



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/185/2023

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
ברק ליפשיץ

ויתראז' מרכז אירועים בע"מ, ח.פ. 511331944

1

התובעת:

באמצעות ב"כ: עו"ד רשות
מגדל הארבעה - בניין צפוני, קומה 5 מרח' הארבעה 28, תל
אביב 6473925
טל': 0765384248 פקס: 0527907084

נגד

רבוע כחול נדל"ן בע"מ ח.פ. 513765859

1

הנתבעות:

באמצעות ב"כ: עו"ד בן סימון רועי
רח' ברקוביץ 4 [מגדל המוזיאון], תל אביב 64238
טל': 037773900 פקס: 0528777187

חברת מ. יהוננו ובניו [בע"מ [סניף נס ציונה] ח.פ.
511344186

2

באמצעות ב"כ: צחי נחום
קינד מוטי 10, רחובות

פסק דין

ענינה של התביעה שלפניי בבקשת התובעת להורות לננתבעת 2 לחזור מהשימוש אותו היא עשו
ברכוש המשותף לצורך פריקה של סחרות. אקדמי ואומר כי דין התביעה להתקבל.

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

רקע וטענות הצדדים

1. עניינוו בבית המשפט ברחוב האירוסים 32 נס ציונה, שמצוין במקרקעין המידעים כגosh 3845 חלקה 269 (להלן: "הבית המשותף"). התובעת, ויתראז' מרכז אירועים בע"מ, היא בעלת הזכויות בתת חלקה 7 בבית המשפט והיא מפעילה בה אולם אירועים. הננתבעת 1, ריבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "ריבוע כחול"), היא בעלת הזכויות בתת חלקה 1 בבית המשפט (להלן:

מס' תיק: 3/185/2023

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

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

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

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

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

סעיף 8.א.: "בעלי הדירות מתחייבים [...] לא לפרק ולא לטעון ולא להרשות
פריקה ו/או טענה אלא במקום שיועד לכך ברכוש המשפט, כפי שיקבע ועל
פי הוראות תקנון זה. [...] בעל דירה חלקת משנה מס' 1 רשאי להשתמש בשטחי
הרכוש המשפט הסמוכים לדירתו לשם הצבה ארעית מעט לעת של דוכנים,
ובבלבד שלא יגרמו לפגיעה פיזית ממשית ברכוש המשפט ובתנאי
שהצבתם, תפעולם וקיים הפעולות העשויות בהקשרם לא ימנעו שימוש סביר
ומעבר מיתר דיירי הבית, מזומנים ולקוחותיהם" (ההדגשה הוספה – ב.ל.).

. ביום 11.5.2023 הגיעו יוחנןוף את כתוב התביעה בתביעה לפניי. בכתב התביעה נתען כי על-
אף הוראותיו הברורות של תקנון המוסכם, ובפרט סעיפים 7 ו-8.א. לתקנון המוסכם, יוחנןוף
מבצעת באופן תקין פריקה של סחרה ברכוש המשפט, בשטחים אשר חריגים מהשתת-
ה שמוצמד לתת חלקה 1. נתען כי הפריקה מתבצעת בכל שעות היממה, כאשר לעיתים יוחנןוף
משאייה סחרה ברכוש המשפט גם בשעות הלילה. כן נתען, כי השימוש שעושה יוחנןוף ברכוש
המשפט מונעת מבני הדירות גישה לחניות, לחדר האשפה ולהדר החשמל. בהתאם לכך עתרה
התובעת לسعدים הבאים: (1) להוראות לiyoranof לחדר לאלטר מהשימוש האסור ברכוש
המשפט, ולבצע את הפריקה אך ורק בשיטה שמצומד לתת חלקה 1. (2) להוראות לריבוע כחול,
כבעל הזכויות בתת חלקה 1, לוודא שיווחנןוף תפעל בהתאם להוראות התקנון.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/185/2023

