

תב/ 26/03

בפני המפקחת על רישום המקרקעין

ברחובות

התובעת: רוזן לאה
 רח' צלליכין 5, ת.ד. 308 ראשל"צ 75102

- נ ג ד -

הנתבעים: 1. אלי כהן - רח' צלליכין 5/1 ראשל"צ
 2. מאיר שבת - רח' צלליכין 5 ראשל"צ

פסק דין

1. התובעת בעלת דירה בבית המשותף בקומה השניה הגישה תביעה כנגד הנתבע בעל דירה אחרת למתן צו עשה. נטען בסעיף 3 לתביעה כי:

"לפני מספר חודשים התקין הנתבע לוויין YES על שטח הרכוש המשותף של הבנין כאשר הדבר מהווה שימוש יחודי ברכוש המשותף דבר שהינו בניגוד לחוק".

הסעד המבוקש היה כי אורה לנתבע להסיר את הלוויין. יצויין כי כתב התביעה נוסח על ידי האגודה לתרבות הדיור. התובעת טוענת כי פנתה לנתבע מספר פעמים באמצעות מכתבים רשומים אותם לא דרש ולכן נאלצה להגיש את התביעה.
2. הנתבע הגיש כתב הגנה ובו טען את הטענות הבאות:
 - א. הזמנת הצלחת מחברת YES נעשתה על ידי בעל דירה אחר לאחר קבלת אישור רוב בעלי הדירות.
 - ב. בתחילה נעשה נסיון להתקנת הצלחת על גג הרעפים ששופץ לאחרונה והועד ביקש להוריד את הצלחת למקום אחר בבית המשותף והמקום שנמצא היה קיר הבנין לאחר קבלת אישור הועד.
 - ג. לאחר התקנת הצלחת פנתה שכנה בשם סוזי בבקשה להעלות את הצלחת והוא הסכים למרות שאין זה תפקידו אח"כ ביקשה התובעת להזיז את הצלחת חזרה למקומה.

- ד. הוא לא ידע על כוונת התובעת לתבוע אותו.
- ה. התובעת יכלה לפנות לחברת YES אין לנתבע ענין בהתקנה או בהסרה של הצלחת.

3. בעקבות הדיון הראשון שהתקיים בתיק פנה הנתבע לחברת YES בבקשה להורדת הצלחת, ובעקבות תגובתה של התובעת הוריתי על צרופו של מר מאיר שבת, בעל דירה אחרת, בבית המשותף, המחוברת ללויין, כנתבע נוסף בתיק. מר שבת טען - כי הצלחת הותקנה לאחר שנאספו חתימות של 7 דיירים המהווים מעל 51% מבעלי הדירות בבית המשותף (מתוך 12 דיירים) ועל כן הוזמנה חברת YES.

הצלחת הותקנה תחילה על גג הרעפים אך בעקבות דרישתו של מר יפתח אהרוני, חבר הנציגות, נתבקש מקום חלופי. ועל פי סיכום עם מר יפתח אהרוני הוחלט להעביר את הצלחת לקיר החיצוני.

הצלחת מותקנת על כן במיקום המקורי כפי שהותקן על ידי חברת YES. מסתבר כי בעת ביצוע השיפוץ בבית המשותף הוסרה אנטנה שהיתה קיימת על גג הבנין ובכך נמנעה קליטת שידורי T.V. ועל כן הנתבע, שבת, טוען כי זכותו לקבל שירותים מחברת YES.

הנתבע 2 צרף חתימות בעלי הדירות שנתנו הסכמתם להתקנת הצלחת מיום 23.4.03.

4. לאחר ששמעתי את עדויות הצדדים וכן את עדותו של מר יפתח אהרוני חבר הנציגות החלטתי להפנות לחברת YES שאלות. עשיתי זאת לאור העובדה שהצדדים לא מצאו לנכון להביא בפני את עמדת חברת YES, שהיא בעלת הרישיון לשידורי הלוויין, ולאור העובדה שנושא מיקום הצלחת ואפשרויות ההתקנה הינו טכני בעיקרו.

החברה השיבה לשאלותי ביום 21.8.03 באמצעות עו"ד מטעמה. על פי עמדת החברה (סעיף 2 לתשובה) ניתן להעביר את הצלחת לפינה דרום מזרחית של הדופן העורפי של הבנין מאחר וכל מקום אחר יהיה מעל למרפסות הדיירים דבר שאינו רצוי. המיקום המוצע הינו אף טוב יותר מהמיקום הנוכחי כי במקום זה המרחק בין הצלחת לחלון הקרוב יהיה כ- 4 מ'.

