



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/22/2021

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
ארז שטיינברג

תובעת

אליהו וסימה השקעות בע"מ
באמצעות ב"כ: עו"ד אדרי איריס
רח' הכינור 24, אשדוד

נגד

1 בוארון ציון

נתבעים

2 נכסי יצחק וטלי בוארון בע"מ
באמצעות ב"כ: עו"ד גולן מרדכי
רח' הרצל 25, נתניה

פסק-דין

תביעה לסילוק יד והשבת המצב לקדמותו בנוגע למתקנים שהוצבו ברכוש המשותף.

רקע

1. עסקינן בבית משותף הנמצא בפינת הרחובות יהלום 2 וויצמן 10 בנתניה ובנוי על חלקה 47 בגוש 8266 (להלן: "הבית" או "הבית המשותף").
2. על פי צו רישום בית משותף מיום 28.10.2018 הבית המשותף כולל מבנה אחד בן חמש קומות ומכיל 13 תתי חלקות. לבית תקנון מוסכם אשר אושר לרישום ביום 28.10.2018 (להלן: "התקנון").
3. התובעת, אליהו וסימה השקעות בע"מ (להלן: "התובעת") היא המחזיקה ומוטבת הערת אזהרה על זכויות הבעלים של דירות הממוקמות בקומות 1-4 בבית המשותף ורשומות כתתי חלקות 10-13. לכל אחת מהדירות הוצמדו, כך על פי התקנון, שטחי הצמדה רבים שסומנו בתשריט הבית המשותף (הדירות על הצמדותיהן ייקראו להלן: "נכסי התובעת").
4. הנתבעים, מר ציון בוארון ונכסי יצחק וטלי בוארון בע"מ (להלן: "הנתבעים"), הם המחזיקים בתת חלקה 7 ומחזיקים ומוטבי הערת אזהרה על זכויות הבעלים בתת חלקה 9 ומפעילים בנכסים הנ"ל שתי חנויות: אטליז ועסק לממכר מזון (הדירות על הצמדותיהן ייקראו להלן: "נכסי הנתבעים").
5. בהקשר זה וכבר בתחילה יצוין, כי תוך כדי ניהול ההליך ובאופן מובהק רק בתצהיר מטעם הנתבעים, עלתה טענה לפיה בעל הזכויות הנכון בתת חלקה 7 הוא מר ירון בוארון בנו של נתבע 1 ומי שאינו צד להליך דן. אני רואה בטענה חדשה זו הרחבת חזית אסורה, היות שבכתב ההגנה מטעמם (שלא התבקש ולא ניתן היתר לתקנו) אישרו הנתבעים דן ולמצער לא



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/22/2021

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

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

על כן, לצורך תובענה זו בלבד ומבלי שיהיה בכך לקבוע דבר בעניין זהות בעלי הזכויות בתת
חלקה 7, אתיחס לנתבעים כבעלי הדין הרלוונטיים.

הטענות

6. לטענת התובעת, הנתבעים – המפעילים בנכסיהם, כאמור, אטליו ועסק לממכר מזון, התקינו
ללא היתרים נדרשים על-פי דין וללא אישור האסיפה הכללית כנדרש, ארובות בחזית
החיצונית של הבית, המשרתות את נכסי הנתבעים. ארובות אלו, כך נטען, מזהמות את
האוויר, גורמות למטרדי ריח, מכערות את חזית הבית ואף חוסמות את זרימת האור והאוויר
לנכסי התובעת. נוסף לכך נטען, כי הנתבעים התקינו מפוח/מנוע של מערכת מיזוג/קירור על
הגג המשותף, ומדחסי מזגנים על גגונים משותפים המשרתים את נכסיהם כאמור, ואלו
גורמים למטרדי רעש לדיירים המתגוררים בנכסי התובעת, ואף זאת ללא קבלת הסכמת בעלי
הדירות כנדרש.

7. עוד טוענת התובעת כי לשם התקנת המתקנים הנ"ל חצבו הנתבעים תעלות והעבירו צנרת
בצורה רשלנית, לקויה ולא מקצועית. נטען כי הפעלת עסקי המזון ביחידות הנתבעים יוצרת
מטרדים שונים בבית לרבות שפיכת שמן במקומות שונים בבית המשותף. התובעת הוסיפה
וטענה כי הנתבעים פערו פתח כניסה לחנות הממוקמת בתת חלקה 7 לכיוון לובי הבית
המשותף בניגוד לתשריט הבית המשותף ולהיתר הבנייה. עוד נטען, כי התובעת ניסתה מספר
פעמים לפנות אל הנתבעים בבקשה להשיב את המצב ברכוש המשותף לקדמותו אולם פניותיה
הושבו ריקם.

