



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1195/2021
 מס' בקשה: 5/1196/2021

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

בפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין
 דגנית קציר-ברין

תובעים	מבקשים תיק	
	5/1196/2021	נציגות הבית המשותף רח' בבלי 12 תל אביב
		1 קנטור סימה, ת.ז.
		2 אולשנסקי מיכל, ת.ז.
		3 חן רועי, ת.ז.
		4 מלכין חן לירון, ת.ז.
		5 מלי גוטמן, אחר
		6 גיא שילה, אחר
		7 הדדי דרור, ת.ז.
		8 פרקש דנה, ת.ז.
		9 לרר עמנואל, ת.ז.
		10 מגד לרר רות, ת.ז.
		11 ישראל פלונסקר, אחר
		12 איב אזיזה, אחר
		13 בטינה טאובר, אחר
		14 גונן מינה, ת.ז.
		15 שיף שלומית, ת.ז.
		16 דבורה דיאנה, אחר
		17 טובול עידית מרסל, ת.ז.
		18 שעיו עזרא, ת.ז.
		19 שעיו הלן, ת.ז.
		20 ברנשטיין רוי (פרץ), ת.ז.
		21 לב ארי לי-אור, ת.ז.
		22 לדר אליק, ת.ז.
		23 מיזנר בתיה, ת.ז.
		24

באמצעות ב"כ: עו"ד צבע גיל
 דניאל פריש 3 תל אביב
 טל': 0525903355 פקס: 035444052

נגד

נתבעות	משיבות בתיק	
	5/1196/2021	2 יודיטקס בע"מ, חברה
		3 סוניטקס טריידינג בע"מ, חברה
		באמצעות ב"כ: עו"ד אפרים קרנון דרך אבא הלל 12 רמת גן טל': 03-5667527 פקס: 03-5667530



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1195/2021
מס' בקשה: 5/1196/2021

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

פסק דין

א. כללי

1. עניינו של פסק דין זה הוא בשאלה, האם פעלו הנתבעות בניגוד לסעיף 5 לתקנון המוסכם החל על הבית, האוסר על מסירה, העברה או הענקת זכות חזקה או שימוש בדירתן למטרת ניהול אחד העסקים המפורטים בתקנון, עת השכירוהו לצורך הפעלת סניף של רשת לממכר גלידה.
כן יעסוק פסק הדין בשאלה האם על הנתבעות להימנע מביצוע שינויים בקירות החיצוניים של הבית (בין שאלו צמודים לדירתם ובין אם לאו).

ב. הצדדים להליך

2. התובעת 1 היא נציגות הבית המשותף רח' בבלי 12 ת"א.
הבית המשותף ידוע גם כגוש 6107 חלקה 420 והוא כולל 32 דירות (להלן: "הבית המשותף" או "הבית").

3. התובעים 2-24 הם בעליהם של דירות בבית המשותף.

4. הנתבעות 2,3 (להלן: "הנתבעות") נרשמו בשנת 2020 כמוטבות "הערת אזהרה" ביחס לדירה הידועה כתת חלקה 3 (דירה בקומות מרתף וקרקע בשטח של 234.32 מ"ר) ומשכך, הן המחזיקות מטעם הבעלים בדירה.

אציין כי במקור הוגשו הבקשה לצו מניעה זמני והתביעה גם כנגד הבעלים הרשום של הדירה (נתבעת 1) וכנגד צדדי ג' (נתבעות 4,5) אשר להן הושכרה, לכאורה, הדירה, אך הראשונה נמחקה בהסכמת הצדדים והאחרונות נמחקו בהחלטתי מיום 5.9.2021.

ג. עיקר המחלוקת שבין הצדדים

5. לבית תקנון מוסכם רשום. בסעיף 5 לתקנון נכתב כך:

5. ההגבלות הבאות בשמוש תחולנה על הדירות:-

(א)	בעל דירה לא ימסור ולא יעביר בכל דרך אחרת ולא יעניק זכות חזקה או זכות שימוש בדירה בבית המשותף לאיש (כולל תאגיד) למטרת ניהול אחד העסקים המפורטים להלן:-	הגבלות שימוש בדירות
-----	---	----------------------------

א.א. בנק ו/או בנק למשכנהאוח;

ב.ב. עסק להכנה, הפצה, ממכר של פלפל, ססקיה, מסעדה, דגים, בשר, ירקות, פירות או מכלת.

