



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/185/2023

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

**לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
ברק ליפשיץ**

התובעת:	1	ויטראז' מרכז אירועים בע"מ, ח.פ. 511331944
		באמצעות ב"כ: עו"ד רשף שי מגדלי הארבעה - בניין צפוני, קומה 5 מרח' הארבעה 28, תל אביב 6473925 טל': 0527907084 פקס: 0765384248
	נגד	
הנתבעות:	1	רבוע כחול נדל"ן בע"מ ח.פ. 513765859
		באמצעות ב"כ: עו"ד בן סימון רועי רח' ברקוביץ 4 [מגדל המוזיאון], תל אביב 64238 טל': 0528777187 פקס: 037773900
	2	חברת מ. יוחננוף ובניו [1988] בע"מ [סניף נס ציונה] ח.פ. 511344186
		באמצעות ב"כ: צחי נחום קינד מוטי 10, רחובות

פסק דין

עניינה של התביעה שלפניי בבקשת התובעת להורות לנתבעת 2 לחדול מהשימוש אותו היא עושה ברכוש המשותף לצורך פריקה של סחורות. אקדים ואומר כי דין התביעה להתקבל.

אציין כי תיק זה הועבר לטיפול לאחר מינויה לשיפוט של כב' המפקחת צ' קוינט שילוני (להלן: "המפקחת"). לאחר עיון בתיק החלטתי להמשיך את הטיפול בו מהשלב אליו הגיעה המפקחת וזאת בהתאם לסמכותי לפי סעיף 75(ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין").

רקע וטענות הצדדים

1. ענייננו בבית המשותף ברחוב האירוסים 32 נס ציונה, שמצוי במקרקעין הידועים כגוש 3845 חלקה 269 (להלן: "הבית המשותף"). התובעת, ויטראז' מרכז אירועים בע"מ, היא בעלת הזכויות בתת חלקה 7 בבית המשותף והיא מפעילה בה אולם אירועים. הנתבעת 1, ריבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "ריבוע כחול"), היא בעלת הזכויות בתת חלקה 1 בבית המשותף (להלן:



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/185/2023

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

"תת חלקה 1", והיא משכירה אותה לנתבעת 2, מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ (להלן: "יוחננוף"), אשר מפעילה בה מרכול.

2. לבית המשותף נרשם תקנון מוסכם (להלן: "התקנון המוסכם"), אשר קובע הוראות שונות בדבר שימוש ברכוש המשותף. בין היתר, בתקנון המוסכם נקבעו ההוראות הבאות, אשר הצדדים התייחסו אליהן:

סעיף 1.א. קובע כי לתת חלקה 1 יוצמד שטח מהרכוש המשותף בגודל של 1,190 מ"ר.

סעיף 7: "בעלי הדירות מתחייבים להשתמש בדירותיהם באופן שלא יגרום למטרדים ו/או להפרעה למשתמשים בבניין ו/או בבניינים סמוכים ו/או לעוברי דרך ליד הבניין, ובכלל זה ימנעו משימוש ברמקולים חיצוניים, מיצירת עשן או ריחות בלתי נעימים וישמרו על נקיון הרכוש המשותף. מובהר בזאת, כי ניהול עסק של סופרמרקט ו/או סופר שוק בדירה חלקת משנה מספר 1 אינו מנוגד לאמור לעיל ומכל מקום הינו מותר."

סעיף 8.א.: "בעלי הדירות מתחייבים [...] לא לפרוק ולא לטעון ולא להרשות פריקה ו/או טעינה אלא במקום שיועד לכך ברכוש המשותף, כפי שיקבע ועל פי הוראות תקנון זה. [...] בעל דירה חלקת משנה מס' 1 רשאי להשתמש בשטחי הרכוש המשותף הסמוכים לדירתו לשם הצבה ארעית מעת לעת של דוכנים, ובלבד שאלה לא יגרמו לפגיעה פיזית ממשית ברכוש המשותף ובתנאי שהצבתם, תפעולם וקיום הפעילות העסקית בהקשרם לא ימנעו שימוש סביר ומעבר מיתר דיירי הבית, מוזמניהם ולקוחותיהם" (ההדגשה הוספה – ב.ל.).

