



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/13/2023

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

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

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

התובעת:

נגד

חב' עוז חברה להשקעות בע"מ ח.פ. 520042417

1

הנתבעות:

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

ויקטורי רשת סופרמרקטים בע"מ ח.פ. 514068980

2

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

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?

עניינה של התביעה בסכסוך בין בעלי זכויות ביחידות מסחריות בבית משותף: התובעת מפעילה ביחידתה מרכול, בהתאם להוראות התקנון המוסכם; גם ביחידת הנתבעות פועל מרכול, אולם לגבי יחידתן נקבע בתקנון המוסכם השימוש היחיד שמותר באותה יחידה הוא למסעדה. הנתבעות אינן מכחישות שהתקנון המוסכם אוסר על השימוש אותו הן עושות ביחידה שבחזקתן, אך טוענות שמטעמים שונים אין לאכוף עליהן את התקנון המוסכם.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/13/2023

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

במסגרת פסק הדין אבחן את טענות הנתבעות, ואכריע בשאלה אם הן רשאיות להמשיך ולפעול בניגוד להוראות התקנון המוסכם.

יוער כי תיק זה הועבר לטיפול לאחר מינויה של כב' המפקחת צ' קוינט שילוני לשיפוט. בשלב בו קיבלתי את התיק כבר נערכו בו חמישה דיונים, מהם ארבעה דיוני הוכחות (אחד בבקשה לסעד זמני ושלושה בהליך העיקרי) וכן דיון קדם משפט. לאחר עיון בתיק החלטתי להמשיך את הטיפול בו מהשלב בו קיבלתי אותו, וזאת בהתאם לסמכותי לפי סעיף 75(ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**"). בהתאם לכך התקיים בפניי דיון הוכחות נוסף, שלאחריו הגישו הצדדים את סיכומיהם.

הרקע לתביעה

1. תביעה זו עוסקת בשימוש שעושה הנתבעת 2, ויקטורי רשת סופרמרקטים בע"מ (להלן: "**ויקטורי**"), בתת חלקה 15 שבבית המשותף ברחוב שמחה הולצברג 16 רמלה המצוי במקרקעין הידועים כגוש 5953 חלקה 10 (להלן: "**הבית המשותף**").
2. בהתאם לנסח המקרקעין, בעלת זכות הבעלות בבית המשותף היא רשות הפיתוח. החל מתחילת שנות ה-2000 החלה חברת סולל בונה בע"מ (להלן: "**סולל בונה**") לפעול להקמת הבית המשותף ולמכור בו זכויות חכירה לדורות לרוכשים שונים.
3. יוער כי מערך הזכויות בבית המשותף, למצער באותה עת, היה מעט סבוך. הצגת הפירוט המלא אינה נדרשת לשם ההכרעה בעניינו, ומשכך אמנע מלהציגו. כן אציין כי לסולל בונה קשרי בעלות עם חברת שיכון ובינוי, והצדדים התייחסו לעתים לסולל בונה ולעתים לשיכון ובינוי. ההפרדה בין החברות אינה נוגעת לענייננו, ולצורך העניין אתייחס לכלל הגורמים שפעלו מכוחה של סולל בונה או שיכון ובינוי כ"סולל בונה".
4. הערה מקדמית נוספת נוגעת לכינוי שיינתן ליחידות המקרקעין בבית המשותף. להלן אתייחס לדירות בבית המשותף בהתאם למספר תת החלקה שקיבלו במסגרת רישום הבית המשותף. מטבע הדברים, במסגרת הסכמי החכירה שנכרתו עוד בטרם נרשם הבית המשותף, ההתייחסות לאותן יחידות מקרקעין לא הייתה בהתאם למספר תת החלקה שיקבלו בעתיד, ואף ייתכן שהייתה שונות מסוימת בין יחידות המקרקעין אליהן התייחסו הסכמי החכירה לתת החלקות שנרשמו בסופו של יום. עם זאת, בהיעדר מחלוקת בדבר זהות יחידות המקרקעין נושא התביעה, אתייחס ליחידות המקרקעין בבית המשותף בהתאם למספר תת החלקה שניתן להן בעת רישומן, גם אם ההתייחסות אינה מדויקת ביחס למועד בו נכרתו הסכמי החכירה.
5. מכאן לתיאור העובדות שרלוונטיות לענייננו.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/13/2023

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט 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 זכות חכירה לדורות, לענייננו, בתת חלקה 2 בבית המשותף (להלן: "**הסכם חסונה**"). בתת חלקה 2 מפעילה חסונה מרכול בשם "מיני מרקט אבו מאהר חסונה ובניו".
7. בסעיף 7.12 להסכם חסונה נקבע שסולל בונה מתחייבת "כי בתקנון הבית המשותף יאסר על מי מבעלי היחידות האחרות בבית המשותף בכלל ובאגף המסחר בפרט לנהל סופר מרקט ו/או מיני מרקט ו/או חנות מכולת וכי הזכות לנהל עסק כאמור תוקנה לבעל הזכויות בממכר בלבד [הכוונה לחסונה – ב.ל.]".
8. הנתבעות כולן הן בעלות זכויות בתת חלקה 15 בבית המשותף, בהתאם לתיאור שיובא להלן.
9. ביום 27.12.2006 נחתם הסכם בין סולל בונה לחברת רנסנס פעמונים השקעות ונכסים בע"מ (להלן: "**רנסנס**"), ובו התחייבה סולל בונה למכור לרנסנס זכות חכירה לדורות במספר יחידות מקרקעין בבית המשותף, ובהן בתת חלקה 15, אשר כונתה באותו הסכם "המסעדה" (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 זכות החכירה לדורות 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 במסגרתו מכרה עוז לברכת חי את זכות החכירה לדורות בתת חלקה 15. נכון למועד מתן פסק הדין, עוז עודנה רשומה כבעלת זכות החכירה לדורות, ולטובתה של ברכת חי רשומה הערת אזהרה על זכויותיה של עוז.
12. ביום 14.2.2022 חתמו ברכת חי וויקטורי על "חוזה שכירות בלתי מוגנת", במסגרתו התחייבה ברכת חי להשכיר לויקטורי את תת חלקה 15 לתקופה של חמש שנים, עם שתי אופציות שכל אחת מהן גם היא לחמש שנים. בנספח א' להסכם זה נקבע כי מטרת השכירות היא "סופר מרקט לממכר המוצרים הנמכרים ברשת ויקטורי...".
13. ויקטורי תפסה חזקה בתת חלקה 15, והחל מיום 28.11.2022 ואילך היא מפעילה בתת חלקה 15 מרכול. יצויין שלמרות שתקופת השכירות עולה על עשר שנים (בשילוב תקופות האופציה), השכירות לא נרשמה, ואף לא נרשמה בעניינה הערת אזהרה.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/13/2023

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

14. ביום 16.1.2017 אושר תקנון מוסכם לבית המשותף (להלן: "**התקנון המוסכם**"). כאמור במבוא לתקנון המוסכם, התקנון המוסכם נרשם על-ידי בעלת זכות הבעלות בבית המשותף, רשות הפיתוח ("אנו הח"מ, רשות הפיתוח, בעלי המקרקעין הידועים כחלקה 10 בגוש 5953 בשטח של 3,522 מ"ר קובעים בזאת כדלקמן").

15. בפועל, מי שהביאה לרישום התקנון המוסכם היא סולל בונה, באמצעות יפויי כוח שהעבירו לה רוכשי הזכויות בבית המשותף, ובהם יפוי כוח עליו חתמה רנסנס. התקנון המוסכם לא הועבר לעיון בעלי הדירות בטרם רישומו, ולמעשה קודם באופן עצמאי על-ידי סולל בונה, בהתאם לפרשנותה את ההסכמים שנכרתו עם הרוכשים בבית המשותף.

16. **כהקדמת המאוחר אבקש להסב את תשומת לב הקורא לכך שהתקנון המוסכם נרשם בפנקס הבתים המשותפים עוד בטרם נכרתו ההסכמים שברכת חי וויקטורי צד להם. הוזה אומר: ברכת חי רכשה את זכות החכירה לדורות בתת חלקה 15 מעוז לאחר שהתקנון המוסכם נרשם, וגם ויקטורי חתמה על הסכם השכירות עם ברכת חי לאחר שהתקנון המוסכם נרשם.**

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

"5.1 ביחידות המפורטות להלן ניתן יהיה להשתמש אך ורק למטרה הנקובה בצדן בתקנון זה כדלקמן:

- 5.1.1. ביחידה 10/2 [תת חלקה 2 שחסונה מחזיקה בה – ב.ל.] – מיני מרקט.
- 5.1.2. ביחידה 10/3 – חנות כלי כתיבה ומתנות.
- 5.1.3. ביחידה 10/4 – חנות צילום.
- 5.1.4. ביחידה 10/5 – קיוסק טוטו – לוטו.
- 5.1.5. ביחידה 10/6 – חנות פירות וירקות.
- 5.1.6. ביחידה 10/7 – חלביה.
- 5.1.7. ביחידה 10/8 – חנות ביגוד והנעלה ספורטיבית.
- 5.1.8. ביחידה 10/9 – חנות ציוד לתינוקות.
- 5.1.9. ביחידה 10/10 – חנות למכירת כלי בית.
- 5.1.10. ביחידה 10/11 – בית מרקחת.
- 5.1.11. ביחידה 10/12 – מספרה.
- 5.1.12. ביחידה 10/13 – סלון כלות.
- 5.1.13. ביחידה 10/14 – חנות בגדי ילדים.

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



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/13/2023

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

18. בניגוד להוראותיו הברורות של סעיף 5.1.14 לתקנון המוסכם, ויקטורי אינה מפעילה בתת חלקה 15 מסעדה, אלא מרכול. התנהלות זו הובילה את חסונה להגיש את התביעה שלפניי, במסגרתה ביקשה לאכוף את הוראות סעיף 5.1.14 לתקנון המוסכם על הנתבעות.

ההלך המשפטי בתמצית

19. התביעה הוגשה תחילה ביום 4.1.2023 נגד הנתבעות 1-2 בלבד. בד בבד הגישה חסונה בקשה לסעד זמני אשר יורה לנתבעות 1-2 להפסיק את השימוש בתת חלקה 15 למרכול (3/14/2023). ביום 12.1.2023 התקיים דיון בפני כב' המפקחת בבקשה לסעד זמני ולאחריו הגישו הצדדים סיכומי טענות מטעמם בעניין הבקשה לסעד זמני.

20. ביום 31.1.2023 דחתה כב' המפקחת את הבקשה לסעד זמני, מהטעמים אשר מפורטים בהחלטתה. כן קבעה כב' המפקחת באותה החלטה כי בסכסוך שעניינו סילוק יד השוכר הוא בעל מעמד בתביעה בפני המפקח. עוד קבעה כב' המפקחת בהחלטתה כי חברת ברכת חי תצורף כנתבעת. ביום 7.2.2023 הגישה חסונה כתב תביעה מתוקן ובו צורפה ברכת חי כנתבעת 3.

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

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

23. כהקדמת המאוחר ייאמר כי הצדדים חלוקים בשאלה האם בהתאם לפסק הדין בעניין **תנועת המרי** המפקח מוסמך לדון בטענות שעניינן תוקפו של התקנון המוסכם, או שמא על המפקח להכריע בהתאם לאמור בתקנון המוסכם בלבד.

24. במהלך חודש מרץ 2023 הגישו הנתבעות כתבי הגנה מטעמן וביום 1.5.2023 הגישה חסונה כתב תשובה.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/13/2023

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

25. ביום 3.5.2023 התקיים 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, ובהסכמת הצדדים, מונתה כב' השופטת ה' גריסטל כמגשרת בהליך. ביום 13.3.2024 הוגשה הודעת עדכון מטעם חסונה ממנה עולה כי הליך הגישור לא צלח.
28. ביום 28.11.2024 התקיים בפניי דיון הוכחות נוסף ואחרון. בתום הדיון ניתנה החלטה בדבר סיכום טענות הצדדים.

מבוא לפסק הדין

29. עניינה של התביעה בשאלה 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 ובנייה, דיני סמכות עניינית ועוד. ייאמר לזכות הצדדים שעל-אף שהם הרחיבו את היריעה מאוד, הדבר לא נעשה שלא לצורך, ומרבית הטענות רלוונטיות לסעד המבוקש. כמו כן, הטענות נטענו באופן ענייני, שיש בו כדי לקדם את עמדות הצדדים בהליך.
30. לאחר סיום כתיבת פסק הדין נוכחתי לדעת כי ההתייחסות לנושאים כה רבים חייבה כתיבת פסק דין ארוך באופן חריג, אשר כולל דיונים רבים ונפרדים. בשל כך, החלטתי לחלק את פסק הדין לשלושה פרקים, במטרה לייעל את הקריאה וההבנה. ואלה הם הפרקים: **פרק א'** – דיון בטענה המקדמית שבפי חסונה, לפיה המפקח על רישום מקרקעין אינו מוסמך לדון בטענות שחורגות מפרשנות התקנון המוסכם; **פרק ב'** – דיון בטענות הנתבעות לפיהן אין תוקף לתקנון המוסכם, מהטעם שהוא אינו מוסכם; **ופרק ג'** – דיון בטענות הנתבעות לפיהן גם אם רנסנס הסכימה למגבלה 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 לאותה סוגיה.
31. אדון בטענות הצדדים.