8. לאור זאת, ביקשה התובעת כי יינתנו צווי-עשה המורים לנתבעים לסלק את כל המתקנים
שהוצבו ברכוש המשותף, להשיב את המצב לקדמותו לרבות על ידי סגירת הפתח בתת חלקה
7. כן התבקש צו מניעה המורה לנתבעים לחדול מיצירת מטרדי רעש וריח לרבות שפיכת שמן
למערכות האינסטלציה של הבית.

9. הנתבעים סבורים מנגד כי דין התביעה נגדם להידחות על הסף. נטען כי התובעת אינה רשומה
כבעלים של הנכסים אותם היא מייחסת לעצמה אלא חברה בשם "מאיריון בע"מ", וכי זכויות
התובעת בנכסיה רשומות כהערות אזהרה על זכויות הבעלים יחד עם מוטבי הערות אזהרה
אחרים. מכאן, שלתובעת אין כוח תביעה נגד הנתבעים בהיעדר זכות קניינית בנכסים שבהם
היא טוענת לזכויות ומן הדין לדחות את תביעתה בהיעדר יריבות ובהיעדר עילה. בהקשר זה,
ומאחר שלתובעת אין זכויות בעלות, הוסיפו הנתבעים וטענו כי למפקח על רישום המקרקעין
גם אין סמכות עניינית לדון בתביעה. הנתבעים ציינו כי על התובעת היה לצרף את בעלי
הנכסים או את כל מוטבי הערות האזהרה הרלוונטיים כבעלי דין דרושים. עוד ציינו הנתבעים



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 כי התובעת הגישה את תביעתה ללא הסכמתם של כונסי הנכסים שמונו על ידי בית המשפט
2 המחוזי (בתיק ה"פ 200676/98) להסדרת רישום הבית המשותף והעברת הדירות על שם
3 הרוכשים, וגם מטעמים אלו יש להורות על דחיית התביעה על הסף.
- 4 10. הנתבעים הצביעו על כך שהתובעת הגישה את תביעתה שבה כלולים סעדים מן היושר בידיים
5 שאינן נקיות, שכן על פי היתר הבניה ייעודם של הנכסים שבהם התובעת טוענת לזכויות הוא
6 למשרדים ולאולם שמחות, ואילו התובעת עושה בנכסים אלו שימוש חורג **למגורים**, ללא
7 שקיבלה היתר מתאים לשימוש זה, וכי אלמלא השימוש החורג וההפרעה לדיירים
8 המתגוררים בנכסי התובעת תביעה זו כלל לא היתה באה לעולם. בהקשר זה, טענו הנתבעים
9 כי יש להחיל בענייננו את הדוקטרינה המשפטית של "מעילה בת עוולה לא תצמח זכות
10 תביעה", אשר בהתאם לה בתי המשפט לא יתנו סעד למי שתביעתו נגועה באי-חוקיות.
11 הנתבעים טענו בנוסף כי התביעה לוקה בשיהוי ניכר, שכן הנתבעים לא שינו את המצב הקיים
12 מאז שהתובעת רכשה לטענתה את הנכסים ולא הציבו מתקנים שנים רבות.
- 13 11. לגופו של עניין, הודו הנתבעים כי נתבע 1 מחזיק בחנויות המצויות בקומת הקרקע של הבית,
14 ובשתי חנויות מחוברות ביניהן אכן מנוהלים על ידו אטליו וכן עסק לממכר מזון שלא לצריכה
15 במקום (סעי' 32 לכתב ההגנה). אשר למפוחים, מנועי המזגנים ומנועי חדרי הקירור נטען כי
16 אלו הותקנו במסגרת המיזוג לכך וכי המפוחים והמסננים עומדים בכל דרישות התקנים
17 הרלוונטיים והתקנתם מהווה שימוש סביר ברכוש המשותף. אשר להצבת מתקני מיזוג
18 ואורור הרי שגם כאן מדובר בשימוש סביר ברכוש המשותף ואין עילה להורות על סילוקם.