3. ביום 11.5.2023 הגישה יוחננוף את כתב התביעה בתביעה שלפניי. בכתב התביעה נטען כי על-אף הוראותיו הברורות של התקנון המוסכם, ובפרט סעיפים 7 ו-8.א. לתקנון המוסכם, יוחננוף מבצעת באופן תדיר פריקה של סחורה ברכוש המשותף, בשטחים אשר חורגים מהשטח שמוצמד לתת חלקה 1. נטען כי הפריקה מתבצעת בכל שעות היממה, כאשר לעתים יוחננוף משאירה סחורה ברכוש המשותף גם בשעות הלילה. כן נטען, כי השימוש שעושה יוחננוף ברכוש המשותף מונעת מבעלי הדירות גישה לחניות, לחדר האשפה ולחדר החשמל. בהתאם לכך עתרה התובעת לסעדים הבאים: (1) להורות ליוחננוף לחדול לאתר מהשימוש האסור ברכוש המשותף, ולבצע את הפריקה אך ורק בשטח שמוצמד לתת חלקה 1. (2) להורות לריבוע כחול, כבעלת הזכויות בתת חלקה 1, לוודא שיוחננוף תפעל בהתאם להוראות התקנון.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/185/2023

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

4. ריבוע כחול ויוחננוף הגישו כתבי הגנה ובהם טענות שדומות בעיקרן, ועל-כן אציגן במאוחד. עם זאת, אציין כי ריבוע כחול הדגישה בכתב הגנתה כי ככל ונפל פגם בהתנהלות יוחננוף, הרי שהאחריות לפגם זה מוטלת על יוחננוף לבדה, לרבות בכל הנוגע לפיצוי בגין נזקים, ככל שנגרמו.
5. לטענת הנתבעות סעיף 8.א. סיפא לתקנון המוסכם מאפשר לבעלי תת חלקה 1 לעשות שימוש ברכוש המשותף, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרום "לפגיעה פיזית ממשית ברכוש המשותף" או שהדבר "לא ימנע שימוש סביר ומעבר מיתר דיירי הבית, מוזמניהם ולקוחותיהם". נטען כי השימוש שעושה יוחננוף ברכוש המשותף אינו גורם לפגיעה פיזית ברכוש המשותף, ואף אינו מונע שימוש סביר ומעבר ברכוש המשותף, ומכאן שאין מניעה לבצעו.
6. כן טענו הנתבעות כי השימוש אותו עושה יוחננוף ברכוש המשותף הוא שימוש סביר של בעל דירה ברכוש המשותף, ואינו גורם לפגיעה או מטרד אשר מצדיק את מניעתו. בעניין זה נטען כי הפריקה נעשות באופן נקודתי ותחום בזמן, סביב אירועים בהם יוחננוף מקבלת סחורה רבה במיוחד, למשל סמוך למועדי ישראל.
7. באופן כללי יותר, נטען כי כבר בתקנון הבית המשותף נקבע כי בתת חלקה 1 יכול להתקיים מרכול. תקנון הבית המשותף נקבע לפני כשלושה עשורים, ובשעתו הוראותיו אפשרו את קיומו של מרכול בהתאם לתנאים האמורים בו. עם זאת, בשלושים השנים שחלפו חל גידול באוכלוסייה ובהרגלי הצריכה שלה, והצרכים הנוכחיים של מרכול בשטחי פריקה גדולים משמעותית משהיו לפני כשלושים שנים. נטען כי קבלת התביעה תביא לנזק עצום ליוחננוף, ותמנע ממנה בפועל הפעלת מרכול בתת חלקה 1.
8. ביום 22.2.2024 התקיים דיון מקדמי בנוכחות הצדדים בפני כב' המפקחת, ובסופו נקבע התיק להוכחות. אציין כי בהמלצת כב' המפקחת פנו הצדדים לגישור שלא צלח. מטעם התובעת הוגש תצהירו של מר ביזאן טיזאבי, הבעלים והמנהל של התובעת; מטעם ריבוע כחול הוגש תצהירה של גב' מור לביא, מנהלת שיווק נכסים מניבים בריבוע כחול; ומטעם יוחננוף הוגשו תצהיריהם של מר יואב חבסוב, מנהל הסניף של יוחננוף נושא התביעה, ושל מר עופר ביטון, מנהל הנכסים והאחראי על הרישוי ביוחננוף.
9. ביום 6.11.2024 התקיים דיון הוכחות בפניי, ובו נחקרו המצהירים על תצהיריהם. בפתח הדיון שאלתי את הצדדים האם יש נכונות לנסות ולבחון שנית את האפשרות לסיים את ההליך בדרך של פשרה, אולם הצדדים סירבו לכך. בהינתן תשובתם של הצדדים התקיים דיון ההוכחות, אשר התמקד בשאלת אופן והיקף השימוש שעושה יוחננוף ברכוש המשותף.
10. אציין, כי במהלך הדיון הצהירה התובעת כי היא אינה עומדת על טענותיה לעניין השתלטות יוחננוף על חדר האשפה וחדר החשמל.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/185/2023

