



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/13/2023

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין  
ברק ליפשיץ

512562190  
מינימרקט אבו מאהר חסונה ובניו בע"מ ח.פ.  
באמצעות ב"כ: עו"ד חסונה חמאל  
היצירה 21, רמלה  
טל': 0533343007  
עו"ד מיארה עמיר  
הרבעה 28, תל אביב - יפו  
טל': 035289007 פקס: 035289006

התובעת:

נגד 1  
הנתבעת:  
חכ' עוז חברה להשקעות בע"מ ח.פ. 520042417

באמצעות ב"כ: עו"ד בן דוד-עמיית יפעת  
דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן  
טל': 035755351 פקס: 035755350

ויקטוריה רשת סופרמרקטים בע"מ ח.פ. 514068980 2

באמצעות ב"כ: עו"ד סמורזיק הילה  
מצדה 7, בני ברק  
טל': 0733202021 פקס: 0509346390

ברכת חי ניהול נכסים בע"מ ח.פ. 514317353 3

באמצעות ב"כ: עו"ד עמרי יעקב  
מצדה 7, בני ברק  
טל': 04-8417500

**פסק דין**

במרכזו של ההליך ניצבת שאלה אחת: האם ניתן להימנע מלאכוף על בעלי זכויות בדירה בבית משותף הוראה מפורשת של התקנון המוסכם?

ענינה של התביעה בסיסically בין בעלי זכויות ביחידות מסוות: התובעת מפעילה ביחידת מרכול, בהתאם להוראות התקנון המוסכם; גם ביחידת הנتابעת פועל מרכול, אולם לגבי יחידתו נקבע בתקנון המוסכם שהשימוש היחיד שמותר באוניה יחידה הוא למסעה. הנتابעות אינה מכחישה שהתקנון המוסכם אוסר על השימוש אותו הן עושות ביחידת שבחזוקתן, אך טוענות שמטיעמים שונים אין לאכוף עליהם את התקנון המוסכם.

מס' תיק: 3/13/2023

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

במסגרת פסק הדיון אבחן את טענות הנتابעות, ואכריע בשאלת אם הן רשאיות להמשיך ולפעול בהתאם להוראות התקנון המוסכם.

יוער כי תיק זה הועבר לטיפולו לאחר מינויו של כב' המפקחת צ' קיינט שילוני לשיפורו. בשלב בו קיבלתי את התיק כבר נרככו בו חמישה דיוונים, מהם ארבעה דיווני הוכחות (אחד בקשה לسعد זמני ושלושה בהליך המקורי) וכן דיון קדם משפט. לאחר עיון בתיק החלמתי להמשיך את הטיפול בו מהשלב בו קיבלתי אותו, וזאת בהתאם לסמוכות לי לפי סעיף 75(ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין"). בהתאם לכך התקיים בפניי דיון הוכחות נוספת, שלאחריו הגיעו הצדדים את סיכומיהם.

#### הרקע לתביעה

1. תביעה זו עוסקת בשימוש שעווה הנتابעת 2, ויקטוריה רשת סופרמרקטים בע"מ (להלן: "ויקטוריה"), בתת חלקה 15 שבבית המשפט ברוחב שמחה הולצברג 16 רملה המצויה במקרקעין הידועים כגוש 5953 חלקה 10 (להלן: "הבית המשפט").  
בהתאם לנסח המקרקעין, בעל זכות הבעלות בבית המשפט היא רשות הפיתוח. החל מתחלת שנות ה-2000 החלה חברת סולל בונה בע"מ (להלן: "סולל בונה") לפעול להקמת הבית המשפט ולמכור בו זכויות חכירה לדורות לורכים שונים.
2. יוער כי מערכת הזכויות בבית המשפט,��, מצער באותה עת, היה מעט סבוך. הצגת הפירות המלא אינה נדרשת לשם ההכרעה בעניינו, ומשכך אمنع מלහציגו. כן אצין כי לסולל בונה קשי בעלות עם חברת שיכון ובינוי, והצדדים התייחסו לעיתים לסלול בונה ולעתים לשיכון ובינוי. ההפרדה בין החברות אינה נוגעת לעניינו, ולצורך העניין ATIICHIS לכל הגורמים שפועל מכוחה של סולל בונה או שיכון ובינוי כ"סולל בונה".
3. הערה מקדמית נוספת נוגעת לכינוי שייתן ליחידות המקרקעין בבית המשפט. להלן ATIICHIS לדירות בבית המשפט בהתאם למספר תת החלוקת שקיבלו במסגרת רישום הבית המשפט. מטיב הדברים, במסגרת הבדיקה שנכרתו עוד בטרם נרשם הבית המשפט, ההתייחסות לאוותן יחידות מקרקעין לא הייתה בהתאם למספר תת החלוקת שיקבלו בעתיד, ואף ייתכן שהייתה שונות מסוימת בין יחידות המקרקעין אליהן התייחסו הסכמי הבדיקה לתת החלוקת שנרשמו בסופו של יום. עם זאת, בהיעדר מחלוקת בדבר זהות יחידות המקרקעין נשוא התביעה, ATIICHIS ליחידות המקרקעין בבית המשפט בהתאם למספר תת החלוקת שניתן להן בעת רישוםן, גם אם ההתייחסות אינה מדויקת ביחס למועד בו נכרתו הסכמי הבדיקה.
4. מכאן לתיאור העבודות שלרלוונטיות לעניינו.
5. עמוד 2

מס' תיק: 3/13/2023

מפקח על רישום מקרקעין  
בسمכota של בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

- . 6. ביום 31.7.2004 חתמה התובעת, מינימרקט אבו מאהר חסונה ובניו בע"מ (להלן: "חסונה"), על הסכם עם סולל בונה לרכישת זכויות חכירה לדירות, לענייננו, בתת חלקה 2 בבית המשפט (להלן: "הסכם חסונה"). בתת חלקה 2 מפעילה חסונה מרכול בשם "מיני מarket אבו מאהר חסונה ובניו".
- . 7. בסעיף 7.12 להסכם חסונה נקבע שסולל בונה מתחייבת "כי בתקנון הבית המשפט יאסר על מי מבוטلي היחירות האחירות בבית המשפט בכלל ובางם המשחר בפרט לנחל סופר מarket ו/או מיני מarket ו/או חנות מכלות וכי הזכות לנחל עסק כאמור תוקנה לבעל הזכיות במכור בלבד [הכוונה לחסונה – ב.ל.]".
- . 8. הנتابעות כולן הן בעלות זכויות בתת חלקה 15 בבית המשפט, בהתאם לתיאור שיווא להלן.
- . 9. ביום 27.12.2006 נחתם הסכם בין סולל בונה לחברת רנסנס פעמוני השקעות ונכסים בע"מ (להלן: "רנסנס"), ובו התחייבה סולל בונה למוכר לרנסנס זכויות חכירה לדירות במספר יחידות מקרקעין בבית המשפט, ובهن בתת חלקה 15, אשר כונתה באותו הסכם "העמדה" (להלן: "הסכם רנסנס").
- . 10. ביום 15.9.2010 התקשרו רנסנס והנתבעת 1, עוז חברה להשקעות בע"מ (להלן: "עוז"), בהסכם שבמסגרתו, לענייננו, עוז רכשה מרנסנס את זכויות החכירה לדירות בתת חלקה 15 (להלן: "הסכם עוז"). על אף שהסכם עוז נכרת ב-2010, זכויותיה של עוז בתת חלקה 15 נרשמו רק ביום 22.5.2022.
- . 11. ביום 10.8.2021 התקשרו עוז והנתבעת 3, ברכת חי ניהול נכסים בע"מ (להלן: "ברכת חי"), בהסכם במסגרת מכירה עוז לברכת חי את זכויות החכירה לדירות בתת חלקה 15. נכוון למועד מתן פסק הדין, עוז עודנה רשומה כבעל זכויות החכירה לדירות, ולטובתה של ברכת חי רשומה הערת אזהרה על זכויותיה של עוז.
- . 12. ביום 14.2.2022 חתמו ברכת חי וויקטוריו על "חוזה שכירות בלתי מוגנת", במסגרת התחייבה ברכת חי להשכיר לויקטוריו את תת חלקה 15 לתקופה של חמיש שנים, עם שתי אופציונות של אחת מהן גם היא לחמש שנים. בסופה א' להסכם זה נקבע כי מטרת השכירות היא "סופר מarket למוכר המוצריים הנמכרים ברשות ויקטוריו...".
- . 13. ויקטוריו תפסה חזקה בתת חלקה 15, וחל מיום 28.11.2022 ואילך היא מפעילה בתת חלקה 15 מרכול. יצוין שלמרות שתקופת השכירות עולה על עשר שנים (בשילוב תקופות האופציה), השכירות לא נרשמה, ואף לא נרשמה בעניינה הערת אזהרה.

מס' תיק: 3/13/2023

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

14. ביום 16.1.2017 אושר תקנון מוסכם לבית המשפט (להלן: "התקנון המוסכם"). כאמור במבוא לתקנון המוסכם, התקנון המוסכם נרשם על-ידי בעלת זכות הבעלות בבית המשפט, רשות הפיתוח ("אנו חח") מ, רשות הפיתוח, בעלי המקרקעין הידועים כחלקה 10 בוגש בשטח של 3,522 מ"ר קובעים בזאת כדלקמן").

15. בפועל, מי שהביאה לרישום התקנון המוסכם היא סולל בונה, באמצעות ייפוי כוח שהעבירה לה רוכשי הזכיות בבית המשפט, ובهم ייפוי כוח עליו חתמה רנסנס. התקנון המוסכם לא הועבר לעיון בעלי הדירות טרם רישומו, ולמעשה קודם באופן עצמאי על-ידי סולל בונה, בהתאם לפרשנותה את ההסכמים שנכרתו עם הרוכשים בבית המשפט.

16. בהקדמת המאוחר אבקש להסביר את תשומת לב הקורא לכך שהתקנון המוסכם נרשם בפנקס הבתים המשותפים עוד בטרם נכרתו ההסכם שברכת חי ויקטורី צד להם. הנה אומר:  
ברכת חי רכשה את זכות החכירה לדירות בתת חלקה 15 מעוז לאחר שהתקנון המוסכם נרשם, וגם ויקטורី חתמה על הסכם השכירות עם ברכת חי לאחר שהתקנון המוסכם נרשם.

17. סעיף 5 לתקנון המוסכם, שכותרתו "בלעדות וזכויות שימוש" קובע כדלקמן:

"5.1. בנסיבות המפורטוות להלן ניתן יהיה להשתמש אך ורק למטרה הנΚובה  
בצדן בתקנון זה כדלקמן:

5.1.1. ביחידת 10/2 [תת חלקה 2 שחשונה מחזיקה בה – ב.ל.] – מיני מarket.

5.1.2. ביחידת 10/3 – חנות כלי כתיבה ומتنות.

5.1.3. ביחידת 10/4 – חנות צילום.

5.1.4. ביחידת 10/5 – קיוסק טוטו – לוטו.

5.1.5. ביחידת 10/6 – חנות פירות וירקות.

5.1.6. ביחידת 10/7 – חלביה.

5.1.7. ביחידת 10/8 – חנות ביגוד והנעלת ספורטיבית.

5.1.8. ביחידת 10/9 – חנות ציוד לתינוקות.

5.1.9. ביחידת 10/10 – חנות לממכר כלי בית.

5.1.10. ביחידת 10/11 – בית מrankה.

5.1.11. ביחידת 10/12 – מספירה.

5.1.12. ביחידת 10/13 – סלון כלות.

5.1.13. ביחידת 10/14 – חנות בגדי ילדים.

5.1.14. ביחידת 10/15 [שמוחזקת על-ידי ויקטורី – ב.ל.] – מסעדה."

מס' תיק: 3/13/2023

מפקח על רישום מקרקעין  
בسمכota של בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

18. בנגד להוראותיו הבוררות של סעיף 5.1.14 לתקנון המוסכם, ויקטוריו אינה מפעילה בתת חלקה 15 מסעדה, אלא מרכול. התנהלות זו הובילה את חסונה להגיש את התביעה שלפני, במסגרת ביקשה לאכוף את הוראות סעיף 5.1.14 לתקנון המוסכם על הנتابעות.

#### ההליך המשפטי בתמצית

19. התביעה הוגשה תחילתה ביום 4.1.2023 נגד הנتابעות 1-2 בלבד. بد בבד הגישה חסונה בקשה לسعد זמני אשר יורה לנتابעות 1-2 להפסיק את השימוש בתת חלקה 15 למרכול (3/14/2023) ביום 12.1.2023 התקיים דיון בפני כב' המפקחת בבקשתם לسعد זמני ולאחריו הגיעו הצדדים סיכומי טענות מטעמים בעניין הבקשה לسعد זמני.

20. ביום 31.1.2023 דחתה כב' המפקחת את הבקשה לسعد זמני, מהטעמים אשר מפורטים בהחלטתה. כן קבעה כב' המפקחת באותה החלטה כי בסכוז שענינו סילוק יד השוכר הוא בעל מעמד בתביעה בפני המפקח. עוד קבעה כב' המפקחת בהחלטתה כי חברת ברכת חי תוצרף לנتابעת. ביום 7.2.2023 הגישה חסונה כתוב תביעה מותוקן ובו צורפה ברכת חי כנתבעת 3.

21. ביום 9.1.2023 הגישה עוז תביעה לسعد הצהרתי לביטול התקנון המוסכם (3/33/2023). תביעה זו נמחקה בבקשתה של עוז ביום 12.1.2023, לאחר שעוז שמעה את העורותיה של כב' המפקחת בעניין סמכותה לדון בתביעה זו, כפי שהובעו בדיון שהתקיים ביום 12.1.2023 בבקשתם לسعد זמני. ביום 17.1.2023 הגישה עוז תביעה לבית המשפט המחוזי מרכז (ת"א 41934-01-23) ובה תביעה לسعد הצהרתי בדבר ביטול התקנון המוסכם (להלן: "התביעה במוחזי").

22. ביום 14.2.2023 עוז הגישה בקשה לעיוכב הדיון בהליך זה עד להכרעה בתביעה במוחזי. עוד באותו יום קבעה כב' המפקחת כי דין הבקשה לעיוכב הליכים להידחות, מהטעם שבהתאם לבר"ע 587/83 **עד הבית ברחוב תנועת המרי 2, קריית אונו נ' ירדני, פ"ד לח(4) 487 (1984)** (להלן: "ענין תנועת המרי") על המפקח להכריע לפי מערך הזכויות, כפי שזה עולה מירושם המקרקעין, והעובדה שבמקביל מתנהל הליך שיכול לשנות את מערך הזכויות בבית המשפט, אין בו כדי לעכב את ההכרעה בפני המפקח בהתאם למערך הזכויות הקיימים.

23. כהקדמת המאוחר ייאמר כי הצדדים חולקים בשאלת האם בהתאם לפסק הדין בעניין **תנוועת המרי** המפקח מוסמך לדון בעינויו תוקפו של התקנון המוסכם, או שהוא על המפקח להכריע בהתאם כאמור התקנון המוסכם בלבד.

24. במהלך חודש מרץ 2023 הגיעו הנتابעות כתבי הגנה מטעמו וביום 1.5.2023 הגישה חסונה כתוב תשובה.

מס' תיק: 3/13/2023

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

- . 25. ביום 3.5.2023 התקיימים דיון קדם משפט נוסף בפני כב' המפקחת.
- . 26. החל מיום 6.6.2023 ועד 4.12.2023 התקיימו שלושה דיוני הוכחות בפני כב' המפקחת.
- . 27. ביום 14.12.2023, ובסהכמת הצדדים, מונתה כב' השופטת ה' גרטל כמגשרת בהליך. ביום 13.3.2024 הוגשה הודעת עדכון מטעם חסונה ממנה עולה כי הליך הגישור לא צלח.
- . 28. ביום 28.11.2024 התקיימים בפניי דיון הוכחות נוספים ואחרו. בתום הדיון ניתנה החלטה בדבר סיכום טענות הצדדים.

#### מבוא לפסק הדין

- . 29. עניינה של התביעה בשאלת האם להורות על אכיפת סעיף 5.1.14 לתקנון המוסכם. הצדדים העלו טענות ממגוון ענפי משפט, ובין היתר: דיני חוזים, דיני קניין, דיני תחרות כלכלית, דיני תכנון ובניה, דיני סמכות עניינית ועוד. ייאמר לזכות הצדדים שלל-אף שהם הרחיבו את היריעה מאד, הדבר לא נעשה שלא לצורך, ורבות הטענות רלוונטיות לسعد המבוקש. כמו כן, הטענות נטוואן באופן ענייני, שיש בו כדי לקדם את עמדות הצדדים בהליך.
- . 30. לאחר סיום כתיבת פסק הדין נוכחתי לדעת כי ההתיחסות לנושאים כה רבים חייבה כתיבת פסק דין ארוך באופן חריג, אשר כולל דיונים רבים ונפרדים. בשל כך, החלטתי לחלק את פסק הדין לשולש פרקים, במטרה ליעיל את הקריאה וההבנה. ואלה הם הפרקים: פרק א' – דין – בטענה המקדמית שבפי חסונה, לפיו המפקח על רישום מקרקעין אינו מוסמך לדון בטענות שחרוגות מפרשנות התקנון המוסכם; פרק ב' – דין בטענות הנتابעות לפיהן אין תוקף לתקנון המוסכם, מהטעם שהוא אינו מוסכם; ופרק ג' – דין בטענות הנتابעות לפיהן גם אם רנסנס הסכימה למוגבלة שבסעיף 5.1.14 לתקנון המוסכם, אין להורות על אכיפתו מסיבות שונות. כל אחד מהפרקים יחולק לפרקי משנה, בהם אדון בטענות הקונקרטיות שהעלו הצדדים במסגרת אותו פרק, ואכריע בטענות שנוגעות אותה סוגיה.

