



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/66/2022

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
ברק ליפשיץ

התוועדים:	1	סאלם אריה
	2	סאלם משה
	3	דחרי לאה

באמציאות ב"כ: עיר דנוך משה
ויצמן 7, באר שבע
טל': 086237263 פקס: 086239291

הנתבעים:	נגד	
	1	ברזיל צבי דוד شمוחוני 5, בני ברק טל': 058-7069143
	2	ברזיל אסתר شمוחוני 5, בני ברק

פסק דין

ענינה של התביעה שלפניי בבקשת לממן צו עשה אשר יורה לנבעדים, מר ברזיל צבי דוד וב' ברזיל אסתר, לבצע עבודות שונות בדירותם וברכוש המשותף. אקדמיים ואומר כי דין התביעה להיזמת בעירה.

תיק זה הועבר לטיפולו לאחר מינויו של כב' המפקחת צ' קווינט שילוני (להלן: "המפקחת") לשיפורו. לאחר עיון בתיק החלתית להמשיך את הטיפול בו מהשלב אליו הגיעו המפקחת, לאחר מתן החלטה בדבר דיוון הוכחות, וזאת בהתאם לסמכווי לפי סעיף 75(ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין").

רקע עובדתי והשתלשות ההלין

1. עניינו בבית המשפט ברחוב א.ד. גורדון 5 באר שבע המצוי במקרקעין היידועים כגוש 38023 חלקה 59 (להלן: "הבית המשפט"). התובעים הם בעלי הזכיות בתת חלקה 1 בבית המשפט, והנתבעים הם בעלי הזכיות בתת חלקה 3 בבית המשפט.

מס' תיק: 2/66/2022

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

2. החל משלט 2016 מגישים התובעים בהליך זה הליכים שונים נגד הנتابעים, בקשר עם עבודות שיפוץ שביצעו הנتابעים בדירותם וברכוש המשותף.
3. ביום 28.3.2022 הוגשה התביעה שלפניי, אשר במסגרת התביעה צו依 עשה ביחס לארבעה רכיבים:
- (1) פירוק קו הביוו שנבנה על-ידי הנتابעים ללא היתר ובניגוד לתקן.
 - (2) החזרת מפלס שביל הגישה של הבית המשותף (שתחתיו נבנה קו הביוו) (להלן: "שביל הגישה") לקדמותו, כ-20 ס"מ נמוך מהגובה הנוכחי.
 - (3) התקנות גשםות ומרזביים בהתאם לתקן הישראלי.
 - (4) התקנת צינור שרורי ממזגן הנتابעים, למניעת טפטוף על הקירות החיצוניים.
4. בכתב התביעה נטען כי הוראות דין שונות מחייבות את ביצוע העבודות. כמו כן, נטען שאם ביצוע העבודות גורם לנזקי רטיבות בדירות התובעים וברכוש המשותף.
5. בכתב הגנטם טענו הנتابעים כי ביום 9.6.2022 התקיים נישור מטעם עירית באר שבע לבחינות פתרון למחלוקת בין הצדדים. נטען שבמסגרת ההיגיון סוכמו סיכון שיש בהם כדי ליתר את בירור התביעה, ומשכך התיקיר הוצרך לדון בה. נטען שבמסגרת ההיגיון הוסכם שחוות הדעת מטעם התובעים, שגורפה בכתב התביעה, תוגש לתאגיד המים העירוני, אשר יבדוק האם הצנרת שהוצבה על-ידי הנتابעים הוצאה כראוי. כן נקבע כי הנتابעים יתקינו מרזב לג ויארכו את צינור הניקוז של המזגן כפי שUMBOKSH כתב התביעה.
6. לאחר העיון בכתב ההגנה ביקשה המפקחת את התייחסותם של התובעים, אולם אלה הודיעו כי יש להמשיך ולדון בתביעה וליתן לנتابעים לוחות זמינים לביצוע העבודות הנדרשות.
7. ביום 11.9.2023 התקיים דיון מקדמי בנסיבות התובע 1 והנתבע 1 בסיוםו קבעה המפקחת שהצדדים יודיעו בתוק שבעה ימים האם הנtabע מוקן לפעול בפרק זמן קצר לביצוע התקיונים, בהתאם לسعدים שכתב התביעה. נקבע כי במידה והצדדים לא יגיעו להסכמות, ייקבע התקיק להוחכות.
8. ביום 18.9.2023 התקבל עדכון מטעם התובעים לפיו הצדדים לא הצליחו להגיע להסכמות, ונינתן צו להגשת ראיות.