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

טענות הצדדים בסיכומיהם

11. ביום 17.12.2024 הגישה התובעת את סיכומיה. בסיכומי התובעת נטען כי השימוש שעושה יוחננון ברכוש המשותף מנוגד להוראות סעיפים 7 ו-8א. לתקנון המוסכם, ומשכך יש להורות על הפסקת השימוש. התובעת טענה כי בהינתן הוראותיו הברורות של התקנון המוסכם אין מקום לבחון האם השימוש שעושה יוחננון ברכוש המשותף הוא שימוש סביר. עם זאת, ובבחינת למעלה מהצורך, נטען כי השימוש שנעשה אינו מהווה שימוש סביר, בין היתר מהטעם שיוחננון תופסת חזקה ייחודית ברכוש המשותף באמצעות הצבה קבועה של מתקנים, ומהטעם ששאר בעלי הדירות אינם יכולים לעשות שימוש דומה ברכוש המשותף.

12. לאחר הגשת סיכומי התובעת הודיעה יוחננון כי מתקיים משא ומתן בין הצדדים בניסיון להגיע לפשרה שתייתר את ההכרעה בהליך. בשל המשא ומתן נדחה מעת לעת המועד להגשת סיכומי הנתבעות. ביום 20.3.2025 התקבלו סיכומי ריבוע כחול וביום 23.3.2025 ביקשה יוחננון להצטרף לסיכומיה של ריבוע כחול.

13. בסיכומי ריבוע כחול נטען כי יוחננון פועלת בהתאם להוראות הדין והתקנון המוסכם. ריבוע כחול ציטטה את סעיף 7 לתקנון המוסכם, אשר קובע כי שימוש בתת חלקה 1 למרכול אינו מהווה מטרד, וכן את הסיפא של סעיף 8א. לתקנון המוסכם, בו נקבע, כך נטען, כי בעל הזכויות בתת חלקה 1 רשאי לעשות שימוש ברכוש המשותף, כל עוד הוא אינו גורם לפגיעה פיזית ברכוש המשותף או מונע מעבר משאר בעלי הדירות, דבר שאינו מתקיים בענייננו.

14. נטען כי התקנון המוסכם אינו מגביל את שטח הפריקה, אינו קובע כי ניתן לבצע פריקה רק בשטח שמוצמד לתת חלקה 1, ואינו מגביל באופן כלשהו את האפשרות לבצע פריקה ברכוש המשותף. נטען כי בהיעדר הוראה פרטנית בדבר דרך הביצוע לפריקה יש לקרוא ולפרש את התקנון המוסכם "כמכלול, בצורה הוליסטית". הסתכלות על התקנון המוסכם כמכלול מגלה כי מנסחיו ביקשו לאפשר את פעילותו של מרכול בתת חלקה 1, ואף קבעו אמת מידה מקלה במיוחד ביחס לשימוש בעל הזכויות בתת חלקה 1 ברכוש המשותף. נוכח האמור, יש לקבוע כי התקנון המוסכם אינו מונע את השימוש שעושה יוחננון ברכוש המשותף.

15. לאור עמדת הנתבעות לפיה התקנון המוסכם אינו מגביל את האפשרות לבצע פריקה ברכוש המשותף, נטען כי יש לבחון את השימוש לאור המבחנים שנקבעו בפסיקה לשימוש סביר ברכוש המשותף. נטען כי לאור מאפייניו של הבית המשותף, אשר מהווה מבנה מסחרי, יש לקבוע כי השימוש אותו עושה יוחננון ברכוש המשותף הוא שימוש סביר. זאת, בין היתר, בשל כך שבחלוף השנים הצרכים של המרכול בתת חלקה 1 גדלו בצורה משמעותית בשל הגידול במספר הלקוחות שהמרכול משרת, ובשל הגדלת סל הצריכה לנפש בישראל.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/185/2023

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

16. לבסוף, נטען כי התביעה הוגשה בשיהוי ניכר, אשר מקים השתק ומניעת; נטען וכי יש לראות בשיהוי בהגשת התביעה כמעידה על כך שהשימוש שעושה יוחננוף ברכוש המשותף אינו מהווה מטרד וכחודאה כי השימוש מותר על פי הדין והתקנון המוסכם; ולבסוף יש לראות בשתיקת התובעת "במשך עשרות שנים" כהסכמה מכללא ושינוי בהתנהגות של התקנון המוסכם, ככל שייקבע כי יש בפעולות יוחננוף כדי לסטות מהוראותיו.