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

4. ריבוע כחול וווחננוּ הגישו כתבי הגנה וביהם טענות שדומות בעיקרונו, ועל-כן אצינו במאוחדר. עם זאת, אצין כי ריבוע כחול הדגישה בכתב הגנתה כי ככל ונפל פגס בהתנהלות יוחנןוף, הרי שהאחריות לפגס זה מוטלת על יוחנןוף בלבד, לרבות בכל הנוגע לפיצוי בגין נזקים, ככל שנגרכמו.
5. לטענת הנتابעות סעיף 8.א. סייפה לתקן המוסכם מאפשר לבני תחת חלקה 1 לעשות שימוש ברכוש המשותף, ובלבך שלא יהיה בכך כדי לגרום "פגיעה פיזית ממשית ברכוש המשותף" או שהדבר "לא ימנע שימוש סביר ומעבר מיתר דיררי הבית, מזומנים ולקוחותיהם". נטען כי השימוש שעושה יוחנןוף ברכוש המשותף אינו גורם לפגיעה פיזית ברכוש המשותף, ואף אין מונע שימוש סביר ומעבר ברכוש המשותף, ומכאן שאין מניעה לבצעו.
6. כן טענו הנتابעות כי השימוש אותו עושה יוחנןוף ברכוש המשותף הוא שימוש סביר של בעל דירה ברכוש המשותף, ואני גורם לפגיעה או מטרד אשר מצדיק את מניעתו. בעניין זה נטען כי הפריקה נעשות באופן נקודתי ותחום בזמן, סביב אירופים בהם יוחנןוף מקבלת סחרורה רבה במיוחד, למשל סמוך למועדן ישראל.
7. באופן כללי יותר, נטען כי כבר בתקן הבית המשותף נקבע כי בתחת חלקה 1 יכול להתקיים מרכול. תקנון הבית המשותף נקבע לפני שלושה עשורים, ובשעתו הוראותיו אפשרו את קיומו של מרכול בהתאם לתנאים האמורים בו. עם זאת, בשלושים השנים שחלפו החל גידול באוכלוסייה ובהרגלי הצרכיה שלה, והצריכים הנוכחים של מרכול בשטחי פריקה גדולים משמעותית מאשר לפני שלושים שנים. נטען כי קבלת התביעה תביא לנזק עצום ליוחנןוף, ותמנע ממנו בפועל הפעלת מרכול בתחת חלקה 1.
8. ביום 22.2.2024 התקיימים דיון מקדמי בנסיבות הצדדים בפני כב' המפקחת, ובסיומו נקבע התיק להוכחות. אצין כי במהלך כב' המפקחת פנו הצדדים לגיור שללא כלח. מטעם התובעת הוגש תצהירו של מר בייאן טיזאבי, הבעלים והמנהל של התובעת; מטעם ריבוע כחול הוגש תצהיריה שלגב' מורה לביא, מנהלת שיווק נכסים מניבים בטיבוע כחול; ומטעם יוחנןוף הוגש תצהיריהם של מר יואב חבסוב, מנהל הסניף של יוחנןוף נושא התביעה, ושל מר עופר ביטון, מנהל הנכסים והאחראי על הרישיון ביוחנןוף.
9. ביום 6.11.2024 התקיימים דיון הוכחות בפני, ובו נחקרו המצהירים על תצהיריהם. בפתח הדיון שאלתי את הצדדים האם יש נסונות ולבחון שנית את האפשרות לסייע את ההליך בדרך של פשרה, אולם הצדדים סירבו לכך. בהינתן תשובהם של הצדדים התקיימים דיון ההוכחות, אשר התמקד בשאלת אופן והיקף השימוש שעושה יוחנןוף ברכוש המשותף.
10. אצין, כי במהלך הדיון הצהירה התובעת כי היא אינה עומדת על טענותיה לעניין השתלטות יוחנןוף על חדר האשפה וחדר החשמל.

מס' תיק: 3/185/2023

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

טענות הצדדים בסיכוןיה

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

12. לאחר הגשת סיכומי התביעה יהונתןף כי מתקנים מסוימים ומטען בין הצדדים בניסיון להגיע לפשרה שתיתיר את ההכרעה בהליך. בשל המשא ומתן נדחה מעת המועד להגשת סיכומי הנתבעות. ביום 20.3.2025 התקבלו סיכומי ריבוע כחול וביום 23.3.2025 ביקשה יהונナンף להצטרף לsicomiyah של ריבוע כחול.

13. בסיכומי ריבוע כחול נטען כי יהונナンף פועלת בהתאם להוראות הדיון והתקנון המוסכם. ריבוע כחול ציטטה את סעיף 7 לתקנון המוסכם, אשר קובע כי שימוש בתת חלקה 1 למרכול אינו מהו שימוש מטרד, וכן את הסיפה של סעיף 8.א. 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 בעניינו.

