



**המפקח על רישום מקרקעין עכו
בפני כב' המפקח יובל וסרקרוג**

תיק מס' 16/14

בעניין:

1. יובל ספיר

2. מני לוי

3. עידן סטרול

ע"י עו"ד ליאור לוי

רח' בילינטון 15 ת.ד. 415, ק. חיים 26101

התובעים

- נגד -

נציגות הבית המשותף

רחוב יסמין 3 קרית ביאליק

ע"י עו"ד ערן שדה ואח'

רחוב שיבת ציון 68 ת.ד. 565

חיפה 31004

הנתבעת

פסק - דין

תביעה לצו מניעה קבוע שיורה לנתבעת לסלק את הגנראטור שהותקן בקומת החנייה בבית המשותף.

לטענת התובעים הגנרטור הותקן שלא בהתאם לדרישות שבחוק התכנון והבניה על תקנותיו, לא קיבל אישור של רשות הכבאות וההצלה ומהווה לטענתם סכנה לתובעים, שהנם בעלי הדירות שגרים מעליו.

1. עסקין בבית משותף הנמצא ברחוב יסמין 3 בקרית ביאליק, וידוע כגוש 10236 חלקה 133. הבית נרשם בנכס הבתים המשותפים בשנת 2011.

2. הבית מורכב ממבנה אחד בן 11 קומות וכולל 39 יחידות דיור. לבניין קומת מרתף ובה מחסנים, מעליה קומת החניה שחינה גם קומת הכניסה הראשית לבית (להלן: "קומת חניה") ומעליה קומות מגורים (סה"כ 9 קומות מגורים).

3. התובעים הינם בעלים של שלוש הדירות (חלקות משנה 1, 2 ו-3) הנמצאות כולן בקומה הראשונה של הבית מעל לקומת החנייה שבה הותקן הגנרטור.

השתלשלות העניינים הרלבנטית להליך:

4. באסיפת דיירים מיום 9.5.13 החליטו רוב בעלי הדירות להתקין גנרטור אשר ירכש מתברת שמרלינג (נ/6). עוד הוחלט כי כל אחד מבעלי הדירות ידרש לשלם סכום נוסף



- של 1,000 ₪ עבור התקנת הגרנטור. רוב בעלי הדירות (למעט התובעים ו-3 בעלי דירות נוספים) שילמו את חלקם עבור התקנת הגרנטור (33 מתוך 39 בעלי דירות) (עמ' 1 ש' 27,28 לפרוטי מיום 26.3.14).
5. הנתבעת ביקשה להתקין את הגרנטור בקומת החניה בחזר המסומן 'יחיד גרנטור' הן בתשריט הבית המשותף והן בהיתר הבנייה (בגרמושקה - 1/1).
 6. בתחילה הוגשה התביעה יחד עם הבקשה למתן סעד זמני במעמד צד אחד לבית משפט השלום בקריות. בית המשפט הורה בהחלטתו מיום 15.12.13 על מתן צו ארעי במעמד צד אחד האוסר על הנתבעת להתקין את הגרנטור (ת"א -12-29332-13).
 7. בדיון שהתקיים במעמד הצדדים ביום 10.12.13 העלה בית המשפט את שאלת הסמכות העניינית ואפשר לצדדים להתייחס לכך. כמו כן, ניסה בית המשפט להביא את הצדדים לידי הסכמות.
 8. בהעדר הסכמות, הרי שביום 16.1.2014 קבע בית המשפט כי אינו מוסמך לדון בתובענה ועל כן הורה על העברת הדיון בתובענה למפקח על רישום מקרקעין, תוך שהוא מותיר על כנו את הצו הארעי שניתן ביום 15.12.13, עד להחלטה אחרת.
 9. לאחר שהתיק הועבר ללשכת המפקח, קיימתי דיון בבקשה במעמד שני הצדדים ביום 26.3.14. ביום 30.3.14 ביטלתי את צו המניעה הזמני, תוך שקבעתי כי הנתבעת תחא רשאית להתקין את הגרנטור במקום המיועד לכך בהתאם לתשריט הבית המשותף, ובחתימה לגרמושקה שהוצגה בדיון ביום 26.3.14 (העתק חלקי של הגרמושקה הוגש וסומן מ1).
 10. עם זאת קבעתי באותה החלטה, כי נציגות הבית לא תחל בהפעלת הגרנטור אלא רק לאחר קבלת כל האישורים חדרושים לכך מכל הרשויות הרלבנטיות על פי דין.
 11. בעקבות ביטול הצו, הותקן הגרנטור במקום שחנתבעת ביקשה להציבו, וזאת לאחר שהתקבלו אישורים ממהנדס מוסמך מטעם משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים (להלן: "משרד האנרגיה") לחתקנת הגרנטור.
 12. לאחר מכן הגישו הצדדים את ראיותיהם והתקיימה ישיבת הוכחות.