(ב)	ההגבלות הכלולות בפסקה (א) לעיל לא תחולנה לגבי אמות השקעות בע"מ ו/או בנק הפועלים בע"מ והבאים מכוחם וזאת לגבי חלקת משנה 420/3 והנמצאת בקומת הקרקע ובקומת המרתף של הבית המשותף.
-----	--



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1195/2021
מס' בקשה: 5/1196/2021

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

6. לטענת התובעים, הנתבעות השכירו את דירתן לאחרים מתוך ידיעה וכוונה שיופעל בה סניף של רשת "גולדה" (רשת שעיסוקה ממכר גלידות) על אף שהשימוש בדירה לצורך הפעלת עסק מסוג זה מנוגד להוראות התקנון דלעיל האוסרות על הפעלת עסקי מזון.
7. מנגד, טוענות הנתבעות כי רכשו נכס שמיועד למסחר וכי רשימת העסקים שנאסרה בתקנון היא 'רשימה סגורה ומוגבלת' שאיננה כוללת ממכר גלידות ועל כן השכרת הדירה לשם הפעלת סניף של רשת "גולדה" במקום אינה מנוגדת לתקנון.
8. עוד טענו התובעים כי בכוונת הנתבעות להתקין מערכות קירור/צ'ילרים/נידוף על גבי קירות הבית המשותף המהווים רכוש המשותף, וזאת ללא קבלת הסכמת בעלי הדירות באסיפה הכללית.
9. ההליך החל בבקשה למתן צו מניעה זמני אשר יאסור את פתיחת הסניף הרלבנטי בדירת הנתבעות ואת ביצוע השינויים בקירות החיצוניים. בדיון שהתקיים במעמד הצדדים הוסכם כי המחלוקת המשפטית בדבר פרשנות התקנון, ובכלל זאת הבקשה והתביעה, יוכרעו ללא צורך בחקירתם הנגדית של המצהירים על סמך החומר המצוי בתיק וכן על סמך ביקור שייערך במקום (הביקור נערך ביום 30.8.21).
10. על אף האמור לעיל, לאחר קיום הביקור במקום וכן בסניף אחר השייך לרשת הרלבנטית, הודיעו הנתבעות כי הן מעוניינות (לצורך הבקשה בלבד) לחקור את המצהירים ולסכם טיעוניהן בעל פה. בהחלטתי מיום 5.9.21 נעתרתי לבקשה זו והתיק נקבע לדיון ליום 13.9.21 אשר במהלכו נחקרו המצהירים ובסיומו סיכמו הצדדים את טענותיהם.

ד. דיון והכרעה

11. לאחר שבחנתי את הוראות התקנון, ביקרתי במקום וכן בסניף פעיל אחר של רשת "גולדה" אליו הופניתי על ידי הנתבעות, שמעתי את עדויות המצהירים ואת טיעוני הצדדים מצאתי כי דין התביעה ביחס לאיסור הפעלת העסק הרלבנטי בבית להתקבל ואילו דין התביעה לאיסור ביצוע שינויים בקירות החיצוניים של הבית להימחק.

להלן נימוקיי –

תחילה אתאר את הבית ואת ממצאי ביקורי.

ממצאי הביקור במקום

12. בעת ביקורי בבית המשותף מצאתי כי הסניף הרלבנטי טרם הוקם. התרשמתי כי הבית המשותף מצוי בלב שכונת מגורים. בסמוך לבית (מולו) מצוי מרכז מסחרי קטן הכולל סופרמרקט ועסקים נוספים.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1195/2021
מס' בקשה: 5/1196/2021

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

לא הבחנתי בבית בעסק נוסף לממכר מזון אלא רק בעסק (בשם "כלבו בבלי") שעיסוקו בממכר מוצרים שונים לבית.
הופניתי לעבר עורף הבית, לדברי התובעים בכוונת הנתבעות להציב במקום מתקני קירור גדולים (הדבר הוכחש ע"י ב"כ הנתבעות, ונטען כי תמונות המנדף שהוצגו, רלבנטיות לסניף גולדה ברח' אבן גבירול אשר אינו דומה לסניף שבכוונת השוכרים מטעם הנתבעות להקים ומכאן שלא נדרש להציב במקום מנדף דומה).
מכיוון שהסניף הרלבנטי טרם הוקם, הופניתי ע"י הנתבעות לסניף קיים של הרשת המצוי בשכונת המגורים "כוכב הצפון" (לגביו נטען כי הוא בעל מאפיינים דומים לסניף שבכוונת מי מטעם הנתבעות להקים במקום).
הסניף האחר ממוקם במרכז מסחרי קטן, ולא בבית מגורים. הופניתי למטבח בו ניצבה מכונה להכנת גלידה ותנור מיקרוגל. בסמוך לדלפק המכירה ניצבה מכונת קפה וכן תנור המיועד לאפייה/לחימום עוגיות.
במקום נמכרו פירות (כתוספות לגלידה הקיימת).
במועד הביקור הבחנתי בפירות כגון: אננס, רימון, מנגו וקיווי.
מחוץ ליחידה ניצבו אדניות, ספסלים, שולחנות, כסאות ושמשיות.

מערכות הכללים החלות על הבית המשותף

13. מערכת היחסים בין בעלי דירות בבית משותף מוסדרת באמצעות מספר מערכות כללים: הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") ותקנותיו, התקנון המוסכם החל על הבית, התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין והחלטות האסיפה הכללית של הבית המשותף. כמו כן, כפופים בעלי הדירות להחלטות נציגות הבית המשותף והמפקח על רישום מקרקעין.

14. סעיף 61 לחוק המקרקעין קובע כי:

"בית משותף יתנהל עפ"י תקנון המסדיר את היחסים בין בעלי הדירות ואת זכויותיהם וחובותיהם בקשר לבית המשותף".