א. שאלת הסמכות העניינית

32. כפי שיתואר להלן, הנתבעות אינן חולקות על כך שסעיף 5.1.14 לתקנון המוסכם אוסר על השימוש בתת חלקה 15 למרכול, אולם לטענתן אין לקבל את התביעה, שכן לתקנון המוסכם אין תוקף, למצער בכל הנוגע לסעיף 5.1.14.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/13/2023

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

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

34. אקדים ואומר כי הדין בעניין זה עם הנתבעות.

א(1) שאלת הסמכות העניינית: התשתית הנורמטיבית

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

36. השאלה בה יש לדון, ובה חלוקים 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 נגירת", קובע כדלקמן:

"הובא ענין כדין לפני בית משפט והתעוררה בו דרך אגב שאלה שהכרעתה דרושה לבירור הענין, רשאי בית המשפט להכריע בה לצורך אותו ענין אף אם הענין שבשאלה 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: יששכר רוזן-צבי **הרפורמה בסדר הדין האזרחי: מורה נבוכים** 710-709 (מהדורה שלישית – דיגיטלית, 1.2025)).

א(2) שאלת הסמכות העניינית: עניין תנועת המרי

39. בעניין **תנועת המרי** נדונה בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית משפט מחוזי, שמחק ערעור שהוגש על החלטת מפקח על רישום מקרקעין. החלטת המפקח נושא הערעור קבעה שיש להשהות את בירור התביעה שנדונה לפניו, שעניינה סילוק יד מרכוש משותף, עד להכרעה בבית



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/13/2023

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

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

"השאלה השנייה: האם הוסמך המפקח לדון כעניין שבגררא, בגדר תובענת סילוק היד שהוגשה לפניו, בזכויותיהם ה"קניניות" של המשיבים? לדידי אין הדבר מוטל בספק; כך הוחלט כבר לעניין הפקיד המוסמך לפי חוק בתים משותפים [נוסח משולב], קודמו של המפקח, שהמחוקק לא הקנה לו, כמו למפקח, סמכויות של בית-משפט שלום [...] והוא - כדי למנוע תוצאה, שעל-פיה "יבצר מהפקיד המוסמך לעשות את המלאכה שהחוק הטיל עליו" [...] קל וחומר הוא במפקח, שהוא "בית-דין" למהדרין [...] שסמכויותיו הן כסמכויות בית-משפט שלום; כפי שמוסמך המפקח ליתן צו הריסה, כמו בית-משפט שלום בגדר סעיף 75 לחוק בתי המשפט [נוסח משולב] (מקודם סעיף 34 לחוק בתי המשפט, תשי"ז-1957) [...] כך רשאי הינהו, לצורך העניין שלפניו, לדון בגררא בשאלה, שהכרעתה דרושה לבירור העניין, אף אם העניין שבשאלה הוא בסמכותו הייחודית של בית המשפט המחוזי (סעיף 76 לנוסח המשולב, מקודם סעיף 35 לחוק משנת תשי"ז); וכבר נפסק, שלא ברשות שביסקול-דעת עסקינן אלא בסמכות חובה" (ראו: עניין **תנועת המרי**, עמ' 496).

כלומר: סעיף 74 לחוק המקרקעין מקנה למפקח על רישום מקרקעין 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 שציין כב' השופט **ש' לוי** בפסק דינו המצוטט לעיל, הפסיקה קבעה שעל-אף לשונו של סעיף 76 לחוק בתי המשפט, סמכות בית המשפט להכריע בנושאים שחורגים מסמכותו אגב דיון בנושאים שבסמכותו, היא סמכות חובה, ובית המשפט חייב להכריע בנושאים אלה.

41. חסונה מבקשת להתמקד בדבריו של כב' הנשיא **מ' שמגר** בעניין **תנועת המרי**, מהם עולה לכאורה עמדה אחרת, כדלקמן:

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

במה דברים אמורים, הרישום הקיים איפשר לו הכרעה לגופה של המחלוקת, כי זו אמת המידה, לפיה עליו לחרוץ את דינו.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/13/2023

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

העובדה, כי ייתכן שאי פעם בעתיד יחול ברישום שינוי, שיהיה בו כדי לשנות את זכויותיהם של הצדדים, לא יכול להיות בה כדי למנוע את קיום הדיון עתה. לצורך החלטתו בשלב הנוכחי אין המפקח זקוק להכרעה השיפוטית האחרת, היינו, אין מדובר במצב, בו דרוש מרכיב נוסף שלא ניתן לשאוב אותו מתוך הנתונים הקיימים. ממילא אין גם צורך שנדון כאן בשאלה, אם יכול המפקח להפעיל סמכויות לפי סעיף 76 לחוק בתי המשפט. (ראו: עניין **תנועת המרי**, עמ' 495)

מהדברים עולה, לכאורה, עמדה שונה מעמדתו של השופט ש' **לוי**. נראה כי עמדתו של הנשיא **שמגר** היא שיש להכריע על יסוד ה**רישום הקיים**, ולהתעלם מהאפשרות שבעתיד יחול שינוי ברישום.

42. לאחר עיון בדברים, אני סבור שאין מחלוקת בין חברי ההרכב באותו הליך. נראה שהנשיא **שמגר** ביקש לעמוד על כך שהכרעה בשאלת הבעלות אינה דורשת את שינוי המרשם, וניתן להכריע בה במסגרת ההליך שמתנהל אצל המפקח, על **בסיס הרישום הקיים**. אכן, ייתכן ושינוי המרשם יביא לשינוי ההכרעה, וזאת בשל "תכונותיו" של המרשם כיוצר "ראיה חותכת לתוכנו" (ראו: סעיף 125(א) לחוק המקרקעין), אולם עצם זה שבעתיד ייתכן ויהיה שינוי במרשם שאף ייתכן ויביא לתוצאה אחרת בהליך שמתנהל בפני המפקח, אין בו כדי למנוע הכרעה על בסיס המצב המשפטי והעובדתי הנתון. כך גם עולה מדבריו של כב' השופט ד' **לוי**, שהיה השופט השלישי בהרכב, ואשר קובע בצורה ברורה כי על המפקח להכריע בתביעה שלפניו "על כל היבטיה", לרבות בהתאם לסעיף 76 לחוק בתי המשפט. וכלשונו:

"מהטעמים שניתנו הן בחוות-דעתו של הנשיא והן בחוות הדעת של חברי, השופט ש' **לוי**, סובר גם אני, כי לגופו של עניין המסקנה היא חד-משמעית: **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 המחוזי בשאלת הבעלות על שטח המריבה**" (ראו: עניין **תנועת המרי**, עמ' 497; ההדגשה הוספה – ב.ל.).

א(3) שאלת הסמכות העניינית: הכרעה

43. כללם של דברים: על המפקח לדון בכלל הטענות שמועלות בפניו בגדרי הליך שבסמכותו, לרבות טענות שהכרעה בהן, כשלעצמן, אינן בסמכותו. עם זאת, על המפקח להכריע במחלוקת שלפניו בהתבסס על הנתונים הקיימים, ולהתעלם מכך שייתכן שבעתיד הנתונים ישתנו בשל הליך משפטי אחר, שלא נדון בפניו.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/13/2023

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

44. משמעות הדברים לענייננו שלנו היא זו: (1) יש להכריע בטענות הנתבעות בדבר תוקפו של התקנון המוסכם; (2) יש להתייחס לתקנון המוסכם כתקנון המוסכם הרשום, לרבות הכלל האמור בסעיף 125(א) לחוק המקרקעין, וההשלכות שלו בנוגע לנטל ההוכחה בענייננו.

45. סוף דבר – בנושא שאלת הסמכות העניינית טענת חסונה נדחית וטענת הנתבעות מתקבלת.

46. אפנה כעת לבחינת טענות הנתבעות לפיהן אין תוקף לתקנון המוסכם.

ב. תוקפו של התקנון המוסכם

47. פרק זה עוסק במחלוקת המרכזית: האם סעיף 5.1.14 לתקנון המוסכם, שמגביל את השימוש בתת חלקה 15 למסעדה בלבד, נרשם כדין והוסכם על-ידי בעל הזכויות בתת חלקה 15.

48. טענת הנתבעות 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 התחייבות כאמור.

49. אדון בטענות כסדרן.

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

50. סעיף 62(א) לחוק המקרקעין קובע שהוראה בתקנון שמגבילה זכות בדין של אחד מבעלי הדירות, דורשת את הסכמת אותו בעל דירה. בהתאם לכך, הגבלת השימוש בתת חלקה 15 שנקבעה בסעיף 5.1.14 לתקנון המוסכם מחייבת את הסכמתו של בעל הדירה בתת חלקה 15.

51. בפסיקה נקבע שהסכמת בעל הדירה לוותר על זכות צריכה להיות מפורשת וברורה (ראו: ע"א 239/79 גלבורט נ' הממונה על המרשם, פ"ד לד(2) 807, 810 ו-812 (1980); ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי, פ"ד נד(3) 389, 395 (2000)), במיוחד כשנטען שהוויתור על זכות נעשה במסגרת הסכם מכר (ראו: ע"א 6421/21 יעקב וידר 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 לתוקפו של תקנון שנרשם ללא הסכמת בעל דירה רלוונטי מתייחס למחלוקת שלפניי ולצדדים לה. אולם, לאחר שתקנון מוסכם נרשם, צדדים שלישיים רשאים להסתמך עליו. ככל שישנה הסתמכות של צדדים שלישיים על תקנון שנרשם, ייתכן שגם אם התקנון



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/13/2023

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט 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 שלפניי לא נטען שישנם צדדים שלישיים שרכשו דירה בבית המשותף בהסתמך על סעיף 5.1.14 לתקנון המוסכם. ומכיוון שכך, ככל שאגיע למסקנה שלא הייתה הסכמה לתקנון המוסכם, אקבע כי אין לאוכפו.

55. השאלה הראשונה בה יש להכריע לבחינת ההסכמה, היא מי הייתה "בעלת הדירה" בתת חלקה 15 במועד הרלוונטי.

ב(2) מיהי "בעלת הדירה" במועד הרלוונטי – רנסנס או עוז?

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

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

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

- סעיף 52 לחוק המקרקעין מגדיר "בעל דירה" בבית שנרשם כבית משותף כדלקמן: "לגבי דירה שהוחכרה לדורות – החוכר לדורות או חוכר המשנה לדורות, לפי הענין, זולת אם נקבע בחוזה החכירה שלענין פרק זה לא יראו אותם כבעלי דירה".
- סעיף 77א לחוק המקרקעין, מגדיר בעל דירה "בית" כהגדרתו בסעיף 77א לחוק המקרקעין ("מבנה של קבע, שיש בו לפחות שתי דירות, ובכלל זה הקרקע שעליה נבנה, ואינו רשום כבית משותף" (להלן: "**בית לפי פרק ו'1**")) כדלקמן: "מי שעל פי הסכם בכתב זכאי להירשם כבעל דירה בבית או שהוא רשום או זכאי על פי הסכם בכתב להירשם כחוכר



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/13/2023

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

לדורות או כחוכר משנה לדורות; כל מחזיק בדירה בבית יראוהו לענין פרק זה כבעל דירה, כל עוד לא הוכיח שאינו כד".

58. בעניין אחר עמדתי בהרחבה על ההבדל בין ההגדרות, ואיני רואה צורך להידרש לכך שנית בגדרי הליך זה (ראו: (המפקח על המקרקעין רחובות) 472/23 גיגיס ניהול ראשל"צ בע"מ נ' שי אליאס (הארבעה) 2018 בע"מ, פסקאות 54-58 (7.4.2025)). בתמצית אומר כי בבית משותף שנרשם בעל הדירה הוא בעל הזכות הרישום במרשם המקרקעין, בעוד שבבית לפי פרק ו'1 בעל הדירה הוא דווקא בעל הזכות המעין קניינית בדירה. סעיף 77א לחוק המקרקעין גם קובע חזקה ניתנת לסתירה לפיה המחזיק בדירה בבית לפי פרק ו'1 הוא "בעל הדירה". כן אציין כי הגדרת "בעל דירה" בסעיף 52 לחוק המקרקעין קובעת שהחוכר לדורות הוא "בעל הדירה", ולא מי שרשום כבעל זכות הבעלות (ראו: יהושע ויסמן דיני קניין – בעלות ושיתוף 365 (1997)).