טענות הצדדים בתמצית

13. **התובעים** טוענים כי התקנת הגרנטור במיקום הנוכחי מהווה סכנת נפשות, כי ההתקנה נעשתה בניגוד לחוק התכנון והבניה, אינה עומדת בדרישות של רשות חכבאות וההצלה, וכי קיימים ליקויים חמורים בחדר שבו הותקן שאינם מתאים להתקנת גרנטור.

14. כדי לתמוך בטענותיהם, צרפו חוות דעת של מר אורי ארבל, מומחה לבטיחות, אשר פירט את הכשלים שלטענתו קיימים בהתקנת הגרנטור במיקומו הנוכחי. בין היתר נטען, כי החדר אינו כולל דלת אש, כי לא קיימים פתחי אוורור נדרשים, אין אישור כי החדר עומד במפלסי הרעש, רצפת החדר אינה בנויה מקשה אחת וכן ליקויים נוספים כמפורט בחוות דעת של המומחה מטעם התובעים, מר ארבל.

15. עוד טוענים התובעים כי התקנת הגרנטור נעשתה בניגוד להסכמות אליהן הגיעו עם נציגות הבית, בין היתר, לקבלת אישור מהרשות לכבאות והצלה קודם להתקנת הגרנטור.

16. **הנתבעת** טוענת כי משחוקבל אישור כדין על ידי משרד האנרגיה וכן התקבל רישיון להפעלת הגרנטור, יש לזחות את חתביעה. עוד נטען לפגמים של ממש בחוות הדעת של המומחה מטעם התובעים, בין היתר, כי למומחה אין את המומחיות הנדרשת בהתקנת גרנטורים, וכי הוא כלל לא בדק את הגרנטור עצמו ואף לא בחן אותו בזמן פעולה.

דיון והכרעה

השאלה העיקרית המחייבת הכרעה הינה האם השימוש בחדר שבו הותקן הגרנטור הינו שימוש סביר והאם הייתה רשאית אסיפת בעלי הדירות, בהסכמת הרוב, להחליט על התקנת גרנטור בחדר זה.

17. כפי שפורט לעיל, רוב בעלי הדירות (מעל 30 בעלי דירות מתוך 39) הסכימו להתקנת הגרנטור בחדר בו הותקן. התובעים, בעלים של שלוש דירות בבית, הם היחידים שהתנגדו להתקנתו.

18. הגרנטור הותקן **בקומת תחניות שבבית**, בחדר שסומן בתשריט הבית המשותף **"חדר גנרטור"** (רי תשריט הבית המשותף "קומת תניה והכניסה לבניין"). חדר זה נמצא בסמוך לתניות אחרות שבבית. התובעים הוסיפו וטענו כי תקבלן עצמו הסכים לשאת



בחלק מעלות התקנת הגנרטור וכי התקנתו נעשתה גם בחדר שסומן לשם כך בהיתר חבנייה (העתק החלק הרלבנטי מהיתר הבניה הוגש וסומן נ/1).

19. בנסיבות אלה עולה, כי החלטת בעלי הדירות לחתקין את הגנרטור בחדר שסומן כחדר גנרטור ובשים לב למיקומו של החדר וסביבתו, הינה החלטה סבירה, שאכן היו רשאים רוב בעלי הדירות לאשר. יתר על כן, התובעים אף לא הוכיחו כי קיימת חלופה ממשית סבירה אחרת להתקנת הגנרטור.

20. אין מקום לקבוע כי השימוש שנעשה בחדר זה אינו סביר ופוגע בזכויות התובעים, זאת במיוחד לאחר שהגנרטור וחדר הגנרטור נבדקו על ידי חשמלאי מוסמך, נקבע תקין, ומשרד התשתיות הנפיק היתר להפעלת הגנרטור במקום בו חותקן.