מתווה ההתדיינות והראיות

- 19
- 20 12. ביום 25.10.2021 נערכה ישיבת קדם משפט ראשונה בתיק שבה נדונו טענות מקדמיות שהעלו
21 הנתבעים וכן רשימת הבקשות שהגישו הצדדים. במסגרת הדיון, חזרו בהם הנתבעים מהטענה
22 כי התובעת איננה עונה על הגדרת "בעל דירה" בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק**
23 **המקרקעין**") וכן אישרו כי אינם עומדים על הכרעה בבקשה לסילוק התביעה על הסף מטעמי
24 שיהוי ועל יסוד טענת "מעילה בת עוולה", תוך שמירה על טענות אלו לשלב הראיות
25 והסיכומים.
- 26 13. התובעת מצידה ביקשה למחוק את סעיף 27.4 לכתב התביעה שעניינו צווי מניעה להפסקת
27 מטרדי רעש וריח שכן מדובר בסעדים שעילתם בעוולה נזיקית של מטרד, כן ביקשה התובעת
28 למחוק את המשפט "לשם הסרת מטרדים" המצוי בסעיף 27.5 לכתב התביעה. התובעת לא
29 עמדה על בקשתה למינוי מומחה מטעם המפקחת וכן נדחתה בקשת התובעת למתן היתר
30 לפיצול סעדים אשר אינם מצויים בסמכות המפקח. בתום הדיון ניתנה החלטה המורה על
31 מתן צו הדדי לגילוי ועיון במסמכים וכן ניתנה הוראה לנתבעים להגיש רשימת עדים מטעמם.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/22/2021

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

14. ביום 29.11.2021 הגישו הנתבעים רשימת עדים מטעמם, וביום 12.1.2022 השלימו הצדדים הליכי גילוי ועיון במסמכים. ביום 27.1.2022 לאחר שהושלמו ההליכים המקדמיים כאמור, נקבע התיק לשמיעת ראיות וכן נקבע לוח זמנים להגשתן.
15. מטעם התובעת הוגש תצהיר עדות ראשית של גב' מורן ברנרד (לאנוב), מנהלת נכסי התובעת (להלן: "מורן"). יצוין כי בד בבד עם הגשת תצהיר מורן הגישה התובעת בקשה נוספת למינוי מומחה מטעם המפקחת - אשר נדחתה בהחלטה מיום 23.3.2022.
16. בשלב זה, ועם מינויה לשיפוט של כב' המפקחת א' שחל, שדנה קודם לכן בתיק, הועברה התובענה לטיפול לטיפולי ומכוח סעיף 75(ב) לחוק המקרקעין, החלטתי להמשיך ולדון בה מהשלב שאליה הגיעה.
17. ביום 28.11.2022 הגישו הנתבעים את ראיותיהם: תצהיר עדותו הראשית של מר יצחק בוארון בנו של נתבע 1 והבעלים של נתבעת 2 (להלן: "יצחק"), וכן הוגשו חוות דעתם של האדריכל דורון אוהלי (להלן: "אוהלי"), ושל מומחה בתחום האינסטלציה מר סמיר אבו ראס.
18. ביום 27.12.2022 ולאחר שהנתבעים הודיעו כי המומחים אוהלי וסמיר לא יוכלו להתייצב לדיון, התקיימה ישיבת הוכחות שבה נחקרו על תצהיריהם מורן מטעם התובעת ויצחק מטעם הנתבעים. בתום הדיון, הוכתבה לפרוטוקול הדיון הצעתי למתווה מוסכם לסיום המחלוקת וכן נקבעה על ידי ישיבת הוכחות נוספת לחקירת המומחים ליום 24.1.2023, ככל שלא יעלה בידי הצדדים להגיע להסדר (פרוטוקול ההוכחות מאותו היום, ייקרא להלן: "פרוטוקול 27.12").
19. בהחלטה מיום 24.1.2023 נעתרתי לבקשה מוסכמת מטעם הצדדים לבטל את דיון ההוכחות ולקבוע את התיק לתזכורת ליום 1.6.2023, על מנת שהצדדים ימצו הליכי משא ומתן שמנהלים ביניהם.
20. לאחר שחלף המועד להגשת הודעת עדכון בתיק ולא הוגש על ידי הצדדים דבר, הוריתי לצדדים בהחלטה מיום 18.6.2023 להגיש הודעת עדכון לתיק בתוך 14 ימים. הצדדים לא מילאו אחר החלטתי זו וביום 19.7.2023 ניתנה על ידי התראה על מחיקת התובענה מחוסר מעש.
21. לאור הודעות הצדדים שהוגשו לתיק אשר מהן עלה כי השיח ביניהם לא צלח, קבעתי את התיק להמשך דיון הוכחות ושמיעת סיכומים בע"פ ליום 18.12.2023 (החלטה מיום 31.7.2023). ערב הדיון הקבוע ליום 18.12.2023 נעתרתי לבקשת התובעת לבטל את הדיון בשל נסיבות אישיות מצערות של בעלי התובעת.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/22/2021

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

22. דיון הוכחות שבו נחקרו מומחי הנתבעים אוהלי וסמיר התקיים לבסוף ביום 1.4.2024 ובתום
הדיון סיכמו הצדדים את טענותיהם בעל-פה (פרוטוקול ההוכחות והסיכומים בע"פ מאותו
היום ייקרא להלן: "פרוטוקול 1.4").

