

מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נתניה

מס' תיק: 7/95/2018

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

בפני כבוד המפקחת על רישום מקרקעין  
אסתי שחל

נציגות הבית המשותף מרחוב גורדון 11, נתניה  
ע"י חברת הנציגות רות מקובקי ת.ז. 050251214  
באמצעות ב"כ עוה"ד בועז גולדמן

תובעת:

- נגד -

1. סימור אסור ת.ז. 6996805  
2. ציפורה אסור ת.ז. 5796928  
3. דניאל אסור ת.ז. 6996794  
באמצעות ב"כ עוה"ד אסף רוזבאום

נתבעים:

### פסק דין

1. עניין לנו בתביעה למתן צו עשה אשר יורה לנתבעים להסיר את צנרת החשמל אותה התקינו, שלא כדין, בחדר המדרגות המשותף בקומה השביעית של הבית המשותף שברחוב גורדון 11 נתניה, הידוע כגוש 8269 חלקה 46 (להלן: "הבית"), ולהשיב את המצב לקדמותו.
2. התובעת היא נציגות הבית המשותף (להלן: "הנציגות" או "נציגות הבית").
3. הנתבעים הם בעלים של דירה בקומה השביעית והעליונה של הבית הידועה כחלקת משנה 19.
4. טענות התביעה יפורטו להלן בתמצית:
  - א. בחודש ספטמבר, 2007 או במועד סמוך לכך, התקינו הנתבעים בחדר המדרגות המשותף שבקומה השביעית של הבית צנרת חשמל;
  - ב. התקנת הצנרת ע"י הנתבעים נעשתה ללא ידיעת הנציגות ובלא שהתקבלה באסיפה הכללית של בעלי הדירות בבית החלטה המאפשרת זאת;
  - ג. התקנת הצנרת אינה מהווה שימוש סביר ברכוש המשותף, פוגעת באחידות חדר המדרגות של הבית ובחזותו, ומסכנת את שלום הציבור;
  - ד. פניות הנציגות לנתבעים להסיר את הצנרת לא הועילו, ומשכך הוגשה תביעה זו.
5. טענות ההגנה, יפורטו להלן בתמצית:
  - א. בכל קומה טיפוסית בבית קיימות 3 דירות למעט בקומה השביעית העליונה בה קיימת דירה אחת היא דירת הנתבעים. לוח החשמל של כל אחת מהדירות הבית מותקן מחוץ לדירה בתוך ארון חשמל קומתי בחדר המדרגות המשותף. לוח החשמל של דירת הנתבעים מותקן בארון חשמל המצוי בחדר המדרגות, חצי קומה מעל דירת הנתבעים;
  - ב. הנתבעים נזקקו להגדלת אספקת החשמל לדירתם לשם שימוש במכשירי חשמל שונים, ונאלצו לשם כך להעביר קו חשמל מלוח החשמל של דירתם בתוך תעלה חיצונית שהותקנה על פני וברום קיר חדר המדרגות;

מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נתניה

מס' תיק: 7/95/2018

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

- ג. העברת קו החשמל בתוך תעלה חיצונית כאמור עדיפה על פני חציבה בקיר הבטון ממנו עשויים קירות חדר המדרגות, בין היתר, כי חציבה בקיר הבטון עלולה לגרום לחשיפת ברזל החיזוק שבבסיס יציקת הבטון ו/או לגרום נזק לקיר המהווה חלק מהרכוש המשותף;
  - ד. קו החשמל הותקן בצורה תקנית, אינו מהווה סכנה כלשהי לשלום הציבור ו/או לרכוש, ואינו גורם לפגיעה באחידות ו/או בחזות חדר המדרגות;
  - ה. גם אם התקנת קו חשמל בתוך תעלה חיצונית כאמור גרמה לאי אחידות בקיר חדר המדרגות הרי שהיא מזערית וזניחה, מאחר ודירת הנתבעים היא העליונה, ואף אחד מבעלי הדירות לא נפגע ולא ניזוק מכך בשום צורה שהיא;
  - ו. הנתבעים לא היו זקוקים, לא מראש ולא למפרע, לקבל אישור מהנציגות ו/או מהאסיפה הכללית של בעלי הדירות בבית להעברת קו החשמל;
  - ז. התביעה הוגשה בחוסר תום לב תוך שהנציגות נוהגת איפה ואיפה כלפי בעלי הדירות בבית, שכן קיימים בעלי דירות נוספים אשר העבירו כבלי חשמל על גבי קירות חדר המדרגות של הבית, ואולם, אין הנציגות פועלת כנגדם;
  - ח. על אף העובדה שקיימים חלקים מוזנחים ובלתי אסתטיים, הנציגות אינה פועלת לתיקונים, וחלף זאת בחרה להגיש תביעה זו כנגד הנתבעים.
6. הנציגות הגישה כתב תשובה בו טענה בתמצית כדלקמן:
- א. הנציגות פועלת לשמירת תקינותו של הרכוש המשותף של הבית למען בעלי הדירות וללא תמורה כספית;
  - ב. הנתבעים נדרשו להגדלת החשמל מאחר והם פיצלו דירתם שלא כדין, תוך שבוצעו על ידם תוספות בניה בלא שקיבלו היתר בניה כדין;
  - ג. הנתבעים לא העבירו קו חשמל אחד אלא 4 קווי חשמל אשר הצריכו מסילה רחבה המכערת את הרכוש המשותף של הבית. צנרת זו עוברת ביציאה לגג הבית ולחדר המעלית, ומסכנת את נותני השירות שמגיעים לאזור זה.
  - ד. בתיק הוגשו ראיות הצדדים, ונשמעו עדיהם. כן הוגשו סיכומי הצדדים, ועתה נותר להכריע בתביעה.

### דיון והכרעה

7. אקדים ואומר כי מצאתי לדחות את התביעה. נימוקי יפורטו להלן:
8. ראשית אציין כי טענות הנציגות כי התובעים פיצלו את דירתם, ומשכך נדרשו להגדלת החשמל ולהתקנת צנרת החשמל נטענו בעלמא ולא הוכחו. ממילא, טענות הנציגות לפיצול דירת הנתבעים ולבניית תוספות בניה שלא בהיתר בניה כדין, נטועות בעילות מתחום דיני התכנון והבניה, שאין למפקח על רישום מקרקעין הסמכות לדון בהם, ומשכך מצאתי לדחותן.

### המסגרת הנורמטיבית

9. סעיף 52 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") מגדיר רכוש משותף כדלקמן: "כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים, וכן מתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסוימת".

מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נתניה

מס' תיק: 7/95/2018

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

10. סעיף 2 לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין (להלן: "התקנון המצוי"), החל על הבית, קובע כדלקמן:

"(א) בעל 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".

11. בע"א 136/63, לווינהיים נ' שורצמן, פ"ד י"ז(3), 1722, נקבע: אין בעל דירה רשאי לעשות שינויים או תיקונים בדירתו הפוגעים ברכוש המשותף אלא אם קיבל הסכמת האסיפה הכללית, ואין נפקא מינה אם הפגיעה היא קטנה או גדולה וניתנת לפיצוי נאות או לא" (שם בעמ' 1725).

12. הנה כי כן, התקנון המצוי אוסר על בעל דירה לעשות בדירתו שינויים הגורמים ל"פגיעה" ברכוש המשותף או בדירה אחרת. המונח "פגיעה" התפרש בפסיקה באופן רחב, ולא כפגיעה פיסית דווקא.

13. שאלת ה"פגיעה" נבדקת, בין היתר, בהתאם לתנאי המקום והזמן. בתוך כך, יש צורך לעמוד על אופי וצביונו המיוחד והייחודי של הבית המשותף, ולתת את הדעת לסממנים ואלמנטים ייחודיים, כגון מיקום, גובה, גיל וכיוצא באלו. מובן מאליו, אפוא, כי בשים לב להבדלים אלו, אותה התקנה ממש יכולה להיחשב כ"פגיעה" בבית משותף אחד ולא תחשב לפגיעה בבית משותף אחר. כך למשל, אין דין שינויים הנעשים על פני קיר חיצוני מרובה צינורות והתקנות חיצוניות כדין שינויים בבית שחזיתו "נקיה" מתוספות או מצינורות. מובן, כי בעוד התקנה על גבי קיר חיצוני בבניין הראשון עשויה ל"היבלע" במראהו החיצוני הבלתי אחיד של הבית המשותף, בבניין השני היא עשויה להזיק למראהו באופן מובהק.