. 31. אדון בטענות הצדדים.

#### א. שאלת הסמכות העניינית

- . 32. כפי שיתואר להלן, הנتابעות אין חולקות על כך שסעיף 5.1.14 לתקנון המוסכם אוסר על השימוש בתת חלקה 15 למרcole, אולם לטענתן אין לקבל את התביעה, שכן לתקנון המוסכם אין תוקף, למצער בכלל הנוגע לסעיף 5.1.14.

מס' תיק: 3/13/2023

מפקח על רישום מקרקעין  
בسمכota של בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

33. הצדדים חולקים בנוגע לשאלת האם במסגרת הליך לאכיפת תקנון מוסכם המפקח על רישום מקרקעין מוסמך לדון בטענות שנוגעות לעצם תוקפו של התקנון המוסכם. עמדת חסונה היא שלל המפקח להכריע בהתאם להוראות התקנון המוסכם, מבלי לבחון את עצם תוקפו. לטענת הנتابעות המפקח רשאי, ואף חייב, לדון בכלל הטענות שיש בהן כדי להשפיע על הсуд המבוקש.

34. אקדמי ואומר כי הדיון בעניין זה עם הנتابעות.

#### **(1) שאלת הסמכות הענינית: התשתית הנורמטיבית**

35. הסמכות שהוקנעה למפקח על רישום מקרקעין להכריע בסכסוך בין בעלי דירות בנוגע לזכויותיהם וחובותיהם לפי התקנון (ראו: סעיף 72(א) לחוק המקרקעין), אינה כוללת סמכות להורות על תיקון תקנון מוסכםensus עצמאי. טענה זו אינה שנויה במחלוקת, ומשайнן מחלוקת בעניין אין צורך להרחיב בו (לדיון בנושא זה ראו: (המפקח על המקרקעין רוחובות) 410/24 קrho מבבי נ' רבוע כחול נדל"ן בע"מ, פסקאות 19-22 (1.10.2024)).

36. השאלה בה יש לדון, ובו חולקים הצדדים, היא האם סעיף 76 לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשל"ד-1974 (להלן: "חוק בתי המשפט"), מרחיב את סמכותו של המפקח על רישום מקרקעין, כך שהוא מוסמך להכריע בשאלת תוקפו של תקנון מוסכם, אגב דיון בתביעה שבסמכותו לאכיפת התקנון המוסכם.

37. סעיף 76 לחוק בתי המשפט, שכותרתו "סמכות נגררת", קובע כדלקמן:

"הובא עניין כדי לפני בית משפט והתעוררה בו דרך אגב שאלה שהכרעתה דרישה לבירור העניין, רשאי בית המשפט להכריע בה לצורך אותו עניין אף אם העניין שבסבאה הוא בסמכותו הייחודית של בית משפט אחר או של בית דין אחר".

38. סעיף זה מקנה לבית משפט סמכות להכריע בשאלות שאינן בסמכותו, כאשר הן מתעוררות אגב בירור עניין שבסמכותו (ראו: ישבחר רוזן-צבי הרפורמה בסדר הדין האזרחי: מורה נבותים 710-709 (מהדורה שלישית – דיגיטלית, 1.2025)).

#### **(2) שאלת הסמכות הענינית: עניין תנועת המרי**

39. בעניין **תנועת המרי** נדונה בבקשת רשות ערעור על פסק דין של בית משפט מהוזי, שمحك ערעור שהוגש על החלטת מפקח על רישום מקרקעין. החלטת המפקח נשוא הערעור קבעה שיש להשווות את בירור התביעה שנדונה לפניו, שענינה סילוק יד מרכוש משותף, עד להכרעה בבית

מס' תיק: 3/13/2023

מפקח על רישום מקרקעין  
בسمכota של בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

המשפט המחויז בשאלת הבעלות. בעניין **תנוועת המרי נקבע**, לעניינו, כי במקרה מעין זה אין הצדקה לעיכוב ההליך. בעניין זה קבע כב' השופט ש' לויון כדלקמן:

"השאלת השאלה: האם הווסף המפקח לדון בעניין שבגראה, בוגדר תובענת סילוק היד שהוגשה לפניו, בזכויותיהם ה"קניניות" של המשיבים? לדידי אין הדבר מוטל בספק; כך הוחלט כבר לעניין הפקיד הווסף לפי חוק בתים משותפים [נוסח משולב], קודמו של המפקח, שהמחוקק לא הקנה לו, כמו למפקח, סמכויות של בית-משפט שלום [...] והוא - כדי למנוע תוכאה, שעל-פייה "יבצר מהפקיד הווסף לעשות את המלאכה שהחוק הטיל עליו" [...] קל וחומר הוא במפקח, שהוא "בית-דין" למהדרין [...] סמכויותיו הן כסמוכות בית-משפט השלום; כפי שמוסמך המפקח ליתן צו הרישה, כמו בית-משפט שלום בוגדר סעיף 75 לחוק בתי המשפט [נוסח משולב] (מדובר סעיף 34 לחוק בתי המשפט, תש"ז-1957 [...]. כך רשיי הינהו, לצורך העניין שלפניו, לדון בגראה בשאלת, שהכרעתה דרישה לבירור העניין, אף אם העניין בשאלת הוא בסמכותו הייחודית של בית המשפט המחויז (סעיף 76 לנוסח המשולב, מקודם סעיף 35 לחוק משנה תש"ז); כבר נפסק, שלא ברשות שבסיקול-דעת עסקינו אלא בסמכות חובה" (ראו: עניין **תנוועת המרי**, עמ' 496).

כלומר: סעיף 74 לחוק המקרקעין מKENNA את "כל הסמכויות שיש לשופט בית משפט שלום הדן בתביעה אזרחית". במסגרת הסמכויות שהוקנו למפקח הוקנתה לו גם הסמכות שנקבעה בסעיף 76 לחוק בתי המשפט.

40. כפי שצינו כב' השופט ש' לויון בפסק דין המצווט לעיל, ההחלטה קבעה שעיל-אף לשונו של סעיף 76 לחוק בתי המשפט, סמכות בית המשפט להכריע בנושאים שחוורגים מסמכותו אגב דין בנושאים שבסמכותו, היא סמכות חובה, ובית המשפט חייב להכריע בנושאים אלה.

41. חסונה מבקשת להתמקד בדרכיו של כב' הנשיא מ' שmagor בעניין **תנוועת המרי**, מהם עולה לכאורה עמדה אחרת, כדלקמן:

"הליכים אחרים אלה לא היו צריכים להצדיק, במקרה דנן, את דחייתו לעת רבה של הדיון בפני המפקח, שחררי לא היה דבר, שמנע מן המפקח הכרעה לגוף העניין על-פי הנתונים הקיימים.

במה דברים אמרים, הרישום הקיימים מאפשר לו הכרעה לגופה של המחלקות, כי זו אמת המידה, לפיה עליו לחרוץ את דין.

מפקח על רישום מקרקעין  
בسمכota של בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

העובדת, כי ייתכן שאי פעם בעתיד יהול ברישום שינוי, שייהי בו כדי לשנות את זכויותיהם של הצדדים, לא יוכל להיות בה כדי למנוע את קיום הדיון עתה. לצורך החלטתו בשלב הנוכחי אין המפקח זוקק להכרעה השיפוטית אחרת, הינו, אין מדובר במצב, בו דרוש מרכיב נוסף שלא ניתן לשאוב אותו מתוך הנתונים הקיימים. מילא אין גם צורך שנדון כאן בשאלת, אם יכול המפקח להפעיל סמכויות לפי סעיף 76 לחוק בתי המשפט. "(ראו: עניין **תנוועת המרי**, עמ' 495)

מהדברים עולה, כאמור, עדמה שונה מעמדתו של השופט **ש' לוי**. נראה כי עמדתו של הנשיא שmagor היא שיש להכיר על **יסוד הרישום הקיים**, ולהתעלם מהאפשרות שבעתיד יהול שינוי ברישום.

42. לאחר עיון בדברים, אני סבור שאין מחלוקת בין חברי הרכב באותו הлик. נראה שהנשיא שmagor ביקש לעמוד על כך שהכרעה בשאלת הבעלות אינה דורשת את שינוי המרשם, ונitin להכיר בה במסגרת ההליך שמתרחש אצל המפקח, על **בסיס הרישום הקיים**. אכן, ייתכן ושינוי המרשם יביא לשינוי ההכרעה, וזאת בשל "תכוונתו" של המרשם כיווץ "ראיה חותכת לתוכנו" (ראו: סעיף 125(א) לחוק המקרקעין), אולם עצם זה שבעתיד ייתכן ויהיה שינוי במרשם שאף ייתכן ויביא לתוצאה אחרת באותו שמתנהל בפני המפקח, אין בו כדי למנוע הכרעה על בסיס המצב המשפטי והעובדתי הנוכחי. כך גם עולה מדבריו של כב' השופט **ד' לוי**, שהוא השופט השלישי בהרכב, ואשר קבע בזורה ברורה כי על המפקח להכיר בתביעה שלפניו "על כל היבטיה", לרבות בהתאם לסעיף 76 לחוק בתי המשפט. וככלשונו:

"מהטעמים שניתנו הן בחוזות-דעותו של הנשיא והן בחוזות הדעת של חברי, השופט **ש' לוי**, סובר גם אני, כי לגופו של עניין המסקנה היא חד-משמעות: על המפקח לדון בתביעה שהוגשה לפניו על כל היבטיה - לפי סעיף 76 לחוק הנ"ל - ואין לו לקשור את הדיון לפניו בדיון העתיד להישמע בבית המשפט המחויז בשאלת הבעלות על שטח המריבה" (ראו: עניין **תנוועת המרי**, עמ' 497; הדגשה החוספה – ב.ל.).

### א(3) שאלת הסמכות העניינית: הכרעה

43. כללם של דברים: על המפקח לדון בכלל הטענות שמדוברות בפניו בגין הлик שבנסיבותו, לרבות טענות שהכרעה בהן, ככלצמן, אין בסמכותו. עם זאת, על המפקח להכיר בחלוקת שלפניו בתבוסס על הנתונים הקיימים, ולהתעלם מכך שייתכן שבעתיד הנתונים ישתנו בשל הлик משפט אחר, שלא נדון בפניו.

מס' תיק: 3/13/2023

מפקח על רישום מקרקעין  
בسمכota של בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

44. משמעות הדברים לעניינו שלנו היא זו: (1) יש להכריע בטענות הנتابעות בדבר תוקפו של התקנון המוסכם; (2) יש להתייחס לתקנון המוסכם כתקנון המוסכם הרשמי, לרבות הכלל האמור בסעיף 125(א) לחוק המקרקעין, וההשלכות שלו בנוגע לנטל הוחחה בעניינו.

45. סוף דבר – בנושא שאלת הסמכות העניינית טענת חסונה נדחתת וטענת הנتابעות מתתקבלת.

46. אפנה בעת לבחינת טענות הנتابעות לפיהן אין תוקף לתקנון המוסכם.

#### ב. תוקפו של התקנון המוסכם

47. פרק זה עוסק בחלוקת המרכזית: האם סעיף 5.1.14 לתקנון המוסכם, שגביל את השימוש בתת-חלה 15 למסעדה בלבד, נרשם כדין והוא סעיף עלי-ידי בעל הזכיות בתת-חלה 15.

48. טענת הנتابעות נחלקת לשני רבדים: (1) טענה פרוצדורלית – התקנון המוסכם נרשם מבלי שקיבל את ההסכמה הנדרשת מבעל הדירה, אלא על יסוד ייפוי כוח בלבד; (2) טענה מהותית – הסכם רנסנס אינו כולל התcheinויות כאמור.

49. אdown בטענות כסדרן.

#### ב(1) מבוא: התשתיות הנורמטיבית – סעיף 62(א) לחוק המקרקעין

50. סעיף 62(א) לחוק המקרקעין קובע שהוראה בתקנון שגבילה זכות בדיון של אחד מבני הדירות, דורשת את הסכמתו באותו בעל דירה. בהתאם לכך, הגבלת השימוש בתת-חלה 15 שנקבעה בסעיף 5.1.14 לתקנון המוסכם מחייבת את הסכמתו של בעל הדירה בתת-חלה 15.

51. בפסקה נקבע שהסכמה בעל הדירה לוותר על זכות צריכה להיות מפורשת וברורה (ראו: ע"א גלברט נ' המוניה על המרשם, פ"ד לד (2) 810, 812 ו- 814 (1980); ע"א גלמן נ' הררי, פ"ד נד (3) 389, 395 (2000)), במיוחד כשהנטען שהויתור על זכות נעשה במסגרת הסכם מכיר (ראו: ע"א 6421/21 יעקב ויידר נ' סא"ל משכנות הארץ בע"מ, פסקה 10.ג. והאסמכתאות שם (9.5.2023)).

52. ככל שהתקנון המוסכם אינו משקף את הסכמת בעל הדירה, יש לקבוע שלתקנון המוסכם אין תוקף (ראו: ע"א 6283/12 צדוק נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ (26.3.2014)).

53. האמור לעיל בנוגע לtokpo של התקנון שנרשם ללא הסכמת בעל דירה רלוונטי מתייחס לחלוקת שלפני ולצדדים לה. אולם, לאחר שתקנון מוסכם נרשם, הצדדים שלישים רשאים להסתמך עליו. ככל שינוי הסתמכות של הצדדים שלישים על התקנון שנרשם, ייתכן שגם אם התקנון

מס' תיק: 3/13/2023

מפקח על רישום מקרקעין  
בسمכota של בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

המוסכם אינו משקף את הסכמת בעל דירה ספציפי אין להורות על תיקונו, שכן יש להעדיף את הסתמכותו של צד שלישי על המרשם.

54. בהליך שלפניו לא נטען שישנם פרטים שלישים שרכשו דירה בבית המשפט בהתאם על סעיף 5.1.14 לתקנון המוסכם. וכיון שכך, ככל שאגיע למסקנה שלא הייתה הסכמה לתקן המוסכם, אקבוע כי אין לו כפוף.

55. השאלה הראשונה בה יש להזכיר לבחינת הסכמה, היא מי הייתה "בעל הדירה" בתת חלקה 15 במועד הרלוונטי.

**ב(2) מי היה "בעל הדירה" במועד הרלוונטי – רנסנס או עוז?**

56. אזכיר את מערך הזכויות בתת חלקה 15 במועדים הרלוונטיים:

- בעל זכות הבעלות היא רשות הפיתוח;
- – רנסנס רכשה זכות חכירה לדירות בתת חלקה 15 (הסכם רנסנס). 27.12.2006
- – עוז רכשה מרנסנס את זכויותיה בתת חלקה 15 (הסכם עוז). 15.9.2010
- – התקנון המוסכם מאושר לרישום. 16.1.2017
- – הבית משותף נרשם, ורנסנס נרשמת כבעל זכות חכירה לדירות. 17.1.2017
- – עוז נרשמת כבעל זכות חכירה לדירות. 22.5.2022

57. חוק המקרקעין כולל שתי הגדרות ל"בעל דירה":

- סעיף 52 לחוק המקרקעין מגדיר "בעל דירה" בבית שנרשם כבית משותף כדלקמן: "לGBT דירה שהוחכרה לדירות – החוכר לדירות או חוכר המשנה לדירות, לפי העניין, זולת אם נקבע בחזזה החכירה שלענין פרק זה לא יראו אותם כבעלי דירה".
- סעיף 77א לחוק המקרקעין, מגדיר בעל דירה "בית" כהגדתו בסעיף 77א לחוק המקרקעין ("מבנה של קבוע, שיש בו לפחות שתי דירות, ובכלל זה הקרקע שעליה נבנה, ואינו רשום כבית משותף" (להלן: "בית לפי פרק ו'1")) כדלקמן: "מי שעלה פי הסכם בכתב זכאי להירשם כבעל דירה בבית או שהוא רשום או זכאי על פי הסכם בכתב להירשם כחוchar

מס' תיק: 3/13/2023

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

לדורות או כחוכר משנה לדורות; כל מחזיק בדירה בבית יראהו לעניין פרק זה כבעל דירה,  
כל עוד לא הוכיח שאינו כך".

