



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/464/2016

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

לפני כב' המפקחת יעל ענתבי-שרון

התובע	1	סיגעל מרדכי צבי, ת.ז. 312188204
		באמצעות ב"כ עו"ד ישראל הכט
	נגד	
הנתבעת	2	נציגות הבית המשותף ברחוב בר אילן 17 בית שמש
		באמצעות ב"כ עו"ד זאב פרבר

פסק דין

עניינו של פסק הדין בשאלה האם על מנת שלא יחלל שבת זכאי התובע, ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים, להתקין מתג חשמלי או תאורת שבת ברכוש המשותף ובמקביל לנתק בימי שבת וחג חיישן אור הקיים בכניסה לבית המשותף.

א. עיקרי העובדות ואופן בירור ההליך

1. הליך זה דן בבית משותף הידוע כגוש 5329 חלקה 40, והממוקם ברחוב בר אילן 17 בבית שמש (להלן: "הבית המשותף"). הבית המשותף מורכב מ-28 תתי חלקות, וקיים לו תקנון מוסכם.
2. התובע הוא בעל הדירה הידועה כתת חלקה 8 (להלן גם: "דירת התובע"). התובע וזוגתו, הגב' נחמה סיגעל, נרשמו כבעלי תת חלקה 8 בחלקים שווים ביום 15.8.16. הנתבעת היא נציגות הבית המשותף (להלן: "הנציגות").
3. כאשר מתקרבים כמטר לדלת הכניסה לבניין המגורים בבית המשותף נדלק "חיישן אור", המדליק את הנורה הממוקמת ממש מעל דלת הכניסה, מצדה החיצוני (להלן: "החיישן"). התובע, שהוא חרדי, טוען כי הדלקה אוטומטית זו של האור, הנגרמת כתוצאה מכניסה או יציאה מהבית, גורמת לו לחלל שבת, וכתוצאה מכך איננו יכול לצאת ולהיכנס מדירתו בשבתות ובחגים. מטעמים אלו, לאחר שפניותיו אל הנציגות בנדון נענו בשלילה, הגיש התובע תביעה זו במסגרתה הוא מבקש להפסיק את פעולתו של חיישן האור בשבת, וחלף זאת להתקין מתג אור בכניסה לבניין או לחלופין להפעיל תאורת שבת. התובע מבהיר כי הוא מוכן לשאת בכל העלויות הכרוכות בפעולות אלו לבדו.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/464/2016

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

4. ביום 2.2.17 התקיים דיון מקדמי בהליך, בסופו הגיעו הצדדים להסכמה הדיונית הבאה: " איננו סבורים כי יש צורך בשמיעת ראיות וניתן ליתן הכרעה על סמך כתבי הטענות והטיעונים שעלו בדיון היום. מוסכם כי המחלוקת בה תדון המפקח תצומצם לסוגיה הבאה בלבד והיא האם יש לפרש את סעיף 59 ח' לפי טענת התובע, ואם אכן כן- מוסכם כי התביעה תתקבל בכפוף לכך כי על התובע לקיים את התנאים המפורטים בסעיף זה. ככל שיימצא כי אין לפרש את סעיף 59 ח' באופן הנטען על ידי התובע- מוסכם כי התביעה תדחה..."

5. בהחלטתי מיום 20.2.17 קבעתי כי: "לאחר עיון נוסף במכלול כתבי בי – הדין, לרבות אלו אשר הוגשו לאחר הדיון המקדמי, ספק אם, על אף ההסכמה הדיונית, נכון להכריע במחלוקת ללא בחינה של נסיבות המקרה הפרטניות". אי לכך, קבעתי ביקור במקום ביום 8.3.17 בשעה 17:30. מהביקור במקום, בו נכחו התובע וזוגתו ובא כוחם, וכן הגב' ילנה חבסין- יו"ר הנציגות (להלן: "חבסין") ובא כוחה, נוכחתי לראות כי ממדרכת רחוב בר אילן ועד לכניסה לבניין המגורים של הבית המשותף קיים שביל שאורכו כ-20-15 מטר. רק בסופו של שביל זה, בהגיעו של עובר אורח כמטר מדלת הכניסה של הבניין נדלק חיישן האור. חיישן זה מדליק את הנורה הממוקמת מעל דלת הכניסה של הבניין מצדה החיצוני. כאשר נכנסים לבניין קיים מצד ימין של הדלת מתג חשמלי, עליו ניתן ללחוץ על מנת להאיר את חדר המדרגות. יוצא, אם כן, כי חיישן האור מאיר את דלת הכניסה לבניין מצידה החיצוני ותו לא. אין לו השפעה על הארת שביל הכניסה לבניין המשותף או על הדלקת האור בחדר המדרגות של הבניין.

