



בעניין:

עמיר רפאלי

רחוב צאלים 90

יקנעם

- ה ת ו ב ע

נ ג ד

1. אלה פרץ

2. שמעון פרץ

רחוב צאלים 90

יקנעם

- ה נ ת ב ע י ם

## פ ס ק - ד י ן

1. התובע הינו בעל דירה בקומת הקרקע, בבית ברחוב צאלים 90 ביקנעם, הידוע כחלקה 82 בגוש 12565 (להלן: "הבית").  
הבית טרם נרשם כבית משותף.  
הנתבעים הינם בעלי הדירה המצויה בקומה השניה, מעל דירת התובע.
2. לטענת התובע, התקינו הנתבעים מתקן לתליית כביסה על קיר הבית החיצוני, ממש מעל החצר העתידה להיות מוצמדת אל דירתו, באופן המשנה את חזית הבית המקורית, ופוגע במראהו של הבית. כן נטען, שתליית הכביסה ממש מעל חצרו של התובע פוגעת ביכולתו לעשות שימוש בחצר.  
לטענת התובע, עשו הנתבעים שינוי מהותי במסתור הכביסה ובחזית הבית המשותף, ללא הסכמת בעלי הדירות בבית.  
התובע עותר לקבלת צו אשר יורה לנתבעים לפרק את מתקן הכביסה ולהשיב את המצב לקדמותו.
3. בכתב ההגנה, טענו הנתבעים כי מדובר בתביעה קנטרנית, שמקורה בסכסוך שכנים.  
לטענתם, הכביסה המופיעה בתמונות שצורפו לכתב התביעה אינה רטובה, ולפיכך לא ברור על מה מלין התובע. אין המתלה מהווה פגיעה בנוף, משום שאינו מהווה חלק מהנוף הנשקף מדירת התובע, והתובע עצמו, אף הוא התקין מתקן לתליית כביסה בשטח גינתו

הפרטית, ולפיכך אינו יכול למנוע התקנת מתקן דומה על ידי השכנים. עוד נטען, כי בעלי הדירות בבית התקינו מתקנים שונים על קיר הבית המשותף, כגון מזגנים. עוד טוענים הנתבעים, כי מתקן הכביסה הותקן במיקום היחיד האפשרי מחוץ לשטח הדירה, וכי אינו מהווה מטרד או הפרעה לתובע, שכן כביסה רטובה נוהגים הם לתלות רק בשעות הלילה המאוחרות. לבסוף נטען, כי רוב בעלי הדירות בבית מסכימים להמשך הצבת המתקן במקומו.

4. מעדויות בעלי הדין, ומהתמונות שהוצגו בפני, עולה כי בכל הדירות בבית נבנה מקום המיועד לתליית כביסה, מאחורי מסתור הכביסה שהותקן, עם גמר בנייתו של הבית, בחזית כל מרפסות השירות בכל הדירות בבית. מתקן הכביסה המקורי הותקן בין חלון מרפסת השירות לבין מסתור הכביסה.

קודמיהם של הנתבעים, מהם רכשו הנתבעים את דירתם, הרחיבו את הדירה, באמצעות סגירת המרווח שהיה מיועד במקור לתליית הכביסה, מאחורי מסתור הכביסה. מעיון בתמונות שצורפו לכתב התביעה, ניתן לראות את הבלוקים מהם ניבנה הקיר, המגיע ממש עד מסתור הכביסה, באופן שאיני מותיר מקום לתליית הכביסה מאחורי מסתור הכביסה. לפיכך, הסבירו הנתבעים, התקינו את מתקן תליית הכביסה לפני מסתור הכביסה.

5. סעיף 2(א) לתקנון המצוי, שבתוספת לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "החוק") מורה כדלקמן:  
**"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."**

כאמור, סעיף 2(א) לתקנון המצוי אוסר על בעל דירה לעשות שינויים בדירתו, שיש בהם פגיעה ברכוש המשותף. פגיעה ברכוש המשותף, על פי לשון הסעיף, כוללת פגיעה בחזותו החיצונית התקינה והאחידה כפי שהייתה בעת גמר הבניה.  
בע"א 515/65 רבובסקי נ' גלסברג, פ"ד כ(2) 290, 295, נפסק כי:  
**"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 העשוי להביא לירידת ערכם"**

באותו מקרה פסק כב' השופט מני כי פגיעה ברכוש המשותף מצדיקה מתן צו עשה גם מבלי שיתלווה לפגיעה כל נזק ממשי, שאם לא כן:

**”ייהפך כל חוק הבתים המשותפים לפלסטר, ובמקום שמירת אופיו ושלמותו של הבית המשותף וקיום זכויותיהם וחובותיהם של דייריו ייהפך הנכס להפקר וכל דייר אלים יוכל לנהוג ולעשות בו כטוב בעיניו..”**