23. משסיכומי הטענות נשמעו הגיעה אפוא עת ההכרעה.

דיון והכרעה

24. אקדים ראשית לאחרית ואציין כי לאחר ששקלתי את טענות הצדדים ועיינתי בחומר
הראיות, מצאתי להורות על קבלת התביעה בחלקה, אך בטרם יפורטו טעמי אבהיר תחילה
את המסגרת הנורמטיבית הרלוונטית.

25. סעיף 2 לתקנון המצוי המופיע בתוספת לחוק המקרקעין והמחייב במקרה שלפנינו מכוח סעיף
7 לתקנון המוסכם של הבית, קובע כדלקמן:

(א) 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.

(ב) בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים בדירה אחרת או
מסכנים או עשויים לסכן את קיומה, או משנים או עשויים לשנות את ערכה, אלא אם קיבל
תחילה הסכמת בעל הדירה האחרת.

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

26. מכוחו של סעיף 2 לתקנון המצוי לעיל, חל איסור על בעל דירה בבית משותף לבצע שינויים או
תיקונים בדירתו הפוגעים ברכוש המשותף או בדירה אחרת; המסכנים או עלולים להוביל
לסיכון קיום הרכוש המשותף או קיום דירה אחרת בבית; המשנים או עלולים לשנות את
ערך הרכוש המשותף או את ערכה של הדירה אחרת, אלא אם קיבל על כך את הסכמת
האסיפה הכללית של בעלי הדירות או את הסכמת בעל הדירה האחרת, לפי העניין.

27. פסיקתו של בית המשפט העליון לאורך השנים ביחס לסעיף 2 לתקנון המצוי חידדה והבהירה
שגם פגיעה קטנה ומכל סוג בדירה אחרת או ברכוש המשותף הבאה עקב שינויים או תיקונים
הנעשים בדירה מסוימת - היא אסורה (בהיעדרה של הסכמה כדין). בתוך כך, הובהר בפסיקה
כי כל פגיעה בחזותו החיצונית התקינה והאחידה של הבית כפי שהיתה בגמר הבנייה, לרבות
שינוי או קלקול דמותו הארכיטקטונית או שיבוש שלמותו הסימטרית והאסתטית של הבית
המשותף היא - אסורה (כל עוד לא ניתנה לכך הסכמת בעלי הדירות), וזאת ללא קשר לשאלה
האם הפגיעה ניתנת לפיצוי נאות או אם לאו, שכן בראיית הפסיקה, כל שינוי המנוי מאלה
ודומיו, מהווה "פגיעה" שהיא אסורה.