6. עוד נוכחתי לראות בביקור זה כי לא קיימת דרך גישה חלופית לדירת התובע. חבסין טענה כי ניתן לפלס דרך גישה כזו באמצעות הריסה של קיר קיים ופתיחה של פתח מצדו החיצוני של הבניין. אף על פי כן, לא עלה בידי חבסין להראות דרך גישה ברורה שכזו במהלך הביקור. אולם, אף אם היה עולה הדבר בידה ברי כי לשם גישה כזו יש צורך בביצוע עבודות בניה משמעותיות, דבר הכרוך בקבלת היתרי בניה והסכמות בעלי הדירות האחרים, דבר שללא ספק טומן בחובו קשיים לא מבוטלים מבחינת התובע, וקיים ספק אם אכן יכול הדבר לעלות בידו.

7. בהחלטה שניתנה בסיום הביקור במקום קבעתי כך- " לשם ירידה לחקר האמת ועשיית הצדק, ובשים לב להחלטתי מיום 20.2.17, מצאתי כי לא ניתן לנתק את ההסכמה הדיונית אליה הגיעו הצדדים בדיון שנערך ביום 2.2.17, מנסיבות המקרה הפרטניות, וודאי שלא בשים לב להתרשמותי מהביקור שנערך היום במקום. לפיכך, פסק הדין יינתן על יסוד ההסדר הדיוני והתרשמותי מהביקור שנערך היום ביחס לנסיבות המקרה הפרטניות. ככל שהצדדים מתנגדים לכך, הם רשאים להודיע בתוך 7 ימים את עמדתם תוך פירוט טעמי ההתנגדות ובתוך כך האם הם



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/464/2016

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

מעוניינים בהצגת ראיות נוספות". הצדדים לא הודיעו דבר בהקשר זה (כל שהוגש היתה בקשה לתיקון פרוטוקול מטעם הנתבעת, אשר המבוקש בה איננו מתייחס לאופן מתן פסק הדין), ולפיכך אכן ניתן פסק דין זה על יסוד האמור בהחלטתי זו.

8. יצוין עוד כי התביעה הוגשה במקור כנגד חבסין באופן אישי, בהיותה יו"ר הנציגות וכן כנגד הנציגות עצמה. במהלך הדיון שהתקיים ביום 2.2.17 ביקש התובע למחוק את הגב' חבסין כנתבעת באופן אישי, ובהתאם הוריתי על מחיקתה באופן בו נותרה הנציגות בלבד נתבעת.

ב. עיקרי טענות הצדדים

9. במרכז המחלוקת בין הצדדים עומד הפירוש לסעיף 59 ח' לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969 (להלן: "החוק"), הקובע כך:

" תאורה בשבת ובמועד (תיקון מס' 27) תשס"ו-2006

59 ח. (א) בעל דירה רשאי, בלא הסכמת בעלי הדירות האחרים, להתקין, על חשבונו, מנגנון המאפשר הפעלה אוטומטית של תאורה בלא חילול שבת (בסעיף זה – המנגנון) ברכוש המשותף והוא יישא בהוצאות החזקתו של המנגנון והפעלתו, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

- (1) נמסרה על כך הודעה מוקדמת בכתב לנציגות הבית המשותף ובאין נציגות לבית, תימסר הודעה כאמור לכל דירה בבית המשותף;
 - (2) ניתנה התחייבות מצד בעל הדירה להשיב את המצב לקדמותו ולשאת בהוצאות הכרוכות בכך אם לא יהיה עוד צורך במנגנון;
 - (3) אין בהפעלת המנגנון משום פגיעה או מטרד בבעל דירה אחרת.
- (ב) בבית מורכב, כהגדרתו בסעיף 59, תימסר הודעה כאמור בסעיף קטן (א)(1) לבעלי הדירות באותה כניסה".

