



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע**

מס' תיק: 2/66/2022

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

**לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
ברק ליפשיץ**

| | | |
|----------|---|-----------|
| התובעים: | 1 | סאלם אריה |
| | 2 | סאלם משה |
| | 3 | דהרי לאה |

באמצעות ב"כ: עו"ד דנוך משה
ויצמן 7, באר שבע
טל': 086237263 פקס: 086239291

| | | |
|----------|-----|-------------------------------------------------------|
| הנתבעים: | נגד | |
| | 1 | ברזל צבי דוד שמחוני 5, בני ברק טל': 058-7069143 |
| | 2 | ברזל אסתר שמחוני 5, בני ברק |

פסק דין

עניינה של התביעה שלפניי בבקשה למתן צו עשה אשר יורה לנתבעים, מר ברזל צבי דוד וגב' ברזל אסתר, לבצע עבודות שונות בדירתם וברכוש המשותף. אקדים ואומר כי דין התביעה להידחות בעיקרה.

תיק זה הועבר לטיפול לאחר מינויה של כב' המפקחת צ' קוינט שילוני (להלן: "המפקחת") לשיפוט. לאחר עיון בתיק החלטתי להמשיך את הטיפול בו מהשלב אליו הגיעה המפקחת, לאחר מתן החלטה בדבר דיון הוכחות, וזאת בהתאם לסמכותי לפי סעיף 75(ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין").

רקע עובדתי והשתלשלות ההליך

1. ענייננו בבית משותף ברחוב א.ד. גורדון 5 באר שבע המצוי במקרקעין הידועים כגוש 38023 חלקה 59 (להלן: "הבית המשותף"). התובעים הם בעלי הזכויות בתת חלקה 1 בבית המשותף, והנתבעים הם בעלי הזכויות בתת חלקה 3 בבית המשותף.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/66/2022

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

2. החל משנת 2016 מגישים התובעים בהליך זה הליכים שונים נגד הנתבעים, בקשר עם עבודות שיפוץ שביצעו הנתבעים בדירתם ובכרוש המשותף.
3. ביום 28.3.2022 הוגשה התביעה שלפניי, אשר במסגרתה התבקשו צווי עשה ביחס לארבעה רכיבים:
 - (1) פירוק קו הביוב שנבנה על-ידי הנתבעים ללא היתר ובניגוד לתקן.
 - (2) החזרת מפלס שביל הגישה של הבית המשותף (שתחתיו נבנה קו הביוב) (להלן: "שביל הגישה") לקדמותו, כ-20 ס"מ נמוך מהגובה הנוכחי.
 - (3) התקנות גשמות ומרזבים בהתאם לתקן הישראלי.
 - (4) התקנת צינור שרשורי ממזגן הנתבעים, למניעת טפטוף על הקירות החיצוניים.
4. בכתב התביעה נטען כי הוראות דין שונות מחייבות את ביצוע העבודות. כמו כן, נטען שאי ביצוע העבודות גורם לנזקי רטיבות בדירת התובעים ובכרוש המשותף.
5. בכתב הגנתם טענו הנתבעים כי ביום 9.6.2022 התקיים גישור מטעם עיריית באר שבע לבחינת פתרון למחלוקת בין הצדדים. נטען שבמסגרת הגישור סוכמו סיכומים שיש בהם כדי לייתר את בירור התביעה, ומשכך התייתר הצורך לדון בה. נטען שבמסגרת הגישור הוסכם שחוות הדעת מטעם התובעים, שצורפה לכתב התביעה, תוגש לתאגיד המים העירוני, אשר יבדוק האם הצנרת שהוצבה על-ידי הנתבעים הוצבה כראוי. כן נקבע כי הנתבעים יתקינו מרוב לגג ויאריכו את צינור הניקוז של המזגן כפי שמבוקש בכתב התביעה.
6. לאחר העיון בכתב ההגנה ביקשה המפקחת את התייחסותם של התובעים, אולם אלה הודיעו כי יש להמשיך ולדון בתביעה וליתן לנתבעים לוחות זמנים לביצוע העבודות הנדרשות.
7. ביום 11.9.2023 התקיים דיון מקדמי בנוכחות התובע 1 והנתבע 1 בסיומו קבעה המפקחת שהצדדים יודיעו בתוך שבעה ימים האם הנתבע מוכן לפעול בפרק זמן קצוב לביצוע התיקונים, בהתאם לסעדים שבכתב התביעה. נקבע כי במידה והצדדים לא יגיעו להסכמות, ייקבע התיק להוכחות.
8. ביום 18.9.2023 התקבל עדכון מטעם התובעים לפיו הצדדים לא הצליחו להגיע להסכמות, וניתן צו להגשת ראיות.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/66/2022