14. לעומת זאת, שימוש ברכוש המשותף שהוא בבחינת שימוש רגיל וסביר ברכוש המשותף אינו מחייב הסכמת כל בעלי הדירות בבית, ובלבד שהשימוש שנעשה ברכוש המשותף הוא רגיל וסביר לפי תנאי המקום והזמן, וכך אינו מונע שימוש דומה מאחרים. ראה לעניין זה ע"א 549/73, וינטרס נ' זמורה, פ"ד כח(1) 645, המ' 163/81, בודנוף נ' נציגות הבית ברחוב שחראי 14-18, י-ם, פ"ד לה (4), 277.

15. בפסיקה הוכר שימוש סביר לא רק ככזה אשר מהותו בארעיות וזמניות השימוש (כגון ישיבה בגינה או חניה בלתי קבועה של רכב בתחומי הרכוש המשותף), אלא במקרים מסוימים הוכר אף שימוש הנוטה להיות קבוע. כך למשל, הכירה הפסיקה, בתנאים מסוימים, בהצבת מנועי מזגנים על גג הבית המשותף או בתלייתם על גבי קירותיו החיצוניים כ"שימוש סביר", על אף שינוי מראהו החיצוני של הבית המשותף ויסוד "הקביעות שבו". זאת, כאשר נמצא כי הצבת המזגנים לא הגיעה כדי "פגיעה בחזותו החיצונית" של הבית המשותף. ראה ע"א (ת"א) 97/991 נציגות הבית המשותף נ' אבן (פורסם ב"נבו", 13.1.98).

### מן הכלל אל הפרט:

האם יש בהתקנת צנרת החשמל משום סכנה לשלום הציבור?

16. על מנת להוכיח את טענתה כי צנרת החשמל הותקנה באופן שאיננו בטיחותי צירפה הנציגות את חוות דעתו של מהנדס החשמלאי, מר אהרון שני. ואולם מר שני לא

מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נתניה

מס' תיק: 7/95/2018

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

התייצב להיחקר על חוות דעתו במועד שנקבע לשמיעת הראיות בתיק, על אף שהוריתו לו להתייצב בהחלטתי מיום 17.4.19. משלא התייצב המומחה לחקירתו הנגדית, מצאתי להורות כי חוות דעתו לא תשמש כראיה בתיק, ותיפסל כאילו לא הוגשה כלל (ראה ע"א 52/87, הראל נ' הראל, פ"ד מג(4), 201), (י.קדמי, על הראיות, חלק שני, עמ' 801).

בסיכומיה טענה הנציגות כי היא הופתעה מאי התייצבותו של המומחה מטעמה, וכי ישנה סבירות גבוהה שהמומחה מטעמה נמנע מלהתייצב בשל לחץ שהופעל עליו מאת בודק מטעם מנהל מינהל החשמל מר אלברט ברנשטיין (עמו הוא מצוי, על פי הנטען, בקשרי עבודה), שבדק את צנרת החשמל, ומצא כי היא תקינה, וזאת בניגוד לחוות דעתו של מומחה הנציגות.

משכך, התבקש כי אפעיל את סמכותי בהתאם לסעיף 75 (א) לחוק המקרקעין, המאפשרת למפקח על רישום מקרקעין לסטות מדיני הראיות ומסדרי הדין, ואקבל את חוות דעתו של מומחה נציגות הבית כראיה, על אף שלא התייצב להיחקר עליה. לא מצאתי להיעתר לבקשה זו, בשים לב לכך שהטענה להפעלת לחץ נטענה בעלמא, ולא הובאה כל ראיה לתמוך בה, ולא מצאתי נימוקים המצדיקים סטייה מדיני הראיות ומסדרי הדין.