58. בעניין אחר עמדתי בהרחבה על ההבדל בין ההגדירות, ואני רואה צורך להידרש לכך שנית בגדידי הлик זה (ראו: (המפקח על המקרקעין רוחבות 472/23 גיגיס ניהול ראש"צ בע"מ נ' שי אליאס (הארבעה) 2018 בע"מ, פסקאות 54-58 (7.4.2025))). בתמצית אמר כי בבית משותף שנרשם בעל הדירה הוא בעל הזכות הרשות במרשם המקרקעין, בעוד שבבית לפיפרק ו' 1 בעל הדירה הוא דוקא **בעל הזכויות העיקרי בדירה**. סעיף 77א לחוק המקרקעין גם קובע חזקה ניתנת לסתירה לפיה המחזיק בדירה בבית לפיפרק ו' 1 הוא "בעל הדירה". כן אזכיר כי הגדרת "בעל דירה" בסעיף 52 לחוק המקרקעין קובעת שהחוכר לדורות הוא "בעל הדירה", ולא מי רשום כבעל זכות הבעלות (ראו: יהושע וייסמן **דין קניין – בעלות ושיתוף** 365 (1997)).

59. יישום הגדרת "בעל דירה" בעניינו יוביל למסקנה הבאה: החל מיום 17.1.2017 ועד ליום 22.5.2022 "בעל הדירה" היא רנסנס; החל מיום 22.5.2022 "בעל הדירה" היא עו'; בתקופה שעד ליום 17.1.2017 "בעל הדירה" היא מי שבאותו מועד הייתה זכאית להירשם כחוכרת לדורות, כשהחזקה לפיה מי שהחזיקה בתנתן חלקה 15 היא "בעל הדירה".

60. הבקשה לרישום התקנון המוסכם אושרה ביום 16.1.2017, ככלומר עוד לפני רישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים. בהינתן שלא ניתן לרשום התקנון לפני רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים (ראו: סעיף 77ב לחוק המקרקעין, בו נקבע שסעיף 62(ג) לחוק המקרקעין לא יכול בבית לפיפרק ו' 1), יש להניח שרישום התקנון המוסכם נעשה כחלק מהליכי רישום הבית המשותף.

61. השאלה אם תקנון שמוגש לרישום במסגרת הליכי רישום הבית המשותף דורש את אישור הגורם שיירשם כבעל הדירה, או את אישור בעל הדירה במועד הגשת הבקשה טרם הכרעה בפסקה. ואולם, הכרעה בה אינה נדרשת כאן, שכן ניתן להניח רנסנס הייתה בעל הדירה גם לפי סעיף 77א לחוק המקרקעין.

62. אסביר את עמדתי.

63. הכרעה בשאלת מיהו "בעל דירה" לפי סעיף 77א לחוק המקרקעין היא שאלה שמעורבת משפט ועובדת. כך, ובין היתר, יש להוכיח את קיומו של חוזה אשר מהוראותיו עליה זכאות להירשם כבעל זכות בעלות או חכירה לדורות. כמו כן, יש צורך גם להוכיח מי החזיק במקרקעין במועדים הרלוונטיים.

מס' תיק: 3/13/2023

מפקח על רישום מקרקעין  
בسمכota של בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

64. הנتابות, ובהן עוז, לא טענו שבמועד הרישום עוז הייתה "בעל הדירה", ולא הוכחו זאת. לא זאת אף זאת, הנتابות טענו בworthy ברורה שהיה צריך לקבל את אישורה של רנסנס, גם אם הן טענו כי הייתה נדרשת גם הסכמתה של עוז. זאת, על-אף שלא יתכן מצב בו גם עוז וגם רנסנס היו מוגדרות כ"בעל דירה".

65. יתרה מכך, הגם שסולל בונה הייתה מודעת לרכישת הזכיות על-ידי עוז, במסגרת רישום הבית המשותף דוקוא רנסנס נהרשה כבעל הזכיות בתת חלקה 15, ולא נשמעה בעניין זה טענה מפני עוז. דבר זה מוכיח לכורה, שבמועד זה מי שהיה זכאי להירשם כבעל זכות חכירה לדירות, ומוגדרת "בעל הדירה" לפי סעיף 77א לחוק המקרקעין, היא דוקוא רנסנס.

66. כן אצין שעוז עצמה נמנעה מלטעון בסיכוןו המוסכם דרש את הסכמתה, כבעל הדירה, ולא את הסכמתה של רנסנס.خلف זאת טענה עוז כי "סעיף 5.1.14 לתקנון ש מגביל את זכות השימוש בתת חלקה 15, רשם על ידי שיכון ובינוי באמצעות ייפוי כוח כללי ולא הסכמתה וידיעתה של עוז. **הגבלה זו עומדת בסתיויה להסכם רנסנס ומילא גם להסכם עוז**" (פסקה 3 לסייע עוז; ההדגשה הוספה – ב.ל.). רוצה לומר: טענת עוז היא שיש לבחון את ההסכם, בראש ובראשונה, בהתאם להוראות ההסכם רנסנס, שהסכם עוז יונק את כוחו ממנו. מミלא השאלה הרלוונטית, לשיטת עוז עצמה, היא הסכמתה של רנסנס.

67. בין כך ובין כך, בהינתן שהנتابות לא טענו בעניין הגדרתה של עוז כ"בעל דירה", אمنع גם אני מהハイדרש לנושא.

68. כללים של דברים: **מי שנדרשה להסכם לתקנון המוסכם כתנאי ל透וקפו היא רנסנס**. הנتابות לא טענו אחרת, ועל פניו רנסנס הייתה בעל הדירה גם בתקופה שבטרם רשם הבית המשותף.

69. קביעה זו פותרת ATI מולדון בטענות שונות שהעלו הנتابות (וחסונה בתגובה לכך) בדבר ההסכםם עליהם חתמו שאר הנتابות בין לבין עצמן, והשאלה האם הן ידעו על התחייבותה של רנסנס בהסכם רנסנס. בין אם הנتابות ידעו בדבר התחייבותה של רנסנס ובין אם לאו, הסכמתה של רנסנס מספיקה על-מנת לשנות את הוראות התקנון המוסכם, ובמידה שהסכם זה התקבלה יש תוקף להוראות התקנון המוסכם.

70. לאחר שנקבע שההסכם הנדרשת לעניין ערכית התקנון המוסכם היא של רנסנס, אבחן בעת האם רנסנס אכן הסכימה להוראות התקנון המוסכם, הן מהפן הפרוצדורלי והן מהפן המהותי.

**ב(3) הטענה הפרוצדורלית – רישום התקנון מוסכם על בסיס ייפוי כוח**



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רוחבות

מס' תיק: 3/13/2023

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

71. הטענה הפרוצדורלית שבפי הנتابעות היא שסולל בונה לא הייתה רשאית לרשום את התקנון המוסכם, מבלי שרנסנס עיינה בו ואישרה את נוסחו.

72. טענה זו סותרת מפורשת את הסכמתה של רנסנס בהסכם רנסנס, ומשכך אינה יכולה לעמוד.

73. הסכם רנסנס קובע שסולל בונה רשאית לרשום תקנון מוסכם, ושרנסנס תשתף פعلاה עם כל מה שיתבקש ממנו לשם רישום התקנון המוסכם (ראו: סעיפים 8.11, 8.16-8.15, 9.1-ו- 8.1.1). להסכם רנסנס). כמו כן, **בהסכם רנסנס הוסכם מפורשות שסולל בונה אינה נדרשת לאשר מראש את נוסח התקנון המוסכם עם רנסנס** (ראו: סעיף 8.11-ו- 8.16). די באמור כדי לקבוע שסולל בונה הייתה רשאית לרשום את התקנון המוסכם, מבלי לאשרו מראש עם רנסנס ומבליל לקבל את הסכמה לנוסח התקנון המוסכם.

74. נמצא אפוא כי רישום התקנון המוסכם ללא אישור מראש על-ידי רנסנס היה תיקו. אומנם, סולל בונה אינה רשאית לרשום תקנון שמנוגד להתחייבויות רנסנס, אולם עניין זה נוגע לתוקן התקנון המוסכם – ולא לאופן הרישום.

75. האם במסגרת הסכם רנסנס הסכימה רנסנס כאמור בסעיף 5.1.14 לתקנון המוסכם? לשאלת זו אדרש עת.

**ב(4) הטענה המהותית – פרשנות הסכם רנסנס**

**ב(4)(א) טענות הצדדים**

**טענת חסונה**

76. חסונה מפני מספר מקורות להוכחת טענהה שהסכם רנסנס קבע שתת חלקה 15 תשמש למסעדה בלבד, כפי שנקבע בסעיף 5.1.14 לתקנון המוסכם:

- הסכם רנסנס והתוספות לו – בהואיל הרביעי להסכם זה נקבע שתת חלקה 15 היא "מבנה המיועד לשמש כמסעדה". המונח "מיועד", בלשון עתיד, מלמד לטענת חסונה על ייעוד קבוע למסעדה; בתשريط שצורף כנספח ג' להסכם רנסנס נכתב במפורש במקום של תת חלקה 15 "מסעדה".

נטען שמספר סעיפים בהסכם רנסנס מאבדים מהגינום אם תת חלקה 15 לא יועדה לשמש למסעדה בלבד: טענה זו נטענה ביחס לכך שההסכם קובע ייעוד לתת חלקה 15, קביעה מיותרת אם היא לא נועדה לייחד את השימוש בתת חלקה 15; ביחס לסעיף 2 לתוספת



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/13/2023

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

לחסכם רנסנס מיום 27.12.2006, בו נקבע שרנסנס לוקחת על עצמה את האחריות להשגת רישיון עסק למסעדה בתת חלקה 15. נטען שלא הייתה הצדקה לכך שרנסנס תיטול אחריות זו על עצמה, אם ניתן לעשות שימושים אחרים בתת חלקה 15; וביחס לכך שסולל בונה שילמה כופר חניה בסך של 500,000 ש"ח עבור הסדרת תקן החניה למסעדה בתת חלקה 15, כפי שעולה מסעיף 2 לתוספת לחסכם רנסנס מיום 20.9.2007. תשלום שאין לו הצדקה, ככל שהשימוש בתת חלקה 15 אינו מוגבל למסעדה.

- נסיבות חיוניות לחסכם רנסנס – סעיף 15.8 לחסכם חסונה, כמו גם לחסכים נוספים שכרתת סולל בונה עם רווח זכויות בבית המשפט, ושהלкам הוצגו בהליך (להלן: "החסכים הנוספים"), קבוע שלסלול בונה זכות ליעיד דירות בבית המשפט לשימושים ספציפיים, ושהרוכש מתחייב לא להשתמש בדירה שלו לשימוש שיוודך לדירה אחרת בבית המשפט. כמו כן, סעיף 7.12 לחסכם חסונה קבוע שלסלול בונה תקבע בתקנון המוסכם הוראה שאוסרת על שימוש ביחידות המ騰חריות לטובת הפעלת מרכול. נטען שייעוד תת חלקה 15 למסעדה מקיים את התcheinויות סולל בונה כלפי חסונה בסעיף 7.12 לחסכם חסונה, וכן מימוש הוראות סעיף 15.8 לחסכם חסונה ולהחסכים הנוספים.

כן נטען, שעד לכניתה של ויקטוריו לתת חלקה 15 העסק היחיד שפועל ביחידה זו הוא מסעדה, באופן שיש בו להוכיח שגם בעלי הזכויות בתת חלקה 15 הבינו שהשימוש היחיד שਮותר לעשות בתת חלקה 15 הוא למסעדה.

- עדויות תומכות – חסונה מפנה לעדותו של מר אברהם טטרואשווילי, הבעלים של רנסנס ודיקטור בה (להלן: "מר טטרואשווילי"), ביחס להיבטים הבאים: סולל בונה התאימה את תת חלקה 15 למסעדה בהתאם לדרישתו; בתת חלקה 15 פעלת מסעדה; למרות שידע שהיתר הבניה מאפשר שימוש לסופר מרקט, הוא עמד על כך שיתאפשר להפעיל בתת חלקה 15 מסעדה.

חסונה מפנה לעדות בעלי דירות בבית המשפט שהיעדו שאכן ישנו ייחוד שימוש בחלק מהיחידות המ騰חריות, בהתאם כאמור בסעיף 5 בתקנון המוסכם; חסונה מסתמכת גם על עדותה העקבית של סולל בונה, לרבות בכתב ההגנה בתביעת עוז, לפיה החסם רנסנס קבוע שתת חלקה 15 תשמש למסעדה בלבד.

- טענה דיןית – לטענת חסונה הנתבעות מנעו מלהעיד עדים שהיו יכולים להעיד מידעה אישית אודות כוונת הצדדים לחסכם, כגון עורכי דין של רנסנס וסולל בונה שייצגו אותם

מס' תיק: 3/13/2023

מפקח על רישום מקרקעין  
בسمכota של בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

בכריית הסכם רנסנס, וכן הצדדים הרלוונטיים להסכם עוז. נטען כי משלא זומנו לעדות, יש להניח שעדותם לא הייתה תומכת בגרסת הנتابעות.

#### טענת הנتابעות

77. הנتابעות כולן דוחות את עמדתה של חסונה וטוענות שהסכם רנסנס אינו מגביל את השימוש בתת חלקה 15. לאור הדמיון בטענותיה טענות הנتابעות יוצגו במאוחד, גם אם אין זהות בטענות שהוועלו על-ידי הנتابעות השונות.

78. הנتابעות מעלה מספר טענות עקרוניות בנוגע לפרשנות הסכם רנסנס: בפסקה ישנה דרישת לפרשנות דוקנית במקורה של ויתור על זכות במרקעין; יש להחיל את כלל הפרשנות נגד המנחה, שכן הסכם רנסנס נכתב על-ידי סולל בונה.

79. לגופם של דברים טענות הנتابעות כלהלן: בהסכם רנסנס לא נאמר בשום מקום שתת חלקה 15 תשמש "רק" לمساعدة או שתת חלקה 15 תשמש לمساعدة " בלבד"; במסגרת הסכם רנסנס הצהירה סולל בונה שהנכש חופשי מכל זכויות צד ג' ואין מניעה להעברת כל זכויותיה של סולל בונה בתת חלקה 15 לרנסנס. הנتابעות מבקשת למודד מהצורה זו שבעת כריית הסכם הנכס היה חופשי גם מכל מגבלת שימוש.

80. הנتابעות מסתמכו על עדותו של מר טטרואשווילי, שהעיד שלא הייתה כל כוונה להגביל את השימוש בתת חלקה 15, וההתיחסות ליעוד המסاعدة נעשה רק כדי לתאר את תת היחידה, שבאותה עת שימשה לمساعدة. הנتابעות מדגישה שמר טטרואשווילי הוא העד היחיד בהליך שהיה צד להסכם רנסנס, ושיש לו ידיעה אישית בדבר כוונת הצדדים.

81. הנتابעות מייחסות חשיבות רבה להסכמים הנוספים. בעניין זה הנتابעות מבקשת למודד הלהקה מפסק הדין שנitin בע"א 6283/12 **צדוק נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ** (26.3.2014) (להלן: "**ענין הצדוק**") לפיה כאשר בכל ההסכמים שעורך יום עם רוכשי דירות ישנה הגבלה מסוימת, שלא נקבעה בהסכם קונקרטי, יש למודד מכך שכונת הצדדים הייתה שלא להחיל את המגבלה באותו הסכם.

82. לטענת הנتابעות, בהסכמים האחרים ישנים סעיפים, דוגמת סעיף 15.8 לכל ההסכמים, וסעיף 17.2 להסכם חסונה, שמתייחסים בצורה ברורה ומפורשת להגבילת שימוש ביחידות מסחריות בבית המשפט. לעומת זאת, הסכם רנסנס אינו כולל הגבלה כזו, ומכך יש למודד, כך נטען, על היעדר כוונה לקביעת מגבלת שימוש בתת חלקה 15.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/13/2023

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

83. נטען שככל שהיו הסכמים אחרים שתומכים בעמדת חסונה היה עליה להציגם, ומשלא הוצגו חזקה שתוכנם אינם תומך בעמדתה.

84. הנتابעות אף טענו להפרת חובת הגילוי וחובת תום הלב מצד סולל בונה במחלך המשא ומתן שלה עם רנסנס. עם זאת, הנتابעות לא הסבירו את זיקת הטענות האמורות להליך זה, שסולל וboneה ורנסנס אין צד לו, ומשכך אمنع מההתייחס לטענות אלה.