59. יישום הגדרת "בעל דירה" בענייננו יוביל למסקנה הבאה: החל מיום 17.1.2017 ועד ליום 22.5.2022 "בעלת הדירה" היא רנסנס; החל מיום 22.5.2022 "בעלת הדירה" היא עוז; בתקופה שעד ליום 17.1.2017 "בעלת הדירה" היא מי שבאותו מועד הייתה זכאית להירשם כחוכרת לדורות, כשחזקה לפיה מי שהחזיקה בתת חלקה 15 היא "בעלת הדירה".

60. הבקשה לרישום התקנון המוסכם אושרה ביום 16.1.2017, כלומר עוד בטרם נרשם הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים. בהינתן שלא ניתן לרשום תקנון לפני רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים (ראו: סעיף 77ב לחוק המקרקעין, בו נקבע שסעיף 62ג) לחוק המקרקעין לא יחול בבית לפי פרק 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 הוכרעה בפסיקה. ואולם, הכרעה בה אינה נדרשת כאן, שכן ניתן להניח שרנסנס הייתה בעלת הדירה גם לפי סעיף 77א לחוק המקרקעין.

62. אסביר את עמדתי.

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



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/13/2023

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

64. הנתבעות, ובהן עוז, לא טענו שבמועד הרישום עוז הייתה "בעלת הדירה", ולא הוכיחו זאת. לא זאת אף זאת, הנתבעות טענו בצורה ברורה שהיה צורך לקבל את אישורה של רנסנס, גם אם הן טענו כי הייתה נדרשת גם הסכמתה של עוז. זאת, על-אף שלא ייתכן מצב בו גם עוז וגם רנסנס היו מוגדרות כ"בעל דירה".

65. יתרה מכך, הגם שסולל בונה הייתה מודעת לרכישת הזכויות על-ידי עוז, במסגרת רישום הבית המשותף דווקא רנסנס נרשמה כבעלת הזכויות בתת חלקה 15, ולא נשמעה בעניין זה טענה מפי עוז. דבר זה מוכיח לכאורה, שבמועד זה מי שהייתה זכאית להירשם כבעלת זכות חכירה לדורות, ומוגדרת "בעל הדירה" לפי סעיף 77א לחוק המקרקעין, היא דווקא רנסנס.

66. כן אציין שעוז עצמה נמנעה מלטעון בסיכומיה שרישום התקנון המוסכם דרש את הסכמתה, כבעלת הדירה, ולא את הסכמתה של רנסנס. חלף זאת טענה עוז כי "סעיף 5.1.14 לתקנון שמגביל את זכות השימוש בתת חלקה 15, נרשם על ידי שיכון ובינוי באמצעות יפוי כוח כללי וללא הסכמתה וידיעתה של עוז. **הגבלה זו עומדת בסתירה להסכם רנסנס וממילא גם להסכם עוז**" (פסקה 3 לסיכומי עוז; ההדגשה הוספה – ב.ל.). רוצה לומר: טענת עוז היא שיש לבחון את ההסכמה, בראש ובראשונה, בהתאם להוראות הסכם רנסנס, שהסכם עוז יונק את כוחו ממנו. ממילא השאלה הרלוונטית, לשיטת עוז עצמה, היא הסכמתה של רנסנס.

67. בין כך ובין כך, בהינתן שהנתבעות לא טענו בעניין הגדרתה של עוז כ"בעל דירה", אמנע גם אני מלהידרש לנושא.

68. כללם של דברים: **מי שנדרשה להסכים לתקנון המוסכם כתנאי לתוקפו היא רנסנס**. הנתבעות לא טענו אחרת, ועל פניו רנסנס הייתה בעלת הדירה גם בתקופה שבטרם נרשם הבית המשותף.

69. קביעה זו פותרת אותי מלדון בטענות שונות שהעלו הנתבעות (וחסונה בתגובה לכך) בדבר ההסכמים עליהם חתמו שאר הנתבעות בין לבין עצמן, והשאלה האם הן ידעו על התחייבויותיה של רנסנס בהסכם רנסנס. בין אם הנתבעות ידעו בדבר התחייבויותיה של רנסנס ובין אם לאו, הסכמתה של רנסנס מספיקה על-מנת לשנות את הוראות התקנון המוסכם, ובמידה שהסכמה זו התקבלה יש תוקף להוראות התקנון המוסכם.

70. לאחר שנקבע שההסכמה הנדרשת לעניין עריכת התקנון המוסכם היא של רנסנס, אבחן כעת האם רנסנס אכן הסכימה להוראות התקנון המוסכם, הן מהפן הפרוצדורלי והן מהפן המהותי.

ב(3) הטענה הפרוצדורלית – רישום תקנון מוסכם על בסיס יפוי כוח



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/13/2023

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

71. הטענה הפרוצדורלית שבפי הנתבעות היא שסולל בונה לא הייתה רשאית לרשום את התקנון המוסכם, מבלי שרנסנס עיינה בו ואישרה את נוסחו.
72. טענה זו סותרת מפורשות את הסכמותיה של רנסנס בהסכם רנסנס, ומשכך אינה יכולה לעמוד.
73. הסכם רנסנס קובע שסולל בונה רשאית לרשום תקנון מוסכם, ושרנסנס תשתף פעולה עם כל מה שיתבקש ממנה לשם רישום התקנון המוסכם (ראו: סעיפים 8.11, 8.15-8.16 ו-9.1 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 להסכם רנסנס). די באמור כדי לקבוע שסולל בונה הייתה רשאית לרשום את התקנון המוסכם, מבלי לאשרו מראש עם רנסנס ומבלי לקבל את הסכמתה לנוסח התקנון המוסכם.
74. נמצא אפוא כי רישום התקנון המוסכם ללא שאושר מראש על-ידי רנסנס היה תקין. אומנם, סולל בונה אינה רשאית לרשום תקנון שמנוגד להתחייבויות רנסנס, אולם עניין זה נוגע לתוכן התקנון המוסכם – ולא לאופן הרישום.
75. האם במסגרת הסכם רנסנס הסכימה רנסנס לאמור בסעיף 5.1.14 לתקנון המוסכם? לשאלה זו אדרש כעת.

ב(4) הטענה המהותית – פרשנות הסכם רנסנס

ב(4)(א) טענות הצדדים

טענת חסונה

76. חסונה מפנה למספר מקורות להוכחת טענתה 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; בתשריט שצורף כנספח ג' להסכם רנסנס נכתב במפורש במיקום של תת חלקה 15 "מסעדה".
- נטען שמספר סעיפים בהסכם רנסנס מאבדים מהגינם 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
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין**

להסכם 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 להסכם רנסנס מיום 20.9.2007. תשלום שאין לו הצדקה, ככל שהשימוש בתת חלקה 15 אינו מוגבל למסעדה.

- נסיבות חיצוניות להסכם רנסנס – סעיף 15.8 להסכם חסונה, כמו גם להסכמים נוספים שכרתה סולל בונה עם רוכשי זכויות בבית המשותף, ושחלקם הוצגו בהליך (להלן: "ההסכמים הנוספים"), קובע שלסולל בונה זכות לייעד דירות בבית המשותף לשימושים ספציפיים, ושהרוכש מתחייב לא להשתמש בדירה שלו לשימוש שיועד לדירה אחרת בבית המשותף. כמו-כן, סעיף 7.12 להסכם חסונה קובע שסולל בונה תקבע בתקנון המוסכם הוראה שאוסרת על שימוש ביחידות המסחריות לטובת הפעלת מרכול. נטען שיעוד תת חלקה 15 למסעדה מקיים את התחייבות סולל בונה כלפי חסונה בסעיף 7.12 להסכם חסונה, וכן מיישם את הוראות סעיף 15.8 להסכם חסונה ולהסכמים הנוספים.

כן נטען, שעד לכניסתה של ויקטורי לתת חלקה 15 העסק היחיד שפעל ביחידה זו הוא מסעדה, באופן שיש בו להוכיח שגם בעלי הזכויות בתת חלקה 15 הבינו שהשימוש היחיד שמותר לעשות בתת חלקה 15 הוא למסעדה.

- עדויות תומכות – חסונה מפנה לעדותו של מר אברהם טטראשוילי, הבעלים של רנסנס ודירקטור בה (להלן: "מר טטראשוילי"), ביחס להיבטים הבאים: סולל בונה התאימה את תת חלקה 15 למסעדה בהתאם לדרישתו; בתת חלקה 15 פעלה 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 המשותף שהעידו שאכן ישנו ייחוד שימוש בחלק מהיחידות המסחריות, בהתאם לאמור בסעיף 5 לתקנון המוסכם; חסונה מסתמכת גם על עמדתה העקבית של סולל בונה, לרבות בכתב ההגנה בתביעת עוז, לפיה הסכם רנסנס קובע שתת חלקה 15 תשמש למסעדה בלבד.

- טענה דיונית – לטענת חסונה הנתבעות נמנעו מלהעיד עדים שהיו יכולים להעיד מידיעה אישית אודות כוונת הצדדים להסכם, כגון עורכי דינם של רנסנס וסולל בונה שייצגו אותם



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/13/2023

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

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

טענת הנתבעות

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

78. הנתבעות מעלות מספר טענות עקרוניות בנוגע לפרשנות הסכם רנסנס: בפסיקה ישנה דרישה לפרשנות דווקנית במקרה של ויתור על זכות במקרקעין; יש להחיל את כלל הפרשנות נגד המנסח, שכן הסכם רנסנס נכתב על-ידי סולל בונה.

79. לגופם של דברים טוענות הנתבעות כדלקמן: בהסכם רנסנס לא נאמר בשום מקום שתת חלקה 15 תשמש "רק" למסעדה או שתת חלקה 15 תשמש למסעדה "בלבד"; במסגרת הסכם רנסנס הצהירה סולל בונה שהנכס חופשי מכל זכויות צד ג' ואין מניעה להעברת כל זכויותיה של סולל בונה בתת חלקה 15 לרנסנס. הנתבעות מבקשות ללמוד מהצהרה זו שבעת כריתת ההסכם הנכס היה חופשי גם מכל מגבלת שימוש.

80. הנתבעות מסתמכות על עדותו של מר טטראשוילי, שהעיד שלא הייתה כל כוונה להגביל את השימוש בתת חלקה 15, וההתייחסות לייעוד המסעדה נעשה רק כדי לתאר את תת היחידה, שבאותה עת שימשה למסעדה. הנתבעות מדגישות שמר טטראשוילי הוא העד היחיד בהליך שהיה צד להסכם רנסנס, ושיש לו ידיעה אישית בדבר כוונת הצדדים.

81. הנתבעות מייחסות חשיבות רבה להסכמים הנוספים. בעניין זה הנתבעות מבקשות ללמוד הלכה מפסק הדין שניתן בע"א 6283/12 **צדוק נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ** (26.3.2014) (להלן: "**עניין צדוק**") לפיה כאשר בכל ההסכמים שעורך יזם עם רוכשי דירות ישנה הגבלה מסוימת, שלא נקבעה בהסכם קונקרטי, יש ללמוד מכך שכוונת הצדדים הייתה שלא להחיל את המגבלה באותו הסכם.

82. לטענת הנתבעות, בהסכמים האחרים ישנם סעיפים, דוגמת סעיף 15.8 לכלל ההסכמים, וסעיף 17.2 להסכם חסונה, שמתייחסים בצורה ברורה ומפורשת להגבלת שימוש ביחידות מסחריות בבית המשותף. לעומת ההסכמים האחרים, הסכם רנסנס אינו כולל הגבלה כזו, ומכך יש ללמוד, 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
בסמכות 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 אינו תומך בעמדתה.

84. הנתבעות אף טענו להפרת חובת הגילוי וחובת תום הלב מצד סולל בונה במהלך המשא ומתן שלה עם רנסנס. עם זאת, הנתבעות לא הסבירו את זיקת הטענות האמורות להליך זה, שסולל ובונה ורנסנס אינן צד לו, ומשכך אמנע מלהתייחס לטענות אלה.

ב(4)(ב) דיון והכרעה: פרשנות הסכם רנסנס

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

85. הלכה היא, כי בהסכמים בעלי אופי עסקי, שנערכו על-ידי צדדים מיוצגים יש לפרש את אומד דעת הצדדים כפי שהיא באה לידי ביטוי מלשון החוזה, ואין מקום לבחון את אומד דעת הצדדים באמצעות נסיבות חיצוניות לחוזה. במילים אחרות, נסיבות כריתת חוזים עסקיים מובילות למסקנה לפיה הצדדים התכוונו לכך שהחוזה יפורש מתוכו, ללא הידרשות לנסיבות חיצוניות לו. יפים לעניין זה דבריו של כב' השופט א' שטיין בע"א 7806/21 **רנצלר נ' נורה יזמות הכרמל לניהול פרויקטים ונדל"ן**, פסקאות 39-40 (6.1.2022):

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

לעניין זה, יפים הם דבריו של השופט נ' סולברג בע"א 3894/11 **דלק – חברת הדלק הישראלית בע"מ נ' בן שלום** (6.6.2013) (להלן: **עניין דלק**):

"דרך הכלל היא כי לצורך פרשנות חוזים "אחוז 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 מתוכו, על-פי לשונו,



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/13/2023

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

פוחת משקלן של הנסיבות החיצוניות, עד כי, לעיתים, נדירות, תזכה הלשון למעמד בלעדי. [...]