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 לעניין זה ראו: ע"א 136/63 לוינהיים נ' שוורצמן, פ"ד יז(3) 1722, 1725 (1963); ע"א 515/65
2 רבובסקי נ' גלסברג, פ"ד כ(2) 290; ע"א 395/74 לוי נ' סמואל, פ"ד כט(2) 39(1975); ע"א
3 429/80 גרפינקל נ' ארליך, פ"ד לז(4) 148-147 (1983); ת"א (מחוזי ת"א) 2113-04 ציפורה
4 אשכנזי נ' מאיר חג'ג', בפסקה 25 (פורסם בנבו 03.11.2014).
- 5 לשם השלמת התמונה הנורמטיבית יצוין כי בהיעדר הסכמה של הדיירים לשימוש ברכוש
6 המשותף, הלכה היא כי רשאי כל בעל דירה להשתמש ברכוש המשותף בהתקיים שני תנאים:
7 התנאי הראשון הוא שהשימוש ברכוש המשותף יהא שימוש רגיל וסביר בהתחשב בתנאי
8 המקום והזמן, לרבות ייעוד הנכס (מגורים, מסחר, משרדים וכיו"ב) וואופיו של הבית
9 המשותף, התנאי השני הוא כי השימוש ברכוש המשותף לא ימנע שימוש דומה מאחרים (ר'
10 רע"א 9645/16 איסק פארי עילית נ' נחמיאס משה, פורסם בנבו 10.1.2021).
- 11 29. על רקע הוראות הדין והפסיקה שלעיל, אבחן את נסיבות המקרה שלפניי כפי שעלו מחומר
12 הראיות. כהערה מקדימה אציין כי הצדדים נתנו שמות שונים למתקנים נשוא התביעה, על
13 כן ולמען הסדר הטוב ייקראו מתקנים אלו על פי ההגדרות שניתנו להם על ידי במהלך הדיון
14 (שורות 46-50 בעמ' 18 ושורה 1 בעמ' 19 לפרוטוקול 27.12).
- 15 הארובות/תעלות המנדוף
- 16 30. בסעיף 9 לתצהיר מורן, צוין כי הנתבעים התקינו שתי ארובות היוצאות מנכסי הנתבעים על
17 גבי הקיר החיצוני של הבית המשותף הפונה לחזית המסחרית שברחוב ויצמן. עוד צוין כי
18 פתחי הארובות ממוקמות בצמוד לחלונות נכסי התובעת, פולטות חומרים וריחות וחוסמות
19 את זרימת האוויר. כתמיכה לגרסתה בתצהיר צרפה מורן תיעוד מצולם של הארובות כפי שהן
20 נצפות מרחוב ויצמן וכפי שהן נצפות מתוך נכסי התובעת (נספח 4 לתצהיר מורן).
- 21 31. אין מחלוקת בין הצדדים כי הקיר החיצוני הוא רכוש משותף שכן לא הוצמד למי מדירות
22 הבית (ור' עדותו של אוהלי מטעם הנתבעים בשו' 10-11 בעמ' 4 לפרוטוקול 1.4). כמו כן,
23 גרסתה של מורן בתצהירה לפיה הארובות הנ"ל הותקנו על ידי הנתבעים ומשרתות את
24 עסקיהם ללא אישור הדיירים לא נסתרה לא בחקירתה הנגדית ולא בראיות מצד הנתבעים.
- 25 32. למעשה, הנתבעים לא הכחישו כלל כי ארובות אלו הותקנו על ידם (סעי' 36 לכתב ההגנה, ור'
26 עדות יצחק בשורות 10-11, 32-33 בעמ' 16 לפרוטוקול 27.12) וכי לא התבקשה וממילא לא
27 ניתנה הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות להתקנת הארובות. אין פלא כי גם בחקירתו
28 הנגדית אישר יצחק כי לא פנה ולא קיבל הסכמת בעלי הדירות להצבת הארובות ולמעשה
29 להצבת כל מתקן שהוא (שו' 43-46 בעמ' 11 לפרוטוקול 27.12).
- 30 33. מעיון בתיעוד המצולם שצורף לתצהיר מורן עולה כי מדובר בשתי ארובות מסיביות, בולטות
31 מאד מהחזית החיצונית של הבניין, אשר אינן משתלבות או נטמעות בקיר החיצוני. כמו כן,
32 אין בנמצא ארובות נוספות או אחרות בחזית הבית. נוסף לכך, ניתן להיווכח בנקל כי פתחי



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 הפליטה של הארובות סמוכים לחלונות התובעת, על כל המשתמע מכך. יוזכר כי מדובר
2 בארובות המשמשות עסקי מזון ואין צורך להכביר מילים לגבי הריחות היוצאים מארובות
3 אלו.
- 4 34. במצב דברים זה, אני קובע כי התקנת הארובות על גבי החזית החיצונית מהווה "פגיעה"
5 כהגדרתה בסעיף 2 לתקנון המצוי. כאמור לעיל, על פי סעיף 2 לתקנון המצוי כדי לאשר
6 "פגיעה" כאמור, נדרשת הסכמת בעלי הנכסים בבית המשותף אשר נפגעים כתוצאה מהתקנת
7 הארובות ברכוש המשותף, ואין הסכמה כזו בנמצא.
- 8 35. אמנם, מדובר בבניין הכולל בחלקו שימושים מסחריים ובחלקו משרדים (ר' סעיף 3 לחוות
9 דעת אהלי), וכי האזור בו נמצא הבית המשותף ממוקם באזור מסחרי בסמיכות לשוק העירוני
10 של נתניה, אך איני רואה בהצבת הארובות הנ"ל בגודלן, בצורתן הנוכחית, ובמיקום שבו
11 הוצבו כפי שהוצג לפניי, כשימוש סביר ברכוש המשותף אשר תואם את תנאי המקום והזמן,
12 ואינו דורש את הסכמת בעלי הנכסים בבית.
- 13 אני ער לכך שהפעלת עסקי מזון כדוגמת העסקים אותם מפעילים הנתבעים בבית המשותף
14 מצריכה לעיתים התקנת ארובות לצורך ניקוז פליטת עשן או ריחות, אך אין בנסיבות אלו כדי
15 להצדיק את הצבת הארובות ברכוש המשותף במתווה הקיים ללא קבלת אישור.
- 16 36. כמו כן, לא ניתן להסתפק בזמן שחלף מאז התקנת הארובות, ואין רלוונטיות למועד שבו
17 רכשה התובעת את נכסיה כדי להכשיר את התקנת הארובות, וזאת כיוון שהסכמת האסיפה
18 הכללית על פי סעיף 2 לתקנון המצוי צריכה להיות מפורשת, ואינה יכולה להילמד רק
19 משתיקה או מהימנעות מתביעה.
- 20 37. מה עוד, שהמשך הפעלת הארובות במיקומן הנוכחי ובתוואי הקיים - כשפתחי הארובות אינן
21 בגג הבניין אלא ממוקמות ממש מול חלונות נכסי התובעת, יש בהן להפריע באופן ישיר
22 לשימוש בנכסי התובעת, כך שגם לו הייתי רואה בהתקנת הארובות בחזית המסחרית
23 החיצונית שימוש סביר ברכוש המשותף שאינו דורש את הסכמת בעלי הדירות, הרי שלנוכח
24 מיקום פתחיהן של הארובות נדרשת גם הסכמתה של התובעת על פי סעיף 2 לתקנון המצוי.
- 25 בהקשר זה, מקובלת עלי טענת התובעת לפיה גם אם התובעת היתה עושה שימוש בנכסיה
26 למשרדים על פי הייעוד התקף (ולא עושה בהם שימוש ללא היתר למגורים) עדיין מיקום
27 הארובות הנוכחי היה יוצר פליטות ריח ועשן המפריעות לשימוש סביר בקניינה.
- 28 38. לאור האמור, אני מורה לנתבעים להסיר את הארובות/תעלות המנדוף שהותקנו על גבי
29 הרכוש המשותף וכן אני מורה לנתבעים להשיב את המצב בקיר החיצוני לקדמותו עובר
30 להתקנת הארובות.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/22/2021

