



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/530/2021

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

לפני כבוד מפקח על רישום מקרקעין
מאיר פורת

התובעים:

1. יצחק פנינה
2. יצהרי אורנה
3. יצהרי אורי
4. סמאי אדוניה
5. גריידי מתן
6. גריידי ליאור
7. שאש שני
8. שאש רועי
9. ויזמן צחי יצחק
10. ויזמן ענת
11. זיני רוזן עינת
12. רוזן ליאור
13. בן יואש מידן
14. בן יואש דנה דינה
15. פלד גולן
16. פלד אילת
17. גנץ נטלי
18. גנץ אבשלום
19. דדוש לריסה
20. דדוש רועי
21. מזרחי יניב

כולם באמצעות ב"כ: עו"ד מיש דר

נגד

הנתבעים:

1. דרגולי נורי ניר
2. דרגולי שני
3. מולאים עוז
4. מולאים צופיה
5. לושקרייב ריטה
6. לושקרייב ויאצ'סלב
7. ברחד נוגה
8. ברחד שחר
9. שמול אברהם



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/530/2021

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

אורן חן	.10
וגנר עופר	.11
טל וגנר מלי	.12
בן סימון שרון	.13
בן סימון ליאור	.14
כתיב מורן	.15
כתיב שלומי	.16
סלב דקל	.17
סלב הדס	.18
ששונקר ירון	.19
ששונקר מירב	.20
צדוק יותם יוסף	.21
צדוק אסתר הדס	.22
ירדני שי	.23
אברגל ירדני ליטל	.24
באמצעות ב"כ: עו"ד משה אמיר	
כהן עמיטל - נמחקה בהתאם להחלטה מתאריך 9.2.22	.25
כהן חזי - נמחק בהתאם להחלטה מתאריך 9.2.22	.26
ביינה דאוויט - נמחק בהתאם להחלטה מתאריך 9.2.22	.27
ביינה סיון - נמחקה בהתאם להחלטה מתאריך 9.2.22	.28
שבתאי אור - נמחק בהתאם להחלטה מתאריך 9.2.22	.29
בן שלום אביטל - נמחקה בהתאם להחלטה מתאריך 9.2.22	.30
אסחייק יעקב - נמחק בהתאם להחלטה מתאריך 9.2.22	.31
אסחייק רונה - נמחקה בהתאם להחלטה מתאריך 9.2.22	.32
קידר עדי - נמחק בהתאם להחלטה מתאריך 9.2.22	.33
קידר אביה זאב - נמחקה בהתאם להחלטה מתאריך 9.2.22	.34
שריד רוזנברג עידן - נמחק בהתאם להחלטה מתאריך 9.2.22	.35
שריד רוזנברג יוליה - נמחקה בהתאם להחלטה מתאריך 9.2.22	.36
וייל יניב	.37
זרמברג וייל אולגה	.38
באמצעות ב"כ: עו"ד משה אמיר	
יהודה אביעד - נמחק בהתאם להחלטה מתאריך 9.2.22	.39
יהודה אורית - נמחקה בהתאם להחלטה מתאריך 9.2.22	.40
אשכנזי שי	.41
אשכנזי לוטם	.42



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/530/2021

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

43. **אפנר'ר עדי**
באמצעות ב"כ: עו"ד משה אמיר
44. **יעקבי תומר** - נמחק בהתאם להחלטה מתאריך 9.2.22
45. **שקד יעקבי לילך** - נמחקה בהתאם להחלטה מתאריך 9.2.22
46. **כהן מתן** - נמחק בהתאם להחלטה מתאריך 9.2.22
47. **כהן בת אל** - נמחקה בהתאם להחלטה מתאריך 9.2.22
48. **פרוינד רון** - נמחק בהתאם להחלטה מתאריך 9.2.22
49. **נציגות הבית המשותף ברחוב יוסי בנאי 77 ראש העין ע"י מורן כתיב, חזי כהן, יעקב אסחייק**
באמצעות ב"כ: עו"ד אליאב ישראל

פסק דין

כמו בבתיים רבים בישראל, גם בבית המשותף ברחוב יוסי בנאי 77 בראש העין, נתגלעה מחלוקת עמוקה בין שכנים, אשר מצאה את דרכה אל ההליך השיפוטי. ליבת הסכסוך, על אף היותה כספית במהותה, נוגעת לשאלות יסוד בדבר מהות הרכוש המשותף, תוקפן של הסכמות חוזיות והיקף האוטונומיה של בעלי דירות לעצב את חייהם המשותפים. השאלה המרכזית העומדת להכרעה היא האם הוצאות החזקת מכפילי חניה, המוצמדים לחניות של דירות מסוימות, יוטלו על כלל בעלי הדירות, כפי שנקבע בהסכמי המכר ולימים בתקנון המוסכם שנרשם, או שמא יש להבחין בין רכוש פרטי לרכוש משותף, ולהשית את ההוצאות אך ורק על בעלי הדירות שלהן הוצמדו חניות עם מכפילי חנייה. סוגיה זו היא שתעמוד במוקד פסק דין זה.

הרקע בתמצית הדרוש לענייננו

1. הצדדים הם בעלי דירות בבית משותף ברחוב יוסי בנאי 77, ראש העין, הרשום בפנקס הבתים המשותפים חלקה 63 בגוש 5611 (להלן - "**הבית המשותף**"). זה המקום לציין שבזמן הגשת התביעה, הבית המשותף טרם נרשם כבית משותף.
2. התובעים הם בעלי דירות בבית המשותף אשר לכל אחד מן התובעים מוצמדת חניה גילה בבית המשותף (להלן: "**התובעים**"). הנתבעים הם בעלי דירות באותו בית משותף, אשר לכל אחד מהם מוצמדת חניה בדמות מכפיל חניה (להלן:



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/530/2021

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

"הנתבעים") הנתבעת 49, היא נציגות הבית המשותף (להלן: "הנתבעת 49" או "הנציגות"), אשר צורפה להליך בשלב מאוחר יותר, ובמסגרת כתב התביעה המתוקן.

3. בעלי הדירות בבית המשותף רכשו את דירותיהם במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן". החברה הקבלנית שבנתה את הבית המשותף היא חברת גינדי בייסיק שותפות מוגבלת מ.ר 550268072 (להלן- "חברת גינדי" או "החברה היזמית"), אשר בנתה בהתאם לתנאי המכרז שפרסמו רשות מקרקעי ישראל ומשרד השיכון והבינוי.

4. כאמור, לאחר הגשת התביעה, ניתן צו רישום לבית משותף ואף נרשם לו תקנון מוסכם בתאריך 4.7.2024 (להלן: "התקנון"). עיון בתקנון מעלה כי קיימת בו התייחסות למחלוקת מושא ההליך (סעיפים 3 ו-5 לתקנון).

מהלך הדיון בקצרה

5. בתאריך 18.10.2021 הוגש כתב התביעה על ידי התובעים. בתאריך 12.4.2022 ניתנה החלטה לפיה תצורף נציגות הבית המשותף לכתב התביעה, ובהתאם הוגש כתב התביעה המתוקן בתאריך 2.5.2022, וכתב ההגנה מטעם הנציגות הוגש בתאריך 3.7.2022.

6. במסגרת כתב התביעה המקורי, עתרו התובעים למספר סעדים ובהם סעדים הקשורים ברישום התקנון המוסכם בעתיד, ובסעדים כספיים בקשר להשבת כספים ששולמו, אולם בהמשך להחלטה שניתנה בתאריך 12.4.2022, הגישו התובעים כתב תביעה מתוקן, שלא כלל סעדים אלו. במסגרת כתב התביעה המתוקן עתרו התובעים לסעדים שעניינם בתמצית: ליתן סעד הצהרתי וצו עשה המורה כי על הנציגות להפריד את כלל ההוצאות הכרוכות בהפעלת ובתחזוקת מכפילי החניה, לרבות ביטוח וחשמל וליתן צו הצהרתי ולפיו הוצאות החזקת ותחזוקת מכפילי החניה, לרבות האחריות בגינם, יושתו על בעלי הדירות שאליהם



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/530/2021

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

צמודים מכפילי החניה ולא על כלל בעלי הדירות בבית המשותף (להלן - "כתב התביעה").