21. כפי שיפורט להלן, התובעים לא הוכיחו כי השימוש שנעשה בחדר זה אינו סביר וכן לא הוכיחו כי קיימת סכנה או פגיעה ממשית בדירותיהם בעקבות התקנת הגנרטור, אשר אינו פועל באופן רציף, אלא רק בהפסקות חשמל ובעתות חירום.

22. המחוקק הקנה לאסיפה הכללית בבית המשותף סמכות להחליט על השימוש שיעשה ברכוש המשותף (רי ע"א 93/84 שלמה קדמי ואח' נ' קווין יערי ואח', פ"ד מ (1) 724),⁴ ובלבד שאין באותו שימוש משום פגיעה קניינית בחלק מבעלי הדירות, שאז נדרשת חסכמת כל בעלי הדירות. בענייננו, התובעים לא הוכיחו כי התקנת הגנרטור בקומת החנייה, במקום שיועד, לכך מהווה פגיעה קניינית בזכויותיהם.

יש לדחות את טענת התובעים כי קיימת סכנה במיקום בו הותקן הגנרטור

23. התובעים לא הרימו את הנטל המוטל עליהם לצורך הוכחת טענתם לכשלים וליקויים בהתקנת הגנרטור במקום בו הותקן, וזאת במיוחד בשים לב לאישורים ולחיתור שקיבלה הנתבעת ממשרד התשתיות להתקנת הגנרטור.

24. בדיון כמסגרת הבקשה לביטול צו המגיעה הארעי הסביר ב"כ הנתבעת מהם השלבים הדרושים לצורך קבלת רישוי להפעלת הגנרטור:

ימהנדס מטעם החברה שמתקינה את הגנרטור חותם כי הוא הותקן בהתאם לתקן במקום שעומד בדרישות של התקן. רק לאחר התקנת הגנרטור בפועל ואישור המהנדס המזמין – רק אז מוזמנים בוחנים ממשרד האנרגיה אשר בוחנים את המקום, את ההתקנה ומעניקים רשיון בפועל. עד לקבלת רשיון ממשרד האנרגיה לא מפעילים את הגנרטור לשימוש שוטף. רק לאחר שמתקבל רשיון שבוחר את כל הסוגיות של העמידה בתקן, רק אז מקבלים את הרישוי וניתן להפעיל



את הגנרטור" (עמ' 1 שי 39-33 לפרוטי מיום 26.3.14, החדגשות אינן במקור, בעניין זה ר' גם דברים שמסר נציג חברת שמרלינג בדיון שהתקיים בבית משפט השלום - עמ' 6 לפרוטי מיום 30.12.13 בבית המשפט).

25. לאחר שהותקן הגנרטור, ולצורך קבלת חיתר ממשרד האנרגיה, נערכה בדיקה על ידי המהנדס אשר סלוצקי, בודק חשמל מוסמך, אשר הוציא ביום 24.4.14 **יחידת הפעלה וחייבור** לגנרטור, לאחר שאישר כי הגנרטור הותקן וחובר בהתאם לתקנות החשמל. לחיתר צורף דוח של תוצאות הבדיקה ובו פורטו הפרמטרים השונים שנבדקו על ידי המומחה ונמצאו תקינים.

26. בעקבות אישור זה, הנפיק משרד האנרגיה ביום 17.6.14 חיתר לגנרטור (צורף כנספח 8 לתצהיר הנתבעת).

27. בנסיבות אלה, משהתקבלו האישורים הדרושים על פי דין להתקנת הגנרטור ומשהותקן הגנרטור במקום המיועד לכך, חזקה כי הנתבעת הייתה רשאית להתקין ולהפעיל את הגנרטור במקום בו הותקן.

28. זאת ועוד, לנתבעת גם עומדת חזקת התקינות המינהלית, משהתקבל חיתר הפעלה מטעם משרד התשתיות. התובעים לא הצליחו לסתור חזקה זו, ובחוות דעת המומחה מטעמם נפלו פגמים של ממש, אליהם אדרש בהמשך. חזקה על רשויות המדינה כי לא יוצאו רישוי לגנרטור, אלא לאחר שיוודאו כי הוא עומד בתנאים וכי הוא אינו מהווה סכנה לדיירים, ובחס התובעים.