**ב(4)(ב) דיוון והכרעה: פרשנות הסכם רנסנס**

**ב(4)(ב)(1) מבוא: כללי הפרשנות הרלוונטיים בענייננו**

85. הלכה היא, כי בהסכמים בעלי אופי עסקית, שנערכו על-ידי הצדדים מיעוצגים יש לפרש את אומד דעת הצדדים כפי שהיא באה לידי ביטוי מלשון החוזה, ואין מקום לבחון את אומד דעת הצדדים באמצעות נסיבות חיוניות לחוזה. במקרים אחרים, נסיבות כריתת חוזים עסקיים מובילות למסקנה לפיה הצדדים התכוונו לכך שהחוזה יפורש מתוכו, ללא הידשות לנסיבות חיוניות לו. במקרה זה דבריו של כב' השופט א' שטיין בע"א 7806/21 **ונצלה נ' נורה יזמותה הכרמל לניהול פרויקטים ונדל"ן**, פסקאות 39-40 (6.1.2022):

"המערער טוען כי לנוכח טיעוני הצדדים בבית משפט קמא חייב היה לקיים הוכחות, ולא היה. הסכם איידר 42 הוא חוזה בעלי אופי עסקית, מפורט ומוגמר, אשר גובש על ידי בעלי דין כשהם מיעוצגים על ידי עורכי דין, ובאשר המערער עצמו פועל כאחד מנציגי הצדדים ( כאמור בסעיף 29.1 להסכם איידר 42). בהסכמים כדוגמת זה, אין לנו אלא לכת לפי הלשון הכתובה, כפי שנקבע בפסק הדין אשר ניתנו בעניין ביבי בבישים (ראו: ע"א 7649/18 **ביבי בבישים עפר ופיתוח בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ**, פסקאות 11-17 לפסק דין ופסקאות 5-7 לפסק דין של השופט ע' גורסקופף (20.11.2019); וכן, דנ"א 8100/19 **ביבי בבישים עפר ופיתוח בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ**, פסקה 17 להחלטת הנשיאה א' חיות (19.4.2020))."

לענין זה, יפים הם דבריו של השופט נ' סולברג בע"א 3894/11 **דלק – חברת הדלק הישראלית בע"מ נ' בן שלום** (להלן: **ענין דלק**):

"דרך הכלל היא כי לצורך פרשנות חוזים "אחז בזה (בלשון) וגם מזה (נסיבות העניין) אל תנח את ידך". ברם, לטעמי, ההיסטוריה החקיקתית, לשון סעיף 25(א) הנ"ל לחוק החוזים, ומדיניות משפטית ראויה, מחייבים גם זאת: ככל שהחוזה ברור יותר מתווכו, על-פי לשונו,



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/13/2023

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

פחות משקלן של הנסיבות החיצונית, עד כי, לעתים, נדירות, תזכה  
הלשון למעמד בלעדיו. [...]

עינינו הרואות, כי הסכם הערובות הוא קצר, לשונו ברורה, חד-משמעות.  
... חזקה על לשון שכזו, שהיא משקפת את אומד דעתם של הצדדים.  
במיוחד הראיתי, בידוע, לא בקהל ניתן לטעון בעל-פה נגד מסמך  
 בכתב. [...]

מטבע הדברים יש קסם בגישה שבקשת בכל מצב לבחון את אומד  
דעת הצדדים על כל צדדיו, גם מן הנסיבות החיצונית לכריתת החוזה,  
לקט כל פירור ושביב של מידע, על מנת להגיע ל贤א נכמה, לרצת  
לחקר האמת. ברם, בלבד מן העליות והמשאבות הכרוכים בגישה  
זהיא, לא תמיד יש בה כדי לקרבנו אל האמת הצרופה. مثل מה הדבר  
דומה? לעתים נדמה כי ערכאה נוספת, ערעור ועוד ערעור על פסק דין  
הוא מתפוך ל贤א אמיתית וצדקת יותר מאשר אם לא תינתן רשות  
לערעור נוסף; ולא היא. כך הוא גם בבחינת אומד דעת הצדדים. לעתים  
הריובי מוליך לאיבוד...". (ראו שם, פסקאות 19, 21-22 ו-26 לפסק דין  
של השופט סולברג; ההדגשות בשתי הפסקאות האחרונות של חיטוט  
הוספו – א.ש.).

דברים אלה, כמו פסקי הדין בעניין בייבי כבישים, מבטאים את העיקרון  
היסודי בדבר עליונות הלשון הברורה של החוזה, שיעיר תחולתו בחזירים  
עסקיים מפורטים המנושכים על ידי עורכי דין" (ההדגשות במקור – ב.ל.).

86. הדברים נכוונים במיוחד כאשר הצדדים לחוזה הביעו דעתם, במסגרת החוזה עצמו, שהחוזה  
מצאה את ההסכמות ביניהם, ואין להידרש לנסיבות חיצונית לחוזה (השו: ע"א 8763/15 זיו  
נ' **גספה הנדסה בע"מ**, פסקה 32 לפסק דין של כב' השופט (כתוארו אז נ' **סולברג** (4.1.2017))).  
במקרים מעין אלה אין להידרש במסגרת פרשנות החוזה לנסיבות חיצונית לו, לא רק מהטעם  
שנסיבות כריתת החוזה מוגלוות שזהו רצונם של הצדדים, אלא מהטעם שזה רצון הצדדים, כפי  
שהוא בא לידי ביטוי בצורה מפורשת בחוזה עצמו.

87. יישום כלליים אלה על הסכם רנסנס מוביל למסקנה כי יש לפרשו בהתאם לשונו.

מס' תיק: 3/13/2023

מפקח על רישום מקרקעין  
בسمכota של בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

88. הסכם רנסנס הוא חוזה מפורט ומפורש שנכרת בין שתי חברות מסחריות, תכליתו של החוזה היא מסחרית, והצדדים היו מיוצגים במהלך כריתת החוזה. נסיבות אלה מגנות שהצדדים ביקשו למצות את ההסכם בינם במסגרת החוזה עצמו.

89. לא זאת אף זאת, סעיף 1.3 להסכם קובע כי "הסכם זה מגלם את כל ההסכמות הבונאות והמציגים שבין הצדדים, ולא ישמע צד בטענה בדבר הסכמה, הבנה או מצג כאמור שלא בא זכרם בהסכם". הצדדים להסכם זה קבעו אפוא בכוונה ברורה ומפורשת שאין מקום להתייחס לטענות בנוגע להסכמות שאין עלות מהחוזה עצמו.

90. מתוך כבוד לרצון הצדדים כפי שבא לידי ביטוי בחוזה בינם, ובהתאם להלכות בנוגע לפרשנות חוזה מסחרי, יש לפרש את הסכם רנסנס על פי לשונו בלבד, מבלי להיזקק לראיות חיצונית.

91. מכאן, לגוף של טענות.

ב(ב)(2) לשון החוזה

92. האם הסכם רנסנס קובע שתת חלקה 15 מיועדת לשמש כمسעדת התשובה היא כן. בהואיל הרביעי להסכם רנסנס, בהתאם לסעיף 1.1 לאותו הסכם הוא "חלק בלתי נפרד מההסכם", נקבע כדלקמן:

"המוכר [סולל בונה – ב.ל.] בנה על המקרקעין מבנה הכלול שטחים למסחר ודירות למגורים (להלן: "המבנה"), והמוכר מעוניין למוכר לكونה [רנסנס – ב.ל.] שטחי של כ-940 מ"ר ברוטו (להלן: "המסעדה") בקומת קרקע בחלק המסחרי של המבנה **מיועד לשמש כמסעדת** ומסומן בתשיית המז"ב כמספר ג' בצבע צהוב, שטח של 80 מ"ר ברוטו (כ-72 מ"ר נטו)" (ההדגשה הוספה – ב.ל.).

93. לטענת הנتابעות, הביטוי "מיועד לשמש כמסעדת" מתאר מצב קיים ולא עתידי. ואולם, לשון החוזה היא בלשון עתיד, ואין אפשרות לפרש אותה, מבחינה לשונית, כמתארת מצב בהווה.

94. יודגש. הנتابעות אין טענות שהפרשנות **מילולית** של ההיגד "מיועד לשמש" היא "משמש", אלא שיש לפרש את החוזה בניגוד לשונו, בשל נסיבות חיצונית לחוזה.

95. **די בכך שפרשנות הנتابעות אינה אפשרית מבחינה מילולית כדי לדחות את הפרשנות המוצעת.**



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/13/2023

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

96. כלל יסוד בפרשנות טקסט נורמטיבי הוא שהלשון מציבה את גבולות הפרשנות. עמד על הדברים כב' השופט (כתוארו אז) א' ברק בע"א 554/83 "אתא" חברה לטכסטיל בע"מ נ' עיזבו זולוטЛОב, פ"ד מא(1) 304 (1987):

"נקודת המוצא לכל פרשנות – בין זו של הנורמה הסטטוטורית ובין זו של הנורמה החסכנית – היא בלשון הנורמה. אמת, **הפרשנות אינה מוגבלת אך למלילים, אך המילים מגבילות את הפרשנות**" (הדגשה הוספה – ב.ל.).

נוסח דומה נשמע מפי כב' השופט (כתוארה אז) א' חיות בע"א 2232/12 **הפטרייארכיה הלטינית בירושלים נ' פארוואג'י**, פסקה 19 לפסק דין (11.5.2014): "לשון החוזה היא התוחמת את גבולות הפרשנות של הטקסט החוזי ועל כן לא ניתן ליחס לחוזה פרשנות שאינה מתיישבת עם לשונו" (הדגשה הוספה – ב.ל.; ראו גם: ע"א 2173/07 **חן נ' נורדייה** מושב שיתופי של חיליליםמושחררים בע"מ, פסקה 25 (19.8.2010); רע"א 6565/11 **חברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ נ' EMI MUSIC PUBLISHING LTD**, פסקה 19 (22.7.2014); ע"א 7087/22 **גורודיש נ' החברה האמריקאית-ישראלית נז בע"מ**, פסקה 17 לפסק דין של כב' השופט ד' **מינץ** (25.1.2024)).

97. כאמור, אין אפשרות לפרש את ההיגדר "מיועד לשמש כمسעדה" כ"משמש כמסעדה", כפי שמדוברות הנتابעות לפרש. פרשנות זו אינה יכולה, בשום אופן, להתiever עם לשונו הפשטota של הטקסט החוזי, ועל כן יש לדוחותה.

98. יתרה מכך. עיון במערכות החסכנות הכוללת של הסכם רנסנס מגלת שהצדדים לאותה מערכת הסכמיית השתמשו בביטוי "מיועד לשמש" בהקשרים נוספים, אשר גם בהם ניכר שהמשמעות של "מיועד לשמש" היא "מיועד לשמש". כך, בהמשך החואיל הרבייעי להסכם רנסנס – סולל בונה ישנה התייחסות ל"5 חניות נת קרקעיות צמודות (חניות מס' 27-23) במפלס 1 של המבנה, המיועדות לשמש את באי הנכס בלבד"; כך גם בסעיף 1.2. לתוספת השנייה להסכם רנסנס מיום 20.9.2007 נקבע שרנסנס קיבל לידי "שטח של כ-12 מ"ר נטו, **המיועד לשימוש במחסן**"; ולבסוף, בסעיף 1.3. לאותה תוספת נקבע שרנסנס קיבל לידי "שטח של כ-61 מ"ר נטו, **המיועד לשימוש במחסן**" (הדגשות בכל היצוטים לעיל הוספו – ב.ל.). ברור שככל המקרים האמורים כוונת הצדדים הייתה להציג אודות השימוש **המיועד** ביחידות המקרקעין, ולא להציג על השימוש **בפועל**.

99. נמצא אףוא, כי לשון הסכם רנסנס תומכת בפרשנות אחת בלבד: **תת חלקה 15 מיועדת לשמש כמסעדה**.

מס' תיק: 3/13/2023

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

### סעיפים 2.3-2.2 להסכם רנסנס

.100. בפי הנتابעות טענה פרשנית נוספת, אשר מתייחסת לסעיפים 2.3-2.2 להסכם רנסנס. במסגרת סעיפים אלה הצהירה סולל בונה כלפי רנסנס כדלקמן:

"2.2 כי הנכס וזכויותיו בו חופשיים ונקיים מכל חוב, שעבוד, שכון, שכנותא, עיקול, הערת אזהרה, או זכויות צד י' כלשהן, למעט שכנותא לטובות בנק מרכנtile דיסקונט בע"מ (להלן – "השכנותא"), אשר יינתן בגין מכתב החлага לokane, ובכפוף לזכויות השוכר.

2.3 כי הוא זכאי למכור את הנכס לokane, ואין כל מניעה חוקית, חזית או אחרת להתקשרותו בהסכם זה, להעברת כל הזכויות בנכס לokane ולקיים כל התחייבויותו על פי הסכם זה במלואו ובמועדן כולל מסירת החזקה הבלתייה לokane, בכפוף לזכויות השוכר".

.101. לטעת הנتابעות, סעיפים אלה קובעים שאין כל מגבלה על השימושים בתת חלקה 15. בעניין זה מתייחסות הנتابעות גם לכך שבסעיף 7.12 להסכם חסונה נקבע שבתקנון המוסכם ייקבע איסור על הפעלת מרכיב בית המשפט. לטעת הנتابעות סעיפים 2.3-2.2 להסכם רנסנס נועד לקבוע שאין תוקף לסעיף 7.12 להסכם חסונה, או שלא הייתה כוונה ליישמו ביחס לתת חלקה 15.

.102. אכן, ככל שהיא ממש בטענה הפרשנית של הנتابעות, היה בכך כדי להקים סתירה פנימית בתוך הסכם רנסנס. אלא שהפרשנות המוצעת לסעיפים 2.3-2.2 האמורים אינה מקובלת עליי.

.103. סעיפים 2.3-2.2 אינם מתייחסים להיעדר מגבלת **שימוש** בתת חלקה 15, אלא להיעדר מגבלת **קניינית ביחס למתן חלקה 15** (סעיף 2.2) ולהיעדר מגבלת על **אפשרותה של סולל בונה להעביר את הזכויות בתת חלקה 15 לרנסנס** (סעיף 2.3).

.104. גם ההתייחסות לסעיף 7.12 להסכם חסונה אינה מובנת לי. ההגבלת על השימוש בתת חלקה 15 למסудה אינו נובע מסעיף 7.12 להסכם חסונה, אלא מהסכם רנסנס עצמו, אשר מייעד את תת חלקה 15 למסудה. יתכן, ולא הוצע ראיות בעניין זה, שהסיבה להגבלת השימוש בתת חלקה 15 על-ידי סולל בונה נבעה מהתחייבותה של סולל בונה בסעיף 7.12 להסכם חסונה. אלא שגם אם נניח שזו המצב – וספק שזו המצב, שכן הגבלת השימוש למסудה אינה ההגבלת האמורה בסעיף 7.12 להסכם חסונה – אין בכך כדי להשפיע על פרשנות הוראות סעיפים 2.3-2.2 להסכם רנסנס, שאין בהם כל קביעה באשר למגבלת שימוש. יובהר כי סעיף 7.12 להסכם חסונה אינו מחייב את רנסנס, שאינהצד להסכם חסונה.

מס' תיק: 3/13/2023

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

105. נמצא אפוא, כי בעת החתימה על הסכם רנסנס כלל לא הייתה מוטלת מגבלת שימוש על תת חלקה 15, ומגבלה השימוש נקבעה בהסכם רנסנס עצמו.ברי אפוא, כי גם לו הייתה מתקבלת פרשנות הנتابעות לפיה סעיפים 2.3-2.2 להסכם רנסנס עוסקים גם בהגבלה שימוש, לא היה בכך לסייע לה. שכן במועד החתימה על הסכם רנסנס אכן לא הייתה מוטלת כל מגבלת שימוש על תת חלקה 15.

106. יתרה מכך. הנتابעות מסכימות כולן שסולב בונה הייתה רשאית להגביל את השימוש בתת חלקה 15 למסעדה, אולם הן טוענות כי הדבר לא נעשה, או למצער לא נעשה בצורה "ברורה ומפורשת".ברי אפוא, כי גם לשיטת הנتابעות עצמן אין בהוראות סעיפים 2.3-2.2 האמורים כדי למנוע מהצדדים להסכם רנסנס לקבוע ביניהם הגבלות בדבר השימוש בתת חלקה 15.

**ב(ג)(3) סיכום בגיןים: קביעה בדבר לשון הסכם רנסנס**

107. אסכם את מסקנותיי עד כה בנוגע לפירוש הסכם רנסנס מתוכו: הסכם רנסנס קבוע שתת חלקה 15 מיועדת לשמש למסעדה. היגד "מיועד לשמש" הוא היגד ברור ופשט ואינו דרוש פרשנות. היגד זה מהווה הצהרה על השימוש המיועד של אותה תת חלקה. בנסיבות אלה יש לקבוע שהסכם רנסנס קבוע בזורה ברורה ומפורשת שתת חלקה 15 תשמש למסעדה.

108. בהינתן האמור, אני רואה צורך להידרש לטענת הנتابעות בנוגע לכל הפרשנות נגד המנסה שבסעיף 25(ב) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק החוזים"). כלל זה חל במקרה בו החוזה ניתן לפירושים שונים, אולם בענייננו הסכם רנסנס אינו ניתן לפירושים שונים. אציין כי מילא לא הוכח שסולב בונה היא זו שניסחה את החוזה.