7. בתאריך 09.02.2022, התקיים דיון קדם משפט (להלן: "קדם המשפט"). במסגרת הדיון, ניתנה החלטה כי נתבעים 27-32, 40-39, 47-44 יימחקו מההליך. עוד הציעו התובעים למחוק את הסעד לצו עשה נגד חברת גינדי אחזקות מחמת חוסר סמכות. בהמשך, הנתבעים טענו כי אין בסמכות המפקח על רישום מקרקעין (להלן: "המפקח") לדון בטענה בדבר תנאי מקפח בחוזה אחיד, ועל כן התבקש לסלק את התביעה על הסף.

8. בהתאם להוראות סעיף 20 לחוק החוזים האחידים, תשמ"ג-1983 (להלן: "חוק החוזים האחידים"), התבקשה עמדת היועצת המשפטית לממשלה בסוגיית התנאי המקפח שהועלה על ידי התובעים בכתב התביעה. לאחר שהתקבלה הודעה מטעם המדינה לפיה הומלץ ליועצת המשפטית לממשלה שלא למסור עמדה מטעמה בהליך זה, החלטתי שלא לדון בסעד זה. יצוין כי הבקשה הוגשה עוד לפני הגשת כתב התביעה המתוקן, וכך חלק מהטענות שהועלו בבקשה, מתייחסות לסעדים שלא הוזכרו בכתב התביעה המתוקן, ומשכך לא מצאתי לנכון לפרטם.

9. בתאריך 15.03.2023 ניתנה החלטה בבקשת הנתבעים לסילוק התביעה על הסף, ובה נקבע כי המפקח לא מוסמך לדון בתנאי מקפח בחוזה אחיד, וכי התביעה תתמקד בסעד ההצהרתי בלבד, הנוגע לאופן החזקת מכפילי החנייה, על יסוד חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן - "חוק המקרקעין") וחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן - "חוק המכר").

10. במסגרת דיון ההוכחות, העידו העדים הבאים: מטעם התובעים העידו מר גולן פלד (להלן - "מר פלד"); מר אורי יצהרי (להלן - "מר יצהרי"). מטעם הנתבעים העיד מר חזי כהן (להלן - "מר כהן"). (להלן - "דיון ההוכחות"). בתום דיון ההוכחות סיכמו הצדדים טענותיהם בעל פה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/530/2021

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

11. בדיון ההוכחות, ובסיכומי הצדדים בעל פה, לא התייחסו הצדדים לתקנון המוסכם שנרשם בסמוך לדיון ההוכחות, אפשרתי לצדדים להגיש סיכומים משלימים בכתב, בנוגע למשמעות הוראות התקנון המוסכם, על המחלוקת שבהליך.

12. אביא כעת את תמצית טענות הצדדים כפי שנטענו בסיכומיהם, ובסיכומי ההשלמה שהגישו.

תמצית טענות התובעים בסיכומיהם

13. לטענת התובעים, התיק עוסק בסוגיה עקרונית הנוגעת לסעיף ש"הוסלק" בחוזה "מחיר למשתכן", חוזה שאינו נתון לשינויים. סעיף זה קובע היעדר הבחנה בין רכוש פרטי לרכוש משותף ומשית הוצאות בניגוד לדין, תוך שינוי הוראות חוק ושיעורי השתתפות. נטען כי סעיף כזה לא יכול להיות מוסתר בחוזה, ואינו עומד בדרישות סעיף 6(א) לחוק המכר משכך, ובהתאם לסעיף 30 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 (להלן - "חוק החוזים"), דינו בטלות מעיקרו.

14. בהקשר זה, הפסיקה, לרבות פסק הדין בעניין "עמליה פרנק" [ע"א 7260-12 עמליה פרנק כהן נכסים והשקעות בע"מ נ' חברת "זוב נכסים בע"מ" (נבו) 20.11.2016] (להלן - "פסק דין עמליה פרנק"), קבעה את "מבחן הייעוד" לרכוש משותף. נטען כי המכפילים, המשמשים כל דירה בנפרד ונמצאים בבעלותה, אינם יכולים להיחשב רכוש משותף אלא רכוש פרטי, שכן רכוש משותף מוגדר כחלקי הבית המשותף המיועדים לשרת את כלל בעלי הדירות או מרביתם.

15. עוד נטען כי המצב הקיים יוצר "מאורת ארנב" שבה ההשלכות אינן ברורות, כפי שאושש בעדות מר כהן, שלא ידע להשיב לשאלות מהותיות לגבי החלפת מתקנים או היקף ההשתתפות, מאחר שהדברים לא הוגדרו. העובדה שרוב הנוכחים בישיבה ביקשו להתנתק מהמכפילים מעידה על היעדר גמירות דעת מלאה, ודי בעדות אחת על היעדר כוונה או גמירות דעת.

16. בהקשר זה, הושוותה הסוגיה להסכמי עבודה שבהם הפסיקה ביטלה סעיפים שנועדו לעקוף תנאים סוציאליים, תוך שימוש ב"מבחן המעשה" ו"מבחן הייעוד". כמו כן, התובעים מפנים לפסק דינה של כב' המפקחת הבכירה אביטל שרייבר,



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/530/2021

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

- שאושר על ידי בית המשפט המחוזי, וקבע כי בעל רכוש פרטי הוא שצריך לשאת בתשלומים הקשורים אליו. לטענתם, המכפילים הם רכוש פרטי המוצמד לדירה מסוימת, ועל כן בעליהם צריכים לשאת בהוצאותיהם.
17. אשר לסוגיות הפרוצדורליות, נטען כי תמצית עדויות התובעים כללה את כלל המסמכים והעדויות הרלוונטיות ולא הרחיבה חזית. הודגש כי תקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן-"התקנות") נועדו לחקר האמת ולפסק דין צודק, וכי על בית הדין לתקן טעויות פרוצדורליות כדי למנוע עיוות דין.
18. עוד נטען כי חוזה "מחיר למשתכן" הוא חוזה "יחס סגור" שיש לפרש בפרשנות מצומצמת, שכן הרוכש נמצא בעמדת נחיתות. התובעים מסכימים כי ניתן להתנות על הוצאות החזקת רכוש משותף, אך זאת בתנאי הסכמה מדעת וגבולות גזרה ברורים, תנאים שלא התקיימו במקרה זה.
19. לאור האמור, התובעים מבקשים לקבל את תביעתם לנתק את המכפילים מהרכוש המשותף, הן רעיונית והן פיזית. מבוקש לקבוע כי המכפילים יהיו בבעלותם הייחודית של הנתבעים, ורק עליהם יחולו כל הוצאות ההחזקה והתחזוקה הנובעות מהחזקת רכוש פרטי. כן צוין שהתובעים אינם עומדים על הפרדה מוחלטת של כל הוצאות החשמל הנובעות ממתקני החניה.
20. בסיכומי ההשלמה, הוסיפו התובעים כי לאחר רישום הבית המשותף והצמדת המכפילים לדירות הנתבעים, מתקני החניה אינם מהווים חלק מהרכוש המשותף. התובעים מדגישים כי תקנון הבית המשותף, אשר נרשם, מפרט את הרכוש המשותף והצמידויות המיוחדות בטבלה המופיעה בתשריט הבית המשותף. בהקשר זה, התובעים גורסים כי תשריט הבית המשותף עצמו מתייחס למתקני החניה כרכוש פרטי, המסומן והצבוע באופן מובחן מרכוש משותף, אשר נושא את הכיתוב "רכוש משותף". על בסיס זה, התובעים טוענים כי אין עוררין על כך שמתקני החניה אינם חלק מהרכוש המשותף, אלא מהווים רכוש פרטי של בעליהם.
21. התובעים טוענים כי סעיפים 58 ו-59 לחוק המקרקעין, מתייחסים לרכוש המשותף בלבד ואינם חלים על רכוש פרטי. על כן, לטענתם, סעיפים 5.1 ו-5.2 לתקנון הבית המשותף בטלים מעיקרם, שכן הם מנוגדים לדין בכך שהם מחייבים אדם לשאת בהוצאות פרטיות של אחר. התובעים מוסיפים כי סעיף 9 לתקנון, העוסק בתחזוקת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/530/2021