17. ביום 10.4.2025 הגישה התובעת סיכומי תשובה מטעמה, בהם התייחסה בעיקר לטענת השיהוי. נטען כי לא מתקיימים התנאים שנקבעו בפסיקה לעניין שיהוי, לא הוכח ייאוש מצד התובעת, לא הורע מעמדן של התביעות ולא הוכח חוסר תום לב מצד התובעת. כן נטען כי יש לצמצם במיוחד את תחולת דיני השיהוי באופן שמאין זכות קניינית, כבעניינו. לבסוף, נטען כי נקבע כבר כי תביעה להשתלטות שלא כדין על רכוש משותף לא תיחסם בטענת שיהוי. התובעת התייחסה בסיכומי התשובה גם לטענה לפיה יש לראות בשתיקתה כשינוי בהתנהגות של התקנון. בעניין זה נטען כי על-מנת לשנות את תקנון הבית המשותף יש לעמוד בהוראות הדין בדבר שינוי התקנון, דבר שלא נעשה בעניינו.

דיון והכרעה

18. אקדים מסקנה לדיון – השימוש אותו עושה יוחננוף ברכוש המשותף סותר את הוראות התקנון המוסכם. מכיוון שכך יש להפסיקו, ואין לבחון האם השימוש שעושה יוחננוף ברכוש המשותף הוא שימוש סביר.

19. אפרט את עמדתי.

20. סעיף 61 לחוק המקרקעין קובע כי "בית משותף יתנהל על פי תקנון המסדיר את היחסים בין בעלי הדירות ואת זכויותיהם וחובותיהם בקשר לבית המשותף". כן נקבע בסעיף 62(ג) לחוק המקרקעין, כי לתקנון שנרשם מעמד קנייני והוראותיו תקפות גם כלפי צדדים שלישיים (ראו: רע"א 3463/11 **עזבון המנוח אהרונ שילמה נ' עופר מכרזים בע"מ**, פסקה 11 (16.1.2013)). העולה מהאמור הוא שיש לראות בהוראותיו של תקנון שנרשם כמשנות את "תכונותיהם" של המקרקעין, בדומה להוראות דין או תכניות שמגבילות את אופן השימוש במקרקעין. עמד על הדברים פרופ' וייסמן:

"היקף זכויותיו של בעל דירה בדירתו עשוי להיות מושפע מן "התכנית המפורטת", שעל פיה נבנה הבית וכן מהיתר הבניה שניתן לבניית הבית. הגבלות על היעוד של דירות הבית, שנכללו במסמכים אלה, מחייבות את רוכשי הדירות. יחרוג רוכש דירה מן ההגבלות האלה יוכלו בעלי הדירות האחרות לתובעו בשל כך. דהיינו, הסייגים לשימוש המותר בדירות הבית על פי התכנית



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/185/2023

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

המפורטת והיתר הבניה פועלים לא רק במישור היחסים שבין בעלי הדירות ובין רשויות התכנון והבניה אלא גם בין בעלי הדירות, בינם לבין עצמם. רוכשי דירות ייטיבו על כן עשות אם בטרם יתחייבו לרכישת דירה יבדקו את התכנית המפורטת ואת היתר הבניה של הבית. **בדומה לכך, על מי שעומד לרכוש דירה בבית משותף לבדוק אם לא נרשמו במרשם המקרקעין שינויים בתקנון הבית. שינויים בתקנון שנרשמו במרשם מחייבים גם את מי שנעשה בעל דירה לאחר שנתקבלו השינויים. הוראות התקנון אינן מוגבלות לרכוש המשותף בלבד. הן עשויות להטיל הגבלות גם על השימוש המותר בדירות** (ראו: י. ויסמן דיני קניין: בעלות ושיתוף 480-481 (1997); ההדגשה הוספה – ב.ל.).

21. אקדים ואומר כי הצדדים, ובעיקר הנתבעות, הקדישו היקף נרחב מטענותיהם לשאלה האם השימוש שעושה יוחננוף ברכוש המשותף הינו "שימוש סביר". זאת לאור הפסיקה שקובעת כי השאלה האם מותר לעשות שימוש מסוים ברכוש המשותף, תיבחן בראי השאלה האם מדובר בשימוש "רגיל וסביר לפי תנאי הזמן והמקום ואינו מונע שימוש דומה מאחרים"? (ראו: ע"א 549/73 וינטרס נ' זמורה, פ"ד כח(1) 645, 648 (1974) (להלן: "עניין וינטרס"); ע"א 708/72 פרשקר נ' רוזנברג, פ"ד כח(2) 817, 823 (1974) (להלן: "עניין פרשקר"); ה"מ 163/81 בודנוף נ' נציגות הבית המשותף ברח' שחראי 14-18, ירושלים, פ"ד לה(4) 277, 279 (1981)).