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

9. ביום 5.11.2023 הוגש תצהירו של התובע 1. לתצהיר צורפה חוות דעתו של ד"ר אברהם בן עזרא (להלן: "ד"ר בן עזרא"), שהתייחסה לעבודות שביצעו הנתבעים בקשר עם הצבת קו הביוב, וכן חוות דעתו של מר דב דוד (להלן: "מר דוד"), בקשר עם נזקים שנגרמו לתובעים מעבודות שביצעו הנתבעים בדירתם.

10. ביום 25.1.2024 הוגש תצהירו של הנתבע 1.

11. ביום 10.11.2024 הוגשה בקשה מטעם התובעים לזימון נציג תאגיד מי שבע. בהחלטתי מאותו היום קבעתי שהבקשה הוגשה שלא בהתאם להחלטת המפקחת ומשכך דינה להידחות.

12. ביום 16.12.2024 התקיים דיון הוכחות, במסגרתו העיד מטעם התובעים התובע 1 וד"ר בן עזרא. מטעם הנתבעים העיד הנתבע 1. בתום הדיון הוריתי לצדדים לסכם טענותיהם בכתב.

טענות התובעים בסיכומיהם

13. בסיכומיהם טענו התובעים ביחס לארבעת הסעדים שהתבקשו, כדלקמן:

- ביחס לקו הביוב – נטען שאין מחלוקת שהצבת קו הביוב נעשתה ללא היתר בניה. כן נטען שד"ר בן עזרא הוכיח שהיתר בניה גם לא יכול להינתן, שכן הצבת קו הביוב נעשתה בניגוד לתקנות הרלוונטיות.
- ביחס להחזרת מפלס שביל הגישה לקדמותו – נטען כי לא ניתנה הסכמה לכך והדבר נעשה ללא היתר. כמו כן, התובעים ביקשו להורות לנתבעים לסלול באספלט את השביל שיוקם, בטענה שכך היה בעבר.
- ביחס להתקנת גשמות ומרזבים – נטען שהדבר מתחייב מהתקנות הרלוונטיות, כפי שעולה מפרשנות ד"ר בן עזרא ומחוות הדעת של מר דוד.
- ביחס להתקנת צינור שרשורי – נטען שהדבר מתחייב מהוראות התקן הישראלי הרלוונטי.

14. אציין כי באופן מפתיע סיכומי הנתבעים אינם מפנים להוראת דין כלשהי, אשר מקימה להם את הזכות לקבל את הסעד המבוקש. במקום זאת התובעים הסתפקו בהוראות דין אשר קובעות, לטענתם, שהעבודות שביצעו הנתבעים הן עבודות אסורות לפי דינים שונים.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע**

מס' תיק: 2/66/2022

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

טענות הנתבעים בסיכומיהם

15. הנתבעים בסיכומיהם התייחסו גם הם לסעדים המבוקשים, כדלקמן:

- ביחס לקו הביוב – נטען שקו הביוב אושר על-ידי תאגיד המים העירוני ורשויות התכנון. כן נטען שהנתבע עצמו העיד בחקירתו שגם הביוב של דירת התובעים הוצב שלא בהיתר.
- ביחס להחזרת מפלס שביל הגישה לקדמותו – נטען שהגבהת שביל הגישה אינה יוצרת פגעי רטיבות, ושדווקא השבת המצב לקדמותו יגרום לנזקים. בעניין זה נטען שלא הוכח שהגבהת המפלס גרמה למפגעי רטיבות. לבסוף, נטען שלא הוכח שבעבר שביל הגישה היה מאספלט, ושטענה זו אינה נכונה.
- לעניין הקמת מרזב – הנתבעים מתנגדים לכך בטענה שהדין אינו מחייב זאת. כן נטען, שלא הוצגה כל ראיה בעניין זה מלבד עדותו של מר דוד, שלא התייצב לעדות.
- לעניין הצינור השרשורי – נטען כי נכון להיום הצינור נשפך לאזור גינון, וכי אין בכך כל פסול.

16. הצדדים נחלקו ביניהם בנוגע לתוקפם של תקנים ישראלים שונים. כפי שיתואר להלן, בהתאם למסקנותיי שתוצגנה מייד, לא ראיתי לנכון להידרש לנושא זה ועל כן לא ראיתי גם להציג במסגרת סקירת טענות הצדדים.