10. התובע טוען כי על יסוד סעיף 59 ח' לחוק הוא רשאי לנתק את חיישן האור בשבתות וחגים, הגורם לחילול שבת, ולהתקין במקומו מתג רגיל או תאורת שבת. התובע טוען כי סעיף 59 ח' מלמד על זכות הקיימת לבעל דירה בבית משותף להתקין תאורה ברכוש המשותף בשבתות ובחגים מבלי שיצטרך לחלל שבת. מכאן מבקש התובע ללמוד, כי בעל דירה כאמור אף זכאי לנתק חיישן אור הגורם לו לחילול שבת, ובלבד שיישא בכל ההוצאות הכרוכות בכך ויקיים את יתר תנאי סעיף 59 ח'. לטענת התובע, לשם התקנת תאורת שבת לפי סעיף 59 ח', ממילא יש צורך בניתוק מתג אור קיים. מכך, טוען התובע, יש ללמוד כי סעיף 59 ח' מתייחס ממילא לנטרול מערכת קיימת בצורה זו או אחרת, ובכך נכלל גם ניתוק חיישן אור קיים בשבת ובחג.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/464/2016

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

11. התובע מדגיש כי הוא מוכן שיותקן ברכוש המשותף מתג אור, באופן בו כל מי שמעוניין יוכל ללחוץ עליו, ולחלופין תותקן תאורת שבת שתפעל לכל אורך השבת.

12. הנתבעת טוענת מנגד כי חיישן האור מותקן בבית המשותף כ- 15 שנים, על פי הסכמת כלל בעלי הדירות בבית המשותף. נטען כי התובע רכש את דירתו תוך ידיעה שמותקן חיישן כאמור, וכי היה עליו לעשות את כל הבירורים הנדרשים לפני רכישת דירתו. בנסיבות אלו, נטען, אין לאפשר לו לכפות את רצונו על דיירי הבניין ובכך לשנות את אורח חייהם. עוד נטען בכתב ההגנה כי קיימת לדירתו דרך כניסה חלופית מרחוב רש"י, וכך לא יהיה זקוק כלל לעשות שימוש בחדר המדרגות.

13. הנתבעת טוענת כי יש לפרש את סעיף 59 ח' כלשונו, היינו כסעיף המקנה לדייר, בתנאים מסוימים, את האפשרות "להתקין... מנגנון המאפשר הפעלה אוטומטית של תאורה בלא חילול שבת". לטענת הנתבעת סעיף זה אינו מעניק לדייר זכות לדרוש ביטול מערכת תאורה שהותקנה ופועלת בבניין.

14. לטענת הנתבעת, הפירוש שמבקש התובע ליתן להוראת סעיף 59 ח' נוגד את לשון החוק ואף את הפסיקה. בהקשר זה מפנה הנתבעת לעשא (חי') 31748-03-15 עו"ד אביעד ויסולי נ' פלורה תורג'מן, (פורסם ב"נבו", ניתן ביום 2.8.15).

15. עוד טוענת הנתבעת כי לא התקיימו תנאי סעיף 59 ח'(1)(2)(3). לטענתה, מדובר בבניין מטופח, והתקנת מערכת כפי שמבקש התובע תפגע בבניין ותגרום מטרד לדיירים. עוד נטען כי הוצאות החשמל בהכרח יגדלו.

ג. דיון והכרעה

16. במקרה דנן מבקש כאמור התובע לנטרל את חיישן האור ולהתקין תאורת שבת או לחלופין אף מתג אור אוטומטי "רגיל". השאלה בה יש לדון במסגרת הליך זה, ובהתאם להסכמה הדיונית אשר הושגה בין הצדדים, היא האם יש לפרש את הוראת סעיף 59 ח', ככזו המאפשרת, לצורך התקנת מנגנון המאפשר הפעלה אוטומטית של תאורה בלא חילול שבת (להלן: "תאורת שבת"), גם לנטרל, למהלך השבת והחג, חיישן אור קיים. מסקנתי היא כי הדין עם התובע ולהלן נימוקיי.