29. יתרה מכך, התקנת הגנרטור נועדה דווקא להגן על בטחונם ושלומם של דיירי הבית ושל אורחיהם. הגנרטור נועד לתת גיבוי למעליות, לתאורה בחדר המדרגות, למשאבות מים המספקות מים לדירות וכן למערכת כיבוי אש (ר' האישור בעניין שחוגש וסומן נ/5).

30. דווקא העדרו של גנרטור בבניין מסוג זה, הכולל 11 קומות ובו 39 דירות, עשוי לסכן את דיירי הבית שכן בעלי הדירות (וילדיהם) עשויים להתקע במעלית שבבית בעת הפסקת חשמל וכן תחסר אספקת מים לדירות בקומות הגבוהות, במצב של הפסקת חשמל או חלילה שריפה שתפרוץ בבית.

31. במצב רגיל היה מקום לדחות את כל יתר הטענות של התובעים נגד התקנת הגנרטור מתמת חוסר סמכות עניינית זה, ובכלל זה כי הגנרטור הותקן בניגוד לחוק התכנון והבניה, שלא בהתאם לדרישות של רשות הכבאות וההצלה, כי הוא יוצר מטרדי רעש ומטרזים אחרים.



32. אלא שהתביעה הנוכחית הועברה אלי לדיון מבית המשפט השלום מכוח סעיף 79(א) לחוק בתי המשפט (החלטות בית משפט השלום בקריות מיום 16.1.14).
33. בשל כך ועל בסיס "הלכת קלקודה" (ע"א 145/58 קלקודה נ' אגוז, פ"ד י"ג 260) הנני מוסמך לדון גם ביתר הטענות שדרך כלל אינן במסגרת סמכותו העניינית של המפקח, ובכלל זה טענות של שעילתן בדיני המטרד ובדיני הנוזיקן.
34. כך קבע לאחרונה בית המשפט המחוזי בחיפה בעש"א (חי" 15-04-24840 גיהול מבנים זאחזקה ר.ב. (2006) בע"מ נ' אסתר בירגבאום ואח' (פורסם בנבו 22.06.2015):
- "... (ואל יסוד הלכת קלקודה", בהעברת התביעה לדיון בפני כב' המפקחת, קנתה כב' המפקחת סמכות לדון בתביעת המערערת, על כל ראשיה ועילותיה.*
-
- ...העברת התביעה לדיון בפני כב' המפקחת על רישוט המקרקעין, הקנתה לכב' המפקחת סמכות לדון בתביעה על כל ראשיה ועילותיה, לרבות אלה אשר בדרך כלל מצויות בסמכותו של בית משפט אחר."*
35. אלא שגם לגופם של דברים יש, כאמור, לדחות את טענות התובעים. ככל שלתובעים השגות לגבי ההיתר שניתן להפעלת הגנרטור, היה עליהם לפנות בעניין לרשות הרלבנטית או למשרד הממשלתי הרלבנטי, כדי שטענותיהם יתבררו תחילה בפני אותו גוף. בכל מקרה, טענות אלה לא הוכחו.
36. בנוגע לטענות התובעים והמומחה מטעמם, כי הגנרטור הותקן בניגוד לחוק התכנון והבניה על תקנותיו, התובעים פנו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה וחעלו בפניה את טענותיהם.
37. מהנדס הוועדה המקומית השיב לתובעים, כי התקנת הגנרטור אינה מחייבת קבלת רישוי נוסף מהוועדה המקומית (מכתב מיום 11.8.13 נספח "ק" לכתב התביעה) נוכח מספר הקומות של הבית. ככל שלתובעים השגות ביחס לעמדת הוועדה המקומית, הרי שהדרך לתקיפת החלטותיה של הוועדה הינה בהגשת עתירה לבית משפט לעניינים מינהליים, ולא בתקיפה עקיפה על ידי הגשת תביעה נגד בעלי הדירות, כאשר הוועדה המקומית איננה צד להליך.



רעש

38. טענות התובעים לעניין הרעש הבוקע מהגנרטור דינן להדחות, מאחר שלא הוכחו.

