



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/36/2024

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין אלעד אזר

תובעת	1	סיבוני אביבה ,
		באמצעות ב"כ: עו"ד גל דני צה"ל 4, אשדוד טל': 0526340707
	נגד	
נתבעים	1	לוי דוד אהרון,
	2	לוי זהבה ,
		באמצעות ב"כ: עו"ד ניר שירה שביט, נס ציונה טל': 0525633956 פקס: 089970014

פסק דין

עניינו של פסק דין זה הוא בשאלה האם פרגולה שהתקינו הנתבעים בגינה הצמודה לדירתם פוגעת בחזות הבית המשותף וככל שכן - האם נדרשו לקבל הסכמת התובעת טרם התקנתה?

1. הצדדים הם בעלי דירות בבית המשותף ברח' נחל לכיש 26 באשדוד, הרשום בפנקס הבתים המשותפים כגוש 2196 חלקה 44 (להלן: "**הבית המשותף**"). בבית המשותף 4 דירות בלבד. התובעת היא הבעלים של דירה הרשומה כתת חלקה 4 והנתבעים הם בעליה של דירה הרשומה כתת-חלקה 3.

2. לדירת הנתבעים צמודה גינה קטנה, המסומנת בתשריט הבית המשותף באות ו'. הנתבעים הקימו על גבי גינה זו פרגולה (סוכך).

להלן צילום של הפרגולה כפי שנראים מכיוון החניה המשותפת (צורף כנספח לכתב התביעה ולתיק המוצגים וראו נספח ז' לכתב ההגנה):



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/36/2024

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



3. התובעת עתרה במסגרת התביעה שהגישה לצו המורה לנתבעים להסיר את הפרגולה שהקימו. להשלמת התמונה אציין כי בעניין שני צווים נוספים שביקשה התובעת ליתן כנגד הנתבעים גובש במהלך הדיון שהתקיים בפני ביום 12.5.25 הסדר פשרה אשר קיבל תוקף של פסק דין חלקי.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/36/2024

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

תמצית טענות הצדדים

4. התובעת טוענת כי הפרגולה שהתקינו הנתבעים נעשתה בלא היתר בנייה כדן, פוגעת בחזות הבית המשותף ויוצרת בדירת התובעת רעש בלתי נסבל בעת שיורד גשם. במסגרת הדיון הראשון בתיק הפנה ב"כ התובעת לתקנון המוסכם שנרשם לבית המשותף בו נקבע בסעיף 3 כי אין לבצע כל שינוי במראה החיצוני של הבית המשותף.
5. הנתבעים טענו כי טענת התובעת למטרד רעש בשל הגם היורד על הפרגולה היא טענה קנטרנית שכן הפרגולה אינה מצויה תחת חדרי השינה בדירת התובעת וכי התובעת לא התגוררה במשך שנים בדירתה.
6. אשר לסעיף 3 לתקנון המוסכם, בעקבות העלאת הטענה בדיון ביקשו הנתבעים שהות קצרה על מנת למסור תגובתם. בתגובה שנמסרה טענו כי בידיהם הסכמה של יתר בעלי הדירות בבית המשותף להותיר את הפרגולה מושא המחלוקת במקומה (כן ופרגולה נוספת בעניינה ניתן פסה"ד החלקי). כן טענו הנתבעים כי הפרגולה הוקמה כארבע שנים לפני הגשת התביעה במהלך התובעת לא התלוננה כלל בנושא.