עינינו הרואות, כי הסכם הערבות הוא קצר, לשונו ברורה, חד-משמעית. ... חזקה על לשון שכזו, שהיא משקפת את אומד דעתם של הצדדים. במישור הראייתי, כידוע, לא בנקל ניתן לטעון בעל-פה נגד מסמך בכתב. [...]

מטבע הדברים יש קסם בגישה שמבקשת בכל מצב לבחון את אומד דעת הצדדים על כל צדדיו, גם מן הנסיבות החיצוניות לכריתת החוזה, ללקט כל פירור ושביב של מידע, על מנת להגיע לתוצאה נכונה, לרדת לחקר האמת. ברם, לבד מן העלויות והמשאבים הכרוכים בגישה הזאת, לא תמיד יש בה כדי לקרבנו אל האמת הצרופה. משל למה הדבר דומה? לעיתים נדמה כי ערכאה נוספת, ערעור ועוד ערעור על פסק דין הוא מתפון לתוצאה אמיתית וצודקת יותר מאשר אם לא תינתן רשות לערעור נוסף; ולא היא. כך הוא גם בבחינת אומד דעת הצדדים. לעיתים הריבוי מוליך לאיבוד...". (ראו שם, פסקאות 19, 21-22, ו-26 לפסק דינו של השופט סולברג; ההדגשות בשתי הפסקאות האחרונות של הציטוט הוספו – א.ש.).

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

86. הדברים נכונים במיוחד כאשר הצדדים לחוזה הביעו דעתם, במסגרת החוזה עצמו, שהחוזה ממצה את ההסכמות ביניהם, ואין להידרש לנסיבות חיצוניות לחוזה (השוו: ע"א 8763/15 ז' נ' גספא הנדסה בע"מ, פסקה 32 לפסק דינו של כב' השופט (כתוארו אז) נ' סולברג (4.1.2017)). במקרים מעין אלה אין להידרש במסגרת פרשנות החוזה לנסיבות חיצוניות לו, לא רק מהטעם שנסיבות כריתת החוזה מגלות שזהו רצונם של הצדדים, אלא מהטעם שזהו רצון הצדדים, כפי שהוא בא לידי ביטוי בצורה מפורשת בחוזה עצמו.

87. יישום כללים אלה על הסכם רנסנס מוביל למסקנה כי יש לפרשו בהתאם ללשונו.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/13/2023

**מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט 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 מגלות שהצדדים ביקשו למצות את ההסכמות ביניהם במסגרת החוזה עצמו.

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

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

91. מכאן, לגופן של טענות.

ב(4)(ב) לשון החוזה

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

"המוכר [סולל בונה – ב.ל.] בנה על המקרקעין מבנה הכולל שטחים למסחר ודירות למגורים (להלן: "המבנה"), והמוכר מעוניין למכור לקונה [רנסנס – ב.ל.] שטחי של כ-940 מ"ר ברוטו (להלן: "המסעדה") בקומת קרקע בחלק המסחרי של המבנה המיועד לשמש כמסעדה והמסומן בתשריט המצ"ב כנספח ג' בצבע צהוב, שטח של 80 מ"ר ברוטו (כ-72 מ"ר נטו)" (ההדגשה הוספה – ב.ל.).

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

94. ויודגש. הנתבעות אינן טוענות שהפרשנות המילולית של ההיגד "מיועד לשמש" היא "משמש", אלא שיש לפרש את החוזה בניגוד ללשונו, בשל נסיבות חיצוניות לחוזה.

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



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/13/2023

**מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות 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' עיזבון זולוטולוב, פ"ד מא(1) 282, 304 (1987):

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

נוסח דומה נשמע מפי כב' השופטת (כתוארה אז) א' חיות בע"א 2232/12 הפטריארכיה הלטינית בירושלים נ' פארוואג'י, פסקה 19 לפסק דינה (11.5.2014): "לשון החוזה היא התוחמת את גבולות הפרשנות של הטקסט החוזי ועל כן לא ניתן לייחס לחוזה פרשנות שאינה מתיישבת עם לשונו" (ההדגשה הוספה – ב.ל.); ראו גם: ע"א 2173/07 חזן נ' נורדיה מושב שיתופי של חיילים משוחררים בע"מ, פסקה 25 (19.8.2010); רע"א 6565/11 החברה 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 לגז בע"מ, פסקה 17 לפסק דינו של כב' השופט ד' מינץ (25.1.2024).

97. כאמור, אין אפשרות לפרש את ההיגד "מיועד לשמש כמסעדה" כ"משמש כמסעדה", כפי שמבקשות הנתבעות לפרש. פרשנות זו אינה יכולה, בשום אופן, להתיישב עם לשונו הפשוטה של הטקסט החוזי, ועל כן יש לדחותה.

98. יתרה מכך. עיון במערכת ההסכמת הכוללת של הסכם רנסנס מגלה שהצדדים לאותה מערכת הסכמית השתמשו בביטוי "מיועד לשמש" בהקשרים נוספים, אשר גם בהם ניכר שהמשמעות של "מיועד לשמש" היא "מיועד לשמש". כך, בהמשך ההואיל הרביעי להסכם רנסנס – סולל בונה ישנה התייחסות ל"5 חניות תת קרקעיות צמודות (חניות מס' 23-27) 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 תקבל לידיה "שטח של כ-12 מ"ר נטו, המיועד לשימוש כמחסן"; ולבסוף, בסעיף 1.3. לאותה תוספת נקבע שרנסנס תקבל לידיה "שטח של כ-61 מ"ר נטו, המיועד לשימוש כמחסן" (ההדגשות בכל הציטוטים לעיל הוספו – ב.ל.). ברור שבכל המקרים האמורים כוונת הצדדים הייתה להצהיר אודות השימוש המיועד ביחידות המקרקעין, ולא להצהיר על השימוש בפועל.

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



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/13/2023

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

סעיפים 2.2-2.3 להסכם רנסנס

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

"2.2 כי הנכס וזכויותיו בו חופשיים ונקיים מכל חוב, שעבוד, משכון, משכנתא, עיקול, הערת אזהרה, או זכויות צד ג' כלשהן, למעט משכנתא לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ (להלן – "המשכנתא"), אשר יינתן בגינה מכתב החרגה לקונה, ובכפוף לזכויות השוכר.

2.3 כי הוא זכאי למכור את הנכס לקונה, ואין כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת להתקשרותו בהסכם זה, להעברת כל הזכויות בנכס לקונה ולקיום כל התחייבויותיו על פי הסכם זה במלואן ובמועדן כולל מסירת החזקה הבלעדית לקונה, בכפוף לזכויות השוכר".

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

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

103. סעיפים 2.2-2.3 אינם מתייחסים להיעדר מגבלת שימוש בתת חלקה 15, אלא להיעדר מגבלה קניינית ביחס לתת חלקה 15 (סעיף 2.2) ולהיעדר מגבלה 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. ההגבלה על השימוש בתת חלקה 15 למסעדה אינו נובע מסעיף 7.12 להסכם חסונה, אלא מהסכם רנסנס עצמו, אשר מייעד את תת חלקה 15 למסעדה. ייתכן, ולא הוצגו 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 שזה המצב – וספק שזה המצב, שכן הגבלת השימוש למסעדה אינה ההגבלה האמורה בסעיף 7.12 להסכם חסונה – אין בכך כדי להשפיע על פרשנות הוראות סעיפים 2.2-2.3 להסכם רנסנס, שאין בהם כל קביעה באשר למגבלת שימוש. יובהר כי סעיף 7.12 להסכם חסונה אינו מחייב את רנסנס, שאינה צד להסכם חסונה.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/13/2023

**מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות 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, ומגבלת השימוש נקבעה בהסכם רנסנס עצמו. ברי אפוא, כי גם לו הייתה מתקבלת פרשנות הנתבעות לפיה סעיפים 2.2-2.3 להסכם רנסנס עוסקים גם בהגבלת 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. הנתבעות מסכימות כולן שסולל 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 הנתבעות עצמן אין בהוראות סעיפים 2.2-2.3 האמורים כדי למנוע מהצדדים להסכם רנסנס לקבוע ביניהם הגבלות בדבר השימוש בתת חלקה 15.

ב(4)(ב)(3) סיכום ביניים: קביעה בדבר לשון הסכם רנסנס

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

108. בהינתן האמור, איני רואה צורך להידרש לטענת הנתבעות בנוגע לכלל הפרשנות נגד המנסח שבסעיף 25(ב1) 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 ממילא לא הוכח שסולל בונה היא זו שניסחה את החוזה.

109. בכך למעשה תם החלק של פרשנות הסכם רנסנס. כאמור לעיל, עסקינן בחוזה מסחרי בין שתי חברות מסחריות שהיו מיוצגות כשכרתו ביניהן את ההסכם. כמו-כן, ההסכם מעיד על עצמו שהוא ממצה את ההסכמות בין הצדדים. בנסיבות אלה אין מקום להידרש לנסיבות חיצוניות לחוזה עצמו, ויש לקבוע את פרשנותו בהתאם ללשונו, כפי שנעשה.

110. לשם הבהרה ייאמר מפורשות: גם אם בחינת הנסיבות החיצוניות להסכם רנסנס הייתה מגלה על כוונה אחרת מהכוונה שמשתקפת מהחוזה עצמו, עדיין יש להעדיף את אומד דעת הצדדים כפי שזה עולה מהחוזה עצמו.

111. עם זאת, בהינתן שהצדדים הקדישו חלק נכבד מטענותיהם לנסיבות החיצוניות של החוזה, ראיתי לנכון להתייחס גם לנושא זה בפסק דיני, תוך הגדרת המסגור הברור של הדיון: בחינה למעלה מהצורך, שבכל מקרה אין בה כדי לשנות את מסקנתי בדבר פרשנות ההסכם.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/13/2023

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

ב(4)(ב)(4) למעלה מהנדרש – התייחסות להיגיון ההסכם לאור הפרשנויות

112. קבלת פרשנות הנתבעות לפיה ההיגד "מיועד לשמש" נועד רק לתאר מצב קיים, תביא לתוצאה לפיה אין היגיון במספר הוראות במערכת ההסכמית בין רנסנס לסולל בונה.
113. ההתייחסות הראשונה נוגעת להואיל הרביעי להסכם רנסנס, שקובע שתת חלקה 15 מיועדת לשמש כמסעדה. על-פניו, ככל שאין הגבלה על השימוש בתת חלקה 15 אין צורך לציין במסגרת הסכם המכר מה השימוש שם בפועל. הרוכש קונה את תת חלקה 15 ויעשה בה כרצונו.
114. קבלת פרשנות הנתבעות – לפיה "מיועד לשמש" מתאר מצב קיים בלבד – הופכת חלק זה בהסכם לבלתי הגיוני. אין טעם לציין במסגרת ההסכם ייעוד, אם אין בו כדי להגביל את השימוש באותו ייעוד. הדבר נכון גם ביחס ליחידות אחרות שההסכם מתייחס לייעודן (החניות והמחסנים).
115. בעניין זה אציין, כהקדמת המאוחר, שהנתבעות עמדו על כך שבהסכמים אחרים שכרתה סולל בונה לא צוין ייעוד אותה דירה. כלומר, הצדדים, בכוונת מכוון, ציינו את הייעוד דווקא בתת חלקה 15, וקשה להשתכנע, כפי שעולה מפרשנות הנתבעות, שמדובר בהתייחסות נטולת תכלית.
116. ההתייחסות השנייה נוגעת לסעיף 2 לתוספת להסכם רנסנס מיום 27.12.2006, אשר נקבע בו כי "הקונה מצהיר ומתחייב בזאת כי למסעדה המנוהלת בנכס קיים רישיון עסק זמני וכי כל האחריות להשגת רישיון עסק תחול עליו ואין לו ולא יהיו 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 להשגת רישיון עסק קבוע.
117. אין היגיון בקביעה זו, אם תת חלקה 15 אינה מיועדת לשמש כמסעדה דווקא. ככל שאין מגבלת שימוש, לא היה מקום לכלול התחייבות להשגת 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 מלוא הסיכון על רנסנס.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/13/2023

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

119. סיכום הדברים: הסכם רנסנס קובע באופן ברור שתת חלקה 15 מיועדת לשמש כמסעדה. קבלת פרשנות של הנתבעות, מעבר לכך שאינה עולה מלשון החוזה, תביא לכך שהמערכת ההסכמית בין רנסנס לסולל בונה תהיה חסרת היגיון, ותכלול התחייבויות שפשרן אינו מובן.