מס' תיק: 2/66/2022

מפקח על רישום מקרקעין
בسمכota של בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

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

10. ביום 25.1.2024 הוגש תצהירו של הנtabע 1.

11. ביום 10.11.2024 הוגשה בקשה מטעם התובעים לזמן נציג תאגיד מי שבע. בהחלטתי מאותו היום קבעתי שהבקשה הוגשה שלא בהתאם להחלטת המפקח ומשכך דין להיחות.

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

טענות התובעים בסיכוןיהם

13. בסיכוןיהם טענו התובעים ביחס לאربעת הסעדים שהתקשו, כדלקמן:

- ביחס לקו הביוו – נטען שאין מחלוקת שהצבת קו הביוו נעשתה ללא היתר בניה. כן נטען שד"ר בן עזרא הוכיח שהיתר בניה גם לא יכול להינתן, שכן הצבת קו הביוו נעשתה בניגוד לתקנות הרלוונטיות.
- ביחס להחזורת מפלס שביל הגישה לקדמותו – נטען כי לא ניתנה הסכמה לכך והדבר נעשה ללא היתר. כמו כן, התובעים ביקשו להורות לנتابעים לסלול באספלט את השביל שיקם,بطענה שכך היה בעבר.
- ביחס להתקנת גשומות ומרזבינים – נטען שהדבר מתחייב מהתקנות הרלוונטיות, כפי שעה מפרשנות ד"ר בן עזרא ומה חוות הדעת של מר דוד.
- ביחס להתקנת צינור שרשורי – נטען שהדבר מתחייב מהוראות התקן הישראלי הרלוונטי.

14. אזכיר כי באופן מפתיע סיכון הנتابעים אינם מפנים להוראת דין כלשהו, אשר מקימה להם את הזכות לקבל את הסעד המבוקש. במקרה זאת התובעים הסתפקו בהוראות דין אשר קובעות, לטענותם, שהעבודות שביצעו הנتابעים הן בעבודות אסורה לפי דינים שונים.

מס' תיק: 2/66/2022

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

טענות הנتابעים בסיכוןיה

15. הנتابעים בסיכוןיה התייחסו גם הם לسعدים המבוקשים, כדלקמן:

- ביחס לקו הביבוב – נטען שקו הביבוב אושר על-ידי תאגיד המים העירוני ורשותות התכנון. כן נטען שהנתבע עצמו העיד בחקירותו שגם הביבוב של דירתה הנتابעים הוכח שלא בהיתר.
- ביחס להחזרת מפלס שביל הגישה לקדומו – נטען שהגבהת שביל הגישה אינה יוצרת פגעי רטיבות, ושדווקא השבת המצב לקדומו יגרום לנזקים. בעניין זה נטען שלא הוכחה שהגבהת המפלס גרמה למפגעי רטיבות. לבסוף, נטען שלא הוכח בעבר שביל הגישה היה מאספלט, וטענה זו אינה נכונה.
- לעניין הקמת מרזב – הנتابעים מתנגדים לכך בטענה שהדין אינו מחייב זאת. כן נטען, שלא הוצאה כל ראייה בעניין זה מלבד עדותו של מר דוד, שלא התייצב לעדות.
- לעניין הציור השרורי – נטען כי נכון להיות הציור נשפק לאзор גינון, וכי אין בכך כל פסול.