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

39. ודוק: קביעתי לעיל בדבר סילוק הארובות, מתייחסת רק לארובות שהוצגו לפניי ואין בה כדי לקבוע מסמרות ולאסור התקנת כל ארובה/תעלות מנדוף במיקום אחר ובמתווה אחר ברכוש המשותף שלא יפגע בבעלי הדירות, ככל שהדבר דרוש על פי דרישת הרשויות המוסמכות לצורך המשך הפעלת עסקי הנתבעים במקום, כחוק.

מנוע מערכת מיזוג/קירור והמפוח

40. בסעיף 8 לכתב התביעה טענה התובעת כי הנתבעים התקינו מנוע גדול ומרעיש של מערכת מיזוג או קירור על הגג המשותף. התובעת צירפה תיעוד מצולם של המנוע הנ"ל כנספח ה' לכתב התביעה.
41. במענה לטענת התובעת בסעיף 8 לתביעתה, ציינו הנתבעים בסעיף 37 לכתב ההגנה כי מנועי חדרי הקירור הותקנו במקום המיועד לכך, הם עומדים בדרישות התקן וכי מדובר בהצבת מתקנים בשטח קטן אשר אינו מונע שימוש זהה מאחרים (ור' גם סעיף 10 לתצהיר מורן ונספח 5 לתצהירה התואם את נספח ה' לכתב התביעה).
42. מחומר הראיות ומטיעוני הצדדים עולה שאין מחלוקת כי המנוע הותקן על ידי הנתבעים ומשרת את נכסי הנתבעים ואין מחלוקת כי התקנתו בוצעה ברכוש המשותף מבלי שהנתבעים ביקשו את רשות האסיפה הכללית של בעלי הדירות להתקנתו. למעשה, טענת ההגנה היחידה של הנתבעים היא כי מדובר בשימוש שהוא מותר מאחר שהמנוע תופס שטח קטן והותקן במקום שיועד לו.
43. לאחר שעיינתי בתיעוד המצולם שהוצג לפניי אינני מקבל את טענת הנתבעים כי מדובר במתקן שהותקן במקום ייעודי או על גבי שטח קטן וזניח.
44. כפי שניתן להתרשם מגודלו של המנוע כפי שמשקף בתמונות שהוצגו לי מדובר במתקן מסיבי וגדול למדי שהותקן במיקום אקראי על הגג המשותף ולא במקום ייעודי. לדעתי, מיקומו של המנוע וגודלו חורג מ"שימוש סביר" ברכוש המשותף שניתן לבצעו ללא קבלת הסכמת רוב בעלי הדירות כנדרש לפי סעיף 2 לתקנון המצוי.
45. על כן, אני מורה לנתבעים לסלק את המתקן הנ"ל ולהשיב את המצב בגג המשותף לקדמותו.
46. בסעיף 12 לתצהירה ציינה מורן כי לאחר הגשת התביעה, התקינו הנתבעים במרפסת הקומה הראשונה מתקן נוסף המשרת את החנויות בבעלותם שהוגדר על ידה כ: "מפוח", וצירפה תיעוד מצולם של המפוח כנספח 7 לתצהירה. כשנשאל יצחק בחקירתו הנגדית על מועד התקנת המפוח התרשמתי כי נמנע ממתן תשובה ישירה ועניינית (ר' שורות 43-49 בעמ' 18 לפרוטוקול 27.12).