17. יוער כי הצדדים הרחיבו את הדיבור על אישיות הצד השכנגד. מוטב היה אם היו נמנעים מכך. בפרט הנתבעים, שנקטו בלשון שאינה הולמת.

דין והכרעה

18. לאחר ששקלתי טענות הצדדים וכן בחנתי את מלוא הראיות שהובאו בפניי, מצאתי כי דין התביעה להידחות בעיקרה, למעט בנוגע להשבת שביל הגישה למצבו בטרם ביצוע העבודות על-ידי הנתבעים.

מבוא – סמכותו העניינית של המפקח על רישום מקרקעין

19. סמכותו השיפוטית של המפקח על רישום מקרקעין נקבעה בסעיף 72 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), אשר קובע כדלקמן:



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/66/2022

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

(א) "סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר זכויותיהם או חובותיהם לפי התקנון [...] 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."

20. כפי שצוין, התובעים נמנעו מלהציג בסיכומיהם הוראות דין שתומכות בסעד שמבוקש על-ידם, והסתפקו בהוראות דין שקובעות שהתובעים ביצעו עבודות בניגוד לדין, בהתאם להבנת התובעים את הדין. אלא, שלא די בכך שתובע יוכיח שעבודה שביצע בעל דירה נעשתה בניגוד לדין, על-מנת לקבל סעד בהליך שמתנהל לפני המפקח על רישום מקרקעין. עליו להוכיח, שקמה לו עילה בהתאם לאחת העילות שמנויות בסעיף 72 לחוק המקרקעין.

21. כפי שיובהר להלן, התובעים לא הוכיחו שעומדת להם עילה שמזכה אותם בסעד בגדרי סמכות המפקח, למעט לגבי רכיב אחד בתביעתם. לאור האמור, יש לקבוע שדין התביעה ביחס לכל שאר הרכיבים להידחות. למען הסר ספק יובהר שאין בכך כדי להוות הסכמה כל שהיא לביצוע עבודות בניגוד לכל דין.

22. בכל הנוגע לביצוע עבודות על-ידי בעל דירה ישנן שלוש הוראות דין שרלוונטיות לענייננו:

- לבעל דירה מותר לעשות שימוש "רגיל וסביר" ברכוש המשותף (ע"א 549/73 וינטרס נ' זמורה, פ"ד כח(1) 645 (1974) (להלן: "עניין וינטרס")) – כלומר, ככל שהעבודות שביצעו הנתבעים ברכוש המשותף אינן שימוש "רגיל וסביר" ניתן להורות על סילוק ידם מהרכוש המשותף.
- סעיף 2(א) לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "התקנון המצוי") שקובע כי: "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 בחזותו החיצונית התקינה והאחידה כפי שהיתה בעת גמר הבניה" (ההדגשה הוספה – ב.ל.) – כלומר, ככל שהעבודות שבוצעו על-ידי הנתבעים פוגעות ברכוש המשותף, לרבות פגיעה בחזותו החיצונית של הרכוש המשותף, עליהם לקבל את הסכמת האסיפה הכללית.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע**

מס' תיק: 2/66/2022

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

- סעיף 3(ב) לתקנון המצוי שקובע כי: "בעל דירה זכאי לדרוש מבעל דירה אחרת שיבצע תיקון בדירה האחרת, **שאי ביצעו עלול לפגוע בדירתו של דורש התיקון**" (ההדגשה הוספה – ב.ל.) – כלומר, ככל שדירת הנתבעים עלולה להביא לפגיעה בדירת התובעים, התובעים זכאים לדרוש ביצוע תיקון שימנע את הפגיעה או הסכנה לפגיעה.

23. זוהי המסגרת המשפטית לדיוננו, ועל מנת שהתובעים יהיו זכאים לסעד בגדרי הליך זה, עליהם להראות כי אחת מהוראות הדין האמורות הופרה באופן שמקנה להם סעד.

24. בפרט, העובדה שהנתבעים ביצעו עבודות בניגוד לדין, כשלעצמה, אינה מקימה לתובעים סעד בגדרי הליך זה, בהיעדר הוראה בדין שמקנה להם סעד בעניין זה, ובפרט סעד שבסמכותו של המפקח על רישום מקרקעין.

25. מכאן לדיון בסעדים המבוקשים. אבחן להלן את הסעדים שהתבקשו, ואראה האם הוכחה זכאותם של התובעים לאותם סעדים.