17. ראיה נוספת שהוגשה ע"י הנציגות היא מכתבו של אינג' איגור סטפנסקי, מנהל מינהל החשמל מיום 23.1.19, שמוען לנתבע מס' 3. ממכתב זה עולה כי בעקבות תלונה שהוגשה ע"י הנציגות, נבדקה צנרת החשמל, מושא ההליך, ע"י מספר בודקי חשמל מטעם מינהל החשמל, ונמצאו על ידם ממצאים סותרים ביחס לתקינותה של הצנרת. משכך, נדרשה התערבותו של אינג' סטפנסקי לסוגיה. המכתב האמור יצוטט להלן:

"1. בעקבות קבלת תלונה בדבר התקנת כבלים העוברים מהלוח הדירתי לתוך דירתך (דירת הנתבעים, הוספה שלי א.ש.) נשלח ביום 15.8.18 חשמלאי בודק מטעם מינהל החשמל (להלן: "המינהל") לבצע בדיקה בנושא. הבודק מצא כי מדובר ב- 6 כבלים המותקנים בניגוד לחוק החשמל, התש"יד - 1954 (להלן: "חוק החשמל ו/או החוק") ותקנותיו וציין שחומרת הליקויים מסווגת כמסוכנת. הדו"ח מיום 15.8.18 מצ"ב כנספח א'.

2. בהתבסס על דו"ח זה, ביום 3.10.18 שיגר ד"ר אלברטו ברנשטיין, עובד המינהל, מכתב לפיו "מתקן החשמל שבנדון אינו עומד בדרישות החוק" וכן "מהווה סכנה בטיחותית למפעיליו ו/או לציבור", כך שיש לפעול לתיקון הליקויים והמצאת תצהיר חשמלאי או תעודת בדיקה. המכתב מיום 3.10.18, מצ"ב כנספח ב'.

3. אולם, בעקבות פנייה נוספת בעניין, ביקר ד"ר ברנשטיין במקום וכפי שעולה ממכתבו מיום 10.10.18, הוא התרשם כי "הכבל המזין את הדירה... מונח באופן תקני, בהתאם לתקנות החשמל", ושהמתקן "אינו מהווה סכנה". המכתב מיום 10.10.18, מצ"ב כנספח ג'.

4. לאחר מכן, ביום 13.11.18 התקבלה בלשכת שר האנרגיה תלונה חוזרת שבעקבותיה נערכו שתי בדיקות נוספות נפרדות (הדגשה במקור) - הראשונה על ידי חברת החשמל והשנייה על ידי חשמלאי בודק נוסף מטעם המינהל.

5. בדיקת חברת החשמל העלתה "שהכבלים נמצאים ללא תעלה" וכן ש"לא נראו חוטים חשופים ובהתאם להתרשמותו של העובד לא הייתה במקום סכנה בטיחותית".

6. הבדיקה הנוספת מעם המינהל אשר נערכה ביום 8.1.19 הצביעה על כך שהכבלים הותקנו בניגוד לתקנות, ואלה ליקויים שיש לתקנם.