**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 יוער כי למניעת בלבול לנוכח תשובות יצחק בחקירתו הנגדית, שני המתקנים הנ"ל הוגדרו על
2 ידי כ-"מפוחים", כאשר למתקן הראשון לא הובהר האם מדובר במערכת מיזוג אוויר או
3 מערכת קירור אחרת.
- 4 47. על כל פנים, טענת מורן בתצהירה כי המפוח הותקן ברכוש המשותף ללא אישור בעלי הדירות
5 – לא נסתרה, משלא מצאתי כי קיימת החלטה של האסיפה הכללית של בעלי הדירות בבית
6 המאפשרת את התקנות המפוח. בשים לב לגודלו כמודגם בנספח 7 ולמיקומו, אני סבור שלא
7 מדובר בשימוש סביר ברכוש המשותף, ועל כן, אני מורה לנתבעים לסלק את המפוח ולהשיב
8 את המצב בגג המשותף לקדמותו.
- 9 48. גם בעניין זה אבהיר כי קביעתי בדבר סילוק המפוח ומנוע מערכת הקירור/מיזוג מתייחסת
10 רק למיקומם של אלה בתיעוד שהוצג לפניי, ואין בכך כדי לקבוע מסמרות ולאסור התקנת
11 מתקנים אלו במיקום ובמתווה אחר ברכוש המשותף, ככל שהתקנת מתקנים אלו מחויבת על
12 פי דרישת הרשויות המוסמכות לשם הפעלת עסקי הנתבעים, כחוק.

המזגנים שהוצבו בגגונים

- 13
- 14 49. באשר לסעד שעניינו סילוק מתקני מיזוג אוויר מהרכוש המשותף, לא עלה בידי התובעת
15 להוכיח כי מיקומם וגודלם של המזגנים שהוצבו ברכוש המשותף כפי שמתועד בצילומים
16 שצורפו כנספח 6 לתצהיר מורן חורגים משימוש רגיל וסביר ברכוש המשותף.
- 17 50. התובעת גם לא הוכיחה את טענתה כי הצבת המזגנים במיקום זה גורמת פגיעה לדירות
18 התובעת בהיעדר תיעוד מצולם של המזגנים מתוך דירות התובעת, בהיעדר מדידת מרחק
19 מדויקת מחלונות התובעת למזגנים, ובהיעדר חוות דעת מומחה הכוללת התייחסות
20 למשמעויות של מיקום המזגנים ביחס לדירות התובעת, הן לעניין הרעש הנטען או לכל מפגע
21 בטיחותי כזה או אחר, כך שלא הונחה לפניי תשתית ראייתית מבוססת לטענה כי קיימת
22 פגיעה ממשית בנכסי התובעת אם המזגנים יישארו במקומם.
- 23 51. התובעת הסתפקה אך ורק בצילום של המזגנים מכיוון הרחוב, ומראה זה לבדה לא שוכנעתי
24 כי מדובר בפגיעה אסתטית בולטת בחזית החיצונית של הבית המשותף או כי נגרמת פגיעה
25 אחרת לדירות התובעת. התובעת גם לא הראתה שקיים מענה אחר להתקנת המזגנים בבית
26 המשותף כגון פירים או מסתורים ייעודיים להתקנת מנועי המזגנים.
- 27 52. אמנם, אין חולק כי הנתבעים לא קיבלו את אישור אסיפת הדיירים להתקנת המזגנים, אלא
28 שכבר נפסק לא אחת כי לאור תנאי האקלים בישראל, ובהיעדר פגיעה של ממש, התקנת מזגן
29 על גבי הרכוש המשותף תיחשב, ככלל, כשימוש רגיל וסביר ברכוש המשותף (ר' ע"א (י-ם)
30 2560/01 נציגות הבית המשותף נגד בית חינוך עוורים, פורסם בנבו 4.4.2002).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/22/2021

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

53. בנסיבות אלו, אני דוחה את הסעד המורה על הסרת המזגנים והם יוכלו להישאר במקום שבו הותקנו (להסיר ספק, מדובר במזגנים המודגמים בתמונות המצויות בתיק וסומנו כנספח 6 לתצהיר מורן).

דלת הכניסה לחנות בתת חלקה 7

54. התובעת טענה כי הנתבעים פתחו בקיר החיצוני המהווה רכוש משותף מתת חלקה 7 לכיוון המבואה והתקינו במקום דלת הזזה, תוך פגיעה ברכוש המשותף, זאת ללא אישור האסיפה הכללית של בעלי הדירות. לטענת התובעת, עיון בתשריט הבית המשותף מעלה כי לא היתה במקום דלת כניסה לתת חלקה 7.