15. על הבית המשותף חל תקנון מוסכם אשר נרשם בשנת 1972 בד בבד עם רישומו של הבית בפנקס הבתים המשותפים.

סעיף 62 (ג) לתקנון קובע כי משנרשם תקנון כוחו יפה גם כלפי אדם שנעשה בעל דירה לאחר מכן.

התקנון חל על כל בעלי הדירות והמחזיקים מטעמם ראו א. אייזנשטיין, יסודות והלכות בדיני מקרקעין, חלק שלישי, עמ' 133:

"משנרשם התקנון בפנקס הבתים המשותפים, כוחו יפה גם כלפי אדם שנעשה בעל דירה לאחר מכן. הרישום מעניק לתקנון תוקף קונסטיטוטיבי – מעין קנייני, בכך שהוא מאפשר לכל אדם לעיין בו ולהסתמך עליו בבואו לעשות עסקה בדירה שהתקנון חל עליה. צד ג' הרוכש דירה שחל עליה תקנון שנרשם, אינו יכול לטעון שהתקנון אינו



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1195/2021
מס' בקשה: 5/1196/2021

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

מחייבו, כשם שאינו יכול לטעון ששעבודים הרשומים לדירה, כגון זכות שכירות או משכנתא, אינם מחייבים אותו.

16. תקנון מוסכם הוא חוזה, פרי יצירתם והסכמתם של בעלי הדירות בבית (ע"א (מחוזי חי') 1589/05 מצר נ' גיטיס (פורסם בנבו, ביום 14.6.2006), ומשכך, חלים עליו דיני החוזים, וככזה, מלאכת פרשנותו היא כמלאכת פרשנות של חוזה (ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי-רפול פ"ד נ(3), 389 (2000)).

17. משחתמו בעלי הדירות על התקנון, אזי הם בחזקת מי שהסכימו לכל האמור בו (ראו לעניין זה ע"א 1/84 נתן נ' סטרוד, פ"ד מ"ב (1) 661, 670 ע"א 16/80 לולו נ' סלומון פ"ד ל"ז (4), 70, 74-75) וזאת גם אם רכשו כאמור את דירתם לאחר רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים.

18. נקודת המוצא לדיון היא, אפוא, כי התקנון הוא חוזה החל על הצדדים להליך וכי יש לפרשו כדרך שמפרשים חוזים.

19. התקנון הרלבנטי נוסח ונרשם טרם תיקון מספר 2 לחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973, העוסק בפרשנות חוזה. מכאן, שהוראות תיקון זה אינן חלות בענייננו. באשר לפרשנות התקנון, יחולו הוראות חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג – 1973 טרם התיקון (להלן: "חוק החוזים") וכן ההלכות הרלבנטיות כגון הלכת אפרופים (ע"א 4628/93 מדינת ישראל נ' אפרופים, פד"י מ"ט (2) 265 להלן: "הלכת אפרופים") ופסק הדין בעניין ע"א 7649/18 ביבי כבישים נ' רכבת ישראל (נבו, 20.11.19) (להלן: "ביבי כבישים").

פרשנות חוזה

20. סעיף 25 לחוק החוזים קובע כי: "חוזה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהיא משתמעת מתוך החוזה, ובמידה שאינה משתמעת ממנו – מתוך הנסיבות".

21. עפ"י הלכת אפרופים, הסכם יש לפרש תחילה לפי תכליתו הסובייקטיבית, קרי: לפי כוונתם המשותפת של הצדדים להסכם, כפי שזה עולה מנוסחו ומנסיבות כריתתו, אשר צריכים להישקל יחד. עוד קובעת הלכת אפרופים כי בהעדר אפשרות לקבוע את תכליתו הסובייקטיבית של הסכם ע"י התחקות אחר כוונת הצדדים, על ביהמ"ש לפרש את ההסכם לפי תכליתו האובייקטיבית, כלומר באופן שמשלב את לשון ההסכם והמטרה אשר משתמעת ממנה עם חובות הגינות ותום לב החלות על הצדדים. לשון החוזה היא "כלי הקיבול" של אומד דעת הצדדים התוחם את גבולות הפרשנות ואינו מאפשר ליחס לחוזה פרשנות שאינה מתיישבת עם לשונו.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1195/2021
מס' בקשה: 5/1196/2021

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

22. נדרשת אני, אפוא, להכריע תחילה מהו אומד דעת הצדדים המשתמע מן התקנון, מהי התכלית הסובייקטיבית ומהן ההתחייבויות שבעלי הדירות נטלו על עצמם. בהעדר אפשרות להתחקות אחר כוונת הצדדים אדרש לפרש את התקנון לפי תכליתו האובייקטיבית.

23. בפסק הדין ביבי כבישים נקבע כי: "לא כל החוזים נולדו שווים. רמת הפירוט של החיובים והזכויות איננה זהה בכל חוזה וחוזה. בקצה אחד של הספקטרום נמצא חוזה יחס פתוח אשר מנוסח בקווים כללים בלבד – זאת, מאחר שבעלי החוזה, אשר הסכימו, אהדדי לגבי מטרתו ונטלו על עצמם את ההתחייבות הבסיסית לקדמה, לא יכלו, לא רצו או לא השכילו לקבוע בו מתווה צעדים מדויק שבו כל אחד מהם אמור לצעוד כדי להגיע אל אותה מטרה משותפת.