120. למען הסר ספק – טענה זו, כשלעצמה, אינה מספיקה לביסוס מסקנה פרשנית, וזאת מהטעם שצדדים רשאים לכרות ביניהם הסכם חסר היגיון. אולם יש בה כדי לחזק את המסקנה הפרשנית שעולה מפירוש הסכם רנסנס מלשוננו.

ב(4)(ב)(5) למעלה מהנדרש – התייחסות לנסיבות החיצוניות

121. עד כה הדיון שנערך עסק בחוזה עצמו. כעת אבקש להתייחס לטענות הנתבעות בנוגע לנסיבות חיצוניות לחוזה, ולטענתן לפיה יש לפרש את החוזה בניגוד ללשונו, לאור אותן נסיבות.

122. כאמור לעיל, דיון זה נערך רק על-מנת לתת מענה לטענות הנתבעות. עם זאת, תהא מסקנתו של הדיון אשר תהא, אין בה כדי לשנות מהמסקנה שנקבעה לעיל בדבר הסכם רנסנס, שכן היא נסמכת על הפרשנות האפשרית היחידה לחוזה בהתאם ללשונו.

הערה מקדמית בדבר נטל ההוכחה

123. לטענת הנתבעות, על חסונה מוטל הנטל להוכיח את כוונת הצדדים להסכם רנסנס. משנמנעה חסונה מלהציג ראיות שונות בעניין זה, יש לדחות את עמדתה מהטעם שהראיות שחסונה נמנעה מלהציג היו פועלות לחובתה. הנתבעות התייחסו בעניין זה להסכמים נוספים שחתמה סולל בונה עם בעלי זכויות בבית המשותף, שלא הוצגו, ולעדים שלקחו חלק בכריתת הסכם רנסנס, ולא זומנו להעיד.

124. הנתבעות מבקשות למעשה להפוך את היוצרות, ולראות במחדלן מלזמן עדים רלוונטיים כמחדלה של חסונה.

125. סעיף 125(א) לחוק המקרקעין קובע שרישום במקרקעין מוסדרים מהווה ראייה חותכת לתוכנו. בפסיקה נקבע, כי הנטל לסתירת הרישום הוא "נטל כבד מאוד" (ראו: ע"א 2576/03 וינברג נ' האפוטרופוס לנכסי נפקדים, פסקה 37 (21.2.2007); ע"א 1445/11 מרטינו נ' רילוב, פסקה 20 (25.11.2012)). רוצה לומר: לא רק שחסונה אינה צריכה להוכיח את אמיתות המרשם, הנטל שמוטל על הנתבעות לסתור את המרשם הוא נטל כבד.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/13/2023

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

126. נדמה שהנתבעות מודעות לכך שהנטל להוכיח שהסכם רנסנס אינו מגביל שימוש בתת חלקה 15, בניגוד להוראות התקנון המוסכם, מוטל עליהן. בהתאם לכך עוז היא זו שזימנה את מר טטוראשוילי להעיד על כוונת הצדדים להסכם רנסנס.

127. כידוע, "מעמידים בעל-דין בחזקתו שלא ימנע מבית המשפט ראייה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראיה רלבנטית שהיא בהישג ידו, ואין לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראיה, היתה פועלת נגדו." (ראו: ע"א 548/78 אלמונית נ' פלוני, פ"ד לה (1) 760, 736 (1980); כן ראו: ע"א 2275/90 לימה חברה ישראלית לתעשיות כימיות בע"מ באמצעות בנין דור בע"מ נ' רוזנברג, פ"ד מז (2) 605, 614 (1993); ע"א 9656/05 שוורץ נ' רמנוף חברה לסחר וציוד בניה בע"מ, פסקאות 26-27 לפסק דינו של כב' השופט ס' ג'ובראן (27.7.2008)).

128. בהינתן שהנטל להוכחת טעות ברישום מוטל על הנתבעות, חזקה היא שכל ראיה רלוונטית שהנתבעות נמנעו מהצגתן הייתה פועלת לחובתן.

129. אפנה כעת לבחינת הראיות הנוספות אותן הציגו הצדדים, והנתבעות בפרט, לפירוש הסכם רנסנס.

ההסכמים הנוספים אליהם התייחסו הצדדים

130. הצדדים, ובפרט הנתבעות, הפנו להסכמים נוספים שכרתה סולל בונה עם רוכשי זכויות בבית המשותף, וביקשו ללמוד מהם אודות אומד דעת הצדדים להסכם רנסנס.

131. ראשית, ההסכמים הנוספים לא הובאו לידיעתה של רנסנס בזמן אמת, ולא הוכח שהיא הייתה מודעת אליהם. בהינתן שההסכמים הנוספים לא היו לנגד עיני רנסנס, הם אינם יכולים להעיד על "אומד דעתם של הצדדים", אלא, לכל היותר, על אומד דעתה של סולל בונה (השוו: סעיף 25(א) רישא לחוק החוזים (חלק כללי); גבריאלה שלו ואפי צמח דיני חוזים 494 והאסמכתאות שם (מהדורה רביעית, 2019) (להלן: "שלו וצמח")).

132. למעלה מהנדרש, לאחר עיון בהסכמים הנוספים שהוצגו מצאתי כי יש בהם דווקא לחזק את פרשנותה של חסונה להסכם רנסנס. אסביר את עמדתי.

133. הטענה העיקרית שבפי הנתבעות בעניין ההסכמים הנוספים נוגעת לכך שהסכם רנסנס אינו כולל את סעיף 15.8 להסכמים הנוספים. וזו לשונו של סעיף 15.8 להסכמים האחרים:

"הקונה יהיה רשאי להשתמש ביחידה אך ורק למטרה המותרת עפ"י התב"ע ולא למטרה אחרת, והכל בהתאם להוראות התב"ע ולהיתר הבניה. בנוסף, מוסכם בזה כי לחברה הזכות לייעד יחידות באגף המסחרי לשימושים



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/13/2023

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

ספציפיים לפי שיקול דעתה ולשווקן בהתאם. הקונה מתחייב בזה, בהתחייבות בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול כי הוא לא ישתמש ביחידה ולא יאפשר למי מטעמו או במקומו להשתמש ביחידה באופן שיתחרה באותן יחידות המיועדות לשימושים ספציפיים כפי שייקבעו כאמור ע"י החברה"

134. לטענת הנתבעות סעיף זה מקנה לסולל בונה את הזכות להגביל את השימוש שנעשה בדירות השונות בבית המשותף. השמטת הסעיף מהסכם רנסנס מגלה, כך נטען, שסולל בונה התכוונה שלא להגביל את השימוש שנעשה בתת חלקה 15.

135. דעתי שונה. אני סבור שדווקא העובדה שההסכמים הנוספים אינם כוללים ייחוד שימוש, בניגוד להסכם רנסנס, מסבירים את השמטת סעיף 15.8 מהסכם רנסנס.

136. אסביר את דעתי.

137. הסיפא של סעיף 15.8 להסכמים הנוספים מקנה לסולל 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, בענייננו, בהינתן שבתת חלקה 15 מותר לעשות שימוש למסעדה בלבד, אין צורך לקבוע שיהיה ניתן למנוע בעתיד שימוש לטובת מרכול, שכן השימוש היחיד שמותר הוא שימוש לטובת מסעדה, וממילא לא ניתן לעשות כל שימוש אחר.

139. נמצא אפוא, שהיעדר סעיף 15.8 להסכמים הנוספים מהסכם רנסנס עולה בקנה אחד דווקא עם הייחודיות שבהסכם רנסנס ביחס להסכמים 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, בכל הנוגע ליחידות שאינן תת חלקה 15, אולם סוגיה זו אינה נדרשת לשם הכרעה בהליך שלפניי, שנוגע בתוקפו של סעיף 5.1.14 לתקנון המוסכם בלבד.

140. כללם של דברים: ההסכמים הנוספים אליהם התייחסו הצדדים אינם רלוונטיים לפרשנות הסכם רנסנס, שכן רנסנס לא הייתה מודעת בזמן אמת לאותם הסכמים. עם זאת, יש בהם כדי לתמוך במסקנה לפיה **סולל בונה** ביקשה לקבוע, במסגרת הסכם רנסנס, שימוש ייחודי למסעדה בתת חלקה 15.

עדותו של מר טטראשוילי

141. הנתבעות ייחסו משקל רב לעדותו של מר טטראשוילי, בטענה שהוא העד היחיד שלקח חלק בזמן אמת בכריתתו של הסכם רנסנס. ואכן, מר טטראשוילי העיד שכוונת הצדדים בזמן



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/13/2023

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

אמת הייתה שלא להגביל את השימוש שנעשה בתת חלקה 15. לאחר ששמעתי את עדותו של מר טטראשוילי, ולאחר שעיינתי היטב בתצהירו ובפרוטוקול החקירה שנערכה עימו, לא מצאתי שיש בה כדי לשנות את מסקנתי.

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

143. שנית, הנתבעות מבקשות להיבנות מכך שמר טטראשוילי הוא העד היחיד שלקח חלק בכריתת הסכם רנסנס. אלא, שהעובדה שמר טטראשוילי הוא העד היחיד שהעיד פועלת דווקא לחובתן של הנתבעות, שבחרו שלא להעיד עדים נוספים שלקחו חלק במשא ומתן לכריתתו של ההסכם, דוגמת מי מטעמה של סולל בונה או עורכי הדין של הצדדים. בהינתן שנטל ההוכחה לטעות בתקנון המוסכם מוטל על הנתבעות, הימנעותן מלהעיד עדים רלוונטיים פועלת לחובתן.

144. לגופם של דברים, לא מצאתי בעדותו של מר טטראשוילי עדות שתומכת בטענת הנתבעות. תשובותיו של מר טטראשוילי בחקירה הנגדית היו מנותקות מלשון החוזה. כך, על אף שנשאל במפורש על לשון הסכם רנסנס, מר טטראשוילי לא ניסה לעגן בה את טענותיו. התרשמותי מחקירתו הנגדית של מר טטראשוילי הייתה שמר טטראשוילי "בא מוכן" עם התייחסות לכך שלא נאמר לו בשום שלב שתת חלקה 15 מיועדת לשמש באופן בלעדי למסעדה. עם זאת, מר טטראשוילי נמנע באופן עקבי מלהשיב לשאלות בנוגע להתאמת טענותיו ללשון הסכם רנסנס.

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

"אעיד מפורשות שכל המגמה, התנאים שהוצבו בחוזה והפעולות שנעשו להכשיר את המקום כמסעדה באופן שמחייב את סולל בונה, זה לא בא להחריג או לצמצם אותי אלא לרבות אותי, והראייה שאני ראיתי בזה השבחה ולא צמצום, אם תסתכל בנספח ההסכם שאם יחול היטל השבחה כתוצאה מקבלת האישור הזה באופן סופי אני מוכן לשאת במחצית מהיטל ההשבחה על השימוש שיותר במקום כמסעדה באופן סופי. מזה אתה לומד שקונה שמוכן לשאת בהיטל השבחה לגבי נכס שהוא רוכש חזקה שהוא רואה בזה דבר נוסף שהוא מקבל ולא דבר שמגביל אותו, כי אם משהו מגביל אותו למה שישלם על



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/13/2023

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

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

146. דבריו אלה של מר טטראשוילי אינם מתכתבים עם האמור בהסכם רנסנס ובתוספות לו, עליהם עמדתי לעיל. כך, מר טטראשוילי אינו משיב לשאלה הנקודתית שנשאלה בדבר העובדה שההסכם נוקט בלשון "מיועד לשמש" בלשון עתיד, וחלף זאת מדבר באופן כללי על "המגמה, התנאים שהוצבו בחוזה והפעולות שנעשו".

147. כאמור, סעיף 1.3 להסכם רנסנס, עליו חתם מר טטראשוילי עצמו, קובע שיש לפרש את החוזה מתוכו, ואין להידרש להסכמות והבנות שלא בא זכרן בחוזה. ממילא, אין מקום להידרש לטענותיו של מר טטראשוילי בדבר "המגמה, התנאים והפעולות", ככל שאלו אינם עולים בצורה ברורה מלשון החוזה עצמו.

148. לא זאת אף זאת. מצאתי מספר כשלים בטענותיו של מר טטראשוילי. כך, למשל, העובדה שרנסנס הסכימה לשאת בעלות מחצית מהיטל השבחה, ככל שיחול, אין משמעה שרנסנס ראתה בהסכם כמרבח. המשמעות של תניה זו היא שהצדדים ראו אפשרות שיוטל היטל השבחה, וחילקו ביניהם את הסיכון לאירוע זה. דבר זה נכון בין אם ההסכם קבע שימוש ייחודי למסעדה ובין אם לאו.