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

מתקני החניה, קובע במפורש כי מדובר ברכוש פרטי של "בעלי הדירות שלדירתם מוצמד מתקן חניה". מכאן, שהוראות התחזוקה חלות על בעלי מתקני החניה בלבד, ועל כן הוצאות התחזוקה צריכות להיות מושתות עליהם, ולא על פלוני אלמוני שאין זה רכוש.

22. סמכות זו נתמכת בסעיפים 72 ו-74 לחוק המקרקעין, וכן בהלכת רוט [ע"א 3700/15 אורי רוט נ' מיכל עגנון (נבו 27.6.2016)], המעניקה למפקח סמכות עניינית להכריע בסכסוכים בין בעלי דירות בנוגע לזכויותיהם וחובותיהם על פי התקנון. לאור כל האמור, התובעים מבקשים לבטל ולמחוק את סעיפים 5.1 ו-5.2 מתקנון הבית המשותף, וזאת בהמשך לשאר הטענות שהועלו בסיכומיהם הראשיים.

תמצית טענות הנתבעים

23. לטענת הנתבעים, ההתנגדות שהועלתה לעניין אי הגשת ראיות אינה פרוצדורלית גרידא, אלא מהותית. לשיטתם, בהחלטה מתאריך 15.3.2023 נקבע כי מסמך שלא צורף לתיק המוצגים לא יוכל להיות מוגש כראיה. התובעים צירפו לתיק המוצגים מטעמים נספח אחד בלבד, שהוא רשימת הזוכים במחיר למשתכן, ואין לו רלוונטיות להליך. הסכם המכר על נספחיו, שהוא המסמך המרכזי שיש לפרש את הוראותיו, לא הוגש כראיה ולכן אי אפשר לעסוק בפרשנותו. הנתבעים הסתמכו על החלטות שניתנו בעניין הגשת ראיות בהכנת טיעוניהם והגנתם, ואילו התובעים לא עשו כל ניסיון לתקן את המחדל ולהגיש ראיות נוספות. לפיכך, מבחינה מהותית, דין התביעה להידחות, שכן אי אפשר לקבל תביעה בעניין פרשנות הסכם כאשר ההסכם עצמו לא הוגש כראיה.

24. עוד נטען כי קיימת חזקה ראייתית לפיה כאשר ראיה מצויה בידי בעל דין ולא מוגשת, החזקה היא שאם הייתה מוגשת, היא לא הייתה תומכת בטיעונו ואף הייתה משמשת נגדו. בהתאם לכך, יש להתעלם מכל דבר שלא הוגש כדין, ובהיעדר הסכם המכר וסעיף 12.2 כראיה, יש לדחות את התביעה. לטענת הנתבעים המפרט, הוא חלק מהסכם המכר ואינו ראיה חדשה או נפרדת.

25. אשר לפרשנות החוזה, נטען כי הסכם המכר הוא חוזה אחיד מסוג "מחיר למשתכן", שנבדק ואושר על ידי משרד הבינוי והשיכון, ולכן קמה חזקת תקינות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/530/2021

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

המעשה המנהלי שלא נסתרה. למפקח אין סמכות לקבוע כי הסכם שאושר על ידי משרד הבינוי והשיכון סותר את תקנת הציבור, וזו אינה הערכאה המתאימה לתקוף החלטות משרד הבינוי והשיכון. מה עוד שמשרד הבינוי והשיכון אינו צד בהליך.

26. קיימת חזקה פרשנית לפיה כאשר לשון ההסכם ברורה, אין עוברים לבדיקת אומד דעת הצדדים, ובמקרה זה לא נשמעו עדויות על אומד דעת הצדדים, והעדויות שהוצגו בעניין זה אינן קבילות או נטולות משקל ראייתי. טענת התובעים כי לא קראו את הסכם המכר כראוי או לא מצאו לנכון להיות מיוצגים, פועלת נגדם.

27. הנתבעים מדגישים כי אין מניעה להוציא חלקים מהרכוש המשותף, להצמידם לדירה ספציפית ולשנות את שיעור ההשתתפות בהוצאות ההחזקה, כפי שנקבע בפסיקה. נספח ט' להסכם המכר קובע כי הקונים מתחייבים ומצהירים שידוע להם שחניה בצורת מכפיל חניה יכולה להיות מוצמדת לדירתם, וכי ההצמדה אינה חייבת להיות לאותה דירה ויכולה להיות לעוד דירות במקביל. סעיפים 4, 6 ו-8 לנספח ט' קובעים התחייבויות של כל הקונים לתחזק, לבטח ולכלול את הוראות הנספח בתקנון הבית המשותף. כמו כן, הערת שוליים 18 במפרט המכר מבהירה כי חיבור החשמל של מתקני החניה המכניים יעשה מהמונה הציבורי של המרתף ולרוכש לא תהיה טענה או דרישה. עוד נטען כי סעיף 12.2 להסכם עוסק בתחזוקה שוטפת, כולל דמי שירות וביטוח, ואינו "מוסלק" כפי שנטען.

28. עוד הוסיפו הנתבעים כי מכפילי החניה אינם רכוש פרטי, אלא נרכשו על ידי היזם ומהווים תנאי לקבלת היתר בנייה, ובהיעדרם הבניין מאבד את היתר הבנייה שניתן לו. המכפילים אינם בבעלות הנתבעים, אינם ניתנים למכירה או להסרה, ומהווים חלק ממתקני הבית המשותף. הביטוח והתחזוקה של מכפילי החניה נעשים על ידי הנציגות בהתאם לנספח ט'. הפרדת הוצאות המכפילים מהרכוש המשותף אינה עולה בקנה אחד עם עקרונות חלוקת הוצאות אחרות בבית המשותף. מתקני החניה מחוברים ללוח החשמל הראשי של הבניין, שהוא רכוש משותף, ואין באפשרות הנציגות לייחס לבעל מפעיל את חלקו היחסי מצריכת החשמל הכוללת.

29. לסיכום, הנתבעים טוענים כי התביעה קנטרנית ומבזבזת זמן שיפוטי יקר, וכי עלות ההוצאות החודשיות למכפיל חניה היא זעומה - העלות החודשית הנטענת עומדת על סך של 22.9 ₪ בלבד, היינו כ-280 ₪ לשנה לדירה. בשים לב להיקף הסכום,



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/530/2021

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

מתבקש המפקח הנכבד לדחות את התביעה ולפסוק הוצאות בגין הצורך בהדיפתה, תוך התחשבות בכך שקבלת התביעה לא תוביל אלא לתועלת כספית זניחה לכל דירה, ובמקביל עלולה ליצור עילת תביעה רחבה נגד חברת גינדי ונגד משרד הבינוי והשיכון. לאור כל האמור לעיל, מתבקש המפקח הנכבד לדחות את התביעה ולחייב את התובעים בהוצאות, בשים לב לעוגמת הנפש והטרחה שנגרמו לנתבעים עקב ניהול ההליך.