109. בכך למעשה תם החלק של פרשנות הסכם רנסנס. כאמור לעיל, עסקין בחוזה מסחרי בין שתי חברות מסחריות שהיו מיוצגות שכרטתו בינהן את ההסכם. כמו כן, ההסכם מעיד על עצמו שהוא ממחה את ההסכמות בין הצדדים. בנסיבות אלה אין מקום להידרש לניסיבות חיצונית לחוזה עצמו, ויש לקבוע את פרשנותו בהתאם לשונו, כפי שנעשה.

110. לשם הבירה ייאמר מפורשות: גם אם בჩינת הניסיבות החיצונית להסכם רנסנס הייתה מוגלה על כוונה אחרת מהכוונה שמשמעות מהחוזה עצמו, עדין יש להעדיף את אומד דעת הצדדים כפי שהיא עולה מהחוזה עצמו.

111. עם זאת, בהינתן שהצדדים הקדשו חלק נכבד מטענותיהם לניסיבותיו החיצונית של החוזה, ראוי לנכון להתייחס גם לנושא זה בפסק דין, תוך הגדלת המספר הבירור של הדיון: בחינה למעלה מהנדרך, שבכל מקרה אין בה כדי לשנות את מסקנותי בדבר פרשנות ההסכם.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/13/2023

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

**ב(4)(ב) לעליה מהנדר – התייחסות להיגיון ההסכם לאור הפרשנות**

112. קבלת פרשנות הנتابעות לפיה ההיגד "מיועד לשמש" נועד רק לתאר מצב קיים, תביא לתוצאה לפיה אין היגיון במספר הוראות במערכת ההסכם בין רנסנס לסלול בונה.
113. התייחסות הראשונה נוגעת להואיל הרביעי להסכם רנסנס, שקובע שתת חלקה 15 מיועדת לשמש כمسעדה. על-פניו, ככל שאין הגבלה על השימוש בתת חלקה 15 אין צורך לציין במסגרת ההסכם המכיר מה השימוש שם בפועל. הרוכש קונה את תת חלקה 15 ויעשה בה כרצונו.
114. קבלת פרשנות הנتابעות – לפיה "מיועד לשמש" מתיאר מצב קיים בלבד – הופכת חלק זה בהסכם לבלי היגיון. אין טעם לציין במסמך ההסכם ייעוד, אם אין בו כדי להגביל את השימוש באותו ייעוד. הדבר נכון גם ביחס ליחידות אחריות שההסכם מתייחס לייעודן (החניות והמחסנים).
115. בעניין זה אצינו, כהקדמת המאוחר, שהнатבעות עמדו על כך שבנסיבות אחרים שכרצה סולל בונה לא צוין ייעוד אותה דירה. כלומר, הצדדים, בכונת מכון, ציינו את הייעוד דווקא בתת חלקה 15, וקשה להשתקנע, כפי שעולה מפרשנות הנتابעות, שמדובר בהתייחסות נטולת תכלית.
116. התייחסות השנייה נוגעת לסעיף 2 לתוספת להסכם רנסנס מיום 27.12.2006, אשר נקבע בו כי "הקונה מצהיר ומתחייב בזאת כי למסעדה המנוחת בנכס קיים רישיון עסק זמני וכי כל האחריות להשות רישיון עסק תחול עליו ואין לו ולא יהיה לו טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המוכר בקשר לכך". בסעיף זה רנסנס מצהירה שהיא מודעת לכך שלמסעדה שקיימת בנכס יש רישיון עסק זמני, והיא מקבלת על עצמה את האחריות להשות רישיון עסק קבוע.
117. אין היגיון בקביעה זו, אם תת חלקה 15 אינה מיועדת לשמש כמסעדה דווקא. ככל שאין מגבלת שימוש, לא היה מקום לככל התחייבות להשות רישיון עסק, ובוודאי לא רישיון עסק למסעדה דווקא.
118. עם זאת, קריאת ההתחייבות על רקע הידיעה שתת חלקה 15 מיועדת למסעדה יוצרת היגיון. במצב בו תת חלקה 15 מיועדת לשמש כמסעדה, אולם אין רישיון עסק קבוע למסעדה, ישנו חשש שלא יהיה ניתן להשתמש בתת חלקה 15 כלל. הצדדים ביקשו לחלק ביניהם את הסיכון שלא יהיה ניתן להשתמש בתת חלקה 15, בדרך של הטלת מלאה הסיכון על רנסנס.

מס' תיק: 3/13/2023

מפקח על רישום מקרקעין  
בسمכota של בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

119. סיכום הדברים: הסכם רנסנס קובע באופן ברור שתת חלקה 15 מיועדת לשמש כמסעדה. קבלת פרשנותן של הנتابעות, מעבר לכך שאינה עולה מלשון החוזה, תביא לכך שהמערכת ההסכמית בין רנסנס לסלול בונה תהיה חסרת היגיון, ותכלול התcheinויות שפשרן איינו מובן.
120. למען הסר ספק – טענה זו, כשלעצמה, אינה מספיקה לביסוס מסקנה פרשנית, וזאת מהטעים שצדדים רשאים לכנות ביניהם הסכם חסר היגיון. אולם יש בה כדי להוכיח את המסקנה הפרשנית שעולה מפירוש הסכם רנסנס מלשונו.

**ב(4)(ב) למעלה מהנדרש – התיחסות לנסיבות החיצונית**

121. עד כה הדיון שנערך עסק בחוזה עצמו. עת אבקש להתייחס לטענות הנتابעות בנוגע לנסיבות חיצונית לחוזה, ולטעןנו לפיה יש לפרש את החוזה בנגדו לשונו, לאור אותן נסיבות.
122. כאמור לעיל, דיון זה נערך רק על-מנת לתת מענה לטענות הנتابעות. עם זאת, תהא מסקנתנו של הדיון אשר תהא, אין בה כדי לשנות מהמסקנה שנקבעה לעיל בדבר הסכם רנסנס, שכן היא נסמכת על הפרשנות האפשרית היחידה לחוזה בהתאם לשונו.

**הערה מקדמית בדבר נטול הוכחה**

123. לטענת הנتابעות, על חסונה מוטל הנטול להוכיח את כוונת הצדדים להסכם רנסנס. משנמנעה חסונה מהציג ראיות שונות בעניין זה, יש לדוחות את עדמתה מהטעים שהראיות שחסונה נמנעה מהציג היו פועלות לחובתה. הנتابעות התיחסו בעניין זה להסכם נוספים שחתמה סולל בונה עם בעלי זכויות בבית המשפט, שלא הוצגו, ולעדים שלקו חלק בכריתת הסכם רנסנס, ולא זומנו להעיד.

124. הנتابעות מבקשת מעשה להפוך את היוצרות, ולראות במחדרן מלזמן עדים רלוונטיים כמחדרה של חסונה.

125. סעיף 125(א) לחוק המקרקעין קובע שרישום במקרקעין מוסדרים מהוועה ראייה חותכת לתוכנו. בפסקה נקבע, כי הנטול לסתירת הרישום הוא "נטול כבד מאוד" (ראו: ע"א 2576/03 ינברג נ' **האפוטרופוס לנכסי נפקדים**, פסקה 37 (21.2.2007); ע"א 1445/11 **מרטין נ' רילוב**, פסקה 20 (25.11.2012)). רוצה לומר: לא רק שחסונה אינה צריכה להוכיח את אמיתיות המרשם, הנטול שמוטל על הנتابעות לסתור את המרשם הוא נטול כבד.

מס' תיק: 3/13/2023

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

126. נדמה שהנתבעות מודעות לכך שהנタル להוכיח שהסכם רנסנס אינו מגביל שימוש בתת-חקיקה 15, בגיןו הוראות התקנון המוסכם, מוטל עליהם. בהתאם לכך עוז היא זו שזימינה את מר טרוואשייל להעיד על כוונת הצדדים להסכם רנסנס.

127. כידוע, "מעמידים בעל-דין בחזקתו שלא ימנע מבית המשפט ראייה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהbabת ראייה לרבלנית שהיא בהישג ידו, ואין לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאליו הובאה הראייה, הייתה פועלת נגדו". (ראו: ע"א 548/78 **אלמוני נ' פלוני**, פ"ד לה (1) 760, 736 (1980); כן ראו: ע"א 2275/90 **ליימה חברה הישראלית לתעשיות כימיות בע' מ' באמצעות בניין דור בע' מ' רוזנברג**, פ"ד מז (2) 614, 605 (1993); ע"א 9656/05 **שורץ נ' רמנוף חברה לScar** וצ'יוד בניה בע' מ', פסקאות 26-27 לפסק דין של כב' השופט ס' ג' ג'בראן (27.7.2008)).

128. בהינתן שהנタル להוכיח טעות ברישום מוטל על הנتابעות, חזקה היא שככל ראייה רלוונטית שהנתבעות נמנעו מהציגו הייתה פועלת לחובתן.

129. אפנה כעת לבחינות הריאות הנוספות אותן הציגו הצדדים, והנתבעות בפרט, לפירוש הסכם רנסנס.

#### ההסכם הנוספים אליו הם התייחסו הצדדים

130. הצדדים, ובפרט הנتابעות, הפנו להסכם הנוספים שכורתה סולל בונה עם רוכשי זכויות בביית המשפט, וביקשו ללמדם מהם אומדד דעת הצדדים להסכם רנסנס.

131. ראשית, ההסכם הנוספים לא הובילו לידייטה של רנסנס בזמן אמיתי, ולא הוכח שהיא הייתה מודעת אליהם. בהינתן שההסכם הנוספים לא היו נגד עני רנסנס, הם אינם יכולים להעיד על "אומד דעתם של הצדדים", אלא, לכל היותר, על אומד דעתה של סולל בונה (השו: סעיף 25(א) רישא לחוק החוזים (חלק כללי); גבריאלה שלו ואפי צמח **דיני חוזים** 494 והאסמכאות שם (מהדורה רביעית, 2019) (להלן: "שלו וצمح").

132. לעומת מהנדרש, לאחר עיון בהסכם הנוספים שהוצעו מצאתי כי יש בהם דוקא לחזק את פרשנותה של חסונה להסכם רנסנס. אסביר את עמדתי.

133. הטענה העיקרית שבפי הנتابעות בעניין ההסכם הנוספים נוגעת לכך שהסכם רנסנס אינו כולל את סעיף 15.8 להסכם הנוספים. וזו לשונו של סעיף 15.8 להסכם האחרים:

"הכוונה יהיה רשאי להשתמש ביחידת אך וرك למטרת המותרת עפ"י התב"ע  
ולא למטרת אחרת, והכל בהתאם להוראות התב"ע ולהיתר הבניה. בנוספ,

מוסכם בזוה כי לחברה הזכות ליעיד יחידות באגף המשחררי לשימושים

מס' תיק: 3/13/2023

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

ספקטיבים לפי שיקול דעתה ולשווקו בהתאם. הקונה מתחייב בזיה, בהתחייבות  
בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול כי הוא לא ישמש ביחיד ולא יאפשר למי  
מטעמו או במקומו להשתמש ביחיד באופן שיתחרה באותו יחידות המיעודות  
לשימושים ספציפיים כפי שייקבעו כאמור ע"י החברה"

134. לטעת הנטבעות סעיף זה מקנה לסלול בונה את הזכות להגביל את השימוש שנעשה בדירות  
השונות בבית המשפט. השמטה הסעיף מהסכם רנסנס מגלה, כך נטען, שסלול בונה התכוונה  
שלא להגביל את השימוש שנעשה בתת חלקה 15.

135. דעתך שונה. אני סבור שדווקא העובדה שההסכם הנוספים אינם כוללים ייחוד שימוש,  
בניגוד להסכם רנסנס, מסבירים את השמטה סעיף 15.8 מהסכם רנסנס.

136. אסביר את דעתך.

137. הטיפה של סעיף 15.8 להסכם הנוספים מקנה לסלול בונה זכות להגביל את השימוש  
ביחידות במרכז המסחרי. סעיף זה רלוונטי ליחידות מקרקעין שהשימוש בהן אינו מוגבל. עם  
זאת, הגבלה זו אינה רלוונטית **כאשר במסגרת ההסכם עצמו נקבע השימוש המותר**.

138. כך, בעניינו, בהינתן שבתת חלקה 15 מותר לעשות שימוש למסעדה בלבד, אין צורך לקבוע  
שייהיה ניתן למנוע בעתיד שימוש מרכול, שכן השימוש היחיד שモתר הוא שימוש לטובת  
מסעדה, וממילא לא ניתן לעשות כל שימוש אחר.

139. נמצא אפוא, שהיעדר סעיף 15.8 להסכם הנוספים מהסכם רנסנס עולה בקנה אחד דווקא  
עם הייחודיות שההסכם רנסנס ביחס להסכם הנוספים, כאשר **הסכם רנסנס הוא ההסכם**  
**היחיד בו השימוש במקרקעין נקבע במסגרת ההסכם עצמו**. אציין כי קביעה זו מעוררת שאלה  
ביחס לסעיף 5 לתקנון המוסכם, בכלל הנוגע ליחידות שאינן תת חלקה 15, אולם סוגיה זו אינה  
נדרשת לשם הכרעה בהליך שלפני, שנוגע בתוקפו של סעיף 5.1.14 לתקנון המוסכם בלבד.

140. כלם של דברים: ההסכם הנוספים אליו התייחסו הצדדים אינם רלוונטיים לפרשנות  
הסכם רנסנס, שכן רנסנס לא הייתה מודעת בזמן אמת לאותם הסכמים. עם זאת, יש בהם כדי  
لتמוך במסקנה לפיה **סלול בונה** בקשה לקבוע, במסגרת ההסכם רנסנס, שימוש ייחודי למסעדה  
בתת חלקה 15.

#### עדותו של מר טטרואשווילי

141. הנטבעות ייחסו משקל רב לעדותו של מר טטרואשווילי, בטענה שהוא העד היחיד שהליך  
חלק בזמן בכריתתו של ההסכם רנסנס. ואכן, מר טטרואשווילי העיד שכוונת הצדדים בזמן

מס' תיק: 3/13/2023

מפקח על רישום מקרקעין  
בسمכota של בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

אמת הייתה שלא להגביל את השימוש שנעשה בתת חלקה 15. לאחר ששמעתי את עדותו של מר טטרואשווili, ולאחר שיעינתי היבט בתקיומו ובפרוטוקול החקירה שנערכה עמו, לא מצאתי שיש בה כדי לשנות את מסקנתי.

142. ראשית, מר טטרואשווili הוא, על פניו, בעל עניין בהליך. מר גدعון לוי, מנהל הנכסים בעוז, העיד שעוז רכשה מרנסנס את הזכיות בתת חלקה 15 כנכס מסחרי ללא מגבלת שימוש (ראו: עמוד 5 שורות 16-22 לפROTOKOL הדיוון מיום 4.12.2023). על-פניו, קביעה שאין זה המצב עלולה לחסוף את רנסנס לסייע בדמות הגשת תביעה מטעם עוז. בהינתן האמור, עדותו של מר טטרואשווili צריכה סיוע, שלא מצאתי (ראו: סעיף 54(3) לפקודת הראות [נוסח חדש], התשל"א-1971).

143. שנית, הנتابעות מבקשת להיבנות מכך שמר טטרואשווili הוא העד היחיד שתפקיד חלק בכירית הסכם רנסנס. אלא, שהעובדה שמר טטרואשווili הוא העד היחיד שהעיד פועלת דוקא לחובתו של הנتابעות, שבחרו שלא להעיד עדים נוספים שלקו חלק במשא ומתן הכריתתו של ההסכם, דוגמת מי מטעמה של סולל בונה או עורכי הדין של הצדדים. בהינתן שנטל ההוכחה לטעות בתקנון המוסכם מوطל על הנتابעות, הימנעו מהעיד עדים רלוונטיים פועלות לחובתו.

144. לגופם של דברים, לא מצאתי בעדותו של מר טטרואשווili עדות שתומכת בטענת הנتابעות. תשוביתו של מר טטרואשווili בחקירה הנגדית היו מנוטקות מלשונו החוזה. כך, על אף שנשאל במפורש על לשון הסכם רנסנס, מר טטרואשווili לא ניסה לעגן בה את טענותיו. התרשםותי מחקרתו הנגדית של מר טטרואשווili הייתה שמר טטרואשווili "בא מוקן" עם התייחסות לכך שלא נאמר לו בשום שלב שתת חלקה 15 מיועדת לשמש באופן בלעדי למסעדה. עם זאת, מר טטרואשווili נמנע באופן עקבי מלהסביר לשאלות בנוגע לההתאמת טענותיו לשון הסכם רנסנס.