14. נטען כי התקנון המוסכם אינו מגביל את שטח הפריקה, אינו קובע כי ניתן לבצע פריקה רק בשטח שמצומד בתת חלקה 1, ואין מגביל באופן כלשהו את האפשרות לבצע פריקה ברכוש המשיב. נטען כי בהיעדר הוראה פרטנית בדבר דרך הביצוע לחקירה יש לקרוא ולפרש את התקנון המוסכם "כמפורט, בצורה הוליסטית". הסתכלות על התקנון המוסכם מכלול מגלה כי מנסחים ביקשו לאפשר את פעילותו של מרcoil בתת חלקה 1, ואף קבעו אמת מידת מקרה במיוחד ביחס לשימוש בעל הזכויות בתת חלקה 1 ברכוש המשותף. נכון האמור, יש לקבוע כי התקנון המוסכם אינו מונע את השימוש שעושה יהונナンף ברכוש המשותף.

15. לאור עמדת הנתבעות לפיה התקנון המוסכם אינו מגביל את האפשרות לבצע פריקה ברכוש המשיב, נטען כי יש לבחון את השימוש לאור המבחן שנקבע בפסקה לשימוש סביר ברכוש המשיב. נטען כי לאור מאפייניו של הבית המשותף, אשר מהוונה מבנה מסחרי, יש לקבוע כי השימוש אותו עושה יהונナンף ברכוש המשותף הוא שימוש סביר. זאת, בין היתר, בשל כך שבחלוף השנים הרככים של המרcoil בתת חלקה 1 גדלו בצורה משמעותית בשל הגידול במספר הלקוחות שהמרcoil משרת, ובשל הגדלת סל הצרכיה לנפש בישראל.

מס' תיק: 3/185/2023

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

16. לבסוף, נטען כי התובעת הוגשה בשינוי ניכר, אשר מקיים השתק ומניעת; נטען וכי יש לראות בשינויי בהגשת התובעת כמעידה על כך שהשימוש שעושה יוחנן ברכוש המשותף אינו מהוות מטרד וכחוודה כי השימוש מותר על פי הדין והתקנון המוסכם; ולבסוף יש לראות בשתייקת התובעת "במשך עשרה שנים" כהסכמה כללית ושינוי בהתקנות של התקנון המוסכם, ככל שיקבע כי יש בפעולות יוחנן כדי לסתות מהוראותיו.

17. ביום 10.4.2025 הגישה התובעת סיכומי תשובה מטעה, בהם התיארכה בעיקר לטענת השינוי. נטען כי לא מתקיים התקנים שנקבעו בפסקה לעניין שינוי, לא הוכח ייאוש מצד התובעת, לא הורע מעמדן של הנتابעות ולא הוכח חוסר תום לב מצד התובעת. כן נטען כי יש לצמצם במיוחד את תחולת דיני השינוי באופן שמאין זכות קנינית, כבעניינו. לבסוף, נטען כי נקבע כבר כי תביעה להשתלטות שלא כדין על רכוש משותף לא תיחסם בטענת שינוי. התובעת התיארכה בסיכומי התשובה גם לטענה לפיה יש לראות בשתייקת השינוי בהתקנות של התקנון. בעניין זה נטען כי על-מנת לשנות את התקנון הבית המשותף יש לעמוד בהוראות הדין בדבר שינוי התקנון, דבר שלא נעשה בעניינו.

דיון והכרעה

18. אקדמי מסקנה לדיוון – השימוש אותו עשו יוחנן ברכוש המשותף סותר את הוראות התקנון המוסכם. מכיוון שכ' יש להפסיקו, ואין לבחון האם השימוש שעושה יוחנן ברכוש המשותף הוא שימוש סביר.

19. אפרט את עמדתי.