בדרך כלל, אם כי לא תמיד, חוזים כאלה נעשים כדי לשרת מערכות יחסים ארוכות טווח... חוזה יחס פתוחים מסמיכים את בית המשפט לקרוא לתוכם תנאים וחיובים חדשים, שלא הוסכמו מראש, על בסיס עקרונות משפט רחבים כמו תום לב הגיונות וסבירות, שכל אלה מותאמים למטרות החוזה.

...

בקצה השני של הספקטרום, נמצא חוזה סגור עם התניה מלאה: חוזה ממצה שכל תנאיו מוגדרים באופן ברור ונהיר והוא איננו נדרש לפרשנות יצירתית... חוזה סגור מנוהל ע"י כללים פורמליים שעיקרם דרישת הכתב."

ומן הכללים אל המקרה שבפני -

24. דעתי היא כי תקנון נמצא בטווח שבין שני קצוות הספקטרום שהוצגו לעיל (בין חוזה יחס – פתוח לבין חוזה סגור).

התקנון נועד לשרת מערכת יחסים ארוכת טווח בין בעלי הדירות, אך הוא אינו מנוסח בקווים כלליים אלא כולל תנאים מפורטים יחסית. עם זאת, אין מדובר בהסכם סגור וממצה, חוק המקרקעין קובע כי מקום שהתקנון המוסכם אינו שלם או שחסרות בו הוראות יחולו הוראות התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין (ראו סעיף 64 לחוק המקרקעין) ועל כן יש מקום להפעיל לגביו כללי פרשנות.

מהו אומד דעת הצדדים המשתמע מן התקנון? האם הצדדים התכוונו בתקנון לאסור

מכירת כל סוגי המזון

25. עיון בתקנון מלמד כי בעלי הדירות ביקשו להגביל את השימוש בדירות כך שלא יופעלו בהן עסקים "להכנה, הפצה וממכר של פלפל, סטקיה, מסעדה, דגים, בשר, ירקות, פירות או מכולת".

מעיון בסעיף עולה כי כלל האיסורים נוגעים למזון, וזאת להבדיל מביגוד והנעלה, ספרים, צעצועים, רהיטים או סוגי פעילויות עסקיות אחרים.

תחילה, מופיעים בסעיף הרלבנטי איסורים והגבלות הנוגעים להכנה, הפצה וממכר של פלאפל (בעניין זה אציין אגב כי הצדדים היו תמימי דעים כי על אף הלשון הכתובה הברורה והמפורשת, לכאורה, אין מדובר בירק 'פלפל' אלא בפלאפל) שלדידי משקפים



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1195/2021
מס' בקשה: 5/1196/2021

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

את רצון הצדדים למנוע הפעלת עסק שעניינו הכנת מוצרים מטוגנים ומכוחו ייאסרו עסקים דומים כגון: 'סביח', שניצל, צ'יפס (הגם שהללו לא נכתבו באופן מפורש). בהמשך, נאסרו עסקים לבישול והכנת מזון וממכרו - סטיקיה, מסעדה. לאחר מכן, נאסר ממכר מזון מסוג: דגים, בשר, ירקות ופירות, ולסיום, התווסף המונח "מכולת" שהיא כידוע חנות לממכר דברי מזון שונים (בדרך כלל ארוזים).

26. הביטוי "גלידה" או הכנת גלידה לא נכללו במפורש בתקנון. עם זאת, בתקנון נעשה שימוש במונחים אחרים "רחבים" (יחסית): סטקיה, מסעדה ומכולת. ביטויים אלו כוללים בחובם שלילת אפשרויות מכירה של סוגי מזון שונים ונוספים על אלו שפורטו במפורש בתקנון. כך, למשל, בסטקיה – נמכרים על דרך הכלל מלבד סטייקים גם סוגי מזון נוספים, עוף, חומוס, טחינה, אורז, קינוחים. בחנות מכולת נמכרים על דרך הכלל: קטניות, דברי מאפה, דברי מתיקה, ביצים, פיצות, גלידות.

27. אמנם, לשון הסעיף אינה כוללת שימוש בביטויים המעידים על ריבוי (כגון: כיוצ"ב, כדומה, או וכו'), עם זאת, השימוש בביטויים הרחבים שהוזכרו מצביע על כך שרשימת האיסורים הנוגעת לסוגי המזון איננה "סגורה" (ובאופן הרמטי) כטענת הנתבעים.

האם פתיחת עסק לממכר גלידה משקאות ומאפים לרבות בדרך של הסבה לשולחנות נמנה על העסקים שנאסרו בתקנון?

28. בעת ביקורי במקום עלה כי הסניף הרלבנטי ישמש למכירת גלידה, משקאות מאפים ויכולול הצבת שולחנות וכסאות הן בתוך היחידה והן מחוצה לה.

לפיכך, אבחן תחילה האם העסק הרלבנטי הוא בבחינת "מסעדה" ?