145. כך, למשל, כאשר נשאל מר טטרואשווili מדוע בהואיל הרביעי להסכם רנסנס יש התייחסות לייעוד תת חלקה 15 בלשון עתידי, מר טטרואשווili השיב כדלקמן:

"עید מפורשות שכל המגמה, התנאים שהוצבו בחוזה והפעולות שנעשו להכשיר את המקום כמסעדה באופן שחייב את סולל בונה, זה לא בא להחריג או לצמצם אותי לא הרבה יותר, והראייה שאני ראייתי בזו השבחה ולא צמצום, אם תסתכל בנספח ההסכם שם יחול היטל השבחה כתוצאה מקבלת האישור זהה באופן סופי אני מוקן לשאת במחצית מהיטל השבחה על השימוש שיותר במקום כמסעדה באופן סופי. מזה אתה לומד שזונה שמוקן לשאת בהיטל השבחה לגבי נכס שהוא רוכש חזקה שהוא רואה בזו דבר נוסף שהוא מקבל ולא דבר ש מגביל אותו, כי אם משהו מגביל אותו למה שיישלם על

מס' תיק: 3/13/2023

מפקח על רישום מקרקעין  
בسمכota של בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

כך?" (עמוד 9 שורות 18-24 לפרטוקול מיום 28.11.2024 (להלן: "פרטוקול  
כך?" 28.11.2024)).

146. דבריו אלה של מר טטרואשווילי אינם מתחכבים עם האמור בהסכם רנסנס וบทוספות לו, עליהם עמדתי לעיל. כך, מר טטרואשווילי אינו מшиб לשאלת הנקודתית שנשאלה בדבר העובדה שההסכם נוקט בלשון "מיועד לשמש" בלשון עתיד, וחילזאת מדבר באופן כללי על "המגמה, התנאים שהוצבו בחוזה והפעולות שנעשו".

147. כאמור, סעיף 1.3 להסכם רנסנס, עליו חתום מר טטרואשווילי עצמו, קובל שיש לפרש את החוזה מתוכו, ואין להידרש להסכנות והבנות שלא בא זכרן בחוזה. מAMILA, אין מקום להידרש לטענותיו של מר טטרואשווילי בדבר "המגמה, התנאים והפעולות", ככל שאלה אינם בעלי בכוחה ברורה מלשון החוזה עצמו.

148. לא זאת אף זאת. מצאתי מספר כשלים בענותתו של מר טטרואשווילי. כך, למשל, העובדה שרנסנס הסכימה לשאת בעלות מחצית מהיטל השבחה, ככל שיחול, אין משמעותה שרנסנס ראתה בהסכם כמספרה. המשמעות של תנאי זה היא שהצדדים ראו אפשרות שיטול היטל השבחה, וחילקו ביניהם את הסיכון לאירוע זה. דבר זה נכון אם ההסכם קבע שימוש ייחודי למסעדה ובין אם לאו.

149. באופן כללי, העובדה שההסכם מגביל את השימוש האפשריים אינה אומרת שאין בו כדי להיטיב עם הרוכש. להיפך, חזקה על הרוכש שההסכם המגביל מיטיב אליו, שם לא כן לא היה מסכימים עסקה זו. עניין זה יש לציין כי מר טטרואשווילי עצמו העיד שתנויות שמגבילות שימושים ביחידות במרכזים מסחריים הן דבר מקובל, ועל-אף זאת נכרתים הסכמים מעין אלה (ראו: עמוד 9 שורות 25-35 לפרטוקול 28.11.2024).

150. מעבר לכך, בשתי הזדמנויות מר טטרואשווילי טען שהוא תבע מסולל בונה שהיה תסדייר את השימוש של תת חלקה 15 כمسעדה (ראו: עמוד 7 שורה 48, וכן עמוד 8 שורות 12 ו-21 לפרטוקול 28.11.2024). אלא שעדות זו סותרת בכוחה ברורה את האמור בסעיף 2 לתוספת להסכם רנסנס מיום 27.12.2006 בו נקבע, כאמור, כי "הקונה מצחיר ומתחייב בזאת כי למסעדה המנוהלת בנכס קיים רישיון עסק זמני וכי כל האחריות להשות רישיון עסק תחול עליו ואין לו ולא יהיה לו טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המוכר בקשר לכך". בדיקת ההפק מעודתו של מר טטרואשווילי.

151. לבסוף, מר טטרואשווילי טען שאם היה נדרש לשימוש ייחודי בתת חלקה 15 הוא היה דרש נגד זאת התחייבות שלא יתבצע שימוש דומה בבית המשפט (ראו: עמוד 9 שורות 29-25 לפרטוקול 28.11.2024). אלא שכפי שהסביר לו עניין זה בא-כוח חסונה בחקירה הנגידית, זה

מס' תיק: 3/13/2023

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

בדוק מה שסעיף 5 לתקנו המוסכם עונה, למצער באופן חלקי, שעה שהוא אסור על 14 מבעלי הדירות באגף המסחרי, לעשות שימוש ביחידות שבבעלותם למסעדת. מר טטרואשווili נמנע מה להשיב לשאלת המוקדמת שנשאל בעניין זה (ראו: עמוד 9 שורות 42-30 פירוטוקול .(28.11.2024).

152. כללים של דברים: עדותו של מר טטרואשווili היא עדות של בעל עניין אשר צריכה סיוע. מעבר לכך, לא עליה בידי מר טטרואשווili להסביר את לשון ההסכם, וטענותיו אף היו מנוגדות להסכמות מפורשות במערך ההסכם שבין רנסנס לסלול בונה. בהינתן האמור, אני רואה בעדותו של מר טטרואשווili משומם תמיינה בטיענות הנتابעות.

153. לסיום חלק זה אציין שחלק מהנתבעות ביקשו ליתן משקל לעדותו של מר טטרואשווili בגין אופן בו מקובל להתייחס לתנויות מגבילות בהסכם מכך. מר טטרואשווili לא העיד בהליך זה כעד מומחה, אלא לצד הסכם רנסנס. לא ראייתי אפילו מקום ליתן משקל להצהרותיו שחורגות מידייתו האישית ביחס להסכם זה.

**(ג) סיכום בגין: התיאחותו נוספת לקביעת דבר פרשנות הסכם**

154. לסיכום חלק זה של הדיון: הסכם רנסנס קובע שתת חלה 15 תשמש כמסעדת. כמו כן, במסגרת הסכם זה הסכימה רנסנס שסלול בונה תרשום תקנו מוסכם אשר משקף את ההסכמות בהסכם רנסנס, מבליל לקבל את אישורה של רנסנס לנוסח התקנון המוסכם, ובלבב שזה ישקף את ההסכמות בינהו.

155. מהאמור נובע שלא נפל פגם ברישום סעיף 5.1.14 לתקנו המוסכם על-ידי סולל בונה. סעיף זה משקף את ההסכמות אליו הגיעו הצדדים במסגרת הסכם רנסנס, ומכאן שרישום התקנון המוסכם, העשוי כדין.

156. על-אף האמור, בכך לא מסתיימים הדיון. זאת, שכן בפי הנתבעות טענות נוספות, לפיהן גם אם רנסנס הסכימה לרישומו של סעיף 5.1.14 לתקנו המוסכם, עדין יש להורות על אי אכיפתו של הסכם זה.

157. לטענות אלה אדרש עת.

**ג. דין בטענות לפיהן אין לאכוף את סעיף 5.1.14**

158. לטענת הנתבעות גם אם ניתנה הסכמה תקופה לסייע 5.1.14 לתקנו המוסכם אין להורות על אכיפתו מהטעמים הבאים: (1) סעיף 7.12 להסכם חסונה, שהוא על שימוש בבית המשפט

מס' תיק: 3/13/2023

מפקח על רישום מקרקעין  
בسمכota של בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

לצרכי מרכול, וכן סעיף 5 לתקנון המוסכם שקובע שימושים מוגדרים, מהווים הסדר כובל; (2) מבחרינה תכוננות השימוש היחיד שנitin לבצע בתת חלקה 15 הוא מרכול. מכיוון שכך, אכיפת התקנון המוסכם ממשמעה שלא יהיה ניתן לעשות כל שימוש בתת חלקה 15, תוצאה שאינה כודקת; וכן (3) חסונה עצמה אינה מקיימת את הוראות התקנון המוסכם, ומשכך אין לאפשר לה לטעון לאכיפתו.

159. אדוֹן בטענות אלה כסדרן, אוֹלָם בטרם כֵּן אֶבְקַשׁ לְהַתִּיחַסֵּט לְשָׁאַלְתָּה תְּחֻלָּת דִּינִי החזויים על תקנון הבית המשותף.

**ג(1) שאלת מקדמית: תחולת דין החזויים על תקנון הבית המשותף**

160. טענות הנتابעות נושא פרק זה מבקשות ליישם הוראות מדיני החזויים – ובפרט סעיפים 30 ו-39 לחוק החזויים וסעיף 3(4) לחוק החזויים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970 (להלן "חוק התרופות") – על סכוסך שענינו תקנון הבית המשותף.

161. הלכה היא ש"תקנון בית משותף הוא בגדר הסכם שנערך בין בעלי הדירות בבית המשותף" (ע"א 5043/96 גלמן נ' חדרי-רפול, פ"ד נד(3) 393 (2000)). עם זאת, ככל שידי משותג השאלה באיזה אופן יש להחיל את דין החזויים על תקנון הבית המשותף טרם זכתה לדין במצב בפסיקה. זאת, למעשה ביחס לשאלת אופן פרשנות תקנון הבית המשותף (ראו: שם; רע"א 1540/24 זילברברג נ' מגדל דניאל מלון דירות בע"מ, פסקה 10 (11.4.2024); עש"א (מחוזי-ים) 23138-02-24 נציגות הבית המשותף ברוח אגרון 30 ירושלים נ' טובול, פסקאות 25-27 (17.6.2024)). כן ראו: ע"א (מחוזי תל אביב-יפו) 2295/01 מנחמי בני מגדי דוד ר' ג בע"מ נ' נציגות הבית המשותף ברוח ז'בוטינסקי 138 רמת-גן - בית דוד, פסקה 4.4.a. (30.6.2002), שם מניחה כב' השופטת (כתוארה אז) ה' גרטל, מבלי לעורך בכך דיון, שהפרת תקנון מחייבת עילה לתביעת פיצויים מכוח חוק התרופות).

162. בכל הנוגע להוראות נוספות מדיני החזויים, נדמה שיש צורך בבחינות היישום בנוגע לכל הוראה והוראה, ביחס למאפיינו הייחודיים של תקנון הבית המשותף. כוונתי, בפרט, לכך, שתקנון הבית המשותף יכול להירשם במרשם המקרקעין, ומשנרשם כוחו יפה גם לפני מי שנעשה בעל דירה לאחר מכן (ראו: סעיף 62(ג) לחוק המקרקעין). האפשרות של צדדים שלישיים להסתמך על התקנון שנרשם, תשפייע, מطبع הדברים, על יישומן של הוראות שונות בדיוני החזויים ביחס לתקנון רשום.

163. דבר זה נכון במיוחד ביחס לאותן הוראות מדיני החזויים, אשר מותירות שיקול דעת לבית המשפט בירושמו, דוגמת סעיף 31 לחוק החזויים וסעיף 3(4) לחוק התרופות, אליהו התייחסו

מס' תיק: 3/13/2023

מפקח על רישום מקרקעין  
בسمכota של בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

הנתבעות בעניינו. נדמה שבאותם מקרים יש לבחון, בבחינת שיקולי "הצדק" שלהם מתייחס המחוקק, גם את ההסתמכות של צדדים שלישיים על התקנון שנרשם.

164. כפי שתואר להלן, נסיבות המקירה שלפנינו אינן מצדיקות הכרעה בשאלת אופן יישום דין החזים הכלליים על תקנון בית משותף. הסיבה לכך היא שראיתי לדוחות את טענות הנתבעות כולם, באופן שאיןו מצרייך בחינה של הנושא. מכיוון שכך, אני רואה מקום להתייחס לנושא יותר משנאמר.

165. אפנה כעת לבחינת טענות הנתבעות.

**(ג) האם סעיף 5 לתקנון המוסכם יוצר הסדר כובל?**

166. לטענת הנתבעות חסונה וסולל בונה יצרו שני הסדרים כובלים: ההסדר הראשון הוא סעיף 7.12 להסכם חסונה, בו נקבע הסדר בלעדיות לפיו סולל בונה תמנע בתקנון המוסכם את הפעלתו של מרכול בבית המשותף על-ידי בעלי דירות שאינם חסונה; ההסדר השני הוא סעיף 5 לתקנון המוסכם, ש מגביל את אפשרות השימוש בחלק מהדירות בבית המשותף.

167. כפי שתואר להלן, אף אחד מההסדרים המתוארים אינם מונע את אכיפת התקנון המוסכם.

**(ג)(א) דיון מקדים: סמכות עניינית להכריע בטענות מתוך תחרות הכלכלית**

168. בטרם אדון בטענות הצדדים בעניין זה אתייחס בקצרה לשני נושאים מקדמים. האחד הוא שאלת הסמכות לדון בנושא זה, והשני נוגע ל"מיקום" הדיון מהבחינה הדוקטרינית.

169. תחילת לשאלת הסמכות. ויקטוריה טענה בסיכוןיה שלמפקח על רישום מקרקעין אין סמכות לדון בטענות שעניין תחרות כלכלית, ומשכך יש לדוחות את התביעה. יש לדוחות את הטענה משתי סיבות.

170. ראשית, סעיף 76 לחוק בתי המשפט, בו עסקתי בהרחבה לעיל, אינו מגביל את סמכיותו של בית משפט לדון ולהכריע בטענות שאינן בסמכותו. אציג את הסעיף שנייה:

"הובא עניין בדיון לפני בית משפט והתעוררה בו דרך אגב שאלה שהכרעתה דרושה לבירור העניין, רשאי בית המשפט להכריע בה לצורך אותו עניין אף אם העניין בשאלתה הוא בסמכותו הייחודית של בית משפט אחר או של בית דין אחר".

מס' תיק: 3/13/2023

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

171. רוצח לומר: לשם הכרעה בחלוקת שהועמדה לעיונו, בית משפט יכריע **בכל שאלה** שהכרעתה דרשו לביורו העניין. כשם שלמפקח סמכות לדון ולהכריע בטענות בנוגע לתוקפו של תקנון מוסכם, הגם שנושא זה אינו בסמכותו העניינית של המפקח, כך הוא מוסמך לדון ולהכריע בכל נושא אחר שנדרש להכרעה, לרבות טענות בתחום התחרות העסקית.

172. יש לתמהוה על כך שוייקטורי מעלה את טענת חוסר הסמכות, שעה שוייקטורי, כמו כל שאר הנتابעות, הקדישה חלק משמעותית מיסכוםיה לטענה שסעיף 76 לחוק בתים המשפט חל גם על דיוונים שמתנהלים בפני המפקח על רישום מקרקעין.

173. שנית, גם אם נניח שלמפקח אין סמכות לדון בטענה זו, אין משמעות הדבר שיש לדוחות את התביעה בשל חוסר סמכות. לכל היותר היה מקום שלא להכריע בסוגיה זו, או להמתין עד שהכרעה בסוגיה זו תינתן על-ידי הערכאה המוסכמת.

174. כללם של דברים: טענת ויקטוריה בדבר חוסר סמכות נדחתת.

175. ההערה השנייה נוגעת למיקום הדיון בשאלת אי החוקיות מהבחן הדוקטרינרי.

176. סעיף(ב) 25 לחוק החוזים קובע ש"חוזה הניתן לפירושים שונים, פירוש המקיים אותו עדיף על פירוש שלפיו הוא בטל". מכיוון לכך, על-פניו היה מקום לדון בשאלת אי החוקיות במסגרת הדיון בפרשנות הסכם רנסנס, שכן ככל שייקבע שניתנה שמגבילה שימוש ביחידה במרכז מסחרי היא תנאי פסולה, כמשמעות המונח בסעיף 30 לחוק החוזים, היה מקום להתייחס לסעיף(ב) 25(ב) בבחינת פרשנות הסכם.

177. הסיבה לכך שלא התייחסתי לטענת אי החוקיות בדיון בפרשנות הסכם רנסנס היא שהכלל הפרשני חל רק במקרה בו ישנו ספק פרשני בדבר אומד דעת הצדדים ("חוזה הניתן לפירושים שונים"). עם זאת, כאשר אין מחלוקת בדבר אומד דעת הצדדים, כמובן, יש להעדיף את אומד דעת הצדדים, ואין מקום לישם את הכלל בדבר העדפת הפרשנות המקיימת (ראו: *שלו וצמאח*, 529-530).

178. וכעת לגופם של דברים.

#### ג(ב) סעיף 7.12 להסכם חסונה אינו רלוונטי לעניינו

179. אדון תחילת בטענת הנتابעות לפיה סעיף 7.12 להסכם חסונה הוא הסדר כובל.

180. סעיף 7.12 להסכם חסונה יוצר הסדר בלעדיות בנוגע לתפעולי של מרכול בבית המשפט. אכן, כפי שטוענות הנتابעות, בפסקה נקבע שהסכם מעין זה, בו הסכם עם שוכר מגביל את

מס' תיק: 3/13/2023

מפקח על רישום מקרקעין  
בسمכota של בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

זכותו של בעל מרכז מסחרי לבחור באופן חופשי את ליקוחותיו, מהויה בהקשרים מסוימים הסדר כובל, כמשמעות המונח בחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 (להלן: "חוק התחרות"). על-אף זאת, השאלה האם הסכם חסונה יוצר הסדר כובל אינה נדרשת להכרעה בעניינו.