22. **אלא שהבחינה האם שימוש מסוים ברכוש המשותף הוא שימוש סביר, תיעשה רק במקרה בו הנושא אינו מוסדר בתקנון הבית המשותף, או בהחלטת בעלי הדירות באסיפה הכללית. כאשר הנושא מוסדר בתקנון הבית המשותף או בהחלטת בעלי הדירות, יש לפעול בהתאם להסדרה שנקבעה, וכלל אין להידרש לשאלה האם השימוש שנעשה הוא שימוש סביר אם לאו** (ראו: עניין וינטרס, עמ' 649; עניין פרשקר, עמ' 821).

23. בהינתן האמור, ונוכח מסקנתי שתפורט להלן, לפיה התקנון המוסכם מסדיר בצורה ברורה את אפשרותם של בעלי הדירות לבצע פריקה ברכוש המשותף נושא התביעה, איני רואה צורך להידרש לשאלה האם השימוש שעושה יוחננוף ברכוש המשותף הוא שימוש סביר, ואמנע מלדון בכך.

24. אבחן כעת את הוראות התקנון המוסכם שרלוונטיות לענייננו.

25. סעיף 8.א. לתקנון המוסכם קובע כדלקמן:

"בעלי הדירות מתחייבים [...] לא לפרוק ולא לטעון ולא להרשות פריקה ו/או טעינה אלא במקום שיועד לכך ברכוש המשותף, כפי שיקבע ועל פי הוראות תקנון זה."



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/185/2023

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

26. הוראה זו מסידרה באופן ברור ומפורש את האפשרות לבצע פריקה וטעינה ברכוש המשותף, ואינה צריכה פרשנות. **התקנון המוסכם אוסר על ביצוע פריקה וטעינה ברכוש המשותף, במקומות שלא יועדו לכך.** אין חולק כי יוחננוף מבצעת פריקה של סחורה ברכוש משותף שלא יועד לכך, ובכך, למעשה, מסתיים הדיון. זאת, שכן סעיף 8.א. קובע כי פריקה זו אסורה, וסעיף 8.א. מחייב את ריבוע כחול שלא להרשות ליוחננוף לבצע פריקה באופן זה.

27. לטענת הנתבעת ישנה לקונה בתקנון המוסכם, שכן סעיף 8.א. אינו קובע שאסור לבצע פריקה וטעינה ברכוש המשותף, אלא שהוא קובע שאסור לעשות זאת "אלא במקום שיועד לכך", אולם עד למועד זה לא יועד לכך מקום. נטען שמכיוון שטרם יועד מקום לפריקה וטעינה, ניתן לבצע פריקה וטעינה בכל הרכוש המשותף, בכפוף לכללי השימוש הסביר ברכוש המשותף. איני מקבל טענה זו. ראשית, השאלה האם לאחר רישום התקנון התקבלו החלטות בעניין זה היא שאלה עובדתית שמצריכה הוכחה, אולם הנושא לא נדון ולא הוכח. בעניין זה אציין כי התובעת אינה חולקת על זכותה של יוחננוף לבצע פריקה ברכוש המשותף שהוצמד לתת חלקה 1, וייתכן שהדבר מצביע על כך שהתקבלה החלטה בעניין זה. אלא שגם אם אקבל את טענת הנתבעות לפיה בעלי הדירות לא ייעדו מקום לביצוע פריקה וטעינה ברכוש המשותף, לא יהיה בכך כדי לסייע לנתבעות, לאור הוראותיו הברורות של סעיף 8.א. לתקנון המוסכם. קרי: ככל שאכן בעלי הדירות לא ייעדו מקום ברכוש המשותף לביצוע פריקה וטעינה, משמעות הדבר היא שלא ניתן לבצע פריקה וטעינה ברכוש המשותף כלל, ולא שניתן לבצע פריקה וטעינה בכל שטחי הרכוש המשותף, בכפוף לכללים בדבר שימוש סביר ברכוש המשותף.

28. לאחר עיון בטענות הצדדים ובתקנון המוסכם, אני סבור כי יתר הוראות התקנון המוסכם אליהן הפנו הצדדים, אינן רלוונטיות לענייננו. סעיף 7 לתקנון המוסכם עוסק בשימוש שעושים בעלי הדירות **בדירות**, ולא ברכוש המשותף. בענייננו המחלוקת נוגעת לרכוש המשותף, וממילא סעיף 7 אינו רלוונטי.