29. "מסעדה"-על פי מילון מילוג (מילון מקוון) –משמעה:

" בית עסק לממכר מזון מוכן ומשקאות לצריכת הפוקדים אותו. מסעדות רבות מהוות גם מקום מפגש ובילוי."

במילון אבן שושן (מהודרת כיס) פורשה "מסעדה" כך:

" בית אכל, מקום שמגישים בו ארוחות לבאים לאכול."

ואילו באתר האקדמיה לעברית פורשה "מסעדה" כך:

"מקום שמגישים בו דברי מאכל ומשקה תמורת תשלום."



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1195/2021
מס' בקשה: 5/1196/2021

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

המכנה המשותף לפירוש "מסעדה" בשלושת המילונים הוא מקום לממכר והגשה של מזון ומשקאות. אין ספק כי גלידה היא מזון. כאמור, בעת הביקור שערכתי בסניף של רשת גולדה עלה כי בסניף מוגשים גם משקאות (חמים וקרים כאחד) וכן דברי מאפה.

30. מכאן, שעל פי פרשנות טקסטואלית - מילולית גרידא, העסק שבכוונת שוכרי הנתבעות להפעיל נכלל בביטוי "מסעדה" שנאסר באופן מפורש.

31. אציין כי גם הביטוי המדויק יותר לתיאור סניף "גולדה" שהוא "גלידריה" פורש במילון מילוג (מילון מקוון) כ: "מסעדה שמתמחה בגלידות". (ההדגשות שלי- דק"ב), ללמדנו על הקרבה המילולית בין הביטויים.

32. מכאן, שפרשנות מילולית של התקנון מצביעה על כך שהעסק הרלבנטי נמנה עם העסקים האסורים להפעלה וכבר מטעם זה דין התביעה בעניין זה להתקבל.

33. על אף האמור לעיל, מטעמי זהירות, מוצאת אני להמשיך ולבחון את אומד דעת הצדדים הסובייקטיבי המשתמע מנסיבות הייצוניות לתקנון.

אומד דעת הצדדים המשתמע מן הנסיבות

34. העדה מייזנר, מבעלי הדירות הראשונים בבית ואחייניתו של הקבלן שהקים אותו, נחקרה בעדותה ביחס לתקנון. הנ"ל העידה כי היא הבינה, וכך גם נהגו בבית במשך כל השנים, כי קיים איסור גורף ביחס לכל סוגי ועסקי המזון (עמ' 3 שורות 22-21 ועמ' 4 לפרוטוקול שורות 20-24). כזו הייתה גם הבנתה ופרשנותה של הגב' קנטור אשר רכשה את דירתה לפני כ- 20 שנה לתקנון (ראו עמ' 5 לפרוטוקול שורות 37-36 ועמ' 6 שורות 1-8).

35. לעומתן, העד חסיד, מטעם הנתבעות, אשר רכש את דירתו רק לאחרונה, העיד כי לא מצא כל צורך לברר עם נציגות הבית אודות המגבלות הקיימות (ראו עמ' 7 לפרוטוקול שורות 7-8) שכן לדידו מדובר ב"רשימה סגורה". משנשאל העד אם לפי התקנון קיים איסור למכור מנגו, מלון אבטיח, ענבים (פירות שחלקן נמכר ברשת "גולדה" בין כ'טעמי גלידה' ובין כ'תוספות') הבהיר כי האיסור מתייחס לכך שאין לפתוח במקום חנות פירות וירקות (עמ' 7 לפרוטוקול שורות 20-19), וזאת הגם שמבחינה לשונית התקנון אוסר מכירת פירות ולא דווקא באמצעות חנות לממכר פירות וירקות.

36. למשמע כלל העדים שוכנעתי כי אף אחת מעדויות אלו אינה יכולה ללמד על אומד דעתם הסובייקטיבי של מי שערכו את התקנון. קנטור וחסיד רכשו את דירותיהם מס' שנים לאחר שהתקנון נחתם ונרשם כך שלא היו שותפים לעריכתו ואין להם כל ידיעה לגבי מה שעמד בבסיס הסעיף הרלוונטי לעניינו. הגב' מייזנר, שהיא העדה היחידה שהייתה בעלת דירה בבית במועד גיבוש התקנון הייתה בת 92 במועד מתן העדות והעידה כי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1195/2021
מס' בקשה: 5/1196/2021

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

הדוד שלה היה הקבלן שהקים את הבית, אך מעבר לכך לא זכרה באופן מספק את הנסיבות שקדמו לגיבוש התקנון, ולא ידעה להבהיר מדוע יש שוני בין טיוטת התקנון שצורפה להסכם המכר שבידה לבין הנוסח הסופי של התקנון שגובש ונרשם.

37. מוצאת אני אפוא לבחון את אומד דעתם האובייקטיבי של הצדדים.

38. מחומר הראיות עלה כי למן הקמת הבית ועד לאחרונה נוהל בדירת הנתבעות סניף של בנק הפועלים (אשר פעולתו הותרה מפורשות בתקנון). לא הוכח כי במרוצת כ-50 השנים שמיום רישום הבית ועד היום הופעלו בבית עסקי מזון כלשהם.