181. עניינו של ההליך דין איינו בתביעה של חסונה נגד סולל בונה לאכיפת סעיף 7.12 להסכם חסונה. עניינו של ההליך בתביעה של בעל דירה לאכיפת תקנון מוסכם. כלומר, סעיף 7.12 להסכם חסונה איינו מחייב את הנتابעות, והتبיעה אינה מוגשת מכוחו. מעבר לכך, סולל בונה כלל אינה צד להליך זה. ממילא אין מקום להידרשות בענה בדבר תוקפו של הסכם חסונה.

182. יתרה מכך, אין חולק שסעיף 7.12 להסכם חסונה לא בא לידי ביטוי בתקנון המוסכם. כך, בוגוד להתחייבות שבסעיף 7.12 להסכם חסונה, בתקנון המוסכם לא נקבע הוראה לפיה חסונה היא היחידה שזכהית להפעיל מרכול בבית המשותף. יתרה מכך, **הATABUTH עצמן מודות שישנה אפשרות להקמת מרכול בבית המשותף, בנסיבות שמיועדות למסחר ושאין מניות בסעיף 5 לתקנון המוסכם.** כלומר, סעיף 5 לתקנון המוסכם אינו יוצר תנין בלעדיו.

183. בהינתן האמור אני רואה צורך להידרשות לשאלת האם סעיף 7.12 להסכם חסונה יוצר הסדר כובל. אין בכך כדי להביע דעתה בטענות חסונה וסולל בונה בעניין זה, ככל וההסכם ביןין יעלה לדיוון בפני עצמה מוסמכת.

#### ג(2)(ג) סעיף 5 לתקנון המוסכם לא יוצר הסדר כובל

184. מכאן לטענת הנتابעות לפיה סעיף 5 לתקנון המוסכם יוצר הסדר כובל, בכך שהוא מגביל את אפשרות השימוש ביחסות לשימושים ספציפיים. לטענת הנتابעות הגבלה זו עולה כדי כבילה ביחס ל"במוצ הנקדים או השירותים שעוסק, איקותם או סוגם" (ראו: סעיף 2(ב)(4) לחוק התחרות), ובכך נוצרת חזקה חלוצה לפיה מדובר בהסדר כובל.

185. הצדדים חולקים בשאלת האם סעיף 3(3) לחוק התחרות – אשר קובע שאין לראות כהסדר כובל "הסדר, בין מי שמקנה זכות במקרקעין לבין מי שרכש את הזכות, שככל כבילותיו נוגעות לסוג הנקדים או השירותים בהם עוסק רוכש הזכות באותו מקרקעין" – מאפשר הגבלת שימוש ביחסות במרכז המסחרי. לטענת חסונה יש תחוללה לסעיף 3(3) לחוק התחרות בעניינו, בעוד שהнатבעות טוענת שאין לו תחוללה.

186. טענת הנتابעות מנמקת שני טעמים: (1) סעיף 3(3) לחוק התחרות אינו חל כאשר תנין בלעדיו נקבעת על-ידי רוכש זכות במקרקעין, בוגוד להגבלת שימוש שנקבעת על ידי בעל המקרקעין. בעניין זה טוענת הנتابעת שמקור סעיף 5 לתקנון המוסכם הוא סעיף 7.12 להסכם המקרקעין.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/13/2023

מפקח על רישום מקרקעין  
בسمכota של בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

חסונה; וכן (2) סעיף (3) לחוק התחרות מעניק פטור רק במקרים בהם מדובר בהקנית זכות  
משנית, דוגמת שכירות, ולא במקרה של מכור.

187. לאחר עיון בטענת הנتابעות ובמקורות אותם אזכיר, מצאתי כי יש תחולת בענייננו לסעיף  
(3) לחוק התחרות.

188. ראשית, איןי מקבל את טענת הנتابעות לפיה מקור ההגבלה בסעיף 5 לתקנון המוסכם הוא  
בסעיף 7.12 להסכם חסונה, מהסיבות עליון עמדתי לעיל.

189. נמצא אףוא כי מקור ההגבלה בסעיף 5 לתקנון המוסכם הוא בדרישת סולל בונה (או רשות  
הפייטהח, כפי שיובהר להלן) מבעלי הדירות בבית המשותף. הגבלה זו מסקפת את רצון בעל  
הזכויות בבית המשותף לקבוע את השירותים שיינטנו במרכזו המXHRי שבבעלותו, וסעיף (3)  
לחוק התחרות מאפשר אותה.

190. בכך נבדל ענייננו מהנושא שנדון בחוותה בחלוקת הממונה על התחרות בדבר **הסדר הבלעדיות**  
**במקרקעין בין קניון הראל בע"מ נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ** (2.11.2005) (להלן: "חוות  
דעת הממונה") ומהושא שנדון בה"פ (מחוזי ח' 11-09-48652 נחום נ' ג' ישראל מרכזים  
מסחריים בע"מ) (להלן: "عنيין בן נחום"), אליהם הפנו הנتابעות.

191. באותו עניינים נדונה מחלוקת בין בעל זכויות במרכזו המXHRי לשוכר שנטנה לו תנאית  
בלעדיות, ואשר השוכר מבקש לאוכפה על בעל הזכויות, ונקבע שם שניתיה זו יוצרת הסדר  
קובל. אלא שהיא הנותנת. הcabילה שיצרת תנאית הבעלות, היא ההגבלה של בעל הזכויות  
במרכזו המXHRי, להחלתם עם מי להתקשרות ולקבוע את תמהיל השירותים במרכזו המXHRי. כך,  
בחוותה דעת הממונה מגלת שהממונה מניח, כموון מאלו, שלבעל זכויות במרכזו מסחרי שמורה  
הזכות "לקבוע את תמהיל השירותים" שיינטן במרכזו המXHRי:

"אין חולק כי משעה שקיבל עליו קניון הראל את הסדר הבלעדיות, הוגבלה  
יכולתו לקבוע את תמהיל השירותים המוצעים בקניון, שכן הוא מנوع, על פי  
תנאיות הבלעדיות, מהשכיר את יתרת השטח במרכזו המXHRי לבנקים  
מסחריים אחרים" (עמוד 8 לחוותה הדעת; ההדגשה הוספה – ב.ל.).

כלומר, הבעיה היא לא שבעל הקניון יקבע את תמהיל השירותים, כפי שנעשה בענייננו, אלא  
דווקא שזכותו לעשות כן תוגבל.

192. התנהלותה בה בעל המרכז המXHRי מגביל את השימוש שרשאים לבצע רוכשי הזכות  
במרכזו המXHRי הוכר כהתנהלות מותרת, בהתאם להוראות סעיף (3) לחוק התחרות, אשר

מס' תיק: 3/13/2023

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

נoud להזכיר בדוק התנהלות מעין זו (ראו: עניין בן נחום, פסקה 17). אכן, הגבלת השירותים שיינטנו פוגעת במידה מסוימת בתחרות, אולם המחוקק נתן דעתו לכך, והחלטת שפגיעה בתחרות באופן זה מותרת.

193. ההחלטה עמדה על הסיבות לקביעה זו, ואין צורך להרחב על כך את הדיבור, מה גם שנושא זה אינו עומד בלבית פסק הדין. אסתפק אפוא בלומר כי סעיף(3) לחוק התנהלות נועד לאפשר התנהלות תקינה במרכז מסחרי, באופן שיאפשר לבני העסקים השונים לשגשג (ראו: ע"א (מחוזי ת"א) 22828-04-15 **התחנה המרכזית החדש בתל-אביב בע"מ** נ' כח ע.א. נכסים בע"מ, פסקה 9 (להלן: "עניין התחנה המרכזית").

194. לנتابעות טענה נוספת והוא סעיף(3) לחוק התחרות אינו עוסק בהקניית זכות הבעלות אלא רק בהקניית זכויות משנה דוגמת שכירות. גם טענה זו יש לדוחות.

195. ראשית, הזכות אותה קנחה רנסנס בתת חלקה 15, אשר השתרשה בסופו של דבר לנتابעות, אינה זכות הבעלות כי אם זכות חכירה לדירות, ולכן על-פנוי אין צורך להידרש לשאלת תחולת סעיף(3) לחוק התחרות על הקניית זכות בעלות. עניין זה אצינו כי רישום התקנון המוסכם אומנם נעשה בפועל על-ידי סולל בונה, אולם התקנון המוסכם נרשם בשמה של רשות הפיתוח, בעלת זכות הבעלות בבית המשפט (ראו עניין זה את היצוט מהמבוא לתקנון המוסכם, המוצג לעיל בפסקה 14). נמצא אפוא כי טענה זו כלל אינה נדרשת להכרעה.

196. לעומת מהדרש ייאמר כי השאלה האם סעיף(3) לחוק התחרות מוגבל להענקת זכויות משנה נדונה בפסקה במספר הזדמנויות, וזכתה להכרעות סותרות. בפסק הדין בעניין התחנה המרכזית דנה כב' השופטת י' שבח (כתוארה אז) בנושא זה בהרחבה רבה ובאופן ממচה, תוך סקירת פסקי הדין השונים שניתנו בנושא. מסקנתה הייתה שאין להגביל את סעיף(3) לחוק התחרות להענקת זכויות משנה בלבד, אלא שיש לקבוע שהוא חלק גם במקרים של מכירת זכויות במקרקעין (ראו: עניין התחנה המרכזית, פסקאות 12-2).

197. בכלל הכלבוד, קביעותיה של כב' השופטת שבח בעניין זה מקובלות גם עליי. זאת במיוחד בשים לב לשונו של סעיף(3) לחוק התחרות אשר עוסק בהקניית זכויות במקרקעין, ובשים לב להוראות סעיף 6 לחוק המקרקעין, אשר קובעת כי "עסקה במקרקעין היא הקנייה של בעלות או של זכויות אחרות במקרקעין לפי רצון המקנה" (ראו: עניין התחנה המרכזית, פסקה 6).

198. לנتابעות מעLOT קושי בכך שהגבלת במסגרת התקנון היא "הגבלת נצחת", קושי אליו התייחסה גם כב' השופטת שבח (ראו: עניין התחנה המרכזית, פסקה 13). אני סבור שגם בטענה זו אין כדי להועיל לנتابעות.

מס' תיק: 3/13/2023

מפקח על רישום מקרקעין  
בسمכota של בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

199. בנגדו לנطען, הגבלה תכנונית אינה קבועה. בעלי הדירות בבית המשפט רשאים להתכנס ולהחליט על ערכית שינויים בתכנון, בהתאם להוראות סעיף 62(א) לחוק המקרקעין. לכל היותר, היה מקום שהנתבעות יטענו שהן ניסו לעשות כן, וסבירו מדוע הדבר אינו אפשרי.

200. שנית, על מנת שייהי מקום לדון בשאלת ביטול התניןיה היה מוטל על הנתבעות להוכיח סיבה של ממש להטבעות. אלא שהנתבעות לא הרימו את הנטול להוכיח שהן נגעות בצורה משמעותית מכך שתת חלקה 15 מיועדת למסעה. כפי שיתואר להלן הנתבעות לא הוכיחו שלא ניתן להשתמש בתת חלקה 15 למסעה, לא מהפכו התכנוני ולא מהפכו הפרקי.

201. כללים של דברים: ההגבלות שהוגבלו הצדדים בסעיף 5 לתקנון המוסכם אינן מהוות "הסדר כובל", כמשמעותו המונח בחוק התקורות.

202. לאור מסקנתו בעניין תחולת חוק התקורות, אمنع מלבד בטיענות הנתבעות לפיה רצונה של חסונה למנוע הפעלת מרכול מתחילה מהווח חוסר תום-לב. נושא מניעת התקורות הוסדר בחוק התקורות. מכיוון שהחוק התקורות מאפשר את הגבלת התקורות באופן האמור, אני סבור שיש בהנהלותה של חסונה בעניין זה משום חוסר תום-לב.

#### ג(3) דיון בטענה בדבר המגבלה תכנונית שחלה על תת חלקה 15

203. לטעתה הנתבעות, התוכניות שחולות על המקרקעין גורמות למגבלה תכנונית קשה, לפיה השימוש היחיד שモתר לעשות בתת חלקה 15 הוא מרכול. נטען בעניין זה שאף אין אפשרות לקבל היתר לשימוש חריג למסעה.

204. לטעתה הנתבעות לעובדה זו יש משמעות בענייננו בכך שגם רנסנס הסכימה לכך שתת חלקה 15 תשמש למסעה בלבד, אין לאכוף הסכימה זו, שכן הסכימה זו מנוגדת לתקנת הציבור, ואף לסעיף 3 לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, ועל-כן בטלה בהתאם להוראות סעיף 30 לחוק החוזים. כן נטען שככל שהתניןיה תקפה יש להימנע מלהוראות על אכיפתה, בהתאם לסייע הצדק שבסעיף 3(4) לחוק התקורות.

205. השאלה האם יש הצדקה להטבע בהוראות תקנון המוסכם, כאשר מגבלה תכנונית מונעת את השימוש שהותר בתקנון המוסכם, היא שאלה שאינה טריומיאלית. נדמה שהיא מחייבת שkeitת שיקולים שונים דוגמת מודעות מנסי התקנון המוסכם למגבלה תכנונית, השפעת תיקון התקנון המוסכם על בעלי הדירות האחרים וכן שיקולים נוספים.

206. כל זאת בשים לב לכך שנקבע לעניין בתים מסוימים שזכות קניינית של בעל דירה גוברת על היתר תכנוני שנייתן לבעל דירה אחר (ראו: רע"א 6339/97 רוקר נ' סלומון, פ"ד נה(1), 199).

מס' תיק: 3/13/2023

מפקח על רישום מקרקעין  
בسمכota של בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

פסקה 4 לפסק דין של כב' השופט י' אングולד, פסקה 2 לפסק דין של כב' השופט י' טירקל, וכן המבוא לפסק דין של כב' השופט (כתווארו או) מ' חשיון (1999); ע"א 10908/03 סבח נ' יקיר .(24.6.2004)

על-אף שמדובר בשאלת מעניינית, היא אינה נדרשת להכרעה בעניינו. הסיבה לכך היא שלא עליה בידי הנتابעות להוכיח את טענתן, לפיו ישנה מגבלה תכנית קשירה שמונעת את השימוש בתת חלקה 15 לטובת מסעדה. ואסביר.

207. כרایיה לטענתן בדבר השימוש המותר מהבינה הקניינית צירפו הנتابעות את הראיות הבאות:

- תשריט מהיתר הבניה בו נרשם במקומות של תת חלקה 15 "סופרמרקט".
- מכתב מהוועדה המקומית לתכנון ובניה רملת מיום 6.1.2011, שקובע שהשימוש בתת חלקה 15 לטובת אולם אירועים מנוגד לtab"ע, שמייעד את תת חלקה 15 לסופרמרקט (נספח 12 לتظاهرו של מר גדעוו לוי מטעם עו"ז (להלן: "תצהיר לוי").
- החלטה של "זעדה משנה לתכנון ובניה" מיום 28.8.2013 בדבר דחיתת בקשה לרישיון עסק בתת חלקה 15, בה נקבע שאין להיעתר לבקשה מהסיבות שמפורטות בה (נספח 5 לקובץ הנספחים לתצהيري העדות הראשית מטעם ויקטור).
- מכתב מטעם עיריית רملת מיום 13.8.2019 שדוחה בקשה לרישיון עסק מסעדה "כוכב סגול", ממנו עולה כי בקשה לרישיון עסק להפעלת מסעדה נדחתה מטעמים שונים, ובהם שבתת חלקה 15 נעשה שימוש והפעלה של מסעדה / אולם אירועים ללא היתר לשימוש חורג (נספח 12 לتظاهر לוי).
- חוות דעתו של שמאן המקרקעין מר עידן חיימוב (להלן: "חוות דעת חיימוב"), שמצין שמהיתר הבניה עולה שתת חלקה 15 היא "שטח לשופרמרקט" (נספח 23 לتظاهر לוי, בסעיף 5 חוות הדעת).
- 208. בכלל הכלבוד, לא זו הדרך להוכיח מהם השימושים המותרים וה אסורים במקרקעין בהתאם לדיני התכנון והבנייה. הוכחת שימוש מותר ו אסור במקרקעין צריכה להיעשות על-ידי הצגת התוכניות התקפות, כאשר ניתן אף להיעזר בחוות דעת מומחה בעניין זה ואולי אף בתעודת עובד ציבור.