29. גם הסיפא של סעיף 8.א. לתקנון המוסכם אינו רלוונטי לענייננו. חלק זה של סעיף 8.א. עוסק בזכותו של בעל הזכויות בתת חלקה 1 להשתמש בשטחי הרכוש המשותף הסמוכים לדירתו לשם הצבה ארעית מעת לעת של דוכנים. בענייננו לא עסקינן בהצבה ארעית מעת לעת של דוכנים, וממילא גם הוראה זו אינה נוגעת לענייננו. כן אציין שהרישא של סעיף 8.א. הוא בעל תחולה כללית, בעוד שהסיפא של סעיף 8.א. חל רק על בעל הזכויות בתת חלקה 1, ועולה ממנו בצורה ברורה כי הוא מבקש להסדיר את הנושא הספציפי של הצבת דוכנים ברכוש המשותף שסמוך לתת חלקה 1, בידי הבעלים של תת חלקה 1. מכאן שלא ניתן ללמוד מהסיפא של סעיף 8.א. לתקנון המוסכם, אודות הרישא של אותו סעיף.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/185/2023

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

30. לבסוף, אציין כי איני מקבל את טענת הנתבעות לפיה גם אם התקנון אוסר על שימוש ברכוש המשותף לפריקה, יש לאפשר את השימוש באופן זה בשל הגידול באוכלוסייה שהמרכול משמש, והתמורות שחלו בהרגלי הצריכה מאז שנת 1996, עת נרשם התקנון המוסכם. כבר נפסק כי יש לראות בתקנון בית משותף כחווה סגור, אותו יש לפרש בהתאם ללשונו הברורה (ראו: עש"א (מחוזי חי') 50207-10-23 **דביר נ' קוגל**, פסקה 28 (4.4.2024); (המפקח על המקרקעין פתח תקוה) 355/21 **הלר נ' רוט**, פסקאות 31-33 (27.3.2022)). קביעה זו נכונה ביתר שאת בתקנונים דוגמת התקנון המוסכם שלפניי, אשר ניכר בו כי הוא נוסח בשום שכל, ולאחר שבעלי הדירות נתנו דעתם על מאפייניו הייחודיים של הבית המשותף, וביקשו להסדיר היבטים רבים בשימוש שעושים בעלי הדירות בדירותיהם וברכוש המשותף.

31. בהינתן האמור, אין הצדקה לסטות ממה שנקבע בתקנון המוסכם באמצעות "פרשנות תכליתית" או "הוליסטית" של התקנון המוסכם, וחתימה לתכלית שלכאורה עומדת בבסיסו. ודוק. גם אם אניח כי אכן חל שינוי נסיבות משמעותי מאז שנת 1996 ועד היום – ויצוין כי לא הוצגו ראיות בעניין זה, וכן שיוחננוף שכרה את תת חלקה 1 רק בשנת 2016 – שינוי נסיבות זה אינו מצדיק את תיקונו של התקנון המוסכם או לפרשו באופן שונה משנאמר בו, ויש לראות בכך, לכל היותר, כטעות בכדאיות העסקה.

32. כללם של דברים: התקנון המוסכם אוסר על בעלי הדירות לבצע פריקה וטעינה ברכוש המשותף, ומכאן שהשימוש אותו מבצעת יוחננוף ברכוש המשותף מנוגד לתקנון המוסכם.

טענת ריבוע כחול בדבר הימנעותה הממושכת של התובעת מלהגיש את תביעתה

33. לטענת ריבוע כחול התובעת נמנעה במשך תקופה ארוכה מלהגיש את תביעתה, ולהימנעות ממושכת זו ישנן שלוש משמעויות: (1) יש לקבוע כי חל בענייני שיהוי, אשר מונע מהתובעת מלהעלות טענותיה; (2) יש לראות בשתיקת התובעת במשך התקופה הארוכה כהודאה בכך שהשימוש שעושה יוחננוף ברכוש המשותף אינו מהווה מטרד, או שהיא מסכימה לשימוש זה; (3) שתיקת התובעת מהווה הסכמה מכללא ושינוי בהתנהגות של התקנון המוסכם.

34. יש לדחות את כל טענותיה של ריבוע כחול בעניין זה.

35. בטרם אדרש לגופם של דברים, יש לזכור את מסגרת הזמנים בה עסקינן. ריבוע כחול מייחסת לתובעת שיהוי של "עשרות שנים", ונראה שכוונתה לכל התקופה בה עומד הבית המשותף על תילו, ולמצער משנת 1996, עת נרשם התקנון המוסכם. אלא שיוחננוף שכרה את תת חלקה 1 רק בשנת 2016, ואין כל ראיה לשימוש שנעשה עובר לכך. יתרה מכך, ריבוע כחול עצמה טוענת כי השנים שעברו הביאו עימן את הצורך בהרחבת שטחי הפריקה, כך שלשיטתה היא מדובר בצורך חדש. הוזה אומר: יש להתייחס לשתיקתה של התובעת, לכל המוקדם, משנת 2016. כמו



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/185/2023

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

כן, יש לציין כי בשנת 2018 התובעת פנתה לריבוע כחול וטענה בפניה שהשימוש שעושה יוחננוף ברכוש המשותף מנוגד לתקנון המוסכם. כתב התביעה הוגש בשנת 2023. הווה אומר: עסקין בשיהוי של, לכל היותר, חמש שנים. אבחן כעת את טענות ריבוע כחול לגופן.