הסרת קו הביוב

26. הנתבע 1 ניסה להציג את קו הביוב שהקים, כאילו ניתנו בעניינם האישורים הנדרשים. לאחר עיון במסמכים השונים יש לקבוע באופן ברור שהצגת הדברים באופן האמור הייתה מסולפת וחוטאת לאמת. לקו הביוב שהציבו הנתבעים ברכוש המשותף אין היתר בניה.

27. אלא שכפי שהובהר, שימוש שלא כדין, כשלעצמו, אינו מקים סעד בהליך שמתנהל אצל המפקח על רישום מקרקעין (בניגוד לערכאות תכנוניות, למשל). על התובעים היה להוכיח שהשימוש האסור מקים סעד רלוונטי בהליך זה, דבר שלא נעשה. בעניין זה יובהר, שלא הוכח בדרך כלשהי, לרבות בחוות דעתו של ד"ר בן עזרא, כי הצבת קו הביוב על-ידי הנתבעים גורמת או עלול לגרום לנזק לדירת התובעים.

28. לאחר עיון בטענות הצדדים מצאתי לדחות את התביעה בגין רכיב זה משתי סיבות: (1) לא הוכח שהצבת ביוב ללא היתר מהווה שימוש שאינו סביר ברכוש המשותף; וכן (2) חוסר ניקיון כפיים של התובעים.

29. אפרט את עמדותי.

30. ככלל, בנייה ברכוש המשותף ללא היתר בנייה היא שימוש שאינו סביר ברכוש המשותף. עם זאת, יש לבחון את סבירות השימוש בהתאם לתנאי הזמן והמקום, לרבות השימוש בבית המשותף הקונקרטי (ראו: עניין **וינטרס**, עמ' 648).

31. בענייננו התובע 1 הודה בחקירתו הנגדית שקו הביוב שהוא עצמו הציב ברכוש המשותף הוצב ללא היתר (ראו: עמוד 3 שורות 36-46 לפרוטוקול הדיון מיום 16.12.2024). בנסיבות אלה, בהן



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע**

מס' תיק: 2/66/2022

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

הנתבעים עצמם עושים שימוש זהה ברכוש המשותף, לא ניתן לראות בעבודה שביצעו הנתבעים ברכוש המשותף כשימוש לא סביר.

32. מעבר לכך, יש לדחות את הטענה בשל חוסר ניקיון כפיים של הנתבעים.

33. כידוע, אדם צריך לגשת לבית המשפט בניקיון כפיים. אין זה מתקבל על הדעת שבעל דירה יפעל ברכוש המשותף באופן מסוים, ויבקש לסלק בעל דירה אחר שפועל ברכוש המשותף באותו אופן. די בכך כדי לדחות את טענות הנתבעים.

34. למען הסר ספק יובהר כי הצבת קו ביוב ללא היתר היא מעשה פסול מכל וכל, ואין בקביעתי שדוחה את הסרת קו הביוב כדי לתמוך בכך. כמו כן, מובן מאליו שאין בהכרעה זו כדי למנוע מניעה כלשהי מרשות מוסמכת מלאכוף על הצדדים את הוראות הדין בנוגע לביצוע עבודות ללא היתר.

השבת שביל הגישה לגובהו המקורי

35. הנתבעים אינם חולקים על כך שבמסגרת התקנת קו הביוב שמשרת את דירתם הם הגביהו את שביל הגישה ואף "ביטלו" מדרגה של חדר המדרגות המשותף. בכך הביאו לשינוי בחזותו החיצונית התקינה והאחידה של הרכוש המשותף.

36. בהתאם להוראות סעיף 2(א) לתקנון המצוי, שינוי בחזותו החיצונית של הרכוש המשותף מצריכה קבלת הסכמה מראש של האסיפה הכללית. הנתבעים לא טענו שקיבלו לכך הסכמה, ומשכך אין מחלוקת שהסכמה לא התקבלה.

37. לפיכך, התביעה בעניין זה מתקבלת. הנתבעים ישיבו את שביל הגישה לגובהו המקורי, וישחזרו את המדרגה שנגרעה מחדר המדרגות בעת ביצוע העבודות על-ידם.

38. אבקש להעיר שתי הערות בעניין זה.

39. ראשית, הנתבע 1 טען שהגבהת שביל הגישה אושרה על-ידי הרשויות המוסמכות. עיון בטענתו של הנתבע 1 בעניין זה מגלה שהגבהת שביל הגישה לא אושרה על-ידי הרשויות המוסמכות. הנתבע 1 מפנה בעניין זה לציטוטים חלקיים ולא מחייבים ממסמכים שונים, שאינם מלמדים את מה שהוא מבקש ללמוד מהם.