17. ככלל, לשם ביצוע שינויים ברכוש המשותף, נדרשת הסכמת בעלי הדירות השונים. לעיתים מדובר בשינויים הדורשים את הסכמת כל בעלי הדירות- כך למשל כאשר מדובר בהצמדה של חלק מסוים ברכוש המשותף לדירה פלונית (ראה סעיף 62 לחוק), ולעיתים ניתן להסתפק ברף הסכמות נמוך מזה, כך למשל עת מדובר בהצמדה של חלק מסוים ברכוש המשותף לשם הרחבתה של דירה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/464/2016

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

פלונית (ראה סעיף 71ב(א) לחוק), או עת מדובר בהתקנת מעלית ברכוש המשותף (ראה סעיף 59 ו לחוק).

18. במקרים מסוימים מצא המחוקק לנכון להורות כי שינויים כאלו ואחרים ברכוש המשותף יכול וייעשו אף ללא צורך בקבלת הסכמות בעלי הדירות האחרים כלל. כך למשל, כאשר המדובר בהתקנת דוד שמש (ראה סעיף 59 א לחוק).

19. באופן דומה, קובע סעיף 59 ח' לחוק, כי בהתקיים התנאים המפורטים בו, יהא רשאי בעל דירה להתקין תאורת שבת ללא צורך בהסכמת בעלי הדירות האחרים כלל. האם פרשנות סעיף זה מובילה למסקנה כי התקנת תאורת השבת כוללת גם ניתוק חיישן קיים?

20. נקודת המוצא לפרשנות החוק היא לשונו, כאשר מבין מגוון האפשרויות הלשוניות על בית המשפט לבחור את הפרשנות המגשימה את תכלית החקיקה. אכן, המשמעות המשפטית תקבע על פי התכלית המונחת ביסוד החקיקה, עם זאת יש לזכור כי "גבול הפרשנות הוא גבול הלשון" (ע"א 1900/96 טלמצ'יו נ' האפוטרופוס הכללי (כבא-כוח היועץ המשפטי לממשלה), פ"ד נג(2) 817, 827 ב (1999), ע"א 3622/96 חכם נ' קופת חולים "מכבי", פ"ד נב(2) 638, 646-647 (1998)).

21. נתחיל אם כן, את מלאכת הפרשנות בבחינת לשון החקיקה. סעיף 59 ח' מאפשר כאמור לבעל דירה, ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים- "להתקין, על חשבון, מנגנון המאפשר הפעלה אוטומטית של תאורה בלא חילול שבת (בסעיף זה- המנגנון) ברכוש המשותף, והוא יישא בהוצאות החזקתו של המנגנון והפעלתו...."

22. לפי לשון החוק אם כן, זכאי בעל דירה להתקין ברכוש המשותף מנגנון אשר מאפשר הפעלה של תאורה "בלא חילול שבת". המונח "להתקין... בלא חילול שבת" יכול לכלול בתוכו, מבחינה לשונית, גם ניתוק של תאורה קיימת שיש בה משום חילול שבת, שכן אחרת לא ניתן יהיה להפעיל את אותה תאורה "בלא חילול שבת". אפשרות לשונית זו תומכת, אם כן, בהכללת ניתוק תאורה קיימת במונח "להתקין... ללא חילול שבת". אולם, קיימת גם אפשרות לשונית אחרת והיא כי המונח "להתקין... ללא חילול שבת" הוא במובן הצר בלבד של המילה, היינו התקנה ולא ניתוק מערכת קיימת כלשהי.

23. אילו מבין אפשרויות לשוניות אלו מגשימה את תכלית החקיקה? על כך נעמוד עתה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/464/2016

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

24. סעיף 59ח' לחוק הוסף במסגרת תיקון 27 לחוק, אשר התקבל בכנסת ביום י"ט בכסלו התשס"ו, 20 בדצמבר 2005. בדיון שנערך ביחס להצעת החוק [הצעת חוק המקרקעין (תיקון מס' 27) (תאורה בשבת ובמועד) התשס"ו-2005, רשומות, הצעות חוק, חוב' כ/106]], הודגש הרציונל לפיו היעדר הצורך בהסכמת יתר בעלי הדירות האחרים נובע מחד גיסא מהרצון לאפשר לאדם לגור בבית משותף מבלי לפגוע בדתו ומצפונו, ומאידך גיסא בכך שלא יהיה בהתקנה זו בכדי לפגוע בבעלי הדירות האחרים. הוסבר, כי לשם כך הוספו, ביוזמת הממשלה, סעיפים שונים שמטרתם לאזן בין הצרכים ולוודא כי לא יגרם לבעלי דירות אחרים מטרד, ואף הודגש כי אותו בעל דירה שמבקש את התקנת החירום צריך לשאת במלוא העלויות הכרוכות הן בהתקנה והן בהחזקה, כך שאף לא ייגרם ליתר בעלי הדירות נזק כספי. כך הסביר בהקשר זה חבר הכנסת משה גפני, יוזם הצעת החוק:

" הצעת החוק היא תוצאה של מקרים מספר שבהם אחד מדיירי בית משותף שרצה להתקין תאורה על חשבונו, על מנת שלא יעלה בשבת במדרגות בחושך- התברר שעל פי החוק הוא לא יכול לעשות את זה... "

הכל מדובר כשההתקנה והאחזקה וחשבון החשמל הם על חשבון המתקין. הממשלה ביקשה להוסיף... אם ניתנה על כך הודעה מוקדמת לנציגות הבית המשותף והתחייבות מצד בעל הדירה להשיב את המצב לקדמותו ולשאת בהוצאות הכרוכות בכך אם לא יהיה עוד צורך במנגנון... הדבר הנוסף: אין בהפעלת המנגנון משום מטרד ופגיעה בבעל דירה אחרת... הוא צריך להתקין את זה על חשבונו במקום שלא מפריע לאף אחד...

זה על מנת לאפשר לאדם לגור בבית משותף ולא לפגוע בדתו או במצפונו, וכדי שהוא יוכל להסתובב כמו יתר הדיירים בחדר המדרגות או ברכוש המשותף, להסתובב גם בשבת באופן כזה שיש לו תאורה".

25. יש לציין כי אין זה המקרה היחיד בו מצא המחוקק ליתן משקל של ממש לזכותו של בעל דירה שלא לפגוע בדתו או מצפונו, כל עוד אין בכך פגיעה בבעלי הדירות האחרים. כך למשל, בעניין התקנת מעלית שבת נקבע בסעיף 59ז' לחוק כי בתנאים מסוימים הקבועים בסעיף (בין היתר קיומן של שתי מעליות בבית המשותף שבאחת מהן הותקן מנגנון שבת) יהא רשאי בעל דירה להפעיל מעלית שבת ללא צורך בהסכמת בעלי הדירות האחרים.

26. התכלית העומדת בבסיסו של סעיף 59ח' היא אם כן, מחד גיסא- הרצון לאפשר לבעל דירה החי אורח חיים דתי או חרדי, לקיים את אורחות חייו ולא לפגוע בהן, ומאידך גיסא- הרצון לוודא כי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/464/2016

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

בשל כך לא תגרם כל פגיעה בבעלי הדירות האחרים. במצב דברים זה, ניתן לראות בהוראת חוק זו משום יישום העיקרון של המשפט העברי, בדבר "זה נהנה וזה לא חסר".

27. הנה כי כן, הפרשנות הלשונית המגשימה את תכלית החקיקה, מבין שתי האפשרויות הלשוניות הקיימות, היא זו התומכת בכך שגם ניתוק של חיישן אור בשבתות וחגי ישראל, שיש בו משום חילול שבת, נכלל בגדר האפשרויות להתקנת תאורת שבת "ללא חילול שבת".

28. פסק הדין אליו הפנו הצדדים, כל אחד מטעמיו הוא - עש"א (חי') 31748-03-15 **אביעד ויסולי נ' פלורה תורג'מן ואח'** (פורסם ב"נבו", ניתן ביום 2.8.15), אמנם דן בסעיף 59 לחוק, אולם אין בו כדי להשליך על ענייננו. אותו מקרה עסק בין היתר, בשאלה האם הצבת קיסם במפסק מערכת החשמל הוא בגדר "מנגנון" העונה לדרישות סעיף 59 ח'. בית המשפט מצא שאין כך הדבר. לא מצאתי בהכרעה זו כל השלכה לעניינינו. מנגנון של "הצבת קיסם" אינו דומה למנגנון תאורת שבת אותו רוצה התובע להתקין או לחלופין, לפי העדפת הנציגות, התקנה של מתג חשמלי שיאפשר שלא להפעיל חיישן אור בשבת.

29. בהתאם להסכמה הדיונית לעיל, די בכך בכדי לקבל את התביעה, בכפוף לקיומם של התנאים הקבועים בסעיף 59 ח(1)(2)(3). על סוגיית קיום תנאים אלו, ועל נסיבות המקרה הפרטניות, אעמוד עתה.

מן הכלל אל הפרט

30. רצונו של התובע מובן וברור - חיישן האור הקיים גורם לו לחלל שבת, דבר המוביל אותו, לפי טענתו, להיעדר מביתו בשבתות וחגים (בעניין חילול השבת יש להעיר כי בכתב ההגנה כפרה הנתבעת בטענה כי חיישן האור אכן גורם חילול שבת, אולם נראה כי חזרה בה מטענתה זו נוכח הודאת בא כוחה בכך. במהלך הדיון אישר למעשה בא כוח הנתבעת, שאף הוא מנהל אורח חיים דתי, כי יש בחיישן אור שכזה משום חילול שבת שכן ציין ואמר כי: **"אני מכיר את זה מאומן, הרבה מנגנונים מותקנים שם ואני מבקש מבעלי הדירות לנתק..."** (ראה פרוטוקול הדיון מיום 2.2.17, עמ' 1 שורות 19-20). יתרה מכך, בעוד שהתובע צירף לכתב תביעתו אסמכתאות שונות, ובין היתר מכתב הרב שלמה פרטיג, טענתה של הנתבעת לא הסתמכה על כל ראייה ונטענה בעלמא).

31. הנה כי כן, משהוכח כי הגעתו של התובע בשבת לבניין מפעילה את החיישן, מה שעולה כדי "חילול שבת", יש לבחון האם מנגד נגרמת פגיעה כלשהי לבעלי הדירות האחרים מניתוקו של מנגנון זה או המרתו בתאורת שבת. בהקשר זה רלוונטיות הוראות סעיפים 59 ח(1)(2)(3). בכל הנוגע להוראת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/464/2016

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

ס"ק (1) הרי שברי כי התובע פנה לנציגות טרם התקנת מנגנון כאמור, וזו כידוע סירבה לכך. באשר לס"ק (2) התובע התחייב לשאת בכל העלויות הכרוכות בכך, וממילא הוא מחויב בהשבת המצב לקדמותו, ובכלל זה ביטול המתג או תאורת השבת בהתאם לעניין אם לא יהיה עוד צורך בהם. באשר לס"ק (3) הרי שהנציגות לא טענה לכל מטרד הנגרם לבעל דירה אחרת, אולם טענה ל"פגיעה". לפיכך, נדון להלן בטענתה בדבר "פגיעה".

32. הנתבעת אמנם טענה בחצי פה לפגיעה בבעלי הדירות האחרים, אולם לא יצקה לטענה זו כל תוכן. טענות הנתבעת התמקדו בכך שהמדובר בחיישן הקיים שנים ארוכות ואין מצידה כל רצון לשנות מצב זה. טענת הפגיעה, אם כן, נסבה על עצם שינויו של מנגנון קיים. טענה נוספת ל"פגיעה" ניתן לאתר מדברי בא כוח הנתבעת בדיון שהתקיים ביום 2.2.17 עת טען זה כי חיישן האור מאיר את השביל הנמצא כ-15 מטר לפני הכניסה לבניין: **"יש 15 מטר לפני הכניסה שהאור מאיר עד שם. כשמתקרבים לבניין האור נדלק ומאיר גם את המעבר לפני הבניין"** (ראה בעמ' 1 שורות 18-19).

33. אדון להלן בטענות אלו. אינני סבורה כי שינוי מצב קיים ברכוש המשותף, יהיה תמיד ובאופן מוחלט בגדר פגיעה בבעל דירה כזה או אחר. ייתכנו בהחלט שינויים שאינם גורמים לכל פגיעה במי מבעלי הדירות. לפיכך, אין בנימוק בדבר השינוי כשלעצמו בכדי ללמד על פגיעה הנגרמת לבעלי הדירות האחרים.

34. טענה אחרת שהשמיעה הנתבעת והנוגעת להיקף הרכוש המשותף המואר על ידי החיישן היא לכאורה טענה בעלת משקל רב יותר, ובין היתר בשים לב אליה אף מצאתי לנכון לקיים ביקור במקום. בביקורי מצאתי כי לא מני ולא מקצתי. חיישן האור נדלק רק כאשר עומדים במרחק של כמטר לפני דלת הכניסה לבית המשותף ומשכך הוא אינו יכול להאיר את דרכם של אלו הבאים לבית עד אשר הם מצויים כמטר מהכניסה. הוא איננו נדלק במהלך ההליכה בשביל כלל. גם דינה של טענת פגיעה זו להידחות, אם כן.

35. הטענה כי היה על התובע לדעת, טרם רכש את הדירה, על קיומו של החיישן- אינה מעלה או מורידה. אף אם טענה זו נכונה, הרי שלפי האמור בסעיף 59 ח' זכאי התובע להתקין תאורת שבת.

36. מסקנתי היא כאמור כי התובע עומד בתנאי סעיף 59 ח(1)(2)(3) ולפיכך זכאי להתקנת תאורת שבת ברכוש המשותף ללא צורך בהסכמת התובעת או יתר בעלי הדירות האחרים.

37. אין ספק כי התקנת תאורת השבת ללא ניתוק החיישן למהלך השבת, אין בה ממילא כדי למנוע את חילול השבת שבגינה נחקק סעיף 59 ח' לחוק, שכן כל עוד קיים החיישן עצם ההגעה או היציאה מהבית בשבת מפעילה אותו וגורמת לחילול שבת.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/464/2016

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

38. במצב דברים זה, על רקע הרציונליים הטמונים בסעיף עליהם עמדתי לעיל, ועל רקע נסיבות המקרה הפרטניות, יש לפרש את סעיף 59 ח' ככזה המאפשר לתובע להתקין תאורת שבת ולנתק את החיישן – במהלך ימי שבת וחג בלבד.

39. הנתבעת לא טענה כי נטרול החיישן למהלך ימי השבת וחג אינו אפשרי מן הבחינה הטכנית, ולפיכך יש להניח כי ניתן למצוא את הדרך לעשות כן.

ד. סוף דבר

40. התביעה מתקבלת במובן זה בו ניתן צו עשה המחייב את הנתבעת לאפשר לתובע להתקין תאורת שבת וכן להתקין כל מתקן אשר יהיה בו כדי לנטרל את פעילות החיישן בשבתות ובחגי ישראל בלבד.

41. על התובע לשאת בכל העלויות הכרוכות בהתקנת תאורת השבת בהוצאות החזקתה והפעלתה, ובהוצאות נטרול החיישן בשבתות ובחגים. כמו כן מחויב התובע לסלק את תאורת השבת - כאשר לא יהיה עוד צורך בה.

42. התובע רשאי, חלף התקנת תאורת השבת, להתקין מתג חשמלי אוטומטי על סף הכניסה לבית המשותף (מצדה החיצוני של דלת הכניסה, במקום בו מאיר החיישן כיום). הבחירה בין מתג זה לתאורת השבת תהיה בידי הנתבעת. הנתבעת תודיע לתובע בכתב את העדפתה בין אפשרויות אלו בתוך 10 ימים מהיום, והתובע יבצע את זו המועדפת עליו. ככל שלא תקבל כל הודעה בכתב, יבחר התובע עצמו מבין אפשרויות אלו (התקנת תאורת שבת או התקנת מתג כאמור). ככל שתבחר אפשרות המתג, יישא התובע בכל הוצאות התקנתו ובהוצאות נטרול החיישן בימי השבת וחג. מכל מקום, תנאי להתקנת תאורת השבת או מתג האור הוא כי חיישן האור ינוטרל בשבתות ובחגים בלבד, והוא יפעל במצבו הנוכחי ביתר ימות השנה.

43. הנתבעת תישא בהוצאות התובע בסך 1,000 ₪. סכום זה ישולם בתוך 30 יום ולאחריו יישא הפרשי ריבית והצמדה כדין.

ניתן היום, כ"ב אדר תשע"ז, 20 מרץ 2017, בהיעדר הצדדים.

יעל ענתבי-שרון
מפקחת על רישום מקרקעין