חמומחה מטעם התובעים, אישר כי הוא עצמו כלל לא בדק את סוגיית הרעש:

י.ש. אתה טוען לרעש בחוות היצת שלך? ביצעת בדיקות?

ת. אני לא ביצעתי בדיקות לעניין הרעש. לא בוצעו בדיקות במקום,

מיקשנו ממשד לאיכות הסביבה שיבצע בדיקות, וזה לא יסתייע, אבל

ניתן לבצע בדיקות. בכלל לבוא ולבדוק שכל המקום, אני חושב שהדבר

החשוב ביותר הוא שרשות הכבאות יתנו אישור לאחר בדיקה, ושהמשד

לאיכות הסביבה יבדקו וכן יתנו אישור. אני לא פניתי לרשות הכבאות."

נר' פרוטוקול הדיון מיום 13/1/15 עמוד 6 שורות 33-38.

בנוסף, כאמור, הגנרטור פועל רק במצבי חירום ולא באופן קבוע. מכאן שמטרידי רעש,

ככל שקיימים ולא הוכחו, יהיו לפרקי זמן קצרים וקצובים.

זרשות לכבאות והצלה

39. התובעים טענו כי חדר הגנרטור מרוויב בקבלת אישור של הרשות לכבאות והצלה.

גם טענות אלה לא הוכחו.

40. המהנדס מר ארבל מטעם התובעים, אישר כי לא עבר כל חקירה בנושא גנרטורים,

אינו בעל תעודת חשמלאי המוסמך לאשר התקנת גנרטורים ואישר כי לא ביקר

בתוך חדר הגנרטור ולא בדק את הגנרטור בזמן פעולתו: **"אני לא בודק את**

הגנרטור אני יועץ בטיחות..." (עמ' 5 ש' 11 לפרוט' מיום 13.1.15).

41. לטענת המומחה היה צורך לקבל אישור מהרשות לכיבוי אש להתקנתו. עם זאת

אישר המומחה כי הוא עצמו לא פנה לרשות לכבאות, והתובעים עצמם לא עשו

זאת, אלא לאחר דיון החוכחות:

י.ש. האם אתה מוסמך לאשר גנרטורים על פי חוק?

ת. לא.

ש. עברת איזה שחיה הכשרת של התקנת גנרטורים?

ת. לא.

ש. השמל? מה לך ולחשמל? האם יש לך קשר?

ת. הקשר הוא כזה: יש תקנות מחייבות התקנה של גנרטור לבנייה,

ניתן לראות את התקנות ולראות אם מתקיים או לא. אנתנו בודקים אם

הגנרטור, אם החדר של הגנרטור. אני לא בודק את הגנרטור. אני יועץ



בטיחות, ואני עברתי קודם כיבוי אש, ואני מכיר את התקנות של כיבוי אש, זה מה שאני בודק לפי התקנות של כיבוי אש ותקנות התכנון ותבנייה, ואני מצרף מחוק החשמל את התקנות הרלוונטיות" (רי פרוטוקול הדיון מיום 13/1/15 עמוד 5 שורות 13-4).

42. לראשונה צירפו התובעים לסיכומי התשובה, שלא כדין, ומבלי שהוגשה בקשה בעניין, דוח בדיקה של הרשות הארצית לכבאות והצלה מיום 7.2.15, שם נרשם בהמלצות לטיפול: **"שומלץ להתקין דלת אש בחדר גגרטור"**.

43. הנתבעת בצדק הגישה בקשה למחיקת סיכומי התשובה ולהוצאת מסמך זה מהתיק. יש לקבל בקשה זו ויש להתעלם ממסמך זה. ככל שביקשו התובעים להסתמך על עמדת הרשות, היה עליהם לצרף זאת לראיות שהוגשו מטעמם ולכל הפחות להתייחס לעניין בחוות הדעת של המומחה מטעמם.

44. עם זאת אציין, כי אפילו הייתי מותיר הגשות המסמך, לא היה בו כדי לשנות את התוצאה אליה הגעתי.