הנתבעים העתיקו את מיקומו של מתקן הכביסה, ובכך שינו את מקומו המקורי, כפי שהיה בעת גמר בנייתו של הבית, ופגעו בחזונו החיצונית האחידה. העובדה שמדובר בקיר הבית שאינו פונה אל הרחוב אינה מפחיתה מן הפגיעה. המתבונן בחזית האחורית של הבית, יראה כי בדירה המצויה מעל דירת התובע מצוי מתקן הכביסה במקומו המקורי, מוגן במסתור כביסה, ואילו בדירתם של הנתבעים מצוי מתקן הכביסה מחוץ למסתור הכביסה המקורי, והכביסה גלויה לעין. לעמדת בית המשפט העליון באשר להוראות החוק האוסרות על בעל דירה לעשות בדירתו שינויים הפוגעים ברכוש המשותף, ראו ע”א 93/81 אליאס ואח’ נ’ שיפר ואח’ פ”ד לו (2) 444 וכן ע”א 136/63 לווינהיים ואח’ נ’ שורצמן ואח’ פ”ד יז (3) 1722.

6. סעיף 2(ב) לתקנון המצוי מורה :

**”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.”**

כאמור, מבנהו של הבית, בעת גמר בנייתו, היה כזה שבכל אחת ממרפסות השירות בדירות המצויות מעל קומת הקרקע, הותקן מסתור כביסה, ונבנה מקום המיועד לתליית כביסה, מאחורי המסתור. באופן שכביסה הנתלית לייבוש לא תפגום במראהו של הבית, ולא תטפטף אל הגינה הצמודה אל דירת הקרקע.

הנתבעים, הם שהחליטו לשנות את מיקומו של מתקן הכביסה, על דעת עצמם, באופן המשנה את המצב שהיה בעת גמר בנייתו של הבית. השינוי גרם לפגיעה בחזות הבית, ולפגיעה בדירת התובע, שכן אין ספק שתליית כביסה מעל ראשיהם של בעלי דירת הקרקע, בדיוק מעל המשטח המרוצף בו הם נוהגים לשבת, מהווה פגיעה ביכולת הנאתם מדירתם.

בעת שרכש התובע את דירתו, ברור היה לו כי לא ניתן יהיה לתלות כביסה מעל גינתו, לאור מבנהו של הבית, ומסתורי הכביסה. משך שנים רבות, אכן נהנה התובע מגינתו, עד שהגיעו הנתבעים ושינו את המצב הקיים, באופן הפוגע בדירתו, ללא קבלת הסכמתו. העובדה שהנתבעים רכשו דירה בעלת מרפסת שירות מורחבת, אינה נותנת להם את הזכות לפגוע בזכות השימוש של בעלי דירת הקרקע בגינתם. ראוי לציין, כי קודמיהם של הנתבעים, הם שהרחיבו את מרפסת השירות, אך לא הם התקינו את מתקן תליית הכביסה לפני מסתור הכביסה, וכפי הנראה מצאו הם פתרונות אחרים לייבוש הכביסה.

7. מובן שאין בידי לקבל את טענת הנתבעים לפיה הכביסה לעולם אינה מטפטפת, משום שכביסה רטובה הם מקפידים לתלות בשעות הלילה המאוחרות. אף אם הנתבעים נוהגים

להתחשב בתובע, ברי כי מפעם לפעם מתעורר הצורך לתלות כביסה רטובה דווקא בשעות היום, ובאותה מידה רשאי התובע לשבת בגינתו, ממש מתחת למתקן תליית הכביסה, גם בשעות הערב.

8. הסכמתם של ארבע מבעלי הדירות בבית להתקנת מתקן הכביסה לא הוכחה בפני. המסמך שצורף לכתב ההגנה, אינו קביל כראיה, ועדויותיהם לא נשמעו בפני. יחד עם זאת, גם אם אניח, לטובת הנתבעים, שרוב בעלי הדירות בבית מסכימים, בדיעבד, למיקומו של המתקן, אין בכך להועיל לנתבעים. זאת משום שהמתקן פוגע בעיקר בתובע, ועל הפגיעה בתובע אין יתר בעלי הדירות רשאים למחול.

9. לאור האמור לעיל, אני קובעת כי התקנת מתקן תליית הכביסה, במקום בו התקינו אותו הנתבעים, מנוגדת לסעיפים 2(א) ו-1(ב) לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין. אני מקבלת את התביעה, ומורה לנתבעים להסיר את מתקן תליית הכביסה שהתקינו בקיר החיצוני של הבית, בתוך 30 יום ממועד פסק הדין.

הנתבעים, ביחד ולחוד, ישלמו לתובע הוצאות משפט ושכר בטלה בסכום כולל של 800 ₪, בתוך 30 יום מיום מתן פסק הדין, שאם לא כן ישא הסכום הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום מתן פסק הדין ועד לתשלום בפועל.

ניתן, בהעדר הצדדים, בתאריך כ"ב כסלו תשס"ח (02 דצמבר 2007).  
המזכירות תשלח את פסק הדין לצדדים בדואר.

---

עידית וינברגר  
המפקחת על רישום מקרקעין בנצרת