30. בסיכומי ההשלמה, הוסיפו הנתבעים כי הנתבעים טוענים כי התובעים שינו באופן מהותי את חזית תביעתם. במקור, התובעים עתרו לסעד הצהרתי בדבר הפרדת הוצאות ותחזוקת מכפילי חניה, והטלתן על בעלי הדירות שאליהם צמודים המכפילים בלבד. המפקח על רישום המקרקעין הגביל את היקף התביעה לסעד הצהרתי בנוגע להחזקת מכפילי החניה, וכתב התביעה המתוקן שהוגש על ידי התובעים לא כלל סעדים הקשורים לרישום התקנון המוסכם. אולם, במסגרת הסיכומים המשלימים, זנחו התובעים את סעדיהם המקוריים וביקשו לבטל ולמחוק סעיפים ספציפיים מהתקנון המוסכם של הבית המשותף. לטענת הנתבעים, שינוי זה הוא "שינוי חזית אסור", שכן הוא מציג טענות החורגות מכתבי הטענות המקוריים ומהפלוגתות שהוגדרו, וזאת ללא אישור בית המשפט או הסכמת הצד שכנגד.

31. הנתבעים מדגישים כי הגישו את כתב הגנתם והתנהלו לאורך ההליך בהתאם לטענות ולסעדים המקוריים. שינוי החזית המאוחר, לאחר דיון מלא, שמיעת עדויות והגשת סיכומים, פוגע ביכולתם להתגונן כראוי ומהווה עיוות דין. לטענתם, כתבי הטענות לא עסקו כלל בהוראות התקנון, לא הובאו ראיות בעניין זה, והצדדים לא טענו לגבי הסעד החדש המבוקש.

32. הנתבעים גורסים כי הסעד המבוקש, קרי מחיקת סעיפים מהתקנון, אינו מצוי בסמכותו השיפוטית של המפקח על רישום המקרקעין. לשיטתם, סמכות המפקח לדון בסכסוכים הנובעים מהתקנון אינה מקנה לו סמכות להכריע בשאלת תוקפו של התקנון כסעד עצמאי. הם מציינים כי המפקח כבר אישר את התקנון לרישום, לאחר שמצא כי הוראותיו עומדות בתנאי חוק המקרקעין, וכי אין ניגוד בין הוראות החוק לבין הוראות התקנון בעניין תחזוקת המתקנים והצמדתם והשתתפות בהוצאות החזקתם.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/530/2021

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

33. עוד טוענים הנתבעים כי התקנון המוסכם, משנרשם, מקבל מעמד קנייני ומחייב את כל בעלי הדירות בבית המשותף, לרבות אלו שרכשו דירות לאחר מכן. הוראות התקנון ברורות וקובעות כי על כלל בעלי הדירות להשתתף בהוצאות החזקת מתקני החניה. משכך, התקנון גובר על כל נוהג או הסכמה קודמת שהייתה נהוגה, ובכך מאיין את הסעדים המקוריים שהתבקשו.
34. כמו כן, נטען כי התביעה מתייחסת לגוש 63 חלקה 5611, בעוד התקנון חל גם על חלקה 64, שבעליה אינם צד להליך. לפיכך, אי אפשר לבטל את התקנון בהליך זה. הנתבעים מוסיפים כי התובעים ידעו על הכוונה לרשום את התקנון והוראותיו, אך בחרו שלא לפעול בעניין דרך הערוצים המוסמכים.
35. לאור כל האמור, הנתבעים מבקשים לדחות את התובענה ולפסוק לטובתם הוצאות משפט, תוך התחשבות בעוגמת הנפש שנגרמה להם מדרך ניהול ההליך על ידי התובעים.

תמצית טענות הנתבעת 49 - נציגות הבית המשותף

36. נטען כי ככל שהתובעים סברו כי הוראות הסכם המכר משנות את מערך הזכויות והחובות באופן מהותי, היה עליהם להימנע מחתימה על ההסכם או לבחור לרכוש דירה בבית משותף אחר שבו אין מכפילי חניה. לאחר שהתובעים התקשרו בהסכם מרצונם החופשי, אין הם יכולים לבקש בדיעבד את שינוי ההתחייבויות החלות על כלל בעלי הדירות.
37. מעבר לכך, נטען כי אף לא אחד מהתובעים היה נמנע מרכישת דירתו בשל סוגיית ההשתתפות בהוצאות מכפילי החניה. שיקולי רכישת דירה ובחירה בין חלופות מגורים הם רחבים ומשמעותיים לאין שיעור מן העלות השולית הכרוכה בהוצאות המכפילים.
38. נטען כי מדובר בהליך מיותר, שתוצאתו ברורה מראש. שליש מבעלי הדירות יצרו מחלוקת סביב חיוב חודשי של כ-23 ₪ בגין 12 מכפילי חניה בבית המשותף, תוך ניסיון להתנער מהתחייבויות מפורשות שנטלו על עצמם במסגרת הסכמי הרכישה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/530/2021

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

39. הטענה כי התובעים לא קראו את הסכם המכר כראוי, לא קראו אותו כלל, או בחרו שלא להסתייע בבעל מקצוע מיומן שיבחן עבורם את ההסכם, לא מקנה להם יתרון משפטי כלשהו ולא פוטרת אותם מהתחייבויותיהם. עדויות התובעים לא קבילות ולא נושאות משקל ראייתי, בהיותן עדויות סברה, עדויות שמיעה, עדויות בעל פה הסותרות מסמך בכתב, או תיאורים חווייתיים שלא רלוונטיים לשאלות השנויות במחלוקת.

40. הנתבעת מדגישה כי אין מחלוקת ביחס לתשתית העובדתית, ומשכך גם המסקנה המשפטית ברורה. לפיכך, אין חולק שמכפילי החניה הוצאו מגדר הרכוש המשותף; אין חולק כי בהסכמי הרכישה התחייבו כלל בעלי הדירות לשאת, בהתאם לחלקם היחסי, בהוצאות הנוגעות למכפילי החניה; ואין כל עמימות פרשנית באשר למהות ההתחייבות, היקפה ותכליתה. לטענתה, בהיעדר ספק פרשני, יש לקיים את הוראות הסכמי המכר כלשונן.

41. בנוסף, על פי התקנון המוסכם, כלל בעלי הדירות מחויבים להשתתף בעלויות ההחזקה, הניהול והתפעול של מתקני החניה. הוראות אלה מעוגנות במפורש בתקנון, ומשכך אין לנציגות שיקול דעת לנהוג אחרת והיא מחויבת לפעול בהתאם לאמור בו. לפיכך, החובה להשתתף בעלויות החזקתם, ניהולם ותפעולם של מכפילי החניה חלה על כלל בעלי הדירות.

42. כאמור, מכפילי החניה מחוברים ללוח החשמל הראשי של הבית, והם חלק מהרכוש המשותף. הסעד המבוקש אף לא ישים מבחינה מעשית, שכן אין בידי הנציגות אפשרות טכנית לייחס לכל בעל דירה את חלקו היחסי בצריכת החשמל הכוללת של הבניין ושל המכפיל הספציפי שבשימוש. ממילא, אין זה מתפקידה של נציגות הפועלת בהתנדבות לבצע חלוקה פרטנית כאמור.

43. ככל שיש לתובעים טענות, הרי שהן אמורות להיות מופנות כלפי החברה היזמית ולא כלפי נציגות הבית המשותף. הנציגות פעלה בהתאם להתחייבויות החוזיות של כלל בעלי הדירות, וכללה בדמי הוועד גם את ההוצאות הנוגעות למכפילי החניה. הדרישה כי הנציגות תתעלם מהתחייבויות חוזיות אלו נעדרת כל בסיס.