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

"ש: השאלה הבאה שלי נוגעת לנושא הדלת. אני מבינה שבחנת את היתרי הבנייה. האם בחנת את הדלת לכניסה לעסק של חנות 7. ת: כן. ש: ראית שהיא הוסטה מהמיקום המקורי שלה בהיתר הבנייה? ת: כן. היא הוסטה ממקומה. הדלת הראשית במבואה הוסטה. ש: האם הכניסה לחנות 7 כיום היא דרך לובי הכניסה לבניין כיום בניגוד להיתר הבנייה? ת: כן." (שורות 17-23 בעמ' 4 לפרוטוקול 1.4).

56. ובהמשך:

"ש: מיקום הדלת, דלת הכניסה כפי שראית בפועל, תאשר לי שהוא מתוך לובי הבניין, בפועל. ת: בפועל עשו שינויים בבניין והיום זה דרך הכניסה הראשית לבניין פנימה. ש: מתוך הלובי. ת: מעבר לדלת הכניסה פנימה, זה מבואת הכניסה." (שורות 25-28 בעמ' 5 לפרוטוקול 1.4). "ש. אני מתייחסת לדלת הכניסה של חנות 7 היא מתוך הכניסה למבואה המשותפת. ת: כיום. נכון." (שורות 1-3 בעמ' 6 לפרוטוקול 1.4).

והדברים ברורים.

57. כאמור, פריצת פתח בקיר הבית המשותף מהווה שינוי על פי סעיף 2 לתקנון המצוי (ע"א 515/65 רבובסקי נ' גלסברג, פ"ד כ(2) 290) ולשינוי זה יש לקבל את אישור והסכמת האסיפה הכללית של הדיירים. אישור והסכמה כאמור לא התבקשו וממילא לא הוצגו לפניי.

58. לאור האמור, אני מורה לנתבעים לסלק את דלת ההזזה ולהשיב את מצב הקיר לקדמותו עובר לפריצת הדלת ועל פי תשריט הבית המשותף (העתק ממנו הוגש לתיק וסומן כ-ת/1).

דחיית טענות נוספות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/22/2021

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

59. התובעת לא הבהירה בתביעתה מהי הצנרת שמבוקש לסלקה ואילו תעלות חצבו, לטענתה, 1
הנתבעים אלא הסתפקה בתיאורים כלליים (סעי' 14 לתצהיר מורן), אי לכך - לא מצאתי בסיס 2
להורות לנתבעים לבצע פעולה כלשהי הנוגעת לצנרת או תעלות. 3
60. כמו כן, לא מצאתי ממש בטענת הנתבעים לפיה יש לדחות את התביעה נוכח היותה נגועה 4
באי-חוקיות. אכן, המצב שבו התובעת עושה בנכסיה שימוש למגורים כאשר המצב התכנוני 5
התקף אינו מאפשר זאת, הוא מצב מצער ובלתי תקין אך אין בו, כשלעצמו, להצדיק שימוש 6
שלא כדין ברכוש המשותף מצדם של הנתבעים. 7

תוצאה וסיכום אופרטיבי :

61. לאור האמור לעיל, התביעה מתקבלת בחלקה. לפיכך, אני מורה לנתבעים לפעול כדלקמן: 8
- הנתבעים יסלקו את הארובות/תעלות המנדוף המשמשות את החנויות בנכסי הנתבעים 9
וזאת בתוך 90 ימים מהיום. כמו כן, אני מורה לנתבעים להשיב את המצב בקיר החיצוני 10
לקדמותו, קרי: לאטום ולצבוע כל חור או ליקוי שייגרם לקיר החיצוני של הבית 11
המשותף כתוצאה מהסרת הארובות בצבע ובחומרים התואמים את הקיר החיצוני, 12
וזאת בתוך אותו פרק זמן. 13
- הנתבעים יסלקו את מנוע מערכת המיזוג/קירור ואת המפוח בתוך 90 ימים מהיום. כן 14
ישיבו הנתבעים את מצב הרכוש המשותף לקדמותו, כפי שהגדרתי לעיל. 15
- הנתבעים יסירו את דלת ההזזה שנפרצה וישיבו את מצב הקיר החיצוני לקדמותו 16
בהתאם לתשריט הבית המשותף וזאת בתוך 90 ימים. 17
62. הנתבעים יישאו בהוצאות משפט ושכ"ט עו"ד לטובת התובעת בסך כולל של 5,000 ש"ח. 18
הסכום שלעיל ישולם בתוך 30 יום מהיום, שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק 19
החל מיום מתן פסק הדין ועד למועד התשלום בפועל. 20
- ניתן היום, כ"ה בתשרי תשפ"ה, 27 באוקטובר 2024, בהעדר הצדדים. 21
22

ארז שטיינברג
מפקח על רישום מקרקעין
נתניה