תגובת YES נשלחה לצדדים. מר אלי כהן הודיע כי אין מניעה להעתקת הצלחת. התובעת הודיעה כי הצלחת טרם הועתקה ומר מאיר שבת אשר הוא בעל העניין הראשי בפועל, לא השיב.

5. בחוק התקשורת (בזק ושידורים), התשמ"ב-1982 (להלן-"חוק התקשורת") בסעיף 6 נח הוגדרה:

"צלחת קליטה" - אנטנה לקליטת שידורי טלוויזיה באמצעות לוויין, המהווה חלק מציוד קצה לווייני, לרבות ההתקן לאנטנה;

הוראות החוק קובעות כי לצורך התקנת צלחת קליטה יש צורך בהסכמת רב בעלי הדירות בהעדרה, רשאי כל בעל דירה לפנות בבקשת התקנה ובלבד שיוודיע לנציגות הבית על כוונתו לעשות כן והנציגות רשאית להתנות תנאים באשר לאופן הנחת הצלחת, לרבות תנאים שענינם נוחות, חזות הבית או בטיחות או לפנות למפקח על רשום המקרקעין בבקשה שיקבע את התנאים או ימנע הנחה. כן רשאים לפנות למפקח בענין זה גם כל בעל דירה בתוך 30 יום ממועד ההודעה על בקשת ההתקנה. את המועד של 30 יום ניתן להאריך ובלבד שטרם הוחל בהתקנה.

6. לאחר שבחנתי את עדויות הצדדים וטענותיהם אני קובעת כדלקמן:

- א. לא הוכח כי בעת הזמנת YES היו בידי הנתבעים אישור התקנה של 51% מבעלי הדירות מאחר ומסמך החתימות נושא תאריך 23/4/03. ומן הטעם הזה בעת הגשת התביעה (26/1/03) היתה טרוניותה של התובעת מוצדקת באשר על פי הוראת ס' 21 ב' לחוק התקשורת - יש להוכיח הסכמת רוב בעלי הדירות להתקנה. בקשה של בעל דירה המבקש להתקין צלחת בהעדר הסכמה של רוב היתה צריכה להיות מלווה בפניה לנציגות מבעוד מועד או למפקח על רישום המקרקעין.
- ב. מאידך אין מניעה כי אישור כזה הוצא בדיעבד **ולאחר הגשת התביעה** בבחינת אשרור הפעולה שבוצעה ברכוש המשותף.
- ג. ניסוח התביעה של התובעת כנגד הנתבע אלי כהן, היה לקוי. אין מדובר בהתקנת לוויין אלא בצלחת קליטה, לא הנתבע הוא זה שהתקין את הצלחת וגם הטענות המשפטיות נוסחו באופן לוקה.

מאידיך העובדה שהנתבע 1, ומבלי שהוא רשאי לעשות כן, מצא לנכון להזיז בעצמו את הצלחת ולקדוח חורים בקיר החיצוני של הרכוש המשותף גרמה לתובעת לחשוב שהצלחת באחריותו.

ד. השימוש ברכוש המשותף לצורך התקנת צלחת קליטה הינו שימוש סביר ורגיל בתנאי הזמן והמקום כפוף למגבלות והוראות חוק התקשורת. אבל קביעת המיקום לצלחת לא נעשה בנוהל תקין וכמפורט בחוק. שקלתי האם יש מקום לשנות המיקום וזאת לאור העובדה שהתובעת לא הוכיחה כי קיימת בעיה עם המיקום של הצלחת, אך לאור העובדה שחברת YES עצמה ממליצה על העתקת הצלחת למקום אחר בדופן עורפי בצד דרום מזרחי של הבנין ולא הוגשה כל טענה בדבר מניעה בענין זה מצד מי מבעלי הדין, אני מורה על העתקתה של הצלחת למיקום שנקבע כמומלץ על ידי חברת YES, תוך 30 יום ממועד קבלת פסק הדין. כל אחד מהצדדים יהיה רשאי להעביר את פסק הדין לחברת YES לצורך העתקה.

לענין הוצאות משפט: בנסיבות הענין ולאור קביעותי לעיל אני מחייבת את הנתבעים בתשלום אגרת התביעה ששלמה התובעת באופן שכל אחד מהם ישא במחצית האגרה בסך 211 ₪. הסך הנ"ל ישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום הגשת התביעה 26/1/03 ועד לתשלום בפועל. לאור הליקויים בנסוח התביעה לא מצאתי מקום לכל חיוב נוסף.

ניתן בהעדר הצדדים ביום 09/10/03 י"ג/תשרי/תשס"ד וישלח להם בדואר רשום.

תמר פריאנטה

המפקחת על רישום המקרקעין

רחובות