44. כן הוסיפה הנציגות כי בתקנון הבית המשותף קיימת התייחסות למחלוקת מושא ההליך, ולפיה על כל בעלי הדירות להשתתף במימון עלויות האחזקה, הניהול



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/530/2021

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

והתפעול של מתקני החניה. עמדתה זו מתבססת על הסכמה מפורשת שניתנה על ידי כל בעלי הדירות, כפי שעולה מהסכמותיהם בחתימתם על הסכמי הרכישה. משכך, טוענת הנתבעת כי אין לנציגות הבית המשותף כל שיקול דעת בסוגיה זו.

45. עוד נטען כי הסעד המבוקש על ידי התובעים בסיכומי ההשלמה, דהיינו, ביטול ומחיקת סעיפים מהתקנון, לא נדרש על ידם, ומכאן שמדובר בהרחבת חזית אסורה.

46. לאור האמור לעיל, מתבקש המפקח הנכבד לדחות את התביעה ולחייב את התובעים בהוצאות, באופן שיאפשר השבת הכספים שהוציאה קופת הוועד לצורך ניהול ההליך והתגוננות מפני התביעה.

דיון והכרעה

47. דרכי בפסק דין זה תהא כדלקמן: תחילה, אביא את הוראות התקנון המוסכם, ולאחר מכן אסקור את החוק והפסיקה. סקירה זו נועדה להקל על הבנת הטענות, ומעבר לכך, ההנחיות שיגזרו ממנה יאפשרו למקד את ההכרעה בסוגיות הרלוונטיות ולצמצם את יריעת המחלוקת. לאחר מכן, איישם את הדין, על המחלוקת שבין הצדדים. אך תחילה, אקדים אחרית לראשית ואומר כי לאחר שקילת טענות הצדדים והדין הרלוונטי, מצאתי לנכון לדחות את טענת התובעים.

48. סעיף 58 (א) לחוק המקרקעין, קובע כדלקמן: "בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף, ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג, לפי יחס שטח רצפת דירתו אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף, זולת אם נקבע בתקנון שיעור השתתפות אחר. לענין זה - "החזקה תקינה" שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבנייה, לרבות שיפורים שבוצעו בו לאחר מכן בהסכמת בעלי הדירות".

49. הסיפא של סעיף 58 לחוק המקרקעין מלמדת כי סעיף זה אינו קוגנטי, כך שניתן להתנות עליו ולשנותו. שינוי כאמור יכול להיעשות על ידי קביעה שונה בתקנון



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 פתח תקוה

מס' תיק: 6/530/2021

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

מוסכם שנרשם [עש"א (מחוזי מרכז) 23578-07-14 אלי רוני ואבי יוזמה ופתוח בע"מ נ' ק.ר השקעות ונכסים (2000) בע"מ (נבו 11.02.2015)].

50. סעיף 62(א) לחוק המקרקעין, קובע כי: "בעלי הדירות רשאים לערוך תקנון ולשנות את הוראותיו ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, אולם אין לקבוע או לשנות בתקנון זכויות של בעלי דירות או להטיל עליהם חובות או תשלומים מסוג או בשיעור שלא פורשו בחוק זה אלא בהסכמתם, ואין לקבוע הצמדה של חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אלא בהסכמת כל בעלי הדירות".

51. יפים לעניין זה דברי כב' השופט פרקש בה"פ (מחוזי י"ם) 49407-05-12 ג'ולי ביטן נ' מצפה בית שמש בע"מ, בפסקה 45 (נבו 5.3.2018): "ביחס שבין הרישום בתקנון בפנקס הבתים המשותפים ובין חוזה המכר שקדם לרישום או שנחתם לאחריו, גובר התקנון, באופן שהוא מבטל התחייבויות חוזיות שסותרות את האמור בו. זאת, משום שהרישום בפנקס הבתים המשותפים הוא הקובע את הזכויות הסופיות של הרוכשים, ולא הזכויות שנקבעו בחוזה. על זה נאמר בע"א 332/63 נויפלד נ' ולדמן, פ"ד יח(2) 212 (1964): "לאחר גמר הבית ורישומו לפי חוק בתים משותפים, חדל החוזה מהיות בר תוקף"..."

52. ואכן, לבית המשותף נושא ההליך, נרשם תקנון מוסכם אשר קובע בסעיפים 5 ו-9 כד:

5" השתתפות בהוצאות

בהתאם לאמור בסעיפים 58 ו- 59 לחוק, אנו קובעים כדלקמן:

5.1 חובת השתתפות בהוצאות החזקה והניהול של הרכוש המשותף שבתחום כל מבנה תחול על כל בעלי הדירות שבאותו מבנה. ההוצאות ותחזוקה שוטפת של המתקנים המשותפים בבניין לרבות מתקן חנייה מכאני (להלן "מכפילי חניה") לבטח בביטוח נגד כל נזק לצד שלישי את פעילות מתקן החניה, לרבות פעילות המפעילים והמשתמשים בו, וזאת לכל התקופה שמותקן בה מתקן החניה (אם הם פועלים, אם לאו). הביטוח יעשה בחברת ביטוח ישראלית על פי הנהוג בסוג כזה של ביטוח. לשלם במלואם ובמועדם את סכומי הפרמיה בגין הביטוח.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/530/2021

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

- במסגרת הפוליסה ייכללו הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש העין ועיריית ראש העין כמבוטח נוסף ופוליסת הביטוח תכלול סעיף אחריות צולבת".
- 5.2 לתחזק באופן שוטף את מתקן החניה וכן לבצע בדיקות תקופתיות של מתקן החניה, לרבות על ידי בודק מוסמך מטעם משרד העבודה והרווחה.
- 5.3 האמור בסעיפים 5.1 ו-5.2 יעשה לפי יחס שטח רצפת כל דירה אל שטח הרצפה של כל הדירות במבנה שבו מצויה הדירה. לעניין זה יראו את שטחי הדירות המפורטים בטבלה שבתשריט הבית המשותף, כשטחי הרצפה.
- 5.4 חובת השתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף הכללי (שאינו בתחום המבנים) תחול על כל בעלי הדירות לפי יחס שטח רצפת כל דירה אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף. לעניין זה יראו את שטחי הדירות המפורטים בטבלה שבתשריט הבית המשותף, כשטחי הרצפה".

9. "תחזוקת מתקן חניה מכאני

- בעלי הדירות שלדירתם מוצמד מתקן חניה, מתחייבים לפעול כ"א בקשר עם מתקן החניה המוצמד לדירתו (להלן "מתקן החניה"), בהתאם להוראות הבאות:
- 9.1 הורדת מתקני החניה וכלי הרכב החונים עליהם לא תבוצע בשטחים ציבוריים ו/או בשטחים המיועדים למעבר כלי רכב אחרים ו/או הולכי רגל.
- 9.2 בעת הפעלת מתקני החניה לא תימנע הפעלת מתקני חניה נוספים בעת ובעונה אחת.
- 9.3 במקרה של תקלה במתקן החניה הממוקם במתקני החניה הממוקמים בבניין, לא תימנע הפעלתם של מתקני חניה נוספים אחרים ו/או לא תימנע תנועה חופשית של כלי רכב והולכי רגל."