149. באופן כללי, העובדה שההסכם מגביל את השימושים האפשריים אינה אומרת שאין בו כדי להיטיב עם הרוכש. להיפך, חזקה על הרוכש שההסכם המגביל מיטיב איתו, שאם לא כן לא היה מסכים לעסקה זו. בעניין זה יש לציין כי מר טטראשוילי עצמו העיד שתניות שמגבילות שימושים ביחידות במרכזים מסחריים הן דבר מקובל, ועל-אף זאת נכרתים הסכמים מעין אלה (ראו: עמוד 9 שורות 25-35 לפרוטוקול 28.11.2024).

150. מעבר לכך, בשתי הזדמנויות מר טטראשוילי טען שהוא תבע מסולל בונה שהיא תסדיר את השימוש של תת חלקה 15 כמסעדה (ראו: עמוד 7 שורה 48, וכן עמוד 8 שורות 12 ו-21 לפרוטוקול 28.11.2024). אלא שעדות זו סותרת בצורה ברורה את האמור בסעיף 2 לתוספת להסכם רנסנס מיום 27.12.2006 בו נקבע, כאמור, כי "הקונה מצהיר ומתחייב בזאת כי למסעדה המנוהלת בנכס קיים רישיון עסק זמני וכי כל האחריות להשגת רישיון עסק תחול עליו ואין לו ולא יהיו לו טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המוכר בקשר לכך". בדיוק ההפך מעדותו של מר טטראשוילי.

151. לבסוף, מר טטראשוילי טען שאם היה נדרש לשימוש ייחודי בתת חלקה 15 הוא היה דורש כנגד זאת התחייבות שלא יתבצע שימוש דומה בבית המשותף (ראו: עמוד 9 שורות 25-29 לפרוטוקול 28.11.2024). אלא שכפי שהשיב לו בעניין זה בא-כוח חסונה בחקירה הנגדית, זה



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/13/2023

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

בדיוק מה שסעיף 5 לתקנון המוסכם עושה, למצער באופן חלקי, שעה שהוא אוסר על 14 מבעלי הדירות באגף המסחרי, לעשות שימוש ביחידות שבבעלותם למסעדה. מר טטראשוילי נמנע מלהשיב לשאלה הממוקדת שנשאל בעניין זה (ראו: עמוד 9 שורות 30-42 לפרוטוקול 28.11.2024).

152. כללם של דברים: עדותו של מר טטראשוילי היא עדות של בעל עניין אשר צריכה סיוע. מעבר לכך, לא עלה בידי מר טטראשוילי להסביר את לשון ההסכם, וטענותיו אף היו מנוגדות להסכמות מפורשות במערך ההסכמי שבין רנסנס לסולל בונה. בהינתן האמור, איני רואה בעדותו של מר טטראשוילי משום תמיכה בטענות הנתבעות.

153. לסיום חלק זה אציין שחלק מהנתבעות ביקשו ליתן משקל לעדותו של מר טטראשוילי בנוגע לאופן בו מקובל להתייחס לתניות מגבילות בהסכמי מכר. מר טטראשוילי לא העיד בהליך זה כעד מומחה, אלא כצד להסכם רנסנס. לא ראיתי אפוא מקום ליתן משקל להצהרותיו שחורגות מידיעתו האישית ביחס להסכם זה.

ב(4)ג) סיכום ביניים: התייחסות נוספת לקביעה בדבר פרשנות הסכם

154. לסיכום חלק זה של הדיון: הסכם רנסנס קובע שתת חלקה 15 תשמש כמסעדה. כמו-כן, במסגרת הסכם זה הסכימה רנסנס שסולל בונה תרשום תקנון מוסכם אשר משקף את ההסכמות בהסכם רנסנס, מבלי לקבל את אישורה של רנסנס לנוסח התקנון המוסכם, ובלבד שזה ישקף את ההסכמות ביניהן.

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

156. על-אף האמור, בכך לא מסתיים הדיון. זאת, שכן בפי הנתבעות טענות נוספות, לפיהן גם אם רנסנס הסכימה לרישום של סעיף 5.1.14 לתקנון המוסכם, עדיין יש להורות על אי אכיפתו של הסכם זה.

157. לטענות אלה אדרש כעת.

ג. דיון בטענות לפיהן אין לאכוף את סעיף 5.1.14

158. לטענת הנתבעות גם אם ניתנה הסכמה תקפה לסעיף 5.1.14 לתקנון המוסכם אין להורות על אכיפתו מהטעמים הבאים: (1) סעיף 7.12 להסכם חסונה, שאוסר על שימוש בבית המשותף



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/13/2023

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

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

159. אדון בטענות אלה כסדרן, אולם בטרם כך אבקש להתייחס לשאלת תחולת דיני החוזים על תקנון הבית המשותף.

ג(1) שאלה מקדמית: תחולת דיני החוזים על תקנון הבית המשותף

160. טענות הנתבעות נושא פרק זה מבקשות ליישם הוראות מדיני החוזים – ובפרט סעיפים 30 ו-39 לחוק החוזים וסעיף 3(4) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970 (להלן: "חוק התרופות") – על סכסוך שעניינו 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' הררי-רפול, פ"ד נד(3) 389, 393 (2000)). עם זאת, ככל שידי משגת השאלה באיזה אופן יש להחיל את דיני החוזים על תקנון הבית המשותף טרם זכתה לדיון ממצה בפסיקה. זאת, למעט 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 י-ם) 23138-02-24 נציגות הבית המשותף ברחוב אגרון 30 ירושלים נ' טובול, פסקאות 25-27 (17.6.2024). כן ראו: ע"א (מחוזי תל אביב-יפו) 2295/01 מנחמי בוני מגדלי דוד ר"ג בע"מ נ' נציגות הבית המשותף ברח' ז' בוטינסקי 138 רמת-גן - בית דוד, פסקה 4.א. (30.6.2002), שם מניחה כב' השופטת (כתוארה אז) ה' גרסטל, מבלי לערוך בכך דיון, שהפרת תקנון מקימה עילה לתביעת פיצויים מכוח חוק התרופות).

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

163. דבר זה נכון במיוחד ביחס לאותן הוראות מדיני החוזים, אשר מותרות שיקול דעת לבית המשפט ביישומן, דוגמת סעיף 31 לחוק החוזים וסעיף 3(4) לחוק התרופות, אליהן התייחסו



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/13/2023

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

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

164. כפי שיתואר להלן, נסיבות המקרה שלפנינו אינן מצדיקות הכרעה בשאלת אופן יישום דיני החוזים הכלליים על תקנון בית משותף. הסיבה לכך היא שראיתי לדחות את טענות הנתבעות כולן, באופן שאינו מצריך בחינה של הנושא. מכיוון שכך, איני רואה מקום להתייחס לנושא יותר משנאמר.

165. אפנה כעת לבחינת טענות הנתבעות.

ג(2) 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, שמגביל את אפשרות השימוש בחלק מהדירות בבית המשותף.

167. כפי שיתואר להלן, אף אחד מההסדרים המתוארים אינו מונע את אכיפת התקנון המוסכם.

ג(2)א(א) דיון מקדים: סמכות עניינית להכריע בטענות מתחום התחרות הכלכלית

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

169. תחילה לשאלת הסמכות. ויקטורי טענה בסיכומיה שלמפקח על רישום מקרקעין אין סמכות לדון בטענות שעניינן תחרות כלכלית, ומשכך יש לדחות את התביעה. יש לדחות את הטענה משתי סיבות.

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

"הובא ענין כדין לפני בית משפט והתעוררה בו דרך אגב שאלה שהכרעתה דרושה לביור הענין, רשאי בית המשפט להכריע בה לצורך אותו ענין אף אם הענין שבשאלה הוא בסמכותו הייחודית של בית משפט אחר או של בית דין אחר".



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/13/2023

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

171. רוצה לומר: לשם הכרעה במחלוקת שהועמדה לעיונו, בית משפט יכריע **בכל שאלה** שהכרעתה דרושה לבירור 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 מתחום התחרות העסקית.

172. יש לתמוה על כך שויקטורי מעלה את טענת חוסר הסמכות, שעה שויקטורי, כמו כל שאר הנתבעות, הקדישה חלק משמעותי מסיכומיה לטענה שסעיף 76 לחוק בתי המשפט חל גם על דיונים שמתנהלים בפני המפקח על רישום מקרקעין.

173. שנית, גם אם נניח שלמפקח אין סמכות לדון בטענה זו, אין משמעות הדבר שיש לדחות 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 ויקטורי בדבר חוסר סמכות נדחת.

175. ההערה השנייה נוגעת למיקום הדיון בשאלת אי החוקיות מהבחינה הדוקטרינרית.

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

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, כבענייננו, יש להעדיף את אומד דעת הצדדים, ואין מקום ליישם את הכלל בדבר העדפת הפרשנות המקיימת (ראו: **שלו וצמח**, 530-529).

178. וכעת לגופם של דברים.

ג(2) סעיף 7.12 להסכם חסונה אינו רלוונטי לענייננו

179. אדון תחילה בטענת הנתבעות לפיה סעיף 7.12 להסכם חסונה הוא הסדר כובל.

180. סעיף 7.12 להסכם חסונה יוצר הסדר בלעדיות בנוגע לתפעולו של מרכול בבית המשותף. אכן, כפי שטוענות הנתבעות, בפסיקה נקבע שהסכם מעין זה, בו הסכם עם שוכר מגביל את



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/13/2023

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

זכותו של בעל מרכז מסחרי לבחור באופן חופשי את לקוחותיו, מהווה 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 בענייננו.

181. עניינו של ההליך דגן אינו 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 אינו מחייב את הנתבעות, והתביעה אינה מוגשת מכוחו. מעבר לכך, סולל בונה כלל אינה צד להליך זה. ממילא אין מקום להידרש לטענה בדבר תוקפו של הסכם חסונה.

182. יתרה מכך, אין חולק שסעיף 7.12 להסכם חסונה לא בא לידי ביטוי בתקנון המוסכם. כך, בניגוד להתחייבות שבסעיף 7.12 להסכם חסונה, בתקנון המוסכם לא נקבעה הוראה לפיה חסונה היא היחידה שזכאית להפעיל מרכול בבית המשותף. יתרה מכך, **הנתבעות עצמן מודות שישנה אפשרות להקמת מרכול בבית המשותף, בדירות שמיועדות למסחר ושאינן מנויות בסעיף 5 לתקנון המוסכם**. כלומר, סעיף 5 לתקנון המוסכם אינו יוצר תניית בלעדיות.

183. בהינתן האמור איני רואה צורך להידרש לשאלה האם סעיף 7.12 להסכם חסונה יוצר הסדר כובל. אין בכך כדי להביע דעה בטענות חסונה וסולל בונה בעניין זה, ככל וההסכם ביניהן יעלה לדיון בפני ערכאה מוסמכת.

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

184. מכאן לטענת הנתבעות לפיה סעיף 5 לתקנון המוסכם יוצר הסדר כובל, בכך שהוא מגביל את אפשרויות השימוש ביחידות לשימושים ספציפיים. לטענת הנתבעות הגבלה זו עולה כדי כבילה ביחס ל"כמות הנכסים או השירותים שבעסק, איכותם או סוגם" (ראו: סעיף 2(ב)(4) לחוק התחרות), ובכך נוצרת חזקה חלוטה לפיה מדובר בהסדר כובל.

185. הצדדים חלוקים בשאלה האם סעיף 3(3) לחוק התחרות – אשר קובע שאין לראות כהסדר כובל "הסדר, בין מי שמקנה זכות במקרקעין לבין מי שרוכש את הזכות, שכל כבילותיו נוגעות לסוג הנכסים או השירותים בהם יעסוק רוכש הזכות באותם מקרקעין" – מאפשר הגבלת שימוש ביחידות במרכז המסחרי. לטענת חסונה יש תחולה לסעיף 3(3) לחוק התחרות בענייננו, בעוד שהנתבעות טוענות שאין לו תחולה.

186. טענת הנתבעות מנומקת בשני טעמים: (1) סעיף 3(3) לחוק התחרות אינו חל כאשר תניית בלעדיות נקבעת על-ידי רוכש זכות במקרקעין, בניגוד להגבלת שימוש שנקבעת על ידי בעל המקרקעין. בעניין זה טוענות הנתבעות שמקור סעיף 5 לתקנון המוסכם הוא סעיף 7.12 להסכם



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/13/2023

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

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

187. לאחר עיון בטענת הנתבעות ובמקורות אותם אזכרו, מצאתי כי יש תחולה בענייננו לסעיף 3(3) לחוק התחרות.

188. ראשית, איני מקבל את טענת הנתבעות לפיה מקור ההגבלה בסעיף 5 לתקנון המוסכם הוא בסעיף 7.12 להסכם חסונה, מהסיבות עליהן עמדתי לעיל.

189. נמצא אפוא כי מקור ההגבלה בסעיף 5 לתקנון המוסכם הוא בדרישת סולל בונה (או רשות הפיתוח, כפי שיובהר להלן) מבעלי הדירות בבית המשותף. הגבלה זו משקפת את רצון בעל הזכויות בבית המשותף לקבוע את השירותים שיינתנו במרכז המסחרי שבבעלותו, וסעיף 3(3) לחוק התחרות מאפשר אותה.