7. לאור האמור, ובשל העובדה שישנן חוות דעת מקצועיות סותרות בשאלת בטיחות ההתקנה ועמידתה בדרישות החוק והתקנות, הנני נדרש, כמנהל מינהל החשמל, להכריע בסוגיות.
8. לאחר עיון בחומר הרלוונטי, לרבות דו"חות הבדיקה, הריני להכריע כדלקמן:
- 8.1 חומרת הליקויים אינה עולה כדי סכנה בטיחותית מיידית.
- 8.2 הכבלים הותקנו בניגוד לתקנות, שכן הם הונחו בהתקנה חשיפה ולא סמויה כפי הנדרש בתקנה 2(ג) לתקנות החשמל (מעגלים סופיים הניזונים במתח עד 1000 וולט), התשמ"ה – 1984. דו"ח מס' 12575 מיום 8.1.19, מצ"ב כנספח ד'.
9. בהמשך לאמור לעיל, ומתוקף סמכותי לפי סעיף 5 לחוק החשמל הנני מתנה את השימוש בכבלים נשוא העניין בתיקון הליקויים באופן בו ההתקנה תעמוד בכל דרישות החוק ותקנותיו. על כן, הינך נדרש לבצע את התיקונים בהקדם האפשרי ולא יאוחר מ – 30 יום מיום קבלת מכתב זה.
10. למען הסר ספק, האמור במכתב זה מבטל את המכתבים הקודמים שנשלחו בעניין, לרבות המכתב החתום ע"י ד"ר אלברטו ברנשטיין מיום 10.10.18.
11. אנו מתנצלים על אי הנוחות וחוסר בהירות במכתבינו הקודמים ועומדים לרשותכם לכל בירור נוסף."
- \*\*\* מכתבו של אינג' סטפנסקי על נספחיו צורף כנספח לתצהירי העדות הראשית מטעם הנציגות ומטעם הנתבעים, והצדדים לא חלקו על קביעותיו.
18. הנה כי כן, ממכתבו של אינג' סטפנסקי, עולה באופן מפורש כי אין בהתקנת הצנרת כדי סכנה בטיחותית מיידית, וכי יש צורך בביצוע התקנה סמויה בהתאם לתקנות אליהן הפנה אינג' סטפנסקי במכתבו.
19. הנתבע 3 העיד בתצהירו כי לאחר שקיבל לידיו את מכתבו של אינג' סטפנסקי פעל לתיקון הליקויים בהתאם לאמור בו, ובנה "מחיצת גבס (גבס ורוד) לכל אורך תוואי כבלי החשמל והתעלה, כך שכבלי החשמל עוברים ב"התקנה סמויה" בתוך מוביל ובתוך מחיצת גבס כאמור - כנדרש על פי החלטת המנהל. לאחר מכן צבענו את מחיצת הגבס בצבע לבן התואם את צבע קיר פיר המדרגות". (סעיף 53 לתצהירו של הנתבע 3). לתצהירו של הנתבע 3 צורפו תמונות של מחיצת הגבס לפני הצביעה ולאחריה נספחים נ/20 ו - נ/21.
20. כן העיד הנתבע 3 כי ביום 18.2.19 נבדקה צנרת החשמל על ידי מהנדס חשמל בדרגת בודק סוג 3 אשר אישר את תקינותה כנדרש על פי החלטת המינהל (האישור צורף לתצהירו של הנתבע 3 כמוצג נ/22), וכי אישור זה נשלח בדואר האלקטרוני לאינג' סטפנסקי, והיועצת המשפטית של מינהל החשמל השיבה כי משניתן אישור החשמלאי לתיקונים שבוצעו אין צורך בקבלת אישור נוסף מאת מנהל מינהל החשמל (ראה סעיפים 54-56 לתצהירו של הנתבע 3, וכן נספחים נ/23-24 לתצהירו של הנתבע 3).
21. לאחר שהוגשו תצהירי העדות הראשית מטעם הנציגות, עתרה הנציגות להגשת תמונות נוספות, שיש בהן להוכיח, כך לטענתה, כי התיקונים האמורים אינם עונים על דרישותיו של אינג' סטפנסקי במכתבו מיום 23.1.19.
- מאחר ואין מחלוקת כי התיקונים בצנרת החשמל בוצעו, לאחר שהוגשו ראיות הנציגות, מוצאת אני לאפשר את הגשתן של התמונות (להלן: "התמונות הנוספות"). בתמונות אלה ניתן להתרשם ממחיצת הגבס עליה העיד הנתבע 3, ולא מצאתי כי יש בהן כדי לבסס את טענת הנציגות כי התקנת מחיצת הגבס אינה עולה בקנה אחד עם דרישותיו של אינג' סטפנסקי. פרט לתמונות אלה, לא עתרה הנציגות להגשת ראיות

נוספות שיש בהן כדי לסתור את טענת הנתבעים כי תיקון הליקויים בוצע בהתאם לדרישות אינג' סטפנסקי.