39. יוטעם כי התקנון הרלבנטי נוסח לפני שנים רבות. המצב הקולינרי ששרר באותו מועד בארץ שונה ממצבו כיום. אמנם, גלידה, כמוצר מזון, הייתה קיימת גם בשנות ה-70 של המאה הקודמת ואף קודם לכן, אך אין ספק כי באותה עת כמות הגלידריות הייתה מצומצמת יחסית, ואף נהוג היה לרכוש גלידה בדוכן או במכולת או מתוך רכב (אוטו גלידה) ולא בהכרח בהסבה לשולחנות כדרך שנהוגה כיום.

40. לדידי, הגם שהמינוח "גלידה" אינו מופיע בצורה מפורשת בתקנון, הוא אינו מעיד על כך שאומד דעת הצדדים התכוון לאפשר הקמת עסק לממכר גלידה במתכונת המבוקשת. לסניף גולדה בו ביקרתי היו מאפיינים שונים של הכנת מזון (הכנת גלידות במקום), חימום מאפים, הכנת משקאות חמים. כמו כן, בסניף נמכרו פירות (תוספות) ובמקום ישבו סועדים.

41. סבורני, כי מקום שהתקנון אוסר מפורשות על ממכר פירות ועל הפעלת מסעדה, כוונת הצדדים ואומד דעתם היה לאסור פתיחת מקום בו מתקיים ממכר מזון הכולל גם הכנה והסבה לאכילת גלידות.

42. בפסק דין ע"א 700/72 **אברמוב נ' כדר** פד"י כ"ז (2) 498 בעמ' 501 נערכה ההבחנה בין מסעדה לבין מקום לממכר שווארמה.

באותו פסק דין נכתב כך: "**מכירת שווארמה נעשית, או נעשית גם, לעוברים ושבים ברחוב, בעוד שמסעדה משרתת את לקוחותיה היושבים במקום**" (ההדגשות שלי-דק"ב). הדבר מלמד על שוני בין "דוכן" לבין "מסעדה". בעוד שמהראשון נוטלים מזון לשם אכילה קצרה במקום או "על הדרך", הרי שהאחרונה (מסעדה) משמשת לשירות לקוחות וישיבה ממושכת יותר במקום, כלומר, סממן מובהק של מסעדה הוא ישיבת לקוחות סביב שולחנות לשם צריכת מזון.

בביקור שקיימתי התרשמתי כי בסניף "גולדה" בו ביקרתי, אנשים מגיעים למקום על מנת לשבת ולסעוד את ליבם לא רק בגלידה אלא גם במשקאות, עוגות, וופל אמריקאי וכיוצ"ב ואני סבורה כי זוהי התכלית אותה ביקשו בעלי הדירות למנוע.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1195/2021
מס' בקשה: 5/1196/2021

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

43. ב"כ הנתבעות שב וטען כי כאשר מדברים בלשון יומיומית על "מסעדה" אין הכוונה ל"גולדה" או לגלידריה. לטענתו, מקום שמאן דהוא יישאל אם הוא יכול להמליץ על מסעדה, זה ישיב כי הוא ממליץ על מסעדות שבהן מוגשות ארוחות של ממש אך לא על גלידריה.

דעתי אינה כדעת הנתבעות בעניין זה. עצם העובדה שבסניף לא יוגשו מספר מנות או מאכלים בעלי גוון מלוח, אינה מפקיעה את יתר הסממנים, לרבות החיצוניים, של המקום הנחזים כמסעדה לכל דבר ועניין. אני סבורה כי הפרשנות - ובוודאי הפרשנות התכליתית - של התקנון הייתה למנוע הפעלת עסקי מזון הכוללים הסעדה והסבה. זאת ועוד, בסניף אליו הופנית, ניכר כי השולחנות והכיסאות אינם מצויים בתוך היחידה אלא אף (ובעיקר) מחוצה לה. הנתבעות והשוכרים בעת הביקור במקום לא הכחישו שבכוונתם להציב שולחנות וכסאות מחוץ ליחידה (דהיינו: ברכוש המשותף) ובכך ליטול מבעלי הדירות האחרים את יכולת השימוש ברכוש המשותף הרלבנטי.

44. על מנת לחדד את האופן בו נכון לטעמי לפרש את התקנון, שכן נתבקש בתביעה לאסור את "כל סוגי המזון", אציין כי היעדר איסור מפורש בתקנון על הקמת "דוכן מיצים" במקום אינו מאפשר לטעמי פתיחת עסק לממכר מיצים סחוטים דוגמת "ריבאר" בבית, בהיותו עסק להכנה וממכר של פירות וירקות (ראו לעניין זה סעיף 18 לבקשת המשיבות לחקירת המצהירים מיום 31.8.2021). באופן דומה ברי כי מכוח האיסור המפורש על ממכר דגים במקום לא תותר פתיחה של עסק לממכר "סושי" (סוג מזון שספק אם היה קיים בארץ באותו מועד) חרף העובדה שסוג מזון זה (וכן סוגי המזון אורז ואצות) לא נזכרו באופן מפורש בסעיף.