16. הצדדים נחלקו ביניהם בנוגע לתקופם של תקנים ישראליים שונים. כפי שיתואר להלן, בהתאם למסקנותיי שתוצגה מיד, לא ראיתי לנכון להידרש לנושא זה ועל כן לא ראיתי גם להציגו במסגרת סקירת טענות הצדדים.

17. יורע כי הצדדים הרחיבו את הדיבור על אישיות הצד השכנגד. מוטב היה אם היו נמנעים לכך. בפרט הנتابעים, שנקטו בלשון שאינה הולמת.

דיוון והברעה

18. לאחר ש核实תי טענות הצדדים וכן בחנתי את מלאה הראיות שהובאו לפניי, מצאתי כי דין התביעה להידחות בעיקרה, למעט בנוגע להשבת שביל הגישה למצבוטרם ביצוע העבודות על-ידי הנتابעים.

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
בسمכota של 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 בחרותו, לפני בית משפט מוסמך או לפני המפקח."

20. כפי שצוין, התובעים נמנעו מלהציג בסיקומייהם הוראות דין שתומכות בסעד שمبוקש על-ידם, והסתפכו בהוראות דין שקובעות שהتובעים ביצעו עבודות בניגוד לדין, בהתאם להבנת התובעים את הדין. אלא, שלא די בכך שתובע יוכיח שעבודה שביצעו בעל דירה נעשתה בניגוד לדין, על-מנת לקבל סעד בהליך שmontnahel לפני המפקח על רישום מקרקעין. עליו להוכיח, שકמה לו עילה בהתאם לאחת העילות שמנויות בסעיף 72 לחוק המקרקעין.

21. כפי שיובהר להלן, התובעים לא הוכיחו שמדובר להם עליה שמצוה אותן בסעד בגדרי סמכות המפקח, כמעט|Rכיב אחד בתביעתם. לאור האמור, יש לקבוע שדין התביעה ביחס לכל שאר הרכיבים ליחידות. מען 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 שRELONENTIOT לעניינו:

- לבעל דירה מותר לעשות שימוש "רגיל וסביר" ברכוש המשותף (ע"א 549/73 **וינטראס נ' זמורה, פ"ד כח(1) 645 (1974)**) (להלן: "ענין וינטראס") – כמובן, ככל שהעבודות שביצעו הנتابעים ברכוש המשותף אינן שימוש "רגיל וסביר" ניתן להוות על סילוק ידם מהרכוש המשותף.
- סעיף 2(א) לתקנון המצו依 שבתואמת לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "התקנון המצו依") שקובע כי: "בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו شيئاוים או תיקונים הפוגעים ברכוש המשותף או מסכנים או עשויים לסקון את קיומו או מנסים או עשויים לשנות את ערכו, אלא אם קיבל תחילת הסכמת האסיפה הכלכלית של בעלי הדירות; לענין זה "פגיעה ברכוש המשותף" – לרבות פגיעה בחזותו החיצונית התקינה והאחדה **כפי** שהיתה בעת גמר הבניה" (ההדגשה הוספה – ב.ל.) – כמובן, ככל שהעבודות שבוצעו על-ידי הנتابעים פוגעות ברכוש המשותף, לרבות פגיעה בחזותו החיצונית של הרכוש המשותף, עליהם לקבל את הסכמת האסיפה הכלכלית.

מס' תיק: 2/66/2022

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

- סעיף 3(ב) לתקנון המצוין שקבע כי: "בעל דירה זכאי לדרוש מבעל דירה אחרת שיבצע תיקון בדירה האחראית, שאיביצועו עלול לפגוע בדירתו של דורש תיקון" (ההדגשה הוספה – ב.ל.) – כלומר, ככל שדירת הנتابעים עלולה להביא לפגיעה בדירה התובעים, התובעים זכאים לדרוש ביצוע תיקון שימנע את הפגיעה או הסכנה לפגעה.
- 23. זהה המסדרת המשפטית לדיוונו, ועל מנת שה التابעים יהיו זכאים לسعد בגדרי הליך זה, עליהם להראות כי אחת מהוראות הדין האמורויות הופרעה באופן שמקנה להם סعد.
- 24. בפרט, העובדה שה التابעים ביצעו עבודות בגין דין, כשלעצמה, אינה מקימה לתובעים סعد בגדרי הליך זה, בהיעדר הוראה בגין שמקנה להם סعد בגין זה, ובפרט סעד שבנסיבות של המפקח על רישום מקרקעין.
- 25. מכאן לדיוון בסעדים המבוקשים. אבחנו هلן את הסעדים שהתבקשו, ואראה האם הוכחה זכאותם של התובעים לאותם סעים.