20. סעיף 61 לחוק המקרקעין קובע כי "בית משותף יתנהל על פי התקנון 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 אהרוןி** שלמה נ' עופר מבריזט בעמ', פסקה 11 (16.1.2013)). העולה מהאמור הוא שיש לראות בהוראותיו של התקנון שנרשם כמשנות את "תכונותיהם" של המקרקעין, בדומה להוראות דין או תוכניות ש מגבילות את אופן השימוש במקרקעין. עמד על הדברים פרופ' וייסמן:

"היקף זכויותיו של בעל דירה בדירות עשו להיות מושפע מן "התכנית המפורטת", שעל פיה נבנה הבית וכן מהיתר הבניה שנitin לבניית הבית. הגבלות על הייעוד של דירות הבית, שנכללו במסמכים אלה, מחייבות את רוכשי הדירות. יתרוג רוכש דירה מן הגבלות אלה יוכל בעלי הדירות האחרות לתובעו בשל כך. דהיינו, הסיגים לשימוש המותר בדירות הבית על פי התכנית



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/185/2023

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

המפורטת והיתר הבניה פועלים לא רק במישור היחסים שבין בעלי הדירות ובין רשויות התכנון והבנייה אלא גם בין בעלי הדירות, בין לבין עצמם. רוכשי דירות יティיבו על כן לעשות אם בטרם יתחייבו לרכישת דירה יבדקו את התכנית המפורטת ואת היתר הבניה של הבית. בדומה לכך, על מי שעומד לרכוש דירה בבית מסוות לבדוק אם לא רשמו במרשם המקרקעין שינויים בתכנון הבית. שינויים בתכנון שנרשמו במרשם מחייבים גם את מי שנעשה בעל דירה לאחר שתתקבלו השינויים. הוראות התקנון אינם מוגבלים לרכוש המשותף בלבד. הן עשוות להטיל הגבלות גם על השימוש המותר בדירות" (ראו: ג. ויסמן דיני קניין: *בעלות ושיתוף* 480-481 (1997); ההדגשה הוספה – ב.ל.).

21. אקדמי ואומר כי הצדדים, ובוקר הנتابעות, הקדישו היקף נרחב מטענותיהם לשאלת האם השימוש שעושה יוחננו 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 708/72 *וינטרס נ' זמורה*, פ"ד כח(1) 645, 648 (1974) (להלן: "ענין וינטרס"); ע"א 549/73 *וינטרס נ' רוזנברג*, פ"ד כח(2) 817, 823 (1974) (להלן: "ענין פרשקר"); ח"מ 163/81 *בודנו נ' נציגות הבית המשותף ברוח' שחראי* 14-18, ירושלים, פ"ד לה(4) 279, 277 ((1981)).

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

23. בהינתן האמור, ונוכח מסקנתşı שתפורט להלן, לפי התקנון המוסכם מסדר בצורה ברורה את אפשרותם של בעלי הדירות לבצע פריקה ברכוש המשותף נושא התביעה, אני רואה צורך להידרש לשאלת האם השימוש שעושה יוחננו ברכוש המשותף הוא שימוש סביר, ואמנע מלדון בכך.

24. אבחן כתע את הוראות התקנון המוסכם שרלוונטיות לעניינו.

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

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



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/185/2023

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

26. הוראה זו מסידרה באופן ברור ומפורש את האפשרות לבצע פריקה וטעינה ברכוש המשותף, ואיינה צריכה פרשנות. **התקנון המוסכם אוסר על ביצוע פריקה וטעינה ברכוש המשותף, במקומות שלא ייועדו לכך.** אין חולק כי יוחננו מבצעת פריקה של סחרה ברכוש משותף שלא יועד לכך, ובכך, למעשה, מסתים הדיוון. זאת, שכן סעיף 8.א. קובע כי פריקה זו אסורה, וסעיף 8.א. מחייב את ריבוע כחול שלא להשרות ליוחננו לבצע פריקה באופן זה.

27. לטענת הנتابעת 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 يوجد מקום. נטען שמכיוון שטרם יועד מקום לפריקה וטעינה, ניתן לבצע פריקה וטעינה בכל הרכוש המשותף, בכפוף לכללי השימוש הסביר ברכוש המשותף. אני מקבל טענה זו. ראשית, השאלה האם לאחר רישום התקנון התקבלו החלהות בעניין זה היא שאלת עובדתית שמצוירת הוכחה, אולם הנושא לא נדון ולא הוכח. בעניין זה אציין כי התובעת אינה חולקת על זכותה של יוחננו לבצע פריקה ברכוש המשותף שהוצמד לחת חלקה 1, וייתכן שהדבר מצביע על כך שהתקבלה החלטה בעניין זה. אלא שגם אם קיבל את טענת הנتابעת לפיה בעלי הדירות לא ייעדו מקום לביצוע פריקה וטעינה ברכוש המשותף, לא יהיה בכך כדי לסייע לנتابעות, לאור הוראותיו הברורות של סעיף 8.א. תקנון 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 שניתנו לבצע פריקה וטעינה בכל שטחי הרכוש המשותף, בכפוף לכללים בדבר שימוש סביר ברכוש המשותף.