45. ערה אני לכך שניתן היה "לחסוך" את ריבוי האיסורים בתקנון לו היה נכתב בו "בפשטות" איסור על מכירת כלל סוגי המזון או "מזון ומשקאות". אך לדעתי ניכר מפירוט האיסורים ומהשוני הלשוני המבדיל בין "פעולות", "ל"סוגי מזונות" ו"סוגי עסקים" כי הכוונה הייתה להקיף סוגי מזון שונים בשלבים שונים החל ממצב היולי (ירקות, פירות ובשר) ממשיך בהכנתם וכלה במכירתם והפצתם.

46. חיזוק נוסף למסקנה אליה הגעתי מוצאת אני בעובדה שהגב' מייזנר הציגה טיוטת תקנון מוסכם, שצורפה להסכם המכר שנחתם עמה, בה לא נכלל הביטוי "מכולת" בין עסקי המזון האסורים. בתקנון המוסכם שנחתם ונרשם לבית כבר נכללה "מכולת" בין עסקי המזון האסורים. שוני זה יכול להעיד על כך שבעלי דירות בבית ביקשו להרחיב את האיסור על ממכר מזון באופן משמעותי וגורף כך שיכלול אף ממכר פריטי מזון יבשים וסגורים שאינם מפיצים ריחות ואינם יוצרים מפגעי רעש כצפוי במקום בו נעשית הכנת מזון או במקום בו מתנהלת מסעדה.

האם הנתבעות פעלו בהתאם לתקנון

47. הנתבעות נמנעו מצירוף ההסכם שנחתם בינן לבין צד ג' ועל כן לא ברור מה הזכויות שביקשו להקנות לצד ג' במקום. הנתבעות ניסו "למזער" את היקף העסק לו העבירו את זכויותיהם בציינם כי השכירו לעסק "לממכר גלידה" בלבד (ראו עמ' 7 לפרוטוקול



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1195/2021
מס' בקשה: 5/1196/2021

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

מיום 13.9.21 (שורות 35-36) וזאת תוך התעלמות מן העובדה שבסניפי הרשת נמכרים בנוסף לגלידה גם מוצרים נוספים וכן מן העובדה שבסניפים אלו נעשה שימוש באזור שמחוץ ליחידה לצורך הצבת כיסאות ושולחנות.

48. על הימנעות כזו קבע ביהמ"ש העליון בשורה של פס"ד כי:

"כלל הנקוט בידי בתי המשפט מימים ימימה, שמעמידים בעל דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראייה, שהיא לטובתו, ואם נימנע מהבאת ראייה רלבנטית שהיא בהישג ידו, ואין לו לכך הסבר סביר ניתן להסיק, שאילו הובאה הראייה, הייתה פועלת נגדו. כלל זה מקובל ומושרש הן במשפטים אזרחיים והן במשפטים פליליים, וככל שהראייה יותר משמעותית, כן רשאי בית המשפט להסיק מאי-הצגתה מסקנות מכריעות יותר וקיצוניות יותר נגד מי שנמנע מהצגתה." ראו ע"א 548/78 פלונית נ' פלוני, פ"ד ל"ה(1) 736, 760 (1980); ע"א 2275/90 לימה חברה ישראלית לתעשיות כימיות בע"מ נ' רוזנברג, פ"ד מז(2) 605, 606 (1993).

49. כפי שהוסבר לעיל, דעתי היא כי העברת הזכויות בדירה לשם הפעלת סניף של רשת גלידה במתכונת דומה לזו אליה הופניתי מהווה הפרה של הוראות התקנון החל על הבית, ועל כן אני קובעת כי הנתבעות פעלו בניגוד לתקנון הבית וחלה עליהן החובה לאסור על צדדי ג' לפתוח עסק כאמור.

טענות נוספות שהועלו על ידי הצדדים

50. איני מוצאת להידרש לטענות מתחום דיני התכנון והבניה, רישוי עסקים ודיני הנזיקין שהעלו התובעים משאלו אינן מצויות בתחום סמכותי העניינית, וראו בעניין את הוראת סעיף 72 לחוק המקרקעין המגדירה את היקף סמכות המפקח על רישום מקרקעין.

51. אדרש עתה לטענת התובעים לפיה הנתבעות מבקשות להתקין מערכות קירור/צ'ילרים/מנדוף או אביזרים ומערכות מכל סוג על גבי קירות הבית המשותף או הרכוש המשותף ללא הסכמת בעלי הדירות.

52. בעת הביקור במקום, הופניתי לקיר חיצוני עורפי שטרם הותקנו בו מתקנים אשר ישמשו את הנתבעות ובסמוך לו הוצבה רשת ברזל שנועדה למנוע הגישה לקירות אלו.

מנסח הרישום ומתשריט רישום הבית המשותף עולה כי לדירת הנתבעות הוצמדו חלק מקירותיו החיצוניים של הבית המצויים בעורף הבית.

המדובר, אפוא, בקירות אשר הוצאו במפורש מהרכוש המשותף.