190. בכך נבדל ענייננו מהנושא שנדון בחוות בהחלטת הממונה על התחרות בדבר **הסדר בלעדיות במקרקעין בין קניון הראל בע"מ נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ** (2.11.2005) (להלן: "חוות דעת הממונה") ומהנושא שנדון בה"פ (מחוזי חי') 48652-09-11 **בן נחום נ' ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ** (10.10.2012) (להלן: "עניין בן נחום"), אליהם הפנו הנתבעות.

191. באותם עניינים נדונה מחלוקת בין בעל זכויות במרכז המסחרי לשוכר שנתנה לו תניית בלעדיות, ואשר השוכר מבקש לאוכפה על בעל הזכויות, ונקבע שם שתנייה זו יוצרת הסדר כובל. אלא שהיא הנותנת. הכבילה שיוצרת תניית הבעלות, היא ההגבלה של בעל הזכויות במרכז המסחרי, להחליט עם מי להתקשר ולקבוע את תמהיל השירותים במרכז המסחרי. כך, בחוות דעת הממונה מגלה שהממונה מניח, כמובן מאליו, שלבעל זכויות במרכז מסחרי שמורה הזכות "לקבוע את תמהיל השירותים" שיינתן במרכז המסחרי:

"אין חולק כי משעה שקיבל עליו קניון הראל את הסדר הבלעדיות, הוגבלה יכולתו לקבוע את תמהיל השירותים המוצעים בקניון, שכן הוא מנוע, על פי תניית הבלעדיות, מלהשכיר את יתרת השטח במרכז המסחרי לבנקים מסחריים אחרים" (עמוד 8 לחוות 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. התנהלות בה בעל המרכז המסחרי מגביל את השימוש שרשאים לבצע רוכשי הזכויות במרכז המסחרי הוכר כהתנהלות מותרת, בהתאם להוראות סעיף 3(3) לחוק התחרות, אשר



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/13/2023

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

נועד להכשיר בדיוק התנהלות מעין זו (ראו: עניין **בן נחום**, פסקה 17). אכן, הגבלת השירותים שיינתנו פוגעת במידה מסוימת בתחרות, אולם המחוקק נתן דעתו לכך, והחליט שפגיעה בתחרות באופן זה מותרת.

193. הפסיקה עמדה על הסיבות לקביעה זו, ואין צורך להרחיב על כך את הדיבור, מה גם שנושא זה אינו עומד בליבת פסק הדין. אסתפק אפוא בלומר כי סעיף 3(3) לחוק התחרות נועד לאפשר התנהלות תקינה במרכז מסחרי, באופן שיאפשר לבעלי העסקים השונים לשגשג (ראו: ע"א (מחוזי ת"א) 22828-04-15 **התחנה המרכזית החדשה בתל-אביב בע"מ נ' כח ע.א. נכסים בע"מ**, פסקה 9 (6.3.2016) (להלן: "**עניין התחנה המרכזית**")).

194. לנתבעות טענה נוספת והיא שסעיף 3(3) לחוק התחרות אינו עוסק בהקניית זכות הבעלות אלא רק בהקניית זכויות משניות דוגמת שכירות. גם טענה זו יש לדחות.

195. ראשית, הזכות אותה קנתה רנסנס בתת חלקה 15, אשר השתרשה בסופו של דבר לנתבעות, אינה זכות הבעלות כי אם זכות חכירה לדורות, ולכן על-פניו אין צורך להידרש לשאלת תחולת סעיף 3(3) לחוק התחרות על הקניית זכות בעלות. בעניין זה אציין כי רישום התקנון המוסכם אומנם נעשה בפועל על-ידי סולל בונה, אולם התקנון המוסכם נרשם בשמה של רשות הפיתוח, בעלת זכות הבעלות בבית המשותף (ראו בעניין זה את הציטוט מהמבוא לתקנון המוסכם, המצוטט לעיל בפסקה 14). נמצא אפוא כי טענה זו כלל אינה נדרשת להכרעה.

196. למעלה מהנדרש ייאמר כי השאלה האם סעיף 3(3) לחוק התחרות מוגבל להענקת זכות משנית נדונה בפסיקה במספר הזדמנויות, וזכתה להכרעות סותרות. בפסק הדין בעניין **התחנה המרכזית דנה כב' השופט י' שבח** (כתוארה אז) בנושא זה בהרחבה רבה ובאופן ממצה, תוך סקירת פסקי הדין השונים שניתנו בנושא. מסקנתה הייתה שאין להגביל את סעיף 3(3) לחוק התחרות להענקת זכות משנית בלבד, אלא שיש לקבוע שהוא חל גם במקרים של מכירת זכות במקרקעין (ראו: עניין **התחנה המרכזית**, פסקאות 2-12).

197. בכל הכבוד, קביעותיה של כב' השופטת **שבח** בעניין זה מקובלות גם עליי. זאת במיוחד בשים לב ללשונו של סעיף 3(3) לחוק התחרות אשר עוסק בהקניית זכות במקרקעין, ובשים לב להוראות סעיף 6 לחוק המקרקעין, אשר קובעות כי "עסקה במקרקעין היא הקנייה של בעלות או של זכות אחרת במקרקעין לפי רצון המקנה" (ראו: עניין **התחנה המרכזית**, פסקה 6).

198. הנתבעות מעלות קושי בכך שהגבלה במסגרת תקנון היא "הגבלה נצחית", קושי אליו התייחסה גם כב' השופטת **שבח** (ראו: עניין **התחנה המרכזית**, פסקה 13). אני סבור שגם בטענה זו אין כדי להועיל לנתבעות.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/13/2023

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

199. בניגוד לנטען, הגבלה תקנונית אינה קבועה. בעלי הדירות בבית המשותף רשאים להתכנס ולהחליט על עריכת שינויים בתקנון, בהתאם להוראות סעיף 62(א) לחוק המקרקעין. לכל הפחות, היה מקום שהנתבעות יטענו שהן ניסו לעשות כן, ויסבירו מדוע הדבר אינו אפשרי.

200. שנית, על מנת שיהיה מקום לדון בשאלת ביטול התנייה היה מוטל על הנתבעות להוכיח סיבה של ממש להתערבות. אלא שהנתבעות לא הרימו את הנטל להוכיח שהן נפגעות בצורה משמעותית מכך שתת חלקה 15 מיועדת למסעדה. כפי שיתואר להלן הנתבעות לא הוכיחו שלא ניתן להשתמש בתת חלקה 15 למסעדה, לא מהפן התכנוני ולא מהפן הפרקטי.

201. כללם של דברים: ההגבלות שהוגבלו הצדדים בסעיף 5 לתקנון המוסכם אינן מהוות "הסדר כובל", כמשמעות המונח בחוק התחרות.

202. לאור מסקנתי בעניין תחולת חוק התחרות, אמנע מלדון בטענות הנתבעות לפיה רצונה של חסונה למנוע הפעלת מרכול מתחרה מהווה חוסר תום-לב. נושא מניעת התחרות הוסדר בחוק התחרות. מכיוון שחוק התחרות מאפשר את הגבלת התחרות באופן האמור, איני סבור שיש בהתנהלותה של חסונה בעניין זה משום חוסר תום לב.

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

203. לטענת הנתבעות, התוכניות שחלות על המקרקעין גורמות למגבלה תכנונית קשיחה, לפיה השימוש היחיד שמותר לעשות בתת חלקה 15 הוא מרכול. נטען בעניין זה שאף אין אפשרות לקבל היתר לשימוש חורג למסעדה.

204. לטענת הנתבעות לעובדה זו יש משמעות בענייננו בכך שגם אם ייקבע שאכן רנסנס הסכימה לכך שתת חלקה 15 תשמש למסעדה בלבד, אין לאכוף הסכמה זו, שכן הסכמה זו מנוגדת לתקנת הציבור, ואף לסעיף 3 לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, ועל-כן בטלה בהתאם להוראות סעיף 30 לחוק החוזים. כן נטען שככל שהתניה תקפה יש להימנע מלהורות על אכיפתה, בהתאם לסייג הצדק שבסעיף 3(4) לחוק התרופות.

205. השאלה האם יש הצדקה להתערב בהוראות תקנון מוסכם, כאשר מגבלה תכנונית מונעת את השימוש שהותר בתקנון המוסכם, היא שאלה שאינה טריוויאלית. נדמה שהיא מחייבת שקילת שיקולים שונים דוגמת מודעות מנסחי התקנון המוסכם למגבלה התכנונית, השפעת תיקון התקנון המוסכם על בעלי הדירות האחרים וכן שיקולים נוספים.

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



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/13/2023

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

פסקה 4 לפסק דינו של כב' השופט י' אנגלרד, פסקה 2 לפסק דינו של כב' השופט י' טירקל, וכן המבוא לפסק דינו של כב' השופט (כתוארו אז) מ' חשין (1999); ע"א 10908/03 סבה נ' יקיר ((24.6.2004).

207. על-אף שמדובר בשאלה מעניינת, היא אינה נדרשת להכרעה בענייננו. הסיבה לכך היא שלא עלה בידי הנתבעות להוכיח את טענתן, לפיה ישנה מגבלה תכנונית קשיחה שמונעת את השימוש בתת חלקה 15 לטובת מסעדה. ואסביר.

208. כראיה לטענתן בדבר השימוש המותר מהבחינה הקניינית צירפו הנתבעות את הראיות הבאות:

- תשריט מהיתר הבניה בו נרשם במיקום של תת חלקה 15 "סופרמרקט".
- מכתב מהוועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה מיום 6.1.2011, שקובע שהשימוש בתת חלקה 15 לטובת אולם אירועים מנוגד לתב"ע, שמייעד את תת חלקה 15 לסופרמרקט (נספח 12 לתצהירו של מר גדעון לוי מטעם עוז (להלן: "תצהיר לוי")).
- החלטה של "ועדת משנה לתכנון ובניה" מיום 28.8.2013 בדבר דחיית בקשה לרישיון עסק בתת חלקה 15, בה נקבע שאין להיעתר לבקשה מהסיבות שמפורטות בה (נספח 5 לקובץ הנספחים לתצהירי העדות הראשית מטעם ויקטור).
- מכתב מטעם עיריית רמלה מיום 13.8.2019 שדוחה בקשה לרישיון עסק מסעדת "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 לתצהיר לוי).
- חוות דעתו של שמאי המקרקעין מר עידן חיימוב (להלן: "חוות דעת חיימוב"), שמציין שמהיתר הבניה עולה שתת חלקה 15 היא "שטח לסופרמרקט" (נספח 23 לתצהיר לוי, בסעיף 5 לחוות הדעת).

209. בכל הכבוד, לא זו הדרך להוכיח מהם השימושים המותרים והאסורים במקרקעין בהתאם לדיני התכנון והבניה. הוכחת שימוש מותר ואסור במקרקעין צריכה להיעשות על-ידי הצגת התוכניות התקפות, כאשר ניתן אף להיעזר בחוות דעת מומחה בעניין זה ואולי אף בתעודות עובד ציבור.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/13/2023

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

210. אכן, ישנם מכתבים מהוועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה שנאמר בהם שהשימוש שנקבע בהיתר הוא לסופרמרקט. עם זאת, מדובר במכתבים ישנים יחסית, ואין דרך לדעת האם מאז אותם מכתבים נעשה שינוי רלוונטי בתשתית התכנונית שחלה על הבית המשותף, שיכולה להשפיע על החלטת הבקשה. כמו כן, לא ברור מהמכתבים האמורים האם דחיית הבקשות לשימוש חורג נעשית בגלל חוסר התאמה, או בגלל סיבות נוספות שמתוארות באותם מכתבים.

211. כללם של דברים: לא הוכח שאין אפשרות לאשר שימוש חורג לטובת מסעדה באופן גורף, אלא, לכל היותר, שבקשות מעין אלה לא אושרו בעבר (ככל שהבקשות שנדחו הן לשימוש חורג לטובת מסעדה ולא לטובת אולם אירועים).

212. גם התשריט שצורף מהיתר הבניה אינו מוכיח שהשימוש היחיד שמותר בתת חלקה 15 הוא למרכול. אכן, בתשריט ישנו כיתוב במיקום תת חלקה 15 של המילה "סופרמרקט". עם זאת, הכיתוב אינו מוסיף על כך, כך שלא ניתן לדעת, ללא מקור נורמטיבי אחר, שכיתוב זה נועד לקבוע את השימוש היחיד שמותר בתת חלקה 15. בעניין זה אציין כי היתר הבניה המלא לא צורף.