28. לאחר עיון בעונות הצדדים ובתקנון המוסכם, אני סבור כי יתר הוראות התקנון המוסכם אליהן הפנו הצדדים, אין רלוונטי לעניינו. סעיף 7 לתקנון המוסכם עוסק בשימוש שעושים בעלי הדירות **בדירות**, ולא ברכוש המשותף. בעניינו המחלוקת נוגעת לרכוש המשותף, וממילא סעיף 7 אינו רלוונטי.

29. גם הסיפה של סעיף 8.א. לתקנון המוסכם אינו רלוונטי לעניינו. חלק זה של סעיף 8.א. עוסק בזכותו של בעל הזכויות בתת חלקה 1 להשתמש בשטחי הרכוש המשותף הסמוכים לדירותו לשם הצבה ארעית מעט לעת של דוכנים. בעניינו לא עסקין בהצבה ארעית מעט לעת של דוכנים, וממילא גם הוראה זו אינה נוגעת לעניינו. כן אציין שהרשיא של סעיף 8.א. הוא בעל תחוליה כללית, בעוד שהסיפה של סעיף 8.א. חל רק על בעל הזכויות בתת חלקה 1, ועלה ממנה בצורה ברורה כי הוא מבקש להסדיר את הנושא הספציפי של הצבת דוכנים ברכוש המשותף סמוך לתת חלקה 1, בידי הבעלים של תת חלקה 1. מכאן שלא ניתן למלוד מהסיפה של סעיף 8.א. לתקנון המוסכם, אודות הרישיא של אותו סעיף.

מס' תיק: 3/185/2023

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

30. לבסוף, אציוון כי איןني מקבל את טענת הנتابעת לפיה גם אם התקנון אוסר על שימוש ברכוש המשותף לפרטיה, יש לאפשר את השימוש באופן זה בשל הגידול באוכלוסייה שהרכול משמש, והתמודדותו שחלה בהרגלי הצריכה מאז שנת 1996, עת נרשם התקנון המוסכם. כבר נפסק כי יש לראות בתקנון בית משותף כחוזה סגור, אותו יש לפרש בהתאם לשונו הברורה (ראו: עש"א (מחוזי ח') 50207-10-23 **דביר נ' קוגל**, פסקה 28 (4.4.2024); (המפקח על המקרקעין פתח תקופה) **הלר נ' רוט**, פסקאות 33-31 (27.3.2022)). קביעה זו נכונה ביותר בתחוםים דוגמת התקנון המוסכם שלפניי, אשר ניכר בו כי הוא נוסח בשום שבל, ולאחר שבעל 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 לסתות ממה שנקבע בתקנון המוסכם באמצעות "פרשנות תכליתית" או "הויליסטית" של התקנון המוסכם, וחתרה לתקילת שכוראה עומדת בבסיסו. ודוק. גם אם אניichi כי אכן חל שינוי נסיבות משמעותית מאז שנת 1996 ועד היום – ויצוין כי לא הוצגו ראיות בעניין זה, וכן שיווכננו שכרה את תת חלקה 1 רק בשנת 2016 – שינוי נסיבות זה אינו מצדיק את תיקונו של התקנון המוסכם או לפניו באופן שונה מאשר מרנו בו, ויש לראות בכך, לכל היותר, כתעות בנסיבות העסקה.

32. כללים של דברים: התקנון המוסכם אוסר על בעלי הדירות לבצע פרטייה וטעינה ברכוש המשותף, ומכאן שהשימוש אותו מבצע יוחננו ברכוש המשותף מוגדר לתקנון המוסכם.

טענת ריבוע כחול בדבר הימנעות הממושכת של התובעת מהגיש את תביעתה

33. לטענת ריבוע כחול התובעת נמנעה במשך תקופה ארוכה מהגיש את תביעתה, ולהימנעות ממושכת זו ישנן שלוש ממשמעות: (1) יש לקבוע כי חל בעניינו שיחוי, אשר מונע מההתובעת מההעלות טענותיה; (2) יש לראות בשתיkeit התובעת במשך תקופה ארוכה כהודאה בכך שהשימוש שעושה יוחננו ברכוש המשותף איינו מהויה מטרד, או שהוא מסכימה לשימוש זה; (3) שתיקת התובעת מהויה הסכמה מכללא ושינוי בהתנהגות של התקנון המוסכם.