נקודת המוצא היא שיש לחרוץ את הדין על פי המצב הרישומי הקיים ולכן משנרשם לבית המשותף תקנון מוסכם, יש להכריע את הדין בהתאם לתקנון המוסכם

53. בהתאם להלכה הפסוקה, על המפקח על רישום מקרקעין לחרוץ את הדין על פי המצב הרישומי הקיים [ר"ע 587/83 ועד הבית ברחוב תנועת המרי 2 קרית אונו נ' ירדני, פ"ד לח(4) 487, 494 (1984)]. למעשה, ההלכה הפסוקה נובעת ישירות מהוראת סעיף 125(א) לחוק המקרקעין, שהוא אבן יסוד בדיני



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/530/2021

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

הקניין. סעיף זה קובע מפורשות כי "רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראיה חותכת לתכנון..." משמעותה של "ראיה חותכת" היא כי הרישום אינו רק ראיה לכאורה, הניתנת לסתירה בקלות, אלא הוא משקף את האמת המשפטית המחייבת, ומהווה חזקה שקשה לערער עליה. תכליתה של הוראה זו היא להבטיח ודאות ויציבות בעסקאות מקרקעין, להגן על צדדים שלישיים המסתמכים על הרישום, ולמנוע התדיינויות אין-סופיות באשר לזכויות קנייניות. סטייה מעיקרון זה תערער את יסודות דיני הקניין ותפגע בוודאות המשפטית, שהיא נשמת אפו של כל משטר קנייני תקין. בענייננו, משנרשם לבית המשותף תקנון מוסכם, יש לפסוק בהתאם לאמור בתקנון המוסכם שנרשם.

54. על פרשנות תקנון מוסכם, עמדתי לא פעם [ראו למשל (המפקח על המקרקעין פתח תקווה) 384/22 רדזיק שמחה בונים נ' וייס מתתיהו (נבו 26.8.2024); (המפקח על המקרקעין פתח תקווה) 355/21 הלר רפאל נ' רוט אלימלך, בפסקה 27 (נבו 27.3.2022) (להלן-"עניין הלר"); (המפקח על המקרקעין פתח תקווה) 290/24 וינשטין יצחק נ' נציגות הבית המשותף ברח' העמק 16 כפר סבא (נבו 20.7.2025)].

55. מטרתו של התקנון המוסכם היא להסדיר את היחסים בין בעלי הדירות ואת זכויותיהם וחובותיהם בקשר לבית המשותף (סעיף 61 לחוק המקרקעין). עוד יש לזכור כי משנרשם תקנון מוסכם, כפי שאירע בענייננו, הוא בעל מעמד קנייני, וכוחו יפה לכל בעלי הדירות בבית המשותף, וגם אלו, שנעשו בעלי דירות לאחר מכן [סעיף 62(ג) לחוק המקרקעין]; דנ"א 20/73 יעקב שמע נ' נחמה סדובסקי, ו-21 אח', כח (1) 730; עש"א (מחוזי חי') 15624-06-15 פריבאי נכסים בע"מ נ' נציגות הבית המשותף ברח' התעשיה 11 נשר (נבו 08.11.2015); עש"א (מחוזי י-ם) 23138-02-24 נציגות הבית המשותף ברחוב אגרון 30 ירושלים נ' יעקב טובול (נבו 17.06.2024); רע"א 1540/24 יוסף זילברברג נ' מגדל דניאל מלון דירות בע"מ, בפסקה 10 (נבו 11.04.2024)]. לכן, יש לפרש תקנון מוסכם שנרשם, בהתאם לפרשנות דיני החוזים.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/530/2021

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

56. כפי שכתבתי בעניין הלר לעיל, ומכיוון ש"לא כל החוזים נולדו שווים" [ע"א 7649/18 ביבי כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ, בפסקה 12 לפסק דינו של כב' השופט שטיין (נבו 20.11.2019)] (להלן - "פסק דין ביבי כבישים"), יש להבחין בין שני סוגי חוזים עיקריים. האחד חוזה יחס פתוח אשר מנוסח בקווים כלליים בלבד, והשני הוא חוזה סגור עם התניה מלאה: חוזה ממצה שכל תנאיו מוגדרים באופן ברור ונהיר, והוא איננו זקוק לפרשנות יצירתית, כאשר "על פי רוב, אם כי לא תמיד, חוזים סגורים מכילים בתוכם הוראה כתובה בדבר היותם ממצים את מכלול החיובים והזכויות שהצדדים ביקשו ליצור עבור עצמם, אשר גם מבהירה כי שום תנאי מתנאי החוזה לא ישונה אלא בהסכם בכתב החתום בידי הצדדים. הוראה כאמור תחסום כל עדות אשר באה לסתור את תנאי החוזה, לרבות עדות המייחסת לבעלי החוזה הסכמה מאוחרת לשנות תנאי מתנאיו" (פסקה 13 לפסק דין ביבי כבישים).

57. ככלל, תקנון מוסכם משתייך ל"חוזה סגור", או לכל הפחות במיקומו ב"קשת החוזים", יש למקמו ב"קצוות הקשת" ליד חוזה סגור [ראו למשל עניין הלר בפסקה 37; עש"א (מחוזי חי') 50207-10-23 רפי דביר נ' יונה קוגל, בפסקה 28 (נבו 04.04.2024); עש"א (מחוזי י-ם) 23138-02-24 נציגות הבית המשותף ברחוב אגרון 30 ירושלים נ' יעקב טובול, בפסקה 27 (נבו 17.06.2024)]. בהקשר זה, נקבע בפסק דין ביבי כבישים (בפסקה 14 לפסק דינו של כב' השופט שטיין) כי: "שופט אשר בא להכריע במחלוקת לגבי משמעותם של תנאיו של חוזה סגור לא יעסוק אלא בקביעתן של עובדות החוזה. הוזה אומר: השאלה היחידה שעליה יהא עליו לענות היא "מה הסכימו ביניהם הצדדים כעניין של עובדה"?... פרשנותו של חוזה פורמלי סגור, ככל שמלאכה זו תידרש, תהא אפוא חסינה מפני הכנסת שיקולים ערכיים, החיצוניים לחוזה, על ידי בית המשפט" (ההדגשה אינה במקור, מ"פ).

58. עוד יש לזכור כי לשון החוזה היא "כלי הקיבול" של אומד דעת הצדדים, התוחם את גבולות הפרשנות ואינו מאפשר לייחס לחוזה פרשנות שאינה מתיישבת עם לשונו [דנ"א 2045/05 ארגון מגדלי ירקות-אגודה חקלאית שיתופית בע"מ נגד מדינת ישראל (נבו) [11.5.2006]; ע"א 8836/07 בלמורל



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/530/2021

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

השקעות בע"מ נ' כהן [נבו] (23.2.2010); ע"א 8080/16 עמודי שחף בע"מ נ.
פינקל יוסף, בפסקה 12 [נבו] (8.8.2018).

59. כידוע, קיימת חזקה לפיה פרשנות החוזה היא זו התואמת את המשמעות
הפשוטה, הרגילה והטבעית של הכתוב, היא המשמעות האינטואיטיבית
הקמה עם קריאת לשון החוזה על רקע הקשר הכללי [ע"א 4628/93 מדינת
ישראל נ' אפרופים שיכון ויזום (1991) בע"מ, מט(2) 265 (1995); רע"א
3961/10 המוסד לביטוח לאומי נ' סהר חברה לתביעות בע"מ, בפסקה 15
(נבו 26.2.2012)].

60. ולסיום חלק זה, יש לזכור את הכלל החשוב בפרשנות דיני החוזים ולפיו
ההליך הפרשני לבחינת אומד דעת הצדדים איננו מתמצה אך בלשונה של
תניה בודדת, זו הטעונה פירוש, אלא נגזרת מתוך לשון החוזה בכללותו, על
הוראותיו השונות וההסדרים הקבועים בו [ראו למשל ע"א 2308/20 פז חברת
נפט בע"מ נ' אליהו ממון, בפסקה 63 (נבו 28.8.2022); ע"א 839/21 חיה הקר נ'
חברת קלמטיס אוברסיז בע"מ, בפסקה 5 לפסק דינה של כב' השופטת כנפי-
שטייניץ (נבו 6.3.2024); ע"א 8316/21 אדלטק אחזקות (2006) בע"מ נ' קבוצת
עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ, בפסקה 27 (נבו 14.8.2024)].