הסתור קו הביווּב

- 26. הנتابע 1 ניסה להציג את קו הביווּב שהקיים, כאילו ניתנו בעניינים האישוריים הנדרשים. לאחר עיון במסמכים השונים יש לקבוע באופן שצגת הדברים באופן היה מסולפת וחוטאת לאמת. לקו הביווּב שהציגו הנتابעים ברכוש המשותף אין היתר בניה.
- 27. אלא שכפי שהובהר, שימוש שלא כדין, כשלעצמו, אינו מקיים סעד בהליך שמתנהל אצל המפקח על רישום מקרקעין (בגיגוד לערכות תכנוניות, למשל). על התובעים היה להוכיח שהשימוש האסור מקיים סעד רלוונטי בהליך זה, דבר שלא נעשה. בגין זה יובהר, שלא הוכח בדרך כלל, לרבות בחומר דעתו של ד"ר בן עזרא, כי הצבת קו הביווּב על-ידי התобעים גורמת או עלול לגרום לנזק לדירת התובעים.
- 28. לאחר עיון בטענות הצדדים מצאתי לדוחות את התביעה בגין רכיב זה משתי סיבות: (1) לא הוכח שהצבת ביוב ללא היתר מהו שימוש שאינו סביר ברכוש המשותף; וכן (2) חוסר ניקיון כפויים של התובעים.
- 29. אפרט את עמדתי.
- 30. בכלל, בניה ברכוש המשותף ללא היתר בניה היא שימוש שאינו סביר ברכוש המשותף. עם זאת, יש לבחון את סבירות השימוש בהתאם לתנאי הזמן והמקום, לרבות השימוש בבית המשותף הקונקרטי (ראו: עניין וינטראס, עמ' 648).
- 31. בעניינו התובע 1 הודה בחקירתו הנגדית שקו הביווּב שהוא עצמו הצביע ברכוש המשותף הוכח ללא היתר (ראו: עמוד 3 שורות 46-36 לפרטוקול הדיוון מיום 16.12.2024). בנסיבות אלה, בהן

מס' תיק: 2/66/2022

מפקח על רישום מקרקעין
בسمכota של בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

התובעים עצם עושים שימוש זהה ברכוש המשותף, לא ניתן לראותה בעובדה שביצעו הנتابעים ברכוש המשותף כשימוש לא סביר.

32. מעבר לכך, יש לדוחות את הטענה בשל חוסר ניקיון כלפיים של התובעים.

33. כמובן, אדם צריך לgesht לבית המשפט בניקיון כלפיים. אין זה מתקבל על הדעת שבבעל דירה יפעל ברכוש המשותף באופן מסויים, ויבקש לסלק בעל דירה אחר שפועל ברכוש המשותף באותו אופן. די בכך כדי לדוחות את טענות התובעים.

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 מalto שאין בהכרעה זו כדי למנוע מניעה כלשהי מרשות מוסמכת מלאכות על הצדדים את הוראות הדיון בנוגע לביצוע עבודות ללא היתר.

השבת سبيل הגישה לגובהו המקורי

35. הנتابעים אינם חולקים על כך שבמסגרת התקנת קו הביוב שמשרת את דירותם הם הגיבו את سبيل הגישה ואף "ביטול" מדרגה של חדר המדרגות המשותף. בכך הביאו לשינוי בחזותו החיצונית התקינה והאחדידה של הרכוש המשותף.