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

35. בטרם אדרש לגופם של דברים, יש לזכור את מסגרת הזמן בהם עוסקים. ריבוע כחול מייחסת לתובעת שיחוי של "עשרות שנים", ונראה שכוננותה לכל התקופה בה עומד הבית המשותף על תילו, ולמצער משנת 1996, עת נרשם התקנון המוסכם. אלא שיווכננו שכרה את תת חלקה 1 רק בשנת 2016, ואין כל ראייה לשימוש שנעשה בעבר לכך. יתרה מכך, ריבוע כחול עצמה טוענת כי הנסים שעברו הביאו עימן את הצורך בהרחבת שטחי הפריקה, כך שלשיתה היא מדובר בגורם חדש. והוא אומר: יש להתייחס לשתייקתה של התובעת, לכל המוקדם, משנת 2016. כמו



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/185/2023

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

כ, יש לציין כי בשנת 2018 התובעת פנתה לריבוע כחול וטענה בפנייה שהשימוש שעושה יוחנןף ברכוש המשותף מנוגד לתקנון המוסכם. כתוב התביעה הוגש בשנת 2023. והוא אומר: עסקינו בשינוי של, לכל היתר, חמישה שנים. אבחן את טענות ריבוע כחול לגוף.

לא עליה בידי ריבוע כחול להוכיח את יסודות השינוי הדיווני

36. בפסקה נקבע כי לטענת השינוי הדיווני שלושה תנאים: (1) יש לראות בשינוי כויתור של התובע על טעنته; (2) בעקבות השינוי הורע מצבו של הנتبיע; (3) השינוי נגרם בשל חוסר תום לב של התובע (ראו: ע"א 4627/22 **מפרקן חברת אגורקסקו**, חברה **לייצוא חקלאי בע"מ (בפירוק) ורו"ח ד"ר שלמה נס ורו"ח אליל פולר נ' קוסט פורר גבאי את כסירור (שותפות רשותה), 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 יוחנןף ברכוש המשותף כבר בשנת 2018. גם אם, כאמור, מאז ועד הגשת התביעה בשנת 2023 לא פעלła התובעת בעניין זה, ספק אם ניתן לראות בכך כויתור של התובעת על טעונתה.

38. שנית, הנتابעות לא הוכיחו כי השינוי הרע את מצבן. נזכר כי ההסכם בין יוחנןף לריבוע כחול נחתם בשנת 2016, כאשר התקנון המוסכם היה ידוע לכל. והוא אומר: החוזה לא נחתם בהסתמך על השינוי, וממילא לריבוע כחול אין כל טענה בדבר שינוי מצבה לרעה עקב השינוי הנוכחי. יוחנןף בחרה שלא להגיש סיכומים מטעמה, ובכך ויתרה על האפשרות לטעון לשינוי מצבה לרעה בהסתמך על השינוי הנוכחי. לעומת זאת אציון של-מנת להוכיח את טענת השינוי, בפרט בהקשר של השתלטות על רכוש משותף, על הנتبיע נדרש להוכיח שהוא שינה מצבו לרעה בעקבות השינוי, ולא די בכך שהוא נהנה משתייקת התובע, גם אם לתקופה ארוכה (ראו: ה"פ (מחוזי חיפה) 30034/97 מון נ' ינקו, פסקה 18 (10.11.1998)).

39. ולבסוף, לא הוכח כי חוסר תום לב של יוחנןף הביא לשינוי בהגשות התביעה. הנتابעות טענו שהסיבה להגשות התביעה נובעת מרצונה של התובעת להפעיל לחץ על יוחנןף במסגרת משא ומתן זהן מנהלות. אלא שגם אם אכן שהעמידה על זכות קניינית לשם השגת יתרון במשא ומתן מהוות חוסר תום לב, לא הוכיח שהשינוי, כשלעצמו, נעשה בחוסר תום לב, תוך ניסיון להונאות את הנتابעות או לפגוע בהן.

40. לכל האמור אוסף כי הזכויות נושא התביעה היא זכות קניינית, וכך נקבע כי רק במקרים חריגים יש להכיר בטענת השינוי באופן שמאין זכות קניינית (ראו: ע"א 109/87 **חוות מקורה נ' חסן, פ"ד מז (5) 10, 15** (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
בسمכota של בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

41. כללם של דברים: לא עלה בידיו הנتابעות להוכיח כי חל בעניינו שיחוי דיןוי.

