעמ' 5
22 לפרטוקול 1.4). "ש. אני מתייחסת לדלת הכניסה של חנות 7 **היא מתוך הכניסה** **לבואה**
23 **המשותפת**. ת: **קיים. נכון.**" (שורות 1-3 בעמ' 6 לפרטוקול 1.4).

24 והדברים ברורים.
25 כאמור, פריצת פתח בקשר הבית המשותף מהווע Shinovi על פי סעיף 2 לתקנון המצווי (ע"א
26 515/65 **רובסקי נ' גלברג**, פ"ד (2) 290) ולשינוי זה יש לקבל את אישור והסכמת האסיפה
27 הכלכלית של הדיירים. אישור והסכמה כאמור לא התבקשו וממילא לא הוצעו לפניי.

28 לאור האמור, אני מורה לנتابעים לסלק את דלת ההזזה ולהשיב את מצב הקיר לקדמותו
29 עבור פריצת הדלת ועל פי תשريع הבית המשותף (העתק ממנו הוגש לתיק וסומן כ-ת/1).

דוחית טענות נוספות


מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/22/2021

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

- 1 59. התובעת לא בהירה בתביעה מהי הצנרת שمبוקש לסלקה ואילו תועלות חצבו, לטענה,
2 הנتابעים אלא הסתפקה בתיאורים כלליים (סע' 14 לתצהיר מורה), אי לך - לא מצאתי בסיס
3 להורות לנتابעים לבצע פעולה כלשהי הנוגעת לצנרת או תועלות.

4 60. כמו כן, לא מצאתי ממש בטענת הנتابעים לפיה יש לדוחות את התביעה נוכחות גועה
5 בא-חווקיות. אכן, המצביע שבו התביעה עושה בנכסייה שימוש למוגרים כאשר המצביע הכספי
6 התקף אינו אפשר זאת, הוא מצב מצער ובלתי תיקן אך אין בו, כשלעצמם, להצדיק שימוש
7 שלא כדי ברכוש המשותף מצדם של הנتابעים.

8 **תוצאה וסיכום אופרטיבי:**

- 9 61. לאור האמור לעיל, התביעה מתකלת בחולקה. לפיכך, אני מורה לנتابעים לפעול כדלקמן:
10 • הנتابעים ישלקו את הארובות/תועלות המנדוף המשמשות את החניות בנכסי הנتابעים
11 • וזאת בתוך 90 ימים מיום. כמו כן, אני מורה לנتابעים להשיב את המצביע בקירות החיצוני
12 לקדמותו, קרי: לאטום ולצבע כל חור או ליקוי שייגרם לקיר החיצוני של הבית
13 המשותף כתוצאה מהסרת הארובות בצבא ובחומרים התואימים את הקיר החיצוני,
14 וזאת בתוך אותו פרק זמן.

15 • הנتابעים ישלקו את מנוע מערכת המיזוג/קיורו ואת המפוח בתוך 90 ימים מיום. כן
16 ישיבו הנتابעים את מצב הרכוש המשותף לקדמותו, כפי שהגדרתי לעיל.

17 • הנتابעים יסירו את דלת ההזזה שנפרצה וישיבו את מצב הקיר החיצוני לקדמותו
18 בהתאם לתשריט הבית המשותף וזאת בתוך 90 ימים.

19 62. הנتابעים יישאו בהוצאות משפט ושכ"ט עו"ד לטובת התביעה בסך כולל של 5,000 ש"ח.
20 הסכום שלעליל ישולם בתוך 30 ימים מיום, שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק
21 החל מיום מתן פסק הדין ועד למועד התשלומים בפועל.

22 ניתן היום, כ"ה בתשרי תשפ"ה, 27 באוקטובר 2024, בהעדר הצדדים.


ארז שטיינברג
מפקח על רישום מקרקעין
נתניה