ההליכים עד כה

7. לאחר קדם המשפט הראשון הוריתי על קיום ביקור במקום במעמד הצדדים שהתקיים ביום 13.11.24. עם זאת, הביקור כולו נסב על בחינת המחלוקת הנוגעת לשני הסעדים הנוספים להם עתרה התובעת, אשר באו על פתרוןם בפסק הדין החלקי.
8. טרם מתן פסק הדין החלקי הגישו הצדדים תצהירי עדות ראשית. מטעם התובעת הוגש תצהיר של בתה, בעלת ייפוי כוח מטעמה. מטעם הנתבעים הוגשו תצהיריהם וכן תצהירים של מספר שכנים. בדיון ההוכחות שהתקיים ביום 12.5.25 הודיע ב"כ התובעת כי הוא מוותר על חקירת מצהירים אלו.
9. בתום חקירת העדים גובש הסדר פשרה שקיבל תוקף של פסק דין חלקי. בהתאם ניתנה החלטתי בתום הדיון לפיה "נותרה במחלוקת סוגיית הפרגולה שהקימו הנתבעים מעל הגינה הצמודה לדירתם..." ועל כן הוריתי כי הצדדים יגישו סיכומים בכתב.
10. מטעם התובעים הוגשו סיכומים כבר ביום 27.5.25.
11. מטעם הנתבעים לא הוגשו סיכומים במועד או בכלל וביום 10.8.25 הוגשה בשמם בקשה לביטול פסק הדין החלקי ומחיקת התביעה.
12. בהחלטתי מיום 26.8.25 דחיתי בקשה זו וכן קבעתי כי לא יותר לנתבעים להגיש סיכומיהם כעת. עוד אציין כי בהתאם להחלטתי האמורה הוגשה הודעה בשם התובעת המבהירה כי לא מכרה ואף לא השכירה את דירתה. לפיכך בשל התיק למתן פסק דין.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/36/2024

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

סיכומי התובעת

13. סעיף 3 לתקנון המוסכם של הבית המשותף קובע במפורש כי בעלי דירה לא יבצע כל שינוי במרפסת או בצד הקירות החיצוניים של דירתו, לרבות כל שינוי שיש בו כדי לפגוע או לשנות את אחדות המראה החיצוני.
14. הנתבעים הודו בחקירתם כי התקינו את הפרגולה על דעת עצמם בלא לקבל אישור מיתר בעלי הדירות.
15. אין משמעות לכך שהפרגולה הותקנה לפני כחמש שנים שכן אין התיישנות בתביעה בגין פגיה בזכות קניינית במקרקעין.
16. התקנת הפרגולה אף עומדת בסתירה לתקנון התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014.

דיון והכרעה

17. אבהיר תחילה כי הטענה כי הפרגולה שהציבו הנתבעים חורגת מתקנות התכנון והבנייה בדבר מתן פטור מהיתר בנייה אינה מצויה בגדר הסמכות העניינית המוקנית למפקח על רישום מקרקעין. המפקח אינו מוסמך לדון בשאלה אם מתקן מסוים שהותקן על גבי הרכוש המשותף, או בנייה שנעשתה בשטח הפרטי של בעל דירה, הם בגדר בנייה המחייבת קבלת היתר והאם ניתן היתר כדין לפי דיני התכנון והבנייה, אלא אם כן דרישה זו מעוגנת בתקנון המוסכם. אין בתקנון המוסכם שלפני דרישה מסוג זה.
18. מצבם המשפטי של הנתבעים היה משופר באופן ניכר לו ביקשה התובעת לבסס את הצו המורה על הסרת הפרגולה על סעיף 2(א) לתקנון המצוי שזו לשונו:

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 את הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות. לעניין זה, 'פגיעה ברכוש משותף' – לרבות פגיעה בחזותו החיצונית התקינה והאחידה כפי שהיתה בעת גמר הבניה.

19. לו אלו היו נסיבות המקרה שלפני ניתן היה להורות על כינוס אסיפה של כל בעלי הדירות על מנת שתתקבל החלטה ברוב קולות אם הם מסכימים להותרת הפרגולה על מכונה חרף הפגיעה לכאורה בחזות הבית המשותף. לחלופין, ניתן היה להגיש הסכמות בכתב של יתר בעלי הדירות כפי שאמנם ביקשו הנתבעים לעשות.
20. דא עקא, נוכח סעיף מפורש שקיים בתקנון המוסכם אין הנתבעים יכולים להכשיר בדיעבד את בניית הפרגולה באמצעות הצגת הסכמות של יתר בעלי הדירות. נקודה זו הובהרה על ידי כבר בהחלטתי מיום 9.12.24.
21. נוכח חשיבותו היתרה של סעיף 3 לתקנון המוסכם, אביאו כלשונו:



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/36/2024

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

3. בעל דירה לא יבצע כל שינויים שהם במרפסת הדירה, או בצד החיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה שינויים אלה כוללים:

סגירת מרפסות, שינויים בצבע החיצוני, שינוי מעקות ופריקסיטים, שינויים בטית חיצוני, החלפת תריסים חיצוניים של הדירה או המרפסות, התקנת סידורי כביסה במרפסות או מחוץ למרפסות ובחלונות, התקנת זודי שמש, אנטנת טלוויזיה מכל סוג שהוא על הגג, המרפסות או הקירות החיצוניים, התקנת שלטים ומזגני אוויר, וכל שינוי אחר שיש בו כדי לפגוע או לשנות את אחדות המראה החיצוני של הבניין.

22. אני סבור כי אף שלא נרשם במפורש בתקנון כי חל איסור להתקין סוכך במרפסת הצמודה לדירה בבית המשותף, ובמשתמע גם בגינה הצמודה לדירה, אין לראות ברשימת הפריטים שאסור להתקנם כרשימה סגורה, אלא כדוגמאות למתקנים ולשינויים אשר יש בהם כדי לשנות את החזות החיצונית של הבית המשותף ואת אחדותו. מקום בו נאסר על החלפת תריסים חיצוניים והתקנת מתקני כביסה במרפסת משום שיש בכך כדי לשנות את חזות הבית המשותף, קל וחומר כי התקנת פרגולה המכסה את כל שטח הגינה ונצפית היטב מחוץ לבית המשותף, מהווה התקנה שהתקנון המוסכם ביקש למנוע.

23. ניתן להתגבר על הוראה זו של התקנון המוסכם, אף בלא לשנות את התקנון עצמו באם ניתנה הסמכה מפורשת של כל בעלי הדירות בבית המשותף המתירה את התקנת הפרגולה ע"י הנתבעים. אין חולק כי הנתבעים מעולם לא ביקשו את הסכמת התובעת להקמת הפרגולה ולא קיבלו הסכמה שכזו בדיעבד.

24. במקרה דומה שנדון לפני חברתי, כב' המפקחת אביטל שרייבר בתיק (י-ם) 1/225/2021 מיום 18.10.2022, ניתן פסק דין בו קיבלה המפקחת את התביעה והורתה לנתבעת שם לפרק בתוך 60 יום "את המסילות, קירות הזכוכית וקירווי" של המבנה שבנתה בחצר הצמודה לדירתה. במסגרת בערעור על פסה"ד, שנדון בעש"א (י-ם) 62313-11-22 סבן נ' מלכיאל (נבו, 1.1.23) דחה ביהמ"ש הנכבד את הערעור והותיר את צו ההריסה על כנו בקבעו כך:

"קביעת המפקחת התבססה על הוראות התקנון המוסכם החל על הבית המשותף בו הוקם המבנה, הקובע, בין היתר, כי אין בהצמדות שבבית כדי להקנות לבעל דירה זכות לבנות או להוסיף תוספת בניה וכי "כל עבודת בניה ו/או תוספת בניה טעונה הסכמתם בכתב של כל בעלי הדירות בבית" כן יש לקבוע שלא נפלה שגגה בקביעת המפקחת בפסק-דינה לפיה לא ניתן לעקוף את ההוראה הנוגעת לאיסור על בניה ללא אישור של כל הדיירים באמצעות התפיסה לפיה כל דייר רשאי לעשות בשטח הצמוד לו "שימוש רגיל וסביר". המפקחת הבהירה כי המפקח הבחין היטב בהקשר זה בין מצבים שונים בתקנון, וקביעותיה מעוגנות היטב בלשון התקנון. קביעה זו אינה מצדיקה התערבות, ובפרט הקביעה לפיה אין מקום לעקוף את ההוראה הברורה הנוגעת לאיסור בניה ללא אישור כלל הדיירים, באמצעות מושגי שסתום רחבים וגמישים."