213. חוות דעת חיימוב גם היא אינה תורמת לעניין זה. ההתייחסות בחוות דעת חיימוב מתייחסת לתשריט היתר הבניה, באופן שאינו תורם יותר מעיון בתשריט עצמו. עם זאת, מההתייחסות של השמאי חיימוב לתוכניות שחלות על תת חלקה 15 עולה שבין השימושים המותרים בתת חלקה 15 נמצא שימוש של "מסעדות ובתי קפה, מזנונים" (ראו: סעיף 8 לחוות דעת חיימוב), שימוש שעל-פניו תקף גם לתת חלקה 15 ומאפשר את יישום התקנון המוסכם. גם בחקירתו הנגדית העיד השמאי חיימוב כי התב"ע מאפשרת הפעלת מסעדה בתת חלקה 15 (ראו: עמוד 2 שורה 50 – עמוד 3 שורה 1 לפרוטוקול הדיון מיום 27.6.2023).

214. השמאי חיימוב אף העיד שניתן לקבל היתר לשימוש חורג מתב"ע לצמיתות, במידה והשימוש תואם את התב"ע (ראו: עמוד 2 שורות 44-49 לפרוטוקול 28.11.2024). דבריו אלה של השמאי חיימוב בעניין האפשרות לקבל היתר לשימוש חורג מהיתר לצמיתות נקבעו במפורש בסעיף 148 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 שקובע כי "היתר לשימוש חורג מתכנית יינתן לתקופה מוגבלת מראש; היתר לשימוש חורג מהיתר או הקלה יכולים להינתן לתקופה מוגבלת מראש". כלומר, היתר לשימוש חורג מתוכנית חייב להינתן לתקופה מוגבלת, בעוד שהיתר לשימוש חורג מהיתר יכול גם להינתן לצמיתות.

215. לבסוף, בתוספת להסכם רנסנס מיום 27.12.2006 רנסנס הצהירה שבעבר 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.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/13/2023

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

216. סיכום הדברים: לא עלה בידי הנתבעות להוכיח שישנה מגבלה תכנונית קשיחה שמונעת את השימוש בתת חלקה 15 למסעדה בכלל. כמו-כן, לא עלה בידי הנתבעות להוכיח שככל שישנה מגבלה תכנונית מכוח ההיתר, לא ניתן לקבל היתר לשימוש חורג לצמיתות, שיאפשר שימוש בתת חלקה 15 למסעדה.

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

218. יודגש, כי אין בהכרעתי לפיה הנתבעות לא הוכיחו את המגבלה התכנונית הנטענת, כדי למנוע מהנתבעות אפשרות להוכיח בעתיד את טענתן בעניין זה, או להוכיח שעמדת הוועדה המקומית לתכנון ובניה היא שלא להתיר שימוש חורג מהיתר לטובת מסעדה. זאת, בשים לב לכך שהכרעה בשאלה התכנונית ניתנת גם היא בגדר סמכותי לפי סעיף 76 לחוק בתי המשפט, ומשכך היא אינה יוצרת מעשה בית דין לעניין שאלה זו (ראו: רע"א 7450/13 ברנזון נ' אופיר, פסקה ח' (11.11.2013)).

219. בשולי הדברים, אציין שהנתבעות טענו במספר הזדמנויות שתת חלקה 15 אינה מתאימה לשימוש כמסעדה בשל גודלה. טענות אלה נטענו בעלמא, מבלי שהוצגו חוות דעת בעניין. מעבר לכך, הוכח שבעבר פעלה מסעדה במקום במשך תקופה לא מבוטלת. בהינתן האמור, לא אדרש לטענת הנתבעות לפיה אין אפשרות להפעיל מסעדה בתת חלקה 15.

ג(4) המשמעות שחסונה אינה מקיימת את התקנון המוסכם לענייננו

220. חסונה הודתה שהיא משתמשת בתת חלקה 14 בבית המשותף למחסן, בניגוד להוראות סעיף 5.1.13 לתקנון המוסכם, אשר קובע שתת חלקה 14 תשמש אך ורק לטובת חנות בגדי ילדים. לטענת הנתבעות העובדה שחסונה מפרה בעצמה את הוראות סעיף 5 לתקנון המוסכם חוסמת אותה מלהעלות טענות בנוגע להפרת סעיף 5 לתקנון המוסכם בדירות אחרות בבית המשותף.

221. מנגד, לטענת חסונה אין הפרתה את התקנון המוסכם דומה להפרת הנתבעות את התקנון המוסכם. בניגוד להפעלת מרכול בתת חלקה 15, אשר פוגעת בחסונה, השימוש בתת חלקה 14 למחסן אינו מהווה הפעלת עסק ואינו פוגע בעסקים אחרים. משכך, כך נטען, אין פסול בתביעתה של חסונה לאכיפת התקנון המוסכם.

222. אכן, נראה שחסונה מפרה בעצמה את הוראות סעיף 5.1.13 לתקנון המוסכם. עם זאת, העובדה שחסונה מפרה את הוראות התקנון המוסכם, אין משמעה שחסונה מנועה מלתבוע את אכיפת התקנון המוסכם בעצמה.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/13/2023

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

223. אסביר את עמדתי.

224. לטענה לפיה הפרתה של חסונה את התקנון המוסכם מונעת ממנה מלטעון בעניין הפרת התקנון המוסכם ישנם שני מקורות אפשריים בדין: (1) החיובים בתקנון המוסכם הם חיובים שלובים, כך שקיום חיובה של חסונה לפי סעיף 5.1.13 לתקנון המוסכם הוא תנאי לקיום הנתבעות את חובן לפי סעיף 5.1.14 לתקנון המוסכם; וכן (2) חובת תום הלב מונעת מחסונה, שמפרה את התקנון המוסכם, מלטעון לאכיפת אותו תקנון מוסכם.

225. אדון בנושאים אלה כסדרם.

ג(4)(1) איזה סוג חיובים יוצר סעיף 5 לתקנון המוסכם?

226. השאלה האם חיובים 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 שחיובים בחוזה הם חיובים עצמאיים (ראו: ע"א 1258/14 מ. מגן **אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ נ' עירית רמת גן**, פסקה 4 (3.9.2015); **שלו וצמח**, ה"ש 24).

227. בענייננו עיון בתקנון אינו מעלה אינדיקציה לכך שהכוונה המשתמעת ממנו היא שחיובי סעיף 5 יהיו חיובים שלובים. כך, ובין היתר, סעיף 5 אינו מדבר על קשר מיוחד בין כל הדירות שמנויות בו, וספק אם יש קשר כזה. ייתכן שהדירות מרוחקות האחת מהשנייה, והשימוש באחת אינו משפיע על השימוש באחרת. בנסיבות אלה, נראה שיש לפרש את סעיף 5 לתקנון המוסכם כיוצר חיובים עצמאיים ולא חיובים שלובים. כלומר, הפרה של אחד מבעלי הדירות את חובותיו לפי סעיף 5, אינו מקנה לבעל דירה אחר זכות להפר גם הוא את הוראות סעיף 5 ביחס אליו.

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

ג(4)(2) הטענה בדבר חוסר תום הלב של חסונה כמונעת את אכיפת סעיף 5 לתקנון המוסכם

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

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



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/13/2023

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

המפר – כל אלה אין בהם בהכרח כדי לשלול מן הנפגע את הזכות לאכיפה. בוודאי אין די בעצם העובדה שתורפת הפיצויים נראית לבית המשפט עדיפה בנסיבות העניין, כדי להצדיק את שלילת זכותו של הנפגע לאכיפה" (ראו: גבריאלה שלו, יהודה אדר **דיני חוזים – התרופות** 218 (2009)).

231. כלל זה נכון לטעמי גם ביחס להפרות בנוגע לתקנון מוסכם של בית משותף. ככלל, העובדה שאחד מבעלי הדירות מפר את הוראות התקנון, אין משמעה שנשללת ממנו זכותו לתבוע את אכיפת התקנון. דבריי אלה נאמרים ככלל, מבלי להתייחס למקרה זה או אחר, שייתכן ובנסיבותיו יהיה מקום להגיע להכרעה שונה.

232. עוז הפנתה בסיכומיה לפסק הדין שניתן בע"א 2896/90 **טרוצקי נ' דיין**, פ"ד מו(5) 454 (1992), בו נקבע שבעל דירה בבית המשותף מושתק מלהסתמך 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 שאדם לא יכול ליהנות במשך שנים מהסדר מסוים, וכשזה אינו מתאים לו לטעון נגד אותו הסדר (ראו: שם, עמ' 460-461).

233. לא כך במקרה שלפניי. אומנם חסונה עושה שימוש בתת חלקה 14 באופן שסותר את הוראות סעיף 5 לתקנון המוסכם, אולם השימוש שהיא עושה אינו שימוש סותר לאחד השימושים האחרים, וספק אם הוא פוגע באחת מהדירות האחרות. כך, למשל, במידה וחסונה הייתה משתמשת בדירה שבחזקתה לטובת מסעדה, ייתכן והתוצאה הייתה שונה.

234. אין באמור כדי להתיר את השימוש שעושה חסונה בתת חלקה 14, שאין ספק שהוא אסור, אולם יש בכך כדי לשלול את בקשת הנתבעות למנוע מחסונה להשתמש בזכותה לבקש את אכיפת התקנון המוסכם על הנתבעות.

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

236. על-אף האמור התלבטתי האם להתנות את אכיפת סעיף 5 לתקנון המוסכם בהפסקת חסונה את השימוש המפר בתת חלקה 14. עם זאת, בהינתן שהנתבעות לא ביקשו סעד זה, לא ראיתי לנכון לקבוע כך.

237. יודגש כי אין בקביעותי האמורות כדי להכשיר את הפרת סעיף 5.1.13 לתקנון המוסכם על-ידי חסונה, והנתבעות, כמובן, רשאיות לנקוט לשם כך בהליך מתאים.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/13/2023

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

ד. הערות בטרם סיום

238. בכך הסתיים הדיון בתביעה זו. בטרם סיום אבקש להעיר מספר הערות.
239. ההערה הראשונה נוגעת לטענות הנתבעות האחת ביחס לשנייה. הנתבעות הקדישו חלק נכבד מטענותיהן ותצהיריהן לשאלת ידיעתן אודות התקנון המוסכם ואודות המגבלות שנקבעו בהסכם רנסנס. לא ניתן להתעלם מכך שלנתבעות גם טענות האחת כלפי השנייה, טענות שמטבע הדברים יכול ויופנו להליכים משפטיים נוספים לאור מסקנת פסק דיני. יובהר כי לא נקבעה כל קביעה בנוגע למישור היחסים שבין הנתבעות עצמן, ולמידת ידיעתן אודות התקנון המוסכם. בהתאם למסקנותיי המתוארות לעיל לא היה מקום מבחינתי להידרש למערכות יחסים אלה, ומשכך לא נדרשתי אליהן.
240. ההערה השנייה נוגעת להמשך היחסים בין הצדדים. בדיון שהתקיים בפניי הצעתי לצדדים לסייע להם בקביעת מנגנון, שיאפשר את המשך קיומם במקביל של שני המרכולים בבית המשותף. סברתי אז, ועודני סבור, כי אין הכרח בסגירת המרכול בתת חלקה 15, וכי ניתן היה לסיים הליך זה בהסכמה בדבר פיצוי שתקבל חסונה מידי מי מהנתבעות.
241. הגם שהליך זה הסתיים בזכייתה של חסונה, אין בכך כדי למנוע משא ומתן בין הצדדים באופן שיאפשר את המשך הפעלת מרכול גם בתת חלקה 15. במשא ומתן זה יוכלו הצדדים, בשיתוף בעלי דירות נוספים בבית המשותף, להסכים על שינוי בהסכמה של התקנון המוסכם, באופן שיחסוך לצדדים גם את המשך ההתדיינות בבית המשפט המחוזי.

ה. סוף דבר

242. ניתן בזה צו עשה אשר מורה לנתבעות לחדול מלהפעיל מרכול בתת חלקה 15 בבית המשותף.
243. בהינתן ההשלכות המשמעותיות של הפסקת פעילות המרכול, בפרט על עובדיו, ועל-מנת לאפשר לויקטורי זמן היערכות, **אני קובע שצו העשה יכנס לתוקף בחלוף 100 ימים מיום המצאת פסק הדין לנתבעת** (ימי הפגרה 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, שכלל מספר דיוני הוכחות, נושאים רבים ומגוונים שחסונה הייתה צריכה להתייחס אליהם במסגרת סיכומיה, היקף הסיכומים הנרחב שהוגש, והצורך של חסונה להתמודד עם שלוש נתבעות שפעלו באופן עצמאי והגישו 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
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

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

245. כללם של דברים: הנתבעות תישאנה בחלקים שווים בהוצאות חסונה בסך כולל של 186,919 ש"ח. סכום זה ישולם לחסונה בתוך 30 ימים מיום המצאת פסק הדין לנתבעות, שאם לא כן ישא ריבית שיקלית מיום מתן פסק הדין ועד מועד הפירעון.

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

ברק ליפשיץ
מפקח על רישום מקרקעין