61. וביישומם של דברים אלה לענייננו שלנו - סעיף 12.1 לתקנון קובע כי
"מאומץ התקנון המצוי על פי התוספת הראשונה לחוק בכל עניין שתקנון
זה אינו דן בו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תקנון זה לבין הוראות
התקנון המצוי, הוראות תקנון זה תקבענה." אם כן, גם תקנון זה, משתייך
ל"חוזה סגור", או לכל הפחות במיקומו ב"קשת החוזים", יש למקמו
ב"קצוות הקשת" ליד חוזה סגור, כך שיש לפרשו לפי לשונו, ללא שקילת
שיקולים החיצוניים לו.

62. נשוב כעת לבחינה מדוקדקת של הוראות סעיף 5.1 לתקנון המוסכם, אשר מהווה
את המסד הנורמטיבי להכרעה בעניין חלוקת נטל ההוצאות ביחס למכפילי החנייה.
סעיף זה, בלשונו הבהירה והחד-משמעית, קובע כי: "חובת השתתפות בהוצאות
ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף שבתחום כל מבנה תחול על כל בעלי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/530/2021

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

הדירות שבאותו מבנה. ההוצאות ותחזוקה שוטפת של המתקנים המשותפים בבניין לרבות מתקן חנייה מכאני (להלן - "מכפילי חניה") "...". ואמנם, ניסוחו של סעיף זה אינו מותיר כלל מקום לספק או לפרשנות אחרת מזו העולה מלשונו הפשוטה והישירה. במקרה דנן, הסעיף מפרט במפורש ובאופן קונקרטי את "מתקן חנייה מכאני (מכפילי חניה)" כחלק בלתי נפרד מה"מתקנים המשותפים בבניין" אשר הוצאות החזקתם ותחזוקתם השוטפת חלות על "כל בעלי הדירות שבאותו מבנה". ההדגשה על "לרבות (including)" לא באה לצמצם, אלא להרחיב ולהבהיר כי גם מכפילי החנייה, על אף אופיים הייחודי, נכללים בגדר הרכוש המשותף לעניין חובת ההשתתפות בהוצאות. כל פרשנות אחרת, המבקשת להטיל את הנטל להחזקת מכפילי החנייה רק על חלק מבעלי הדירות, קרי בעלי הדירות שלהם יש מכפילי חנייה, תהיה התערבות אסורה בלשון התקנון המוסכם, התערבות שאין לאפשר.

63. בהתאם ללשון התקנון המוסכם, אין כל רלבנטיות לשימוש במכפילי החניה ולעובדה שמתקני החנייה צמודים רק לחלק מהדירות. סעיף 9 לתקנון המוסכם, מטיל אומנם על בעלי דירות אלו, הוראות תחזוקה ספציפיות ביחס להפעלת מתקני החנייה, אך לענייננו רלבנטי כאמור סעיף 5 לתקנון המוסכם, שכותרתו כאמור "השתתפות בהוצאות".

64. לפיכך, המסקנה המשפטית הבלתי נמנעת היא כי סעיף 5.1 לתקנון המוסכם קובע באופן חד-משמעי וברור את חובתם של כלל בעלי הדירות לשאת בהוצאות ההחזקה והתחזוקה השוטפת של מכפילי החניה. כל ניסיון לפרשנות אחרת, המנוגדת ללשון הברורה והמפורשת של התקנון, אינו עולה בקנה אחד עם עקרונות פרשנות התקנון המוסכם.

65. לו חפצו מנסחי התקנון המוסכם, להחריג את הוצאות מכפילי החנייה, מה מנע מהם לעשות זאת? דבר לא מנע. אולם משבחרו הם לנסח את סעיף 5.1 כלשונו, קרי, באופן הקובע ש"חובת השתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף שבתחום כל מבנה תחול על כל בעלי הדירות שבאותו מבנה. ההוצאות ותחזוקה שוטפת של המתקנים המשותפים בבניין לרבות מתקן חנייה מכאני" אין אנו נדרשים למחשבות שבלב, אלא ללשון הכתובה, וזו, כדרכה של לשון ברורה, אינה משתמעת לשני פנים.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/530/2021

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

66. אין בידי לקבל את טענת התובעים, שהועלתה בסיכומיהם המשלימים, ולפיה סעיפים 5.1-5.2 לתקנון המוסכם "בטלים מעיקרם". טענה זו נסמכת על ההנחה כי הוראות אלו מתייחסות לרכוש פרטי, או לרכוש שמוצמד באופן בלעדי לחלק מבעלי הדירות, ועל כן אין להטיל את עלויות החזקתו על כלל הדיירים. אולם, בחינה מעמיקה של הדין וההיגיון המשפטי מובילה למסקנה שונה בתכלית. ראשית, יש לזכור כי תקנון מוסכם, כפי שנקבע בענייננו ונרשם כדין, הוא הסכם מחייב בין בעלי הדירות בבית המשותף. הוא בבחינת "חוקה פנימית" של הבניין, ככזה, יש ליתן לו תוקף מחייב. שנית, סעיף 58 לחוק המקרקעין, הוא אבן הראשה בעניין חלוקת הוצאות בבית משותף. סעיף זה קובע, כברירת מחדל, כי בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף, לפי יחס שטח רצפת דירתו לשטח רצפת כל הדירות. אולם, וזה העיקר לענייננו, הסעיף מוסיף וקובע במפורש: "**זולת אם נקבע בתקנון שיעור השתתפות אחר**". הביטוי "זולת אם נקבע בתקנון שיעור השתתפות אחר" מהווה הוראה דיספוזיטיבית מובהקת, המעניקה לבעלי הדירות את הכוח והסמכות לקבוע הסדר שונה מברירת המחדל הסטטוטורית. במובן זה, סעיף 58 אינו קוגנטי במובן של איסור על סטייה ממנו, אלא הוא מכיר בתוקפו של הסדר שונה שנקבע בתקנון מוסכם. התכלית ברורה: לאפשר גמישות והתאמה לצרכים הייחודיים של כל בית משותף, תוך כיבוד האוטונומיה של הצדדים להתקשר בהסכמים מחייבים.

67. במקרה דנן, התקנון המוסכם קבע במפורש, בסעיפים 5.1-5.2, הסדר ספציפי לחלוקת הוצאות החזקת מכפילי החניה. העובדה כי מכפילי החניה משרתים בפועל רק חלק מבעלי הדירות אינה הופכת אותם לכאלה המונעים הטלת עלויות החזקה על כלל בעלי הדירות. לפיכך, משעה שהתקנון המוסכם קבע במפורש הסדר שונה, ובהתאם לאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין, אין כל עילה משפטית להכריז על סעיפים אלו כבטלים. קבלת טענת התובעים הייתה מרוקנת מתוכן את האפשרות שמעניק החוק לבעלי דירות לעצב את יחסיהם המשפטיים והכלכליים בבית המשותף, והייתה פוגעת בעקרון חופש החוזים וביציבות המשפטית. ההסכמה המפורשת בתקנון גוברת על ברירת המחדל הסטטוטורית, ועל כן יש לכבדה ולאוכפה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/530/2021

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

אין למפקח על רישום מקרקעין סמכות לבטל סעיפים מתקנון מוסכם שנרשם

68. בנסיבות אלו, ובהינתן לשונו של התקנון המוסכם: די בכך, ולמעשה אף למעלה מכך, כדי לדחות את התביעה. עם זאת, ומתוך זהירות יתרה, וכדי להבטיח בחינה מקיפה של כלל ההיבטים שהועלו, אידרש גם לטענות הצדדים ביחס לחוקיות הסעיפים בתקנון המוסכם, וכן אדון בהסכם המכר עצמו, לרבות ביחס לחוק המכר. אציין כי בשעה שאין למפקח על רישום מקרקעין סמכות עניינית לדון בביטול תקנון מוסכם, הדיון ביחס לכך יהיה אגב גררא בהתאם לסעיף 76 לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], תשמ"ד-1984 [ראו והשוו ע"א 10112/03 גיטה פת נ' דן קטלן-אסון, בפסקה 23 (נבו 04.10.2009); ר"ע 587/83 ועד הבית ברחוב תנועת המרי 2, קרית אונו נ' דן ירדני, לח(4) 487 (1984)] והוא אינו מונע הבאתה של שאלה זו בפני בית המשפט לו נתונה הסמכות הייחודית לדון ולהכריע בעניינים קנייניים [ראו והשוו המפקח על המקרקעין פתח תקוה 514/20 ע.י.ר. קרן - השפע נדל"ן בע"מ נ' יעקובי עציון, בפסקה 62 (נבו 10.08.2021)].