לא עלה בידי ריבוע כחול להוכיח את יסודות השיהוי הדיוני

36. בפסיקה נקבע כי לטענת השיהוי הדיוני שלושה תנאים: (1) יש לראות בשיהוי כוויתור של התובע על טענתו; (2) בעקבות השיהוי הורע מצבו של הנתבע; (3) השיהוי נגרם בשל חוסר תום לב של התובע (ראו: ע"א 4627/22 מפרקי חברת אגרוסקו, **חברה לייצוא חקלאי בע"מ (בפירוק) ורו"ח ד"ר שלמה נס ורו"ח אלי שפלר נ' קוסט פורר גבאי את קסירר (שותפות רשומה)**, פסקה 76 והאסמכתאות שם (7.6.2023)). ריבוע כחול לא הוכיח את התקיימות אף לא אחד מהתנאים האמורים.

37. ראשית וכאמור, התובעת פנתה לריבוע כחול בעניין השימוש שעושה יוחננוף ברכוש המשותף כבר בשנת 2018. גם אם, כנטען, מאז ועד הגשת התביעה בשנת 2023 לא פעלה התובעת בעניין זה, ספק אם ניתן לראות בכך כוויתור של התובעת על טענותיה.

38. שנית, הנתבעות לא הוכיחו כי השיהוי הרע את מצבן. נזכור כי ההסכם בין יוחננוף לריבוע כחול נחתם בשנת 2016, כאשר התקנון המוסכם היה ידוע לכול. הווה אומר: החוזה לא נחתם בהסתמך על השיהוי, וממילא לריבוע כחול אין כל טענה בדבר שינוי מצבה לרעה עקב השיהוי הנטען. יוחננוף בחרה שלא להגיש סיכומים מטעמה, ובכך ויתרה על האפשרות לטעון לשינוי מצבה לרעה בהסתמך על השיהוי הנטען. למעלה מהצורך אציין שעל-מנת להוכיח את טענת השיהוי, בפרט בהקשר של השתלטות על רכוש משותף, על הנתבע נדרש להוכיח שהוא שינה מצבו לרעה בעקבות השיהוי, ולא די בכך שהוא נהנה משתיקת התובע, גם אם לתקופה ארוכה (ראו: ה"פ (מחוזי חיפה) 30034/97 מן נ' ינקו, פסקה 18 (10.11.1998)).

39. ולבסוף, לא הוכח כי חוסר תום לב של יוחננוף הביא לשיהוי בהגשת התביעה. הנתבעות טענו שהסיבה להגשת התביעה נובעת מרצונה של התובעת להפעיל לחץ על יוחננוף במסגרת משא ומתן שהן מנהלות. אלא שגם אם אניח שהעמידה על זכות קניינית לשם השגת יתרון במשא ומתן מהווה חוסר תום לב, לא הוכח שהשיהוי, כשלעצמו, נעשה בחוסר תום לב, תוך ניסיון להונות את הנתבעות או לפגוע בהן.

40. לכל האמור אוסיף כי הזכות נושא התביעה היא זכות קניינית, וכבר נקבע כי רק במקרים חריגים יש להכיר בטענת השיהוי באופן שמאיין זכות קניינית (ראו: ע"א 109/87 **חוות מקורה נ' חסון**, פ"ד מז(5) 1, 10 (2003); ע"א 8609/15 **מוסטפא נ' המועצה המקומית דלית אל כרמל**, פסקה 12 (3.5.2017)).



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/185/2023

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

41. כללם של דברים: לא עלה בידי הנתבעות להוכיח כי חל בענייננו שיהוי דיוני.

אין לראות בהימנעות התובעת מהגשת תביעה כהודאה בכך שהשימוש שעושה יוחננוף ברכוש המשותף מותר או שהיא מסכימה לשימוש זה

42. יש לדחות גם את הטענה לפיה יש לראות בשתיקת התובעת כהודאה בכך שאין מדובר במטרד או שמדובר בשימוש מותר, וכן את הטענה החלופית לפיה יש לראות בשתיקת התובעת כהסכמה לשימוש.