22. עדותו של הנתבע 3 כי ביצע את התיקונים הנדרשים בהתאם לדרישות אינג' סטפנסקי לא נסתרה בחקירתו הנגדית. כך גם לא נסתרו ראיות הנתבעים אשר צורפו כנספח נ/22 (אישור מהנדס חשמלאי אשר אישר את תקינות הצנרת כנדרש על פי אינג' סטפנסקי) וכנספחים נ/23 ו נ/24 (תכתובת דואר אלקטרוני בין הנתבעים ובין היועצת המשפטית של מינהל החשמל, ראה סעיף 20 לעיל).

23. נוכח כל האמור לעיל, ובשים לב לקביעות אינג' סטפנסקי, מוצאת אני לדחות את טענת הנציגות כי יש באופן בו הותקנה צנרת החשמל משום סכנה לשלום הציבור. עוד מוצאת אני לקבוע כי הנציגות לא הרימה את הנטל להוכיח כי התיקונים שבוצעו בצנרת החשמל ע"י הנתבע 3 אינם עולים בקנה אחד עם דרישות אינג' סטפנסקי ו/או עם חוק החשמל תשי"ד - 1954 והתקנות שהותקנו מכוחו, אליהן הפנתה הנציגות בסיכומיה, ומשכך דין טענת נציגות הבית בהקשר זה להידחות.

24. אציין גם כי טרם שהוצא מכתבו של אינג' סטפנסקי ניתנה חוות דעתו של המומחה, מהנדס אזרחי יליסייב איגור (להלן: "המומחה איגור"), אשר תמך בטענת הנתבעים כי צנרת החשמל הותקנה בצורה תקנית. חוות דעת זו הוגשה כחלק מראיות הנתבעים. בשים לב לכך שחוות דעת זו אינה עולה בקנה אחד עם ממצאיי אינג' סטפנסקי במכתבו מיום 23.1.19, ובשים לב לכך שהנתבעים קיבלו את ממצאיי אינג' סטפנסקי, הראיה שפעלו לתיקון הליקויים בצנרת החשמל בהתאם לדרישותיו כאמור במכתבו מיום 23.1.19, לא מצאתי לקבל את קביעות המומחה איגור בחוות דעתו.

#### האם יש בהתקנת הצנרת משום פגיעה בחזותו החיצונית התקינה והאחידה של הרכוש המשותף של הבית?

25. הנתבע 3 העיד כי בעלי דירות נוספים העבירו כבלי חשמל על גבי קירות חדר המדרגות של הבית, כפי שיפורט להלן:

א. קיים כבל הזנת חשמל בתוך תעלה על גבי קיר חדר המדרגות ומעל דירתה של הגב' רבקה משולם (ראה סעיף 58 לתצהירו של הנתבע 3, וכן פרוטוקול מיום 1.5.19, עמ' 9, שורה 25). תמונות המדגימות את התעלה צורפו לתצהירו של הנתבע 3 כנספח נ/26.

ב. מר חיים ביצ'צי, בעל דירה בקומה השישית של הבית, הידועה כחלקת משנה 17, העתיק את לוח החשמל לתוך דירתו באמצעות כבל הזנה שהועבר בתוך תעלה דרך קדח בקיר חדר המדרגות (ראה סעיף 59 לתצהירו של הנתבע 3). תמונות המדגימות את התעלה צורפו לתצהירו של הנתבע 3 כנספח נ/27.

ג. מר אפרים רזניק, בעל דירה בקומה הראשונה של הבית, הידועה כחלקת משנה 2 העביר כבל הזנת חשמל בקיר חדר המדרגות (ראה סעיפים 60 לתצהירו של הנתבע 3). תמונות המדגימות את כבל החשמל צורפו לתצהירו של הנתבע 3 כנספח נ/28.

26. כן העיד הנתבע 3 כי הותקנו תעלות להעברת כבלי חשמל על גבי קירות הרכוש המשותף של הבית, וכי קיימים כבלי תקשורת חשופים על גבי קירות אלה (ראה סעיפים 61-62 לתצהירו של הנתבע, והתמונות שצורפו כנספחים נ/29, נ/30 ו - נ/31 לתצהירו).