40. יתרה מזו. גם לו יתואר שרשויות התכנון אישרו את הגבהת השביל, אין בכך כדי לפטור את הנתבעים מלקבל את אישור האסיפה הכללית לשינוי בחזותו החיצונית של הרכוש המשותף (השוו: רע"א 6339/97 **רוקר נ' סלומון**, פ"ד נה(1) 199, פסקה 4 לפסק דינו של כב' השופט י' אנגלרד, פסקה 2 לפסק דינו של כב' השופט י' טירקל, וכן המבוא לפסק דינו של כב' השופט (כתוארו אז) **מ' חשין** (1999); ע"א 10908/09 **סבח נ' יקיר** (24.6.2004)).



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע**

מס' תיק: 2/66/2022

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

41. שנית, הנתבעים עמדו על כך שלא הוכח שהגבהת שביל הגישה גורמת לנזק כלשהו. אכן, טענה זו של הנתבעים לא הוכחה. הטענה נסמכה בחוות דעתו של מר דוד, אשר לא התייצב לעדות, וממילא אין ליתן כל משקל לחוות הדעת (ראו: רע"א 3810/12 הפניקס הישראלי חברה לביטוח בע"מ נ' עז' המנוח מאיר יחזקאל ז"ל, פסקה 7 (8.7.2012)).

42. על-אף האמור, אין בטענת הנתבעים בעניין זה כדי לדחות את הסעד. הסיבה לקבלת התביעה בעניין זה אינה בשל הנזקים שנטען שנגרמים לדירת התובעים, אלא בשל עצם השינוי בגובה השביל, גם אם הוא אינו גורם לכל נזק (וגם אם הוא בעצמו מסייע, כפי שנטען על-ידי הנתבעים).

43. לבסוף, אני ער לכך שייתכן שהמשמעות של השבת גובה השביל לגובהו המקורי היא הסרת קו הביוב של הנתבעים. עם זאת, מובן כי שמירה על קו ביוב שהוצב שלא כדין, אינו מהווה הצדקה לאפשר לנתבעים לשנות את חזותו של הרכוש המשותף ללא אישור מראש של האסיפה הכללית.

44. בנוגע לטענה בדבר סלילת אספלט. טענה זו נטענה לראשונה בסיכומי התובעים, ולא הוכח שמלכתחילה היה אספלט על שביל הגישה. לפיכך, הדרישה בעניין זה נדחת. שביל הגישה יוחזר לגובהו המקורי, כפי שעולה מחוות דעתו של ד"ר בן עזרא, כאשר החומר ממנו עשוי השביל יהיה בהתאם למצבו הנוכחי.

התקנת הגשמות, המרזבים והצינור השרשורי

45. במסגרת סיכומי התובעים התמקדו התובעים בטענה שהוראות דין שונות מחייבות את ביצוע העבודות הנדרשות. במסגרת הליך זה איני רואה צורך להידרש לכך, שכן, וכפי שהובהר, אי עמידה בהוראות הדין, כשלעצמה, אינה מקימה סעד בפני המפקח.

46. בכתב התביעה נטען שהעבודות נדרשות לשם מניעת נזקים בדירת התובעים. מדובר בטענה שצריכה הוכחה, אולם המומחה שחוות דעתו צורפה בעניין זה, מר דוד, כפי שצוין לעיל, לא התייצב לעדות.

47. לא הוכח שהעבודות שנתבעו נדרשות לשם מניעת פגיעה בדירת התובעים, ומשכך לא הוכחה זכאותם לסעד בעניין זה.

קביעות אופרטיביות

48. ניתן צו עשה שמורה לנתבעים להשיב את מפלס שביל הגישה לקדמותו ולשחזר את המדרגה שנגרעה. העבודות תבוצענה על-ידי איש מקצוע מורשה ומיומן, ובהתאם להוראות התקן הישראלי.

49. בשל התנהלות הנתבעים – שכללה הצעת עובדות באופן לא מדויק ושימוש בלשון שאינה ראויה – אני עושה צו להוצאות לטובתם, וזאת על-אף שהתביעה נדחתה ברובה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/66/2022

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

ניתן היום 21.7.2025, כ"ה תמוז תשפ"ה, בהיעדר הצדדים

ברק ליפשיץ
מפקח על רישום מקרקעין