45. בעקבות המסמך שביקשו התובעים להגיש, שלא כדין, הנתבעת ביקשה לחילופין להגיש ביום 21.6.15 מסמך נוסף מהרשות לכבאות והצלה הנושא אותו תאריך ואשר כולל "פרק ההמלצות" השונה מהטופס אותו צרפו התובעים. במסמך זה לא הומלץ על התקנת דלת אש. בחלק המתייחס ל**"יחיד חשמל + גגרטור"** נרשם: **"להשלים מטפים ולדאוג לאיטום חיווט החשמל לכיוון חדי המדרגות למניעת חדירת עשן"**.

46. על כן, יש לזחות את טענות התובעים לעניין ההמלצות של הרשות לכבאות והצלה.

47. נושא זה ונסיון של התובעים לצרף שלא כדין ראיות נוספות במסגרת סיכומי התשובה יילקח בחשבון בקביעת הוצאות החליף.

48. טענת התובעים, כי תאישור וההיתר שניתנו מתייחסים רק לגגרטור עצמו ולא לחדר שבו הותקן, לא הוכחה אף היא. בטופס הבדיקה שצורף כחלק בלתי נפרד מהאישור שהנפיק הבודק המוסמך, מר סלוצקי, קיימת רובריקה המתייחסת ל:**"יחיד גגרטור"** ובצידה סימן הבודק: **"תיקין"**. כך גם התייחס המומחה ל**"אזורי"**, **"מרחקי גישה ובטיחות"**, **"יחיד צינור מפלט"** ועוד, וכולם נמצאו תקינים.



כשירותה של החברה שהתקינה את הגנרטור

49. זאת ועוד, התובעים לא הוכיחו, כי החברה שמבקשת להתקין את הגנרטור אינה מוסמכת לעשות זאת ואינה בעלת הנסיון הדרוש לשם כך. נהפוך הוא, מהמסמכים שהגישה הנתבעת עולה כי מדובר בחברה בעלת ידע ונסיון בתחום. החברה אישרה כי בדקה ומצאה את החדר מתאים להתקנת גנרטור (מ/5). בעניין זה ר' גם עדותו של נציג חברת שמרלינג, מר דיאמנט, בדיון שנערך בבית משפט השלום ביום 30.12.13 (עמ' 5 ו-6 לפרוטוקול הדיון שם).

סיכום ביניים

50. ככל שלתובעים טענת או השגות נגד הרשות לכבאות והצלה או נגד משרד האנרגיה על החיתור שניתן, תדרך לתקיפת ההחלטות של גורמים אלה, הינה בתקיפה ישירה ולא בהליך הנוכחי, כאשר גופים אלה אינם צד לתביעה שבפני ואינם יכולים לחיות צד להליך כזה.

51. טענות התובעים כי יש לקבל את התביעה מאחר שהנתבעת לא צרפה חוות דעת של מומחה מטעמה ולא הביאה לעדות את החשמלאי המוסמך שבדק את החדר והנפיק אישור לגנרטור, דינן להדחות בשים לב לנטלי ההוכחה.

52. משקיים היתר על פי דין מאת הרשות המוסמכת להתקנת הגנרטור ובשים לב לחזקת התקינות המינהלית, נותר נטל ההוכחה על כתפי התובעים להוכיח כי השימוש בחדר להתקנת גנרטור אינו סביר. התובעים לא עמדו בנטל זה, לאור הפגמים שבחוות הדעת של המומחה מטעמם. בנסיבות אלה, אין באי זימון מומחים נוספים למתן עדות מטעם הנתבעת כדי לפגוע בטענותיה.

מיקום הגנרטור

53. יש לדחות את טענת התובעים כי רוב בעלי הדירות לא החליטו על המיקום המדויק שבו יותקן הגנרטור. אפילו הייתי מקבל את טענת התובעים כי במועד האסיפה הכללית ביום 9.5.13 אושרה רק החלטה עקרונית להתקין גנרטור בבניין ולא הוחלט על המיקום המדויק, חרי שמרבית בעלי הדירות שילמו עבור התקנת הגנרטור (33 מתוך 39 בעלי דירות - עמ' 1 שי 27,28 לפרוט' מיום 26.3.14).



54. לכך יש להוסיף כי גם מאז שהגנרטור הותקן בפועל במיקומו הנוכחי (ב-17.6.14 כבר ניתן היתר הפעלה קבוע לגנרטור על ידי משרד התשתיות הלאומיות) ועד לדיון ההוכחות שהתקיים בתיק בינואר 2015 לא טענו יתר בעלי הדירות בבית נד המיקום הנוכחי שבו הותקן הגנרטור.