27. עדות זו והראיות שהוגשו לא נסתרו. חברת הנציגות, הגב' מקובקי, העידה בחקירתה הנגדית כי מר רזניק הסיר את כבל החשמל שהתקין בחדר המדרגות של

מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נתניה

מס' תיק: 7/95/2018

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

דירתו, וזאת בעקבות פנייתה אליו (פרוטוקול מיום 1.5.19, עמ' 3, שורות 19-20). הנציגות הפנתה בסיכומיה לתמונות ת"8, ת"9 ו - ת"10 אשר הוגשו במהלך חקירתו הנגדית של הנתבע 3, שיש בהן להוכיח לטענתה כי מר רוניק הסיר את כבל החשמל. הגשת תמונות אלה, כעולה מפרוטוקול ישיבת ההוכחות מיום 1.5.19, הייתה בכפוף לכך שהצדדים יהיו רשאים לטעון לקבילותן ולמשקלן בסיכומים שיוגשו מטעמם (עמ' 2, שורות 23-25).

ב"כ הנתבעים התנגד בסיכומיו להגשתן של התמונות בהעדר בקשה מתאימה, נוכח השלב בו הוגשו. ב"כ הנציגות עתר בסיכומיו לאפשר הגשתן מכוח סעיף 75 לחוק המקרקעין המאפשר למפקח על רישום מקרקעין לסטות מסדרי הדין ומדיני הראיות.

בשים לב לכך, שלא הובא כל נימוק המצדיק סטייה מסדרי הדין ודיני הראיות, והגשתן של התמונות בשלב בו הוגשו, לא מצאתי לקבל את התמונות כראיות בתיק. למעלה מן הדרוש מצאתי להוסיף כי לא ניתן לדעת מהתמונות האם הן מתייחסות לכבל החשמל של מר רוניק, כך שגם אם הייתי מתירה את הגשתן של תמונות אלה, הייתי מוצאת כי אין ליתן להן כל משקל.

הוסיפה וטענה הנציגות בסיכומיה (סעיף 21) כי לאחר שהיא פנתה לבעלי הדירות בבית הסירו חלק מהם את כבלי החשמל שהותקנו על ידם, ואחרים הטמינו אותם בתוך הקיר. עסקינן בטענה שנטענה בעלמא, ולא הוכחה. לא ברור באלו בעלי דירות המדובר, והעובדה כי הנציגות נמנעה מלהביאם לעדות משמשת כנגדה. ראה לעניין זה: ע"א 465/88 הבנק למימון ולסחר בע"מ נ' מתיתיהו, פד"י (4) 651, 660.

28. מכל האמור לעיל עולה כי הבית עטור בכבלי חשמל ובתעלות חשמל המותקנים ברכוש המשותף של הבית לרבות בחדר המדרגות. בהתאם לפסיקה שהובאה לעיל, שאלת ה"פגיעה" נבדקת, בין היתר, בהתאם לתנאי המקום והזמן. בתוך כך, יש צורך לעמוד על אופי וצביונו המיוחד והייחודי של הבית המשותף. לאחר שבחנתי את נסיבות הבית מושא ההליך, ומשמצאתי כי הרכוש המשותף של הבית לרבות חדר המדרגות של הבית אינם חפים מכבלי חשמל אלא מלאים בהם, איני מוצאת כי התקנת צנרת החשמל, מושא ההליך, חריגה למראה הכללי של הבית, ומשכך היא אינה מהווה "פגיעה" ברכוש המשותף כמובנה בסעיף 2 לתקנון המצוי.

29. הנציגות טענה בסיכומיה כי לאחר שהותקנה מחיצת הגבס, ממדיה של צנרת החשמל גדלו (מ - 4 ס"מ על 4 ס"מ, ל - 9.5 ס"מ על 6 ס"מ), והפגיעה ברכוש המשותף הוחמרה. לצורך הוכחת טענתה זו, ביקשה הנציגות במהלך ישיבת ההוכחות להגיש תמונה אשר סומנה ת/7. גם תמונה זו הוגשה בכפוף לכך שהצדדים יהיו רשאים לטעון לקבילותה ולמשקלה בסיכומים שיוגשו מטעמם. ב"כ הנתבעים התנגד להגשת התמונה מאותם טעמים שפורטו בסעיף 27 לעיל, וב"כ הנציגות עתר להגשתה על מנת להדגים את מצבה של צנרת החשמל לאחר שהותקנה מחיצת הגבס. מאחר וההתאמות בצנרת החשמל בוצעו במהלך ניהול ההליך, ולאחר שהוגשו ראיות הנציגות, מוצאת אני לאפשר את הגשתה של התמונה. ואולם, לא מצאתי כי יש בה כדי להוכיח מהו גודלה של צנרת החשמל לאחר שבוצעו בה ההתאמות האמורות.