43. ראשית, התובעת לא צריכה להוכיח שמדובר במטרד, שכן השימוש אסור מכוח התקנון המוסכם, בין אם מדובר במטרד ובין אם לאו. כמו-כן, גם לו יתואר כי התובעת סברה בעבר שמדובר בשימוש מותר, לא ברור מדוע יש בכך כדי להשתיק אותה היום מלטעון שמדובר בשימוש אסור, וזאת בהיעדר הוכחה בדבר הסתמכות של הנתבעות או טענה דומה.

44. בנוגע לטענה שיש לראות בשתיקה כהסכמה של התובעת לשימוש שעושה יוחננוף ברכוש המשותף, הרי שהכלל הבסיסי הוא ש"שתיקה אינה מהווה הסכמה" (ראו: רע"א 6649/04 **ארגון הקניות של מושבי הדרום והמרכז בע"מ נ' אליאב**, פסקה 8 (12.2.2007)). אומנם לכלל זה ישנם חריגים (ראו: גבריאלה שלו ואפי צמח **דיני חוזים** 244-243 (מהדורה רביעית, 2019), אולם על-מנת להוכיח כי יש לראות בשתיקה כהסכמה על הטוען זאת להוכיח מדוע נסיבות השתיקה מובילות למסקנה לפיה יש לראות בשתיקה כהסכמה, ולא, למשל, הרשאה או אי עמידה על זכות.

45. הווה אומר: גם לו יתואר כי יש לראות בשתיקת התובעת כהסכמה, וספק אם זה המצב בענייננו, אין בכך כדי לקבוע כי התובעת מנועה מלחזור בה מהסכמתה.

אין לראות בשתיקת התובעת כשינוי בהתנהגות של התקנון המוסכם

46. עסקינן בתקנון של בית משותף, שהדרך לשינוי הוראותיו נקבע בדין. בין היתר, נקבע כי החלטה "רגילה" לשינוי התקנון דורשת הסכמה של רוב בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם (ראו: סעיף 62(א) לחוק המקרקעין). אין מחלוקת כי לא התקבלה הסכמה כאמור על-ידי בעלי הדירות, ולמצער לא נטענה כל טענה בנוגע לבעלי הדירות שאינם התובעת וריבוע כחול. בנסיבות אלה, גם לו הייתה התובעת מסכימה באופן אקטיבי ומפורש לשינוי התקנון המוסכם, בהיעדר הרוב הדרוש לא היה בכך כדי לשנות את התקנון המוסכם.

47. למעלה מהנדרש אציין שאיני סבור שהיה מקום לדון בטענה לפיה השתנה התקנון המוסכם, מהטעם שלא נשמעה בעניין זה עמדתם של כלל בעלי הדירות (השוו: ע"א (מחוזי חי') 3828/06



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/185/2023

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

אל רם כחול לבן 2004 בע"מ נ' נציגות הבית המשותף רח' הנביאים 28, חיפה, פסקאות 8-9
((25.1.2007)).

48. כללם של דברים: אני דוחה את כלל טענותיה של ריבוע כחול בקשר עם משך הזמן שלקח לתובעת להגיש את תביעתה.

סוף דבר

49. ניתן בזה צו עשה ליוחננוף, אשר מורה לה לחדול מן השימוש ברכוש המשותף שלא מוצמד לתת חלקה 1 לצרכי פריקה. על-מנת לאפשר ליוחננוף להיערך לביצוע פסק הדין, ניתנת בזאת שהות של 30 ימים בה יוחננוף תהיה רשאית לבצע פריקה ברכוש המשותף, במתכונת שנעשית כיום, כל יום החל מהשעה 6:00 ועד השעה 18:00. יובהר כי עד השעה 18:00 על יוחננוף להותיר את הרכוש המשותף פנוי ונקי. בחלוף 30 ימים מיום מתן פסק הדין ייאסר על יוחננוף לבצע כל פריקה ברכוש המשותף שאינו צמוד לתת חלקה 1.

50. בכל הנוגע לפסיקת הוצאות, בהינתן שהתביעה התקבלה הנתבעות תישאנה, ביחד ולחוד, בהוצאות התובעת בקשר עם אגרת הגשת התביעה בסך של 703 ש"ח, וזאת בתוך 30 ימים מיום המצאת פסק הדין לנתבעות, שאם לא כן תישאנה הנתבעות בתוספת ריבית שיקלית מיום מתן פסק הדין ועד מועד הפירעון.

51. באשר להוצאות שכר טרחת בא כוח התובעת, אדרש לכך לאחר שתוגשנה לי, בתוך שבעה ימים מהיום, אסמכתאות מתאימות.

ניתן היום 20.04.2025, כ"ב ניסן תשפ"ה, בהיעדר הצדדים.

ברק ליפשיץ
מפקח על רישום מקרקעין