36. בהתאם להוראות סעיף 2(א) לתקנון המצוי, שינוי בחזותו החיצונית של הרכוש המשותף מצריכה קבלת הסכמה מראש האסיפה הכלכלית. הנتابעים לא טענו שקיבלו לכך הסכמה, ומוכח אין מחלוקת שהסכם לא התקבלה.

37. לפיכך, התביעה בעניין זה מתකבלת. הנتابעים ישיבו את سبيل הגישה לגובהו המקורי, וישזרו את המדרגה שנגראה מחדר המדרגות בעת ביצוע העבודות על-ידם.

38. אבקש להעיר שתי הערות בעניין זה.

39. ראשית, הנtabע 1 טוען שהגבלה سبيل הגישה אושרה על-ידי הרשות המוסמכות. עיון בטעنته של הנtabע 1 בעניין זה מגלת שהגבלה سبيل הגישה לא אושרה על-ידי הרשות המוסמכות. הנtabע 1 מפנה בעניין זה לציטוטים חלקיים ולא מהיבאים ממסמכים שונים, שאינם מלמדים את מה שהוא מבקש ללמידה מהם.

40. יתרה מזו. גם לו יתוואר שרשויות התקנון אישרו את הגבהה השביל, אין בכך כדי לפטור את הנتابעים מלקלול את אישור האסיפה הכלכלית לשינוי בחזותו החיצונית של הרכוש המשותף ('השו': רע"א 6339/97 רוקר נ' סלומון, פ"ד נה(1), פסקה 4 לפסק דין של כב' השופט י' אנגלרד, פסקה 2 לפסק דין של כב' השופט י' טירקל, וכן המבואר לפסק דין של כב' השופט (כתוארו אז) מ' חשין (1999); ע"א 10908/04 סבח נ' יקי (2004)).

מס' תיק: 2/66/2022

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

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

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

43. לבסוף, אני עր לכך שייתכן שהמשמעות של השבת גובה השביל לגובה המקורי היא הסרת קו הביוו של הנتابעים. עם זאת, מובן כי שמיירה על קו ביוב שהוצב שלא כדין, אינו מהווה הצדקה לאפשר לנتابעים לשנות את חזותו של הרכוש המשותף ללא אישור מראש של האסיפה הכללית.

44. בנוגע לטענה בדבר סילילת אספלט. טענה זו נתונה לראשונה בסיכון התובעים, ולא הוכיח שמלכתחילה היה אספלט על שביל הגישה. לפיכך, הדרישה בעניין זה נדחתת. שביל הגישה יוחזר לגובה המקורי, כפי שעולה מחוות דעתו של ד"ר בן עזרא, כאשר החומר ממנו עשוי השביל יהיה בהתאם למצבו הנוכחי.

התקנות הגשומות, המרזביים והציגור השרשווי

45. במסגרת סיכון התובעים התמקדו התובעים בטענה שהוראות דין שוננות מחייבות את ביצוע העבודות הנדרשות. במסגרת הлик זה אני רואה צורך להידרש לכך, שכן, וכך שהובהר, אין עמידה בהוראות הדין, כשלעצמה, אינה מקימה סעד בפני המפקח.

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

47. לא הוכיח שהעבודות שנتابעו נדרשות לשם מניעת פגעה בדירות התובעים, ומשכך לא הוכיח זכאותם לסعد בעניין זה.

קביעות אופרטיביות

48. ניתן צו עשה שמורה לנتابעים להשיב את מפלס שביל הגישה לקדמותו ולשזר את המדרגה שנגרעה. העבודות תבוצענה על-ידי איש מקצוע מורשה ומימון, ובהתאם להוראות התקן **היישראלי**.

49. בשל התנהלות הנتابעים – שכלה הצעת עובדיות באופן לא מדויק ושימוש בלשון שאינה ראויה – אני עושה צו להוציאות לטובתם, וזאת על-אף שהتبיעה נדחתה ברובה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/66/2022

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

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

ברק ליפשיץ
מפקח על רישום מקרקעין