69. איני מקבל את טענת התובעים ביחס לסמכות המפקח לבטל סעיפים מהתקנון המוסכם. בהתאם לפסיקה, למפקח אין סמכות לדון בתובענה לתיקון תקנון מוסכם או לרישומו [ראו למשל (המפקח על המקרקעין רחובות) 410/24 קרן מכבי נ' רבוע כחול נדל"ן בע"מ (נבו 1.10.2024)]. אין ספק כי בהתאם לסעיף 72 לחוק המקרקעין, המפקח על רישום מקרקעין מוסמך לדון בסכסוכים בין בעלי דירות בבית משותף בדבר זכויותיהם או חובותיהם "לפי התקנון" או לפי סעיפים ספציפיים בחוק המקרקעין, כגון סעיף 58 העוסק בהוצאות החזקה וניהול הרכוש המשותף. אלא שהסמכות שהוענקה למפקח לדון ולהכריע בתקנון הבית המשותף, אינה מעניקה למפקח סמכות להכריע בשאלת תוקפו של התקנון כסעד עצמאי. כלומר, המפקח אינו מוסמך לדון בתביעה שאחד מסעדיה הוא ביחס לקביעת חוקיותו או בטלותו של תקנון מוסכם שנרשם. בהתאם לפסיקה, סמכותו של המפקח היא סמכות ייחודית וחריגה, ויש לפרש אותה בצמצום [ראו למשל רע"א 15965-03-25 ישראל אלגרבל נ' דימיטרי רינדזיונסקי (נבו 29.6.2025)]. כאמור,



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/530/2021

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

משעה שנרשם תקנון מוסכם, יש לו מעמד קנייני, ומשכך, ביטול או תיקון סעיפים מתוך תקנון מוסכם שנרשם, היא בסמכות בית המשפט המחוזי [ראו והשוו ת"א (מחוזי חי') 38797-08-20 עליזה גליק נ' אפרים ארבילי, בפסקה 8 (נבו 15.10.2023); ת"א (מחוזי תל אביב-יפו) 53430-03-23 רויאלטי זק שוויצריה הקטנה בע"מ נ' פ.ט.ב. יבוא ושיווק מוצרי אלקטרוניקה בע"מ, בפסקה 21 (נבו 12.5.2025)].

70. כידוע, סעיף 30 לחוק החוזים, משמיע כי פסול בחוזה יכול להימצא בשלושה תחומים: בכריתה, בתוכן או במטרה; ולנבוע משלוש עילות: אי חוקיות, אי מוסריות או סתירת תקנת הציבור [ראו למשל ע"א 4305/10 מזל אילן נ' יוסף לוי, בפסקה 18 והאסמכתאות שם (נבו 9.5.2012)].

71. סעיף 5 לתקנון המוסכם, כפי שפורט בהרחבה, קובע הוראות כספיות מובהקות ביחס להשתתפות בהוצאות החזקה וניהול של הרכוש המשותף, ובכלל זה מכפילי החניה. מדובר בהסדר כלכלי-קנייני, המעגן את אופן חלוקת הנטל הכספי בין בעלי הדירות. הסדרים מסוג זה הם ליבתם של תקנונים מוסכמים בבתים משותפים, והם משקפים את ההבנות ואת ההסכמות אליהן הגיעו הצדדים בעת רכישת זכויותיהם בנכס. לא מצאתי בסעיף זה כל אי חוקיות, או אמירה, תניה או הסדר שאינם מוסריים או הסותרים את תקנת הציבור. לא מצאתי בסעיף 5 לתקנון המוסכם משום פגיעה בזכויות יסוד, אין הוא מעודד פעילות בלתי חוקית, אין הוא כובל אדם באופן בלתי סביר, ואין הוא משקף עושק או ניצול קיצוני של צד חלש.

72. העובדה כי הסדר מסוים עשוי להיראות כיום, בעיני חלק מבעלי הדירות, כבלתי נוח או כבלתי הוגן מבחינה כלכלית, אינה הופכת אותו ללא חוקי. ההסכמה על חלוקת הוצאות, גם אם היא מטילה נטל שונה על בעלי דירות שונים, היא עניין לגיטימי במסגרת האוטונומיה החוזית, במיוחד כאשר היא נעשית במסגרת תקנון מוסכם שנרשם כדין. התערבות שיפוטית בהסדרים כספיים מפורשים שנקבעו בתקנון מוסכם, עלולה לפתוח פתח רחב מדי לערעור על הסכמים מחייבים, ולפגוע קשות בעקרונות הוודאות המשפטית וביכולתם של צדדים להסתמך על הסכמותיהם.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/530/2021

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

73. לפיכך, גם אם הייתי נדרש לבחון את הסעיף דרך פריזמת סעיף 30 לחוק החוזים, הייתי קובע כי אין בו כל פגם המצדיק את ביטולו. סעיף 5 לתקנון המוסכם עומד איתן על רגליו המשפטיות, הן מכוח סעיף 58 לחוק המקרקעין והן מכוח עקרונות חופש החוזים.

התקנון המוסכם שנרשם אינו סותר את הוראת החוזים הפרטניים ולא את הוראות חוק המכר

74. הצדדים, רכשו את דירותיהם במסגרת פרויקט מכרז מחיר למשתכן (מר/242/2015). אין מחלוקת שכל אחד מהצדדים, חתם על הסכם מכר שפרטיו אחידים (להלן-"**הסכם המכר**"), אשר אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון (ראו סעיף 3.4 להסכם המכר).

75. סעיף 12 להסכם המכר, שכותרתו "רכוש משותף", קובע בסעיף 12.2 את אופן תשלום בהוצאות ההחזקה, באופן הבא:

"החל ממועד המסירה מתחייב הקונה לשאת כדי חלקו היחסי, בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף שבבניין ו/או בפרוייקט, כולל ש"פ, פ, חדר מדרגות, גג, מערכת צינורות המים ורשת החשמל המשותפת, קירות חיצוניים, פחי אשפה, פירי אשפה או עגלות מיכל, ביוב, גינה, ניקיון, מאור בחדר המדרגות, הסקה אם תהיה, מיזוג אויר, שמירה, מתקני חניה מכאניים, ככל שקיימים בפרוייקט (אף אם הוצמדו/יוצמדו לדירות מסוימות) (להלן: "מכפילי חניה"), תפעול ותחזוקה שוטפת של המתקנים המשותפים בבניין ומכפילי החניה, כולל דמי שירות או ביטוח למתקנים אלה למערכות ולמבנה הפרוייקט וכו', ולשלם את חלקו בהוצאות אלו לפי דרישת נציגות הבית המשותף ו/או נציגות הבית המשותף המורכב ממספר בניינים, אם וככל שירשם בית משותף למספר בניינים יחדיו (להלן: "ועד הבית") ו/או בהתאם להוראות ולקבