



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/659/2020

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין  
מאיר פורת

עו"ד נחמיאס שולמית

התובעת:



נגד


גיבלי ארז עזרא  
באמצעות ב"כ עו"ד ליבנה ישראל

הנתבע:

## פסק דין

לפני תביעה למתן צו עשה המורה לנתבע לפרק פרגולה (להלן - "השטח המקורה שבמחלוקת") שבנה בחצרו מתחת לדירת התובעת.

### הרקע להליך וזהות הצדדים

1. עניינה של התביעה בבית המשותף ברחוב  בשכונת כפר גנים ג' בפתח תקווה, הרשום בפנקס הבתים המשותפים כחלקה 241, גוש 6716 (להלן - "הבית המשותף").
2. הבית המשותף מורכב ממבנה אחד ובו שבע קומות ו-22 דירות. לבית המשותף נרשם תקנון מוסכם בתאריך 6.6.2018 (להלן - "תקנון מוסכם").
3. התובעת, עו"ד נחמיאס שולמית, היא בעלת הזכויות בדירה הרשומה כתת חלקה 4 בבית המשותף, המצויה בקומה ראשונה (להלן - "התובעת").
4. הנתבע, מר גיבלי ארז עזרא (להלן - "הנתבע"), הוא הבעלים של דירת גן הרשומה כתת חלקה 2 בבית המשותף אשר נמצאת בקומת הקרקע, - מתחת לדירתה של התובעת.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/659/2020

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

המחלוקת שבין הצדדים בקצרה

5. בתאריך 5.11.2020 הוגש כתב התביעה (להלן – "כתב תביעה") שבמסגרתו עתרה התובעת למתן צו עשה המורה לנתבע לפרק את השטח המקורה שבמחלוקת. בכתב התביעה נטען שהפרגולה (השטח המקורה שבמחלוקת) נבנתה שלא כדין, והיא גורמת לפגיעה יום יומית באיכות חיי התובעת ומגיע לידי ביטוי ברעש, פסולת, ולשלשת יונים.

6. בתאריך 6.1.2021 הגיש הנתבע כתב הגנה (להלן – "כתב הגנה") ובו טען הנתבע כי הפרגולה מכסה שטח דשא הנמצא בבעלותו ונועדה למנוע נפילת לשלשת יונים אשר לטענתו פוגעת בבריאות בני משפחתו. בניגוד לטענת התובעת, השטח המקורה שבמחלוקת, נבנה כדין, ופקחים מטעם הפיקוח והבנייה בדקו ואף אישרו בכמה ביקורים כי מדובר בפרגולה שנבנתה כדין. הפרגולה אינה גורמת לרעש אלא להיפך, חוסמת רעשים, בנוסף לכך הפרגולה ממוקמת במרחק של כשני מטרים מתחת לחלון התובעת, וכך אין היא גורמת להפרעה לתובעת.

מהלך הדין

7. בתאריך 24.6.2021 התקיים קדם משפט בסיומו הוחלט כי יבוצע ביקור במעמד הצדדים בבית המשותף, ואכן בתאריך 6.7.2021 בשעה 10:00 בוצע ביקור בבית המשותף האמור בנוכחות הצדדים ובא כוחם ובמסגרתו הוצע לצדדים מתווה פשרה ולבקשת הצדדים ניתנה להם שהות לשקול את המתווה. עוד הוסכם על הצדדים כי במידה שלא יגיעו להבנות, ימונה מומחה מוסכם ומכריע אשר חוות דעתו תהיה מכרעת וסופית.

8. משלא הגיעו הצדדים להבנות המסיימות את ההליך, ומתוקף סמכותי מכוח תקנה 88 (ד) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 (להלן – "תקנות סדר דין אזרחי") מונה על ידי המהנדס מר אורן נתן מחברת "צל האורן" כמומחה מוסכם ומכריע (להלן – "המומחה").



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/659/2020

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

9. בתאריך 26.9.2021 הגיש מר אורן נתן את חוות דעתו (להלן – "חוות דעת מומחה"), וניתנה לצדדים האפשרות לשלוח למומחה שאלות הבהרה.
10. בתאריך 17.10.2021, הוגשו תשובותיו של המומחה לשאלות הבהרה מטעם התובעת.
11. בתאריך 20.10.2021, הודיע הנתבע כי אין לו שאלות הבהרה למומחה.
12. בתאריך 27.10.2021, ניתנה החלטתי בעניין הגשת סיכומים בכתב.

**תמצית טענות התובעת בסיכומיה**

13. המומחה קבע כי השטח המקורה שבמחלוקת (שטח הפרגולה) הוא בגבולות של כ-21 מ"ר. בהתאם לכך קבע המומחה כי השטח המקורה מצריך קבלת היתר בנייה, אלא אם כן קיבל פטור.
14. המומחה הוסיף כי השטח המקורה שבמחלוקת, מקורה בקירווי אטום ומוחלט, ומשכך הוא אינו עומד בהוראות תקנות התכנון והבניה ואינו עונה להגדרת פרגולה בהתאם להוראות חוק תכנון ובניה. בנוסף לכך הנתבע לא המציא מסמך המעיד על קבלת היתר בניה.
15. על פי דברי המומחה קיימות שלוש חלופות בעניין הפעולות שאפשר לבצע כדי להתאים את השטח המקורה שבמחלוקת לדרישות היתר מהועדה המקומית, כאשר החלופה השנייה שעניינה שימוש באחוזי הבניה ממילא מצריכה הסכמת בעלי הדירות בבית המשותף והחלופה השלישית אינה ניתנת ליישום.
16. על פי דברי המומחה ישנה פגיעה באיכות החיים עקב לשלשת היונים.
17. הנתבע טען שהשלשלת, הלכלוך והריח פגעו במשפחתו ולכן בנה את השטח המקורה שבמחלוקת, ובכך העביר את הבעיה לבית התובעת ולמשפחתה. הנתבע



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/659/2020

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

סבור כי בריאות משפחתו קודמת לבריאות חיי משפחת התובעת. בנוסף לכך הנתבע לא פנה לוועד הבניין כדי למצוא פתרון לבעיה ופעל בעצמו.

18. לפיכך יש להורות על קבלת התביעה, ולחייב את הנתבע בהוצאותיה לרבות חלקה בשכ"ט המומחה, הוצאות מומחה מטעמה, חוות דעת מקצועיות, ואגרת בית משפט. כמו כן, יש לפצותה בגין עוגמת נפש בהתאם לשיקול דעתו של כב' המפקח.

### תמצית טענות הנתבע בסיכומיו

19. התובעת לא הצליחה להוכיח כי הנתבע עבר עבירת בניה אלא להיפך הנתבע פנה כחוק אל רשות הרישוי ודיווח על כוונתו לבצע את הקירווי ואף הדבר אושר על ידי מהנדס העירייה.

20. בהתאם לסעיף 9.5 לחוות דעת המומחה - בתאריך 16.7.2015 הגיש הנתבע בקשה לעבודה מצומצמת, הקמת מצללה, ובהתאם לכך דיווח על עבודה פטורה מהיתר ואף צורף אישור מהנדס. הדיווח הנדרש לענייננו הוא דיווח לרשות המקומית בלבד, וזאת בתנאי שהמבנה עומד בתקנות. גם אם השטח המקורה שבמחלוקת אינו עומדת בתקנות כפי שקבע המומחה, ניתן להכשיר ולהתאים את השטח לדרישות הדין.

21. המומחה המוסכם הציע שלוש חלופות. והחלופה הראשונה היא החלופה המועדפת על הנתבע.

22. בעניין לשלשת היונים, המומחה קבע בחוות דעתו שהסרת השטח המקורה שבמחלוקת לא תפתור את בעיית לשלשת היונים וככל שיוסר השטח המקורה שבמחלוקת, לשלשת היונים תיפול לשטחו של הנתבע. המומחה הציע התקנת רשת לולים שאמורה לפתור את בעיית היונים במסתורי הכביסה שבפיר ובנוסף לקיים הסדרי ניקיון על ידי הנתבע. בהתאם לאמור הנתבע מציע ניקיון בכל שישה חודשים.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/659/2020

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

23. טענת קיום רעש והלכלוך - ע"פ דברי המומחה אי אפשר לקבוע מהו הרעש הנובע מהקמת השטח המקורה שבמחלוקת, ומשום שMIקומו אינו פונה אל חדרי המגורים והשינה של התובעת אפשר לומר שהרעש אינו חריג בנוף האורבאני, בנוסף לכך ע"פ דברי המומחה השטח המקורה שבמחלוקת מהווה מעין חסם קל לרעש. בעניין הלכלוך ראוי לשאול האם הזכות לניקיון ובריאות של התובעת עדיפה על זכות הנתבע.

24. שימוש בקירות החיצוניים של הבניין לשם תמיכה בקורות עליהן בנויה המצללה - לפי חוות דעתו של המומחה נהוג להסתמך על קירות חיצוניים המוגדרים כ"רכוש משותף" בהתקנת פרגולה. אולם ככל שהמפקח יחליט אחרת, יתבקש לתת ארכה של 12 חודשים לצורך התאמת השטח המקורה שבמחלוקת לדרישות הדין.

25. יש לחייב את התובעת בהוצאות ההליך, משום שלא היה צורך בהגשת התביעה, או לחילופין לקבוע שכל צד יישא בהוצאותיו.

### תמצית חוות דעתו של המומחה

26. כאמור, בהסכמת הצדדים מונה מטעם המפקח על רישום מקרקעין, מומחה מוסכם ומכריע, המהנדס נתן. בחוות דעתו, קבע המומחה כי השטח המקורה שבמחלוקת הוא בהיקף של 21 מ"ר (חיבור של קבע). כמו כן, קירוי השטח המקורה שבמחלוקת אינו שקוף ולמעשה הקירוי בפועל הוא אטום במלואו, לפיכך הבנוי אינו עונה על הגדרת מצללה (פרגולה) וממילא הוא אינו עונה על תנאי ההיתר של הרשות המקומית. לפיכך, קבע המומחה כי השטח המקורה שבמחלוקת אינו מצללה אלא שטח מקורה המצריך היתר בניה מהועדה המקומית לתכנון ובניה (ראו עמ' 20 לחוות דעת המומחה).

27. בחוות הדעת, הובאה תמונה הממחישה את השטח המקורה מושא המחלוקת (ראו 8 לחוות הדעת).



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/659/2020

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

השטח המקורה מושא המחלוקת:



28. המומחה קבע כי ניתן להסדיר מבחינה תכנונית את השטח המקורה שבמחלוקת בשלוש חלופות, שאלו עיקרן.

**חלופה א'**- הסדרת הקירוי בהתאם לתקנה 12 לתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת) תשס"ג-2003 (להלן-"תקנות התכנון").

**חלופה ב'**- הגשת בקשה להיתר בניה במסגרת זכויות הבניה המותרים לבניה על פי תכניות בניין עיר שבתוקף (שאינה במסגרת היתר לעבודה מצומצמת).

**חלופה ג'**-ניתן להגיש היתר בניה לניצול השטח כשטח עיקרי / שירות, בהתאם לזכויות הבניה הבלתי מנוצלות (ככל וקיימות). ככל ואין זכויות בניה אשר טרם נוצלו או שניתן לסווגם לניצול בדירה או שניהם, הרי שאפשרות נוספת היא הגשת בקשה לתכנית תב"ע נקודתית. חלופה זו בד"כ אינה ריאלית ובד"כ אינה נהוגה לאור עלותה הכספית הנלווית ומשך זמן אישורה, כמו כן, לא ניתן להעריך את הסכמתה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

29. בעניין לשלשת היונים, קבע המומחה כי הסרת השטח המקורה שבמחלוקת לא תפתור את כלל הבעיה ומומלץ לפעול לפתרון להרחקת היונים אשר



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/659/2020

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

מהווים את עיקר הבעיה, לדוגמה רשת לולים או לקבוע הסדרי ניקיון גג השטח המקורה שבמחלוקת ככל שיידרש אשר יחולו על הנתבע.

30. בעניין הרעש, אי אפשר לקבוע את מידת הרעש הנובע מהקמת הקירוי.

31. בעניין הפסולת והלכלוך, הפתרון טמון במסגרת יחסי שכנות טובים והסדרה מול יתר השכנים, בנוסף לכך אפשר לקבוע הסדר ניקיון גג השטח המקורה שבמחלוקת באופן שישביע את רצונה של התובעת.

### דיון והכרעה

32. בבית משותף שני מרכיבים הכרחיים, דירות ורכוש משותף [ע"א 238/83 נציגות הבית המשותף נ' פנחס וחייה מרכוס, פ"ד מא(2) 561 (1986)].

33. כעולה מסעיף 52 לחוק המקרקעין, תשכ"ט 1969 - (להלן - "חוק המקרקעין") הגדרת הרכוש המשותף שבבית המשותף היא שיווית. מקרקעין שלא הוגדרו כדירה הם בגדר רכוש משותף (יהושע ויסמן, דיני קניין – בעלות ושיתוף (תשנ"ז), עמ' 392 להלן - "ויסמן"). רשימת הפרטים המנויים בסעיף 52 לחוק המקרקעין ונמנים ברכוש המשותף היא רשימה פתוחה. אפשר להוסיף לה או לגרוע הימנה (ויסמן, שם עמ' 397).

34. בבית המשותף, קיים תקנון מוסכם. אולם הוא שותק בכל הקשור לבניית מצללה. לפיכך חל סעיף 2 לתקנון המצוי (להלן - "התקנון המצוי"), הקבוע בתוספת הראשונה לחוק קובע כך: "(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.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/659/2020

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

(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.

35. בהתאם לכך, חל איסור על בעלים של דירה בבית משותף לבצע שינוי הפוגע ברכוש המשותף ללא אישור מראש הסכמת האסיפה הכללית או לבצע שינוי בדירתו הפוגע בדירה אחרת בבית המשותף, אלא בכפוף לקבלת הסכמת הבעלים של הדירה האחרת.

36. כפי שכבר כתבתי בפסק הדין בעניין (המפקח על המקרקעין פתח תקוה) 163/20 לוי מתתיהו נ' פוירורקר דוד גדליהו (נבו 21.10.2021), פגיעה ברכוש המשותף מפורשת בפסיקה באופן רחב והיא כוללת כל פגיעה בחזותו החיצונית התקינה והאחידה של הבית, כפי שהייתה בגמר הבנייה, לרבות שינוי דמותו הארכיטקטונית או שיבוש שלמותו הסימטרית והאסתטית אין כל נפקות לשאלה אם מדובר בפגיעה קטנה או גדולה, והאם היא ניתנת לפיצוי נאות או לא. (ע"א 136/63 לוינהיים נ' שוורצמן, פ"ד יז(3) 1722, 1725 (1963); ע"א 395/74 לוי נ' סמואל פ"ד כט(2) 39 (1975)).

37. בפסק הדין בעניין 515/65 רבובסקי נ' גלסברג פ"ד כ(2) 290 עמוד 295 (1966), קבע כב' השופט ברנזון, כך: "כל מה שמזיק לרכוש המשותף או לדירות האחרות בבית, לרבות מה שעשוי לשנות את אופי הבית או לקלקל את דמותו הארכיטקטונית או לשבש את שלמותו הסימטרית והאסתטית - כל אחד מאלה וכיוצא בו מהווה 'פגיעה' כנ"ל, שלא לדבר על נזק ישיר לרכוש המשותף או לדירות האחרות המסכן או העשוי לסכן את קיומם או המביא או עשוי להביא לירידת ערכם."

38. בנסיבות המקרה דנו, אין חולק כי הנתבע ביצע שינוי פיזי בדירתו, כאשר ביצע התקנה של מבנה בחצר הדירה מתחת לחלון התובעת. כך שגם אם מדובר בשינוי שאין בו כדי לפגוע בדירת התובעת או לסכן את קיומה





מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/659/2020

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

בהתאם לסעיף 2(ב) לתקנון המצוי, עדיין למצער מדובר בשינוי העומד בתנאיו של סעיף 2(א) לתקנון המצוי, המחייב כאמור את הסכמת בעלי הדירות במסגרת אסיפת הדיירים. בנסיבות העניין אין מחלוקת ואף לא נטען על ידי הנתבע כי ביקש את הסמכתם של בעלי הדירות לבניית המבנה שבמחלוקת.

39. יצוין כי לא נעלמה מעיניי כי החצר שעליה בנה הנתבע את המבנה שבמחלוקת, היא חצר המוצמדת לדירתו ולא חצר השייכת לרכוש המשותף. אך גם כאשר מדובר בחצר שהיא מוצמדת לדירה, אין הדבר מקנה לבעל הדירה יכולת לבצע שינויים המשפיעים על הרכוש המשותף, או על בעל דירה אחר.

**היחס שבין ההליך התכנוני לבין ההליך הקנייני**

40. כידוע, ישנה הפרדה בין ההליך התכנוני לבין ההליך הקנייני. לפיכך נפסק כי ככלל, סמכות מוסדות התכנון מוגבלת לדיון בשאלות תכנוניות, ואין הם מוסמכים לדון בשאלות קנייניות (ע"מ 2832/09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ, בפסקה יב (נבו 09.01.2011); בג"ץ 1578/90 הלן אייזן נ' הועדה המקומית לתכנון לבניה ת"א (נבו 24.10.1990)). המפקח על רישום מקרקעין, אינו דן בנושאים תכנוניים, אלא בנושאים קנייניים בהתאם לסמכותו לפי חוק המקרקעין. לפיכך, אין הוא צריך להידרש לטענות הקשורות להיבטים תכנוניים. טענות אלו צריכות להתברר במוסדות התכנון.

41. אלא לעיתים, על המפקח להידרש גם לנושאים תכנוניים, ולבדוק האם בידי הצד הרלבנטי להליך, היתר כדין מטעם הרשות התכנונית. לדוגמה - בהליכים לפי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 (להלן-"חוק החיזוק"), נדרש המפקח לבחון האם בידי הצד המבקש את ביצוע עבודות החיזוק, היתר בניה כהגדרתו בסעיף 1 לחוק החיזוק; במסגרת סימן ג'1 לחוק המקרקעין שעניינו שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבנייה, כאשר מתבררת טענה כי בעל דירה ביצע שינויים ברכוש המשותף שעניינם "הרחבת דירה" על המפקח לבחון, בין היתר, האם



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/659/2020

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

אותה "הרחבה", היא כזו "שניתן לקבל לגביה היתר בניה לפי תכנית בת-תוקף" (ראו הגדרת המושג הרחבה בסעיף 71א לחוק המקרקעין); במסגרת סעיף 59 לחוק המקרקעין, בכל הקשור להתאמת בית משותף **לאדם עם מוגבלות**, נקבע כי שיש למלא אחר תנאי ההיתר, ככל שלצורך ביצוע ההתאמה נדרש היתר (ראו סעיף 59ג (ב)(1) לחוק המקרקעין); בכל הקשור **להתקנת מעלית** לפי סעיף 159 לחוק המקרקעין, נקבעו כמה תנאים מצטברים, ביניהם עמידה ברוב הדרוש מקרב בעלי הדירות בבית המשותף (שני שלישי), והיתר להתקנת מעלית לפי חוקי התכנון (ראו סעיף 159א(1) לחוק המקרקעין).

42. יודגש - המפקח על רישום מקרקעין אינו משמש מוסד תכנוני, הוא אינו יושב כערכאת ערעור על הנושאים התכנוניים, וממילא אין בסמכותו לאכוף היבטים תכנוניים. אך כאמור לעיתים עליו לבחון האם בידי הצד שבפניו, היתר תכנוני שהוא תנאי לבחינת ההיבט הקנייני.

43. **ובמיושם לענייננו** - הנתבע טען כי מושא הבנייה היא מצללה אשר אף נבדקה על ידי פקחים מהעירייה שאישרו כי היא נבנתה כדין ובהתאם לחוקי העזר העירוניים. אלא שהמומחה קבע אחרת. בחוות דעתו של המומחה, שכאמור הצדדים הסכימו כי היא תהיה מכרעת, נקבע כי: **"השטח המקורה משמש בפועל לפינות נוי וישיבה, שטחי שירות ואחסנה"** (עמ' 7 לחוות הדעת). עוד קבע המומחה כי: **"הבנוי בפועל אינו עונה להגדרת מצללה (פרגולה) (עמ' 20 לחוות הדעת).** מסקנת המומחה בחוות דעתו הייתה כי: **"לאור האמור לעיל הרי שהשטח המקורה מצריך היתר בניה מהועדה המקומית לתכנון ובניה"**.

44. לכן התוצאה המעשית הנובעת מחוות הדעת של המומחה היא שהשטח המקורה שבמחלוקת, כפי שהוא בנוי כיום, אינו עונה על הגדרת מצללה, אלא למצער, מהווה הרחבת דירתו של הנתבע. אין מחלוקת כי לנתבע אין היתר לכך והוא אף אינו עומד ביתר התנאים הקנייניים כדרישת חוק המקרקעין לשם הרחבת דירתו. משכך לא ניתן להשאיר את השטח המקורה שבמחלוקת, כפי שהוא כיום.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/659/2020

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

**על הנתבע להסיר את המבנה אלא אם יצליח להתאים את הבנוי לחלופה הראשונה  
כפי שקבע המומחה המוסכם, ובנוסף עליו לדאוג לקבלת הרוב הדרוש מקרב בעלי  
הדירות**

45. חוות דעתו של המומחה, קבעה כאמור שלוש חלופות אפשריות לשם "הכשרת" הבנוי. בחינת טענות הצדדים מעלה כי למעשה, הן התובעת והן הנתבע, מסכימים שהבנוי לא יכול להישאר כפי שהוא כיום, ושניהם מסכימים כי החלופה הראשונה, היא הריאלית מבין שלוש החלופות שהוצעו. (סעיפים 24 ו-36 לסיכומי התובעת, סעיף ב' לסיכומי הנתבע).

46. כמו כן, כמובא לעיל, התקנת פרגולה על גבי הקיר החיצוני של הבית, מהווה פגיעה כמובנה בסעיף 2 לתקנון המצוי המצריכה את הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות בבית המשותף, כאשר הרוב הדרוש הוא רוב רגיל מקרב בעלי הדירות בבית המשותף [ראו והשוו (המפקח על המקרקעין נתניה) 818/18 שגיא הדר נ' ירון עצמון, בפסקה 86 (נבו 17.01.2022); (המפקח על המקרקעין חיפה) 146/21 וורמס עמיחי נ' אטיאס אביר-גיל אימבר אסתר, בפסקה 33 (נבו 05.01.2022); (המפקח על המקרקעין ירושלים) 270/20 לייפר משה נ' כהן מטף, בפסקאות 9-13 (נבו 31.08.2021); (המפקח על המקרקעין רחובות) 95/19 מוכתר טל נ' אדי שולמן, בפסקה 16 (נבו 29.04.2021)].

47. לפיכך, על הנתבע להסיר את המבנה הבנוי, אלא אם יצליח להתאימו לחלופה הראשונה שהציע המומחה, כשלצורך כך, יינתן לנתבע זמן סביר. בנוסף עליו לקבל את הסכמת הרוב הדרוש מקרב בעלי הדירות, במסגרת האסיפה הכללית.

48. אשר לרעש והלכלוך מהשטח המקורה שבמחלוקת- כפי שקבע המומחה בחוות דעתו, הרעש הנובע מהשטח המקורה שבמחלוקת, אינו רעש חריג. בנוסף, הסרת המבנה הבנוי לא תפתור את בעיית לשלשת היונים אך ניתן



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/659/2020

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

לקבוע הסדרי ניקיון גג השטח המקורה שבמחלוקת, אשר יחולו על הנתבע  
(ראו עמ' 28-29 לחוות הדעת).

לסיכום:

49. **התביעה מתקבלת** - על הנתבע להרוס את השטח המקורה שבמחלוקת, וזאת בתוך חצי שנה ממועד פסק הדין, ולא יאוחר מתאריך 13.9.2022 (להלן - "המועד הקובע"), אלא אם עד למועד הקובע יעמוד בשני התנאים הבאים במצטבר:

א. על הנתבע לדאוג לכינוסה כדין של האסיפה הכללית עד למועד הקובע, במסגרתה עליו לקבל את הרוב הדרוש מקרב בעלי הדירות להתקנת מצללה בחצרו.

ב. עד למועד הקובע, על הנתבע להתאים, על חשבונו, את השטח המקורה שבמחלוקת, לחלופה הראשונה בהתאם לחוות דעתו של המומחה המוסכם, באופן הבא: הסדרת הקירוי בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת) תשס"ג-2003 (להלן - "תקנות התכנון"). על בסיס סעיף 12 לתקנות התכנון על הנתבע לבצע את העבודות הבאות, כלשון המומחה בחוות דעתו: "יש להסיר את הקירוי האטום (במבוק מושחל) ניתן להתקין קירוי שקוף מעל סרגלי הצללה (מבניה קלה) ובלבד שהאיטום לא יעלה על 40% משטח הקירוי. בהתאם להוראות התקנות יש לתקן את השיפוע הקיים לשטח הצללה מישורי ואינו משופע. יתכנו דרישות אדריכליות נוספות לרבות הורדת עמודים תומכים לקרקע (במקום ו/או בנוסף לעיגון לקירות הגובלים) וחומרי גמר ו/או איטום וכד' וזאת על פי דרישות הועדה / התקינה. ככל ומבקש הנתבע להסדיר את הקירוי כהגדרתו כגגון/סככה הריני לציין כלדקמן: שטח הגגון הינו עד 20 מ"ר ובלבד שעונה על התנאים הבאים:

1. לא יבלוט מקיר המבנה יותר משני מטרים. 2. נבנה מחומרים קלים".  
ההתאמה תתבצע בהתאם לחוק התכנון והבניה ותקנותיו על ידי גורם מקצועי ומיומן, ובהתאם למפרט חומרים בכתב ולפי התקן הישראלי. בסיום ההתאמה יינתן לנתבע אישור בכתב מאת הגורם המקצועי שביצע את ההתאמה, לפיו ההתאמה עומדת בתנאי החלופה הראשונה של חוות דעת של המומחה. אישור זה יועבר לתובעת על ידי הנתבע בתוך שבעה ימים מיום נתינתו ולא יאוחר מהמועד הקובע.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/659/2020

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

50. עד להריסת השטח המקורה שבמחלוקת, או לאחר התאמתו כאמור בסעיף 49 לעיל, על הנתבע לנקות ניקוי יסודי על חשבונו את גג השטח המקורה שבמחלוקת, פעם בחודש, ובתיאום מראש עם התובעת.

**הוצאות ההליך:**

51. אשר להוצאות ההליך, כלל הוא בדין הישראלי כי בעל דין שהפסיד בהליך, יחוייב בהוצאות של בעל הדין שכנגד (ע"א 9648/16 אורהייטק GIS בע"מ נ' חן אביטן משרד עורכי דין, בפסקה 67 והאסמכתאות שם (נבו 28.2.2018). כלל זה אף קיבל ביטוי בתקנה 151(א) לתקנות סדר הדין האזרחי התשע"ט-2018 (להלן-"התקנות") הקובעת כי "חיוב בעל דין בתשלום נועד לשפות את בעל הדין שכנגד על הוצאותיו בהליך בהתחשב בתוצאותיו, במשאבים שנדרשו לניהולו ובהתנהלות בעלי הדין". באשר לשיעור ההוצאות קבע מחוקק המשנה כי הערכאה הדיונית תתחשב בין היתר "בשווי הסעד שנפסק וביחס שבינו לבין הסכום שנתבע, בדרך שבה ניהלו בעלי הדין את הדיון, במורכבות ההליך, בהשקעת המשאבים בהכנתו ובניהולו ובסכום ההוצאות שהתבקש (תקנה 153(ג) לתקנות) (ראו בנוסף ע"א 7627/20 אייזלר החברה לניהול בע"מ נ' תפן מדיקל בע"מ (נבו 24.02.2022)).

52. ובמיושם לענייננו - לאחר ששקלתי טענות הצדדים בהתאם לאמות המידה שהותוו בפסיקה ונתתי דעתי למכלול נסיבות העניין, לרבות לכך שהתביעה למעשה התקבלה, על הנתבע לשלם לתובעת הוצאות ההליך, בסך כולל של 4,500 ₪ (בסכום זה נכללו מלוא הוצאות ההליך לרבות האגרה והוצאות המומחה המוסכם). סכום זה ישולם על ידי הנתבע לתובעת בתוך שלושים ימים ממועד פסק הדין, שאם לא כן, יישא הפרשי ריבית והצמדה מיום מתן פסק הדין, ועד למועד מלוא התשלום בפועל.

המזכירות תמציא העתק פסק הדין לבאי כוח הצדדים / לצדדים בדואר רשום עם אישור מסירה. ניתנה היום, י' אדר ב' תשפ"ב, 13 מרץ 2022, בהעדר הצדדים.

מאיר פורת  
המפקח על רישום מקרקעין  
פתח תקווה