55. בכך יש לראות את רובם המכריע של בעלי הדירות כמי שהסכימו להתקנתו של הגנרטור במיקום שנבחר (ר' ע"א (ת"א) 1350/06 דן סלע נכסים (1996) בע"מ נ' ניהול בית גבר (99) בע"מ (פורסם בנבו). מכאן, שעל פניו נתקבל הרוב הדרוש לצורך ביצוע ההתקנה (ר' למשל ע"א (ת"א) 3977-07 עזבון המנוח דפאל אלואשוילי ז"ל נ' נציגות הבית ברח' בזל 33 בתל-אביב (פורסם בנבו); ע"א (ירושלים) 4392/03 עדנה וינברג ואח' נ' נציגות הבית המשותף ברח' אוטישקין 21 ירושלים, תק-מח 2004 (1) 7499).

56. לא הוכחה טענת התובעים כי התקנת הגנרטור נעשתה בניגוד להסכמות שהושגו בין הדיריים במסגרת סיכום פגישה עם איש השיווק של חברת שמרלינג, החברה שהתקינה את הגנרטור, ובמסגרת פגישה עם עו"ד טל.

57. באשר לדרישה הנתבעת לחייב את התובעים בנזקים שנגרמו לנציגות הבית בשל העובדה שחברת שמרלינג (החברה שהתקינה את הגנרטור) נאלצה לבטל את התקנת הגנרטור בשל התנהגות התובעים, אשר מנעו בגופם את התקנתו (במועד שסוכם עם נציגות הבית להתקנת הגנרטור עוד קודם להגשת התביעה - סכום של 10,600 ₪ - נ/4), אינני נעתר לסעד זה משלא הוגשה תביעה שכנגד, ומאחר שממילא עילח זו מבוססת על דיני הנזיקין שאינם במסגרת סמכותי העניינית.

58. באשר להוצאות היחסיות שנדרש כל בעל דירה לשלם עבור התקנת הגנרטור (1,000 ₪) - גם כאן, משלא הוגשה תביעה שכנגד, אינני נותן סעד בעניין. עם זאת, טוב יעשו התובעים אם ישלמו סכום זה, כמו גם את דמי הועד השוטפים.

לסיכום

59. התקנת הגנרטור במקום בו הותקן עולה כדי ניהול סביר של הרכוש המשותף. בגסיבות העניין, משהתקבל היתר להתקנת הגנרטור וכן התקבלה הסכמת רוב בעלי הדירות להתקינו, במקום שסומן ויועד לכך, הן בתשריט הבית המשותף והן בחיתת הבניה, מלמדים כי השימוש שהוחלט לעשות בחדר הינו במסגרת "ניהול תקין" של הרכוש המשותף אותו מוסמכים רוב בעלי הדירות לאשר.



60. התובעים לא הוכיחו כי התקנת הגנרטור במקום בו הותקן, נעשתה שלא כדין או כי זו פוגעת בזכויותיהם הקנייניות. אציין, למעלה מן הדרוש, כי התובעים לא הוכיחו שלא ידעו או שלא יכולים היו לדעת על מיקום זה במועד בו רכשו את דירתם.

61. עם זאת יובהר, אין בפסק הדין כדי לפטור את התביעה מקבלת אישורים אחרים, ככל שידרשו בעתיד על פי כל דין. הוכח כי כיום קיבל הגנרטור את האישורים הדרושים להתקנתו במיקום הנוכחי, והתביעה מחוייבת בהיתר כדין להתקנתו. על כן ומחשיקולים שפורטו לעיל, יש לדחות את התביעה.

התוצאה:

התביעה נדחת.

התובעים ישלמו לנתבעת הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך 12,000 ₪. סכום זה ישולם לנתבעת תוך 30 ימים מהיום, שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק, מהיום ועד למועד התשלום המלא בפועל.

ניתן בלשכתי ביום, די אלול ותשע"ח, 19 אוגוסט 2015, בהעדר הצדדים. המזכירות תמציא את פסק-הדין לצדדים כמקובל.

וסדקרוג
ישום המקרקעין