על קירות אלו חל סעיף 55 (ג) לחוק המקרקעין הקובע כי:



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1195/2021
מס' בקשה: 5/1196/2021

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

"הוצמד חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית, לא יחולו עליו הוראות פרק זה בנוגע לרכוש המשותף, ודינו לכל דבר כדין הדירה שאליה הוצמד. (ההדגשות שלי- דק"ב)

53. עם זאת, על אף היותם קירות בבעלות פרטית, חל עליהם סעיף 8 לתקנון הבית אשר קובע:

8. (א) בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים ברכוש המשותף או מסכנים או עשויים לסכן את קיומו או משנים או עשויים לשנות את ערכו, אלא אם קיבל תחילה הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות;
- (ב) בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים בדירה אחרת או מסכנים או עשויים לסכן את קיומה, או משנים או עשויים לשנות את ערכה, אלא אם קיבל תחילה הסכמת בעל הדירה האחרת;
- (ג) כל שינוי או תיקון אחר רשאי בעל דירה לעשות בדירתו על דעת עצמו.

54. לא הוכח מהם השינויים אותם מבקשות הנתבעות לבצע בקירות הצמודים לדירתם, ואף לא ביחס לקירות המהווים רכוש משותף. בעת הביקור במקום לא הותקנו עדיין על ידי הנתבעות או מי מטעמן התקנות כלשהן. הנתבעות הדגישו באזני כי אין להן כל כוונה להתקין מערכות נידוף או קירור מאסיביות על גבי הקיר הרלבנטי, ועל כן המדובר בתביעה מוקדמת.

55. העדה קנטור (חברת נציגות הבית ובעלת דירה בו) הודתה כי החשש שלה היה מפני "התקנת מתקני קירור גדולים מרעישים ומזהמים עם מפוח גדול", אלא שחשש זה אינו מבוסס על מידע ודאי או קונקרטי אלא על עדות מפי השמועה של בעלי דירות אחרים שהסיקו מסקנות על סמך בחינה של סניפי גולדה אחרים.

56. בעת הביקור במקום עלה כי בכוונת הנתבעות להתקין מדחסי מזגנים ואף נבדקה האפשרות להציבם בצורה שתצמצם פגיעה. משכך, אני סבורה כי לא הוכח כי בכוונת הנתבעות לבצע שינויים פוגעים או מסכנים ועל כן לא מצאתי, בשלב זה, ליתן צו המונע זאת.

טוב תעשינה הנתבעות אם תשוחחנה עם התובעת 1 ועם בעלי הדירות הסמוכות ותבהרנה כוונותיהן כך שככל שתבוצענה על ידן התקנות כלשהן על גבי קירות הבית אזי אלו ייעשו בהתאם לתקנון באופן שלא יפגע בבעלי דירות אחרים או ברכוש המשותף.

57. יובהר כי ככל שבכוונת הנתבעות לבצע תליית מדחסי מזגנים על גבי הקירות החיצוניים בעורף הבית אזי סבורני כי כל עוד מדובר בכמות סבירה של מדחסים במיקום הרלבנטי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1195/2021
מס' בקשה: 5/1196/2021

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

אזי אין לאסור זאת עליהם באופן קטגורי, שכן מדובר בשימוש שאינו פוגע או מסכן דירות.

58. אני דוחה את טענת הנתבעות בדבר שיהוי בהגשת הבקשה והתביעה. נציג הנתבעות העיד כי לא נועץ בנציגות טרם חתימת ההסכם בינו לבין צד ג'. בעת ביקורי במקום נוכחתי כי הסניף טרם הוקם והוא נמצא בשלבי הקמה מקדמיים בלבד. עוד אני דוחה את טענת הנתבעות לפיה התובעים נהגו שלא בניקיון כפיים עת חסמו באמצעות גדר את הקירות החיצוניים הצמודים לדירתם, משלא הוכח מי מבין התובעים ביצע מהלך זה והתובעים כלל לא נחקרו בנושא. אין מקום להטיל דופי חמור שכזה ביחס לכלל התובעים, מבלי שהוכח שידם בדבר.

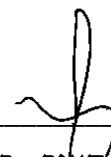
ה. סיכום

59. לאור כל האמור לעיל, מצאתי לקבל את התביעה ביחס לאיסור הפעלת עסק מזון בדירה. אני קובעת כי הנתבעות פעלו בניגוד לסעיף 5 לתקנון ועל כן ניתן בזאת צו מניעה האוסר על הנתבעות או מי מטעמן לפתוח עסק כאמור בבית.

60. מצאתי למחוק את התביעה ביחס למניעת השימוש בקירות החיצוניים של הבית (בין אלו הצמודים ליחידה ובין בקירות המהווים רכוש משותף). ככל שבכוונת הנתבעות לבצע שינויים בקירות החיצוניים שומה עליהם לפעול כדין.

61. הנתבעות, יחד ולחוד, תשלמנה לתובעים (יחד) את הוצאות ההליך בסך 7,000 ₪ בעבור אגרה, זמן בטלת העדים ושכ"ט עו"ד וזאת בתוך 30 יום מהיום, שאם לא כן, יישא הסכום דלעיל הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום הגשת התביעה (17.8.21) ועד יום התשלום המלא בפועל.

ניתן היום כ"ח תשרי, תשפ"ב (4 אוקטובר, 2021) בהעדר הצדדים. עותק יומצא.


דגנית קאיר - ברין
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
תל - אביב יפו