יתירה מכך, גם אם ההגדלה הנטענת הייתה מוכחת, לא מצאתי כי יש בה כדי להוות פגיעה חמורה ברכוש המשותף של הבית כנטען ע"י הנציגות, נוכח אופיו של הבית אשר מלא בצנרות ותעלות חשמל. יתירה מכך, מהראיות שהובאו בפני התרשמתי כי מראה הצנרת, לאחר שבוצעו בה ההתאמות, אסתטי ונעים יותר בהשוואה לצנרת החשמל המקורית (ראה תמונות שצורפו כנספח נ/6 לתצהירו של הנתבע 3) ובהשוואה לשאר כבלי החשמל הפזורים ברחבי הבית (ראה תמונות שצורפו כנספחים נ/29, נ/30 ו - נ/31).

מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נתניה

מס' תיק: 7/95/2018

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

30. טענה נוספת שהעלתה הנציגות בסיכומיה היא כי בשל התקנת תעלת הגבס גובה היציאה לגג קטן ב - 77 ס"מ, ויש בכך כדי לסכן בצורה ממשית את האנשים שיוצאים ונכנסים מהגג. לצורך הוכחת טענתה זו הפנתה הנציגות לתמונות הנוספות. ואולם, אין בתמונות אלה כדי לבסס את הנטען. פרט להגשת התמונות הנוספות לא הוגשה בקשה להגשת ראיה/יות נוספות שיש בהן כדי לתמוך בטענת הנציגות לעיל, ואני מוצאת כי עסקינן בטענה בעלמא שלא הוכחה.

**טענות נוספות**

31. הנציגות טענה בסיכומיה כי קיימת החלטה של אסיפת בעלי הדירות מסוף שנות ה - 80 שקובעת כי אין להעביר כבלים על קירות הרכוש המשותף של הבית. עסקינן בטענה חדשה שלא נטענה בכתבי הטענות שהוגשו מטעמה, ודינה להידחות בשל הרחבת חזית אסורה. למעלה מן הדרוש, מצאתי להוסיף כי טענה זו נטענה בעלמא ולא הוכחה.

32. עוד טענה הנציגות בסיכומיה כי ביום 2.6.19 (כחודש לאחר שנשמעו הראיות בתיק) התכנסה אסיפת בעלי דירות אשר החליטה ברוב קולות כי על הנתבעים להסיר את צנרת החשמל. פרוטוקול האסיפה הנטען, צורף כנספח 1 לסיכומי הנציגות. לא התבקש, וממילא לא ניתנה החלטה המתירה את הגשת המסמך האמור, והנתבעת לא מימשה את זכותה לחקור את נציגי נציגות הבית על המסמך הנ"ל. משכך, לא מצאתי ליתן למסמך זה כל משקל ראייתי.

33. נוכח כל האמור לעיל, מצאתי לדחות את התביעה. משביצעו הנתבעים את ההתאמות הנדרשות, כמפורט בפסק הדין, במהלך ניהול ההליך, סבורה אני כי נציגות הבית זכאית להחזר הוצאותיה בגין ההליך. משכך, אני מורה לנתבעים, ביחד ולחוד, לשלם לנציגות הבית סך של 5,000 ₪ עבור הוצאות ההליך הכוללות שכ"ט עו"ד. סכום זה ישולם בתוך 30 ימים מהיום, שאם לא כן, יישא הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד למועד התשלום בפועל.

ניתן בלשכתי בהעדר הצדדים היום 27 באפריל, 2020, ג' באייר, תש"פ. עותק יומצא.

אסתי שחל

מפקחת על רישום מקרקעין, נתניה