מס' תיק: 3/13/2023

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

- .210. אכן, ישם מכתבים מהוועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה שנאמר בהם שהשימוש שנקבע בהיתר הוא לסופרמרקט. עם זאת, מדובר במכתבים יישנים יחסית, ואין דרך לדעת האם מאז אותם מכתבים נעשה شيئا' רלוונטי בתשתית התכנונית שלחה על הבית המשותף, שיכולה להשפיע על החלטת הבקשה. כמו כן, לא ברור מההכתבים האמורים האם דחיתת הבקשות לשימוש חורג נעשית בגלל חוסר התאמה, או בגלל סיבות נוספות שמתוארות באותו מכתב.
- .211. כללים של דברים: לא הוכח שאין אפשרות לאשר שימוש חורג לטובת מסעדה באופן גורף, אלא, ככל היוטר, שביקשות מעין אלה לא אושרו בעבר (כל שהבקשות שנדחו הן לשימוש חורג לטובת מסעדה ולא לטובת אולם אירופאים).
- .212. גם התשريع שגורף מהיתר הבניה אינו מוכיח שהשימוש היחיד שਮותר בתת חלקה 15 הוא למרכול. אכן, בתשريع ישנו כתוב במקומו תת חלקה 15 של המילה "סופרמרקט". עם זאת, הכתוב אינו מוסיף על כך, כך שלא ניתן לדעת, ללא מקור נורמטיבי אחר, שכיתוב זה נועד לקבוע את השימוש היחיד שਮותר בתת חלקה 15. בעניין זה addCriterion כי היתר הבניה המלא לא גורף.
- .213. חוות דעת חיימוב גם היא אינה תורמת לעניין זה. ההתייחסות בחוות דעת חיימוב מתיחסת לתשريع היתר הבניה, באופן שאינו תורם יותר מעיוון בתשريع עצמו. עם זאת, מהתייחסותו של השמאיי חיימוב לתוכניות שלוחות על תת חלקה 15 עולה שבין השימושים המותרים בתת חלקה 15 נמצא שימוש של "מוסדות ובתי קפה, מזנונים" (ראו: סעיף 8 חוות דעת חיימוב), שימוש שעיל-פניו תקף גם לתת חלקה 15 ומאפשר את יישום התקנון המוסכם. **גם בחקירותו הנגדית העיד השמאיי חיימוב כי התב"ע מאפשרת הפעלת מסעדה בתת חלקה 15** (ראו: עמוד 2 שורה 50 – עמוד 3 שורה 1 לפרטוקול הדיון מיום 27.6.2023).
- .214. השמאיי חיימוב אף העיד שנייתן לקבל היתר לשימוש חורג מתב"ע לצמצימות, במידה והשימוש תואם את התב"ע (ראו: עמוד 2 שורות 49-44 לפרטוקול 28.11.2024). דבריו אלה של השמאיי חיימוב בעניין האפשרות לקבל היתר לשימוש חורג מהיתר לצמצימות נקבעו במפורש בסעיף 148 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 שקובע כי "היתר לשימוש חורג מתכנית יינתן לתקופה מוגבלת מראש"; היתר לשימוש חורג מהיתר או הקלה יכולם להינתן לתקופה מוגבלת, בעוד לשימוש חורג מהיתר יכול גם להינתן לצמצימות.
- .215. לבסוף, בtospat להסכם רנסנס מיום 27.12.2006 רנסנס הצהירה שבüber ניתן רישיון עסק זמני למסעדה בתת חלקה 15, וכי על רנסנס מוטלת אחריות להשגת רישיון עסק. מכאן אנו למדים שבפועל ניתן רישיון עסק זמני למסעדה בתת חלקה 15, וכי עמדת רנסנס הייתה כי ניתן להשיג רישיון עסק קבוע לכך.

מס' תיק: 3/13/2023

מפקח על רישום מקרקעין  
בسمכota של בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

216. סיכום הדברים: לא עלה בידי הנטבעות להוכיח שישנה מגבלה תכנונית קשיחה שמנעת את השימוש בתת חלקה 15 למסעדה בכלל. כמו כן, לא עלה בידי הנטבעות להוכיח שככל שישנה מגבלה תכנונית מכוח העובדה, לא ניתן לקבל היתר לשימוש חורג לצמצמות, שיאפשר שימוש בתת חלקה 15 למסעדה.

217. משכך, אני נדרש לטענות הנטבעות שנסמכו על ההנחה שאכיפת סעיף 5.1.14 לתקנון המוסכם תביא לכך שלא יהיה ניתן לעשות כל שימוש בתת חלקה 15.

218. יודגש, כי אין בהכרעתו לפיה הנטבעות לא הוכיחו את המגבלה התכנונית הנטענת, כדי למנוע מהנטבעות אפשרות להוכיח בעתיד את טענתן בעניין זה, או להוכיח שעדמת הוועדה המקומית לתכנון ובניה היא שלא להתייר שימוש חורג מהיתר לטובות מסעדה. זאת, בשים לב לכך שהכרעה בשאלת התכנונית ניתנת גם היא בוגדר סמכותי לפי סעיף 76 לחוק בתי המשפט, ומשכך היא אינה יוצרת מעשה בית דין לעניין שאלת זו (ראו: רע"א/13 7450 נ' אופיר, פסקה ח' (11.11.2013)).

219. בשולי הדברים, אציין שהנטבעות טענו במספר הזדמנויות שתת חלקה 15 אינה מתאימה לשימוש כמסעדה בשל גודלה. טענות אלה נטעוו בכלל, מבלתי שהוցגו חוות דעת בעניין. מעבר לכך, הוכח שב吃过 פעלת מסעדה במקום במשך תקופה לא מבוטלת. בהינתן האמור, לא אדרש לטענת הנטבעות לפיה אין אפשרות להפעיל מסעדה בתת חלקה 15.

#### (4) המשמעות שחסונה אינה מקיימת את התקנון המוסכם לעניינו

220. חסונה הودנה שהיא משתמשת בתת חלקה 14 בבית המשפט למבחן, בנגדו להוראות סעיף 5.1.13 לתקנון המוסכם, אשר קובל שתת חלקה 14 תשמש כך ורק לטובות בגדי ילדים. לטענת הנטבעות העובדה שחסונה מפירה עצמה את הוראות סעיף 5 לתקנון המוסכם חוסמת אותה מלהעלות טענות בנוגע להפרת סעיף 5 לתקנון המוסכם בדירות אחרות בבית המשפט.

221. מנגד, לטענת חסונה אין הפרטה את התקנון המוסכם דומה להפרת הנטבעות את התקנון המוסכם. בנגדו להפעלת מרכול בתת חלקה 15, אשר פוגעת בחסונה, השימוש בתת חלקה 14 למבחן אינו מהוות הפעלת עסק ואיינו פוגע בעסקים אחרים. משכך, כך נטען, אין פסול בתביעתה של חסונה לאכיפת התקנון המוסכם.

222. אכן, נראה שחסונה מפירה עצמה את הוראות סעיף 5.1.13 לתקנון המוסכם. עם זאת, העובדה שחסונה מפירה את הוראות התקנון המוסכם, אין משמעות שחסונה מנואה מלתבע את אכיפת התקנון המוסכם עצמה.

מס' תיק: 3/13/2023

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

223. אסביר את עמדתי.

224. לטענה לפיה הפרטה של חסונה את התקנון המוסכם מונעת ממנה מלטעון בעניין הפרט התקנון המוסכם ישנים שני מקורות אפשריים בדין: (1) החובים בתקנון המוסכם הם חובים שלובים, כך שקיים חובה של חסונה לפי סעיף 5.1.13 לתקנון המוסכם הוא תנאי לקיום הנקבעות את חובן לפי סעיף 5.1.14 לתקנון המוסכם; וכן (2) חובת תום הלב מונעת מחסונה, שמספרה את התקנון המוסכם, מלטעון לאכיפת אותו תקנון מוסכם.

225. אדון בנושאים אלה כסדרם.

**ג(1) איזה סוג חובים יוצר סעיף 5 לתקנון המוסכם?**

226. השאלה האם חובים הם שלובים אם לאו היא שאלה פרשנית, שיש להכריע בה בהתאם לדרכי הפרשנות המקובלים (ראו: **שלו וצמח**, עמוד 579-580). עם זאת, ברירת המחדל היא שחייבים בחוזה הם חובים עצמאיים (ראו: ע"א 1258/14 מ. מגן אינטרנשיונל יזמות והש��ות בע"מ נ' **עיריית רמת גן**, פסקה 4 (3.9.2015); **שלו וצמח**, ה"ש 24).

227. בעניינו עיוון בתקנון אינו מעלה אינדיקטיה לכך שהכוונה המשتمעת ממנו היא שחייבי סעיף 5 יהיו חובים שלובים. כך, ובין היתר, סעיף 5 אינו מדבר על קשר מיוחד בין כל הדיורות שמנויות בו, וספק אם יש קשר כזה. ניתן שהדיורות מרוחקות האחת מהשנייה, והשימוש באחת אינו משפיע על השימוש באחרת. במקרה של נסיבות אלה, נראה שיש לפרש את סעיף 5 לתקנון המוסכם כיוצר חובים עצמאיים ולא חובים שלובים. כמובן, הפרה של אחד מבני הדירות את חובותיו לפי סעיף 5, אינו מקנה לבעל דירה אחר זכות להפר גם הוא את הוראות סעיף 5 ביחס אליו.

228. יודגש כי ההתחייבות בתקנון המוסכם אינה רק כלפי בעל הדיורות שמנויים בסעיף 5, אלא כלפי כל בעלי הדיורות בבית המשותף. מכיוון שכז, הפרת אחת הדיורות את חובותיה, אינה מתירה לשאר הדיורות להפר את חובותיהן כלפי יתר בעלי הדיורות.

**ג(2) הטענה בדבר חוסר תום הלב של חסונה כמנעת את אכיפת סעיף 5 לתקנון המוסכם**

229. גם את טענת חוסר תום הלב אין בידי לקבל.

230. סעד האכיפה הוא הסعد העיקרי והמרכזי במשפט הישראלי (ראו: ע"א 5131/10 **ازימוב נ' בנייני**, פ"ד סו(1) 442, פסקאות 14-15 לפסק דין של כב' השופטת (כתוארה אז) א' חיוט (2013)). בעניין זה נאמר כי "העובדת שהנפגע עצמו הפר את החוזה ואף נהג בחוסר תום לב כלפי

מס' תיק: 3/13/2023

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

המפר – כל אלה אין בהם בהכרח כדי לשלול מן הנפגע את הזכות לאכיפה. בודאי אין ذי בעצם העובדה שתרווחת הפיזיים נראית לבית המשפט עדיפה בנסיבות העניין, כדי להצדיק את שלילת זכותו של הנפגע לאכיפה" (ראו: גבריאלה שלו, יהודה אדר דיני חוות – התוروفות 218 (2009)).

231. כלל זה נכון לטעמי גם במקרה להפרות בנוגע לתקנון מוסכם של בית משותף. בכלל, העובדה שאחד מבעלי הדירות מפר את הוראות התקנון, אין ממשעה שנשללת ממנו זכותו לتبוע את אכיפת התקנון. דברי אלה נאמרים בכלל, מבלתי להתייחס למקרה זה או אחר, שייתכן ובנסיבותיו יהיה מקום להגעה להכרעה שונה.

232. עוז הפנתה בסיכון לפסק הדין שניתו בע"א 2896/90 טרוצקי נ' דיין, פ"ד מו(5) 454 (1992), בו נקבע שבעל דירה בבית המשותף מושתק מהסתמך על הוראת סעיף 14 לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, בדבר הדרך להשתתף באסיפה הכללית, שעה שהוא עצמו השתתף באסיפה הכללית בדרך שהוא מבקש לשלול, ואף התמנה בהתאם לכך לנציגות הבית המשותף. בעניין זה נקבע אדם לא יכול להיותו במשך שנים מஸדר מסוים, וכזו אינו מתאים לו לטעון נגד אותו הסדר (ראו: שם, עמ' 460-461).

233. לא כך במקרה שלפניי. אומנם חסונה עשויה שימוש בתת חלקה 14 באופן שסותר את הוראות סעיף 5 לתקנון המוסכם, אולם השימוש שהיא עשויה איינו שימוש סותר לאחד השימושים האחרים, וספק אם הוא פוגע באחת מהדירות האחרות. כך, למשל, במידה וחסונה הייתה משתמשת בדירה שהזקתה לטובה מסעדה, יתכן והتوزאה הייתה שונה.

234. אין כאמור כדי להתריר את השימוש שעשויה חסונה בתת חלקה 14, שאין ספק שהוא אסור, אולם יש בכך כדי לשלול את בקשת הנتابעות למנוע מחסונה להשתמש בזכותו לבקש את אכיפת התקנון המוסכם על הנتابעות.

235. בנסיבות המקרה שלפניי על-אף שחסונה אכן מפרה את הוראות התקנון המוסכם, לא ניתן לראות בתביעתה לאכיפת סעיף 5 בגין הנتابעות חוסר תום לב.

236. על-אף האמור הتلכתי האם להתנות את אכיפת סעיף 5 לתקנון המוסכם בהפסקת חסונה את השימוש המפר בתת חלקה 14. עם זאת, בהינתן שהנتابעות לא ביקשו סעד זה, לא ראוי למכון לקבוע כך.

237. יודגש כי אין בקביעותי האמורויות כדי להזכיר את הפרת סעיף 5.1.13 לתקנון המוסכם על-ידי חסונה, והנتابעות, כמובן, רשויות לנוקוט לשם כך בהליך מותאים.

ג. הערות בטרם סיום

- .238. בכך הסתיים הדיון בתביעה זו. בטרם סיום אבקש להעיר מספר העורות.
- .239. ההערה הראשונה נוגעת לטענות הנتابעות האחת ביחס לשניה. הנتابעות הקדשו חלק נכבד מטענותיהם ותצהיריהם לשאלת ידיעתן אודות התקנון המוסכם ואודות המגבילות שנקבעו בהסכם רנסנס. לא ניתן להתעלם מכך לנتابעות גם טענות האחת כלפי השניה, טענות שמטבע הדברים יכול ויופנו להליכים משפטיים נוספים לאור מסקנת פסק דין. יובהר כי לא נקבעה כל קביעה בנוגע למשור היחסים שבין הנتابעות עצמן, ולמיידת ידיעתן אודות התקנון המוסכם. בהתאם למסקנותי המתוארות לעיל לא היה מקום מבחינתי להידרש למערכות יחסים אלה, ומשכך לא נדרש לי אליהן.
- .240. ההערה השנייה נוגעת להמשך היחסים בין הצדדים. בדיוון שהתקיים בפני הצעתי לצדים לסייע להם בקביעת מגנון, שיאפשר את המשך קיומם במקביל של שני המרכיבים בבית המשפט. סברתי אז, ועודני סבור, כי אין הכרח בסגירת המרכול בתת חלקה 15, וכי ניתן היה לסיים הליך זה בהסכמה בדבר פיצויו שתתקבל חסונה מיידי מיהי מהנتابעות.
- .241. גם שהליך זה הסתיים בזכותה של חסונה, אין בכך כדי למנוע משא ומתן בין הצדדים באופן שיאפשר את המשך הפעלת מרכול גם בתת חלקה 15. במשא ומתן זה יוכל הצדדים, בשיתוף בעלי דירות נוספים בבית המשפט, להסכים על שינוי בהסכמה של התקנון המוסכם, באופן שייחסוך לצדים גם את המשך ההתדיינות בבית המשפט הנוכחי.

ה. סוף דבר

- .242. ניתן בזזה צו עשה אשר מורה לנتابעות לחודול מלאה מרכול בתת חלקה 15 בבית המשפט.
- .243. בהינתן ההשלכות המשמעותיות של הפסקת פעילות המרכול, בפרט על עובדיו, ועל-מנת לאפשר לויקטור זמן הייערכות, אני קובל שצו העשה יכנס לתוקף בחלווף 100 ימים מיום המצאת פסק הדין לנتابעת (ими הפגה יבואו במניין הימים).
- .244. באשר לשאלת ההוצאות. חסונה הציגה אסמכתאות בדבר תשלום שכר טרחה והחזר הוצאות בסך כולל של 186,919 ש"ח. בהתחשב בהיקף הנרחב של התיק, שככל מספר דיןינו הוכחות, נושאים רבים ומגוונים שהסונה הייתה צריכה להתייחס אליהם במסגרת סיוכומיה, היקף הסיוכומים הנרחב שהוגש, והចורך של חסונה להתמודד עם שלוש נتابעות שפعلו באופן עצמאי והגיבו כתבי טענות בנפרד, אני מוצא את הסכום האמור כסביר. בעניין זה אציין כי



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/13/2023

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

לטענת ויקטוריה היא עצמה נשאה בהוצאות משפט ושכר טרחה בהיקף של 227,608 ש"ח. גם בכך יש כדי להצביע על סבירות שכר הטרחה שחשונה נשאה בו.

.245. כללם של דברים: הנتابעות תישאנה בחלוקת שווים בהוצאות חסונה בסך כולל של 186,919 ש"ח. סכום זה יושלם לחסונה בתוך 30 ימים מיום המצאת פסק הדין לנتابעות, שאם לא כן ישא ריבית שיקנית מיתן פסק הדין ועד מועד הפירעון.

ניתן היום 08.07.2025, י"ב תמוז תשפ"ה, בהיעדר הצדדים.

\_\_\_\_\_  
ברק ליפשיץ  
מפקח על רישום מקרקעין