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/36/2024

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

25. קביעות אלו יפות באותה המידה לנסיבות המקרה שלפני ולתקנון המוסכם של הבית המשותף דנן. כן ראו פסק דינה של כב' המפקחת אביטל שרייבר, בתיק (י-ם) 341/22 נציגות הבית המשותף נ' קלרמן הינדי ג'זל (9.5.24) שם הורתה על הריסת פרגולה על בסיס קובץ נהלים שעוגן בהסכם עם חברת הניהול והתחזוקה, מכוחו פעלו בעלי הדירות עד לרישום תקנון מוסכם ובו נאסר באופן מפורש על התקנת מתקנים במרפסת, לרבות אנטנות ומתקני חימום בלא שהוזכר המונח פרגולה, אך נקבע כי: "...סעיף 5(ג) המתייחס לאיסור להתקנת מתקנים קבועים טרם קבלת אישור מחברת הניהול, ומפרט איסור כאמור גם לגבי מרפסת דירה, אמנם מפרט מתקנים כגון אנטנות ומערכות חימום, אך אין בכך כדי לסייע לנתבעת. זאת משום שהמילה "מתקן" קבוע בהקשר של בית משותף יכולה לכלול על פי ההיגיון כל דבר הדורש התקנה, ואם התקנת אנטנה במרפסת אסורה ללא אישור מראש, קל וחומר שהתקנת פרגולה שמשפיעה הרבה יותר על מראה הבית, תדרוש אישור מראש."

26. אני נכון לקבל את טענת הנתבעים, כפי שעלתה מחקירת הנתבע 2 כי לא ידעו על קיומו של סעיף 3 לתקנון טרם הוגשה התביעה דנן (ראו עמ' 10 לדיון ההוכחות, ש' 33-34, עמ' 11 ש' 37-38), אך באותה נשימה אני מקבל גם את טענת עדת התובעת כי לא ידעה, עד סמוך להגשת התביעה כי עומדת לה זכות קניינית המעוגנת בתקנון המוסכם (עמ' 2, ש' 40-46). על כן אין ליחס כל חשיבות לעובדה כי הפרגולה הוקמה כארבע שנים טרם הוגשה התביעה דנן בלא שהתובעת הביעה התנגדותה.

27. לאור כל האמור לעיל אני מורה כי על הנתבעים, ביחד ולחוד, להסיר את הפרגולה שהתקינו מעל גינתם במלואה ולהחזיר את חזות הבית המשותף לקדמותו. העבודות להסרת הפרגולה יעשו ע"י בעל מקצוע מורשה ומיומן, על חשבון הנתבעים בתוך 45 יום.

הוצאות ההליך

28. בסיכומיו, עמד ב"כ התובעת על כך שהלכה למעשה כל הסעדים שביקשה התובעת במסגרת תביעתה התקבלו, וזאת רק בעקבות הגשת התביעה וקיום דיון הוכחות.

29. אכן צודק ב"כ התובעת בטענתו האמורה. בתיק זה התקיימו לגופה של התביעה קדם משפט, ביקור במקום במעמד הצדדים ודיון הוכחות לאחר שהוגשו תצהירי עדות ראשית. על אף שלאחר ביקורי במקום הצעתי לנתבעים כי יסכימו להעתקת השער שהציבו בשטח המשותף למיקום אחר לא קיבלו הצעתי. עם זאת, יש להביא בחשבון כי במהלך דיון ההוכחות הסכימו הנתבעים להסדר פשרה שגובש באולם ובכך חסכו ממני את הצורך להכריע בעניינם של שניים מתוך שלושת הסעדים שביקשה התובעת ובכך הביאו לחיסכון משמעותי בזמן שיפוטי המהווה משאב ציבורי.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/36/2024

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

30. בהביאי את כל השיקולים הרלבנטיים, לרבות תוצאת פסק הדין החלקי והמשלים, אני מורה כי הנתבעים, ביחד ולחוד, ישלמו לתובעת הוצאות משפט בסך כולל של 6,500 ₪ תוך 30 יום.
31. פגרת בתי המשפט תובא במניין הימים שנקבעו.

ניתנה ביום 28 אוגוסט 2025, ד, אלול תשפ"ה, בהעדר.

אלעד אזר
מפקח על רישום מקרקעין