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

42. יש לדחות גם את הטענה לפיה יש לראות בשתייקת התובעת כהודאה בכך שאין מדובר במטרד או שמדובר בשימוש מותר, וכן את הטענה החלופית לפיה יש לראות בשתייקת 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 סבירה בעבר שמדובר בשימוש מותר, לא ברור מדוע יש בכך כדי להשתיק אותה היום מלטעון שמדובר בשימוש אסור, וזאת בהיעדר הוכחה בדבר הסתמכות של הנتابעות או טענה דומה.

44. בנוגע לטענה שיש לראות בשתייקת התובעת כהסכמה של התובעת לשימוש שעושה יוחנןף ברכוש המשותף, הרוי שהכל הכספי הוא ש"שתייקת אינה מהוות הסכמה" (ראו: רע"א 6649/04 ארגון הקניות של מושבי הדרום והמרכז בע"מ נ' אליאב, פסקה 8 (12.2.2007)). אומנם לכל זה ישם חריגים (ראו: גבריאלה שלו ואפי צמח דין חווים 243-244 (מחזרה רבעית, 2019), ואולם על-מנת להוכיח כי יש לראות בשתייקת ההסכמה על הטוען זאת להוכיח מדוע נסיבות השתייקת מובילות למסקנה לפיה יש לראות בשתייקת ההסכמה, ולא, למשל, הרשאה או אי עמידה על זכות).

45. הווה אומר: גם לו יתואר כי יש לראות בשתייקת התובעת כהסכמה, וספק אם זה המצב בעניינו, אין בכך כדי לקבוע כי התובעת מנעה מלחזר בה מהסכםתה.

אין לראות בשתייקת התובעת כשינוי בהתנוגות של התקנון המוסכם

46. עסוקין בתקנון של בית משותף, שהדרך לשינוי הוראותיו נקבע בדיון. בין היתר, נקבע כי החלטה "רגילה" לשינוי התקנון דורשת הסכמה של רוב בעלי הדירות שני שלישים של הרוכש המשותף צמודים לדירותיהם (ראו: סעיף 62(א) לחוק המקרקעין). אין מחלוקת כי לא התקבלה הסכמה כאמור על-ידי בעלי הדירות, ולמצער לא נתענה 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. לעומת מהנדרש אכן שאיini סבור שהיה מקום לדון בטענה לפיה השתנה התקנון המוסכם, מהטעם שלא נשמעה בעניין זה עמדתם של כל בעלי הדירות (השו: ע"א (מחוזי ח') 3828/06).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/185/2023

מפקח על רישום מקרקעין
בسمכota של 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. כללים של דברים: אני דוחה את כלל טענותיה של ריבוע כחול בקשר עם משך הזמן שלקח לתובעת להגיש את תביעתה.

סוף דבר

49. ניתן בזזה צו עשה ליוחננו, אשר מורה לה לחזול מן השימוש ברכוש המשותף שלא מוצמד למתת חלקה 1 לצרכי פריקה. על-מנת לאפשר ליוחננו להיערך לביצוע פסק הדין, ניתנת בזאת שהות של 30 ימים בה יוחננו תהיה רשאית לבצע פריקה ברכוש המשותף, במתכוונת שנעשית ביום, כל יום החל מהשעה 06:00 ועד השעה 18:00. יובהר כי עד השעה 00:18 על יוחננו להותיר את הרכוש המשותף פניו ונקי. בחלוּך 30 ימים מתן פסק הדין ייאסר על יוחננו לבצע כל פריקה ברכוש המשותף שאינו צמוד למתת חלקה 1.

50. בכל הנוגע לפיקת הוצאות, בהינתן שההתביעה התקבלה הנטבעות תישאנה, בלבד ולחוד, בהוצאות התביעה בקשר עם אגרת הגשת התביעה בס' של 703 ש"ח, וזאת בתוקן 30 ימים מיום המצאת פסק הדין לנטבעות, שם לא כן תישאנה הנטבעות בתוספת ריבית שיקנית 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, כ"ב ניסן תשפ"ה, בהיעדר הצדדים.

ברק ליפשיץ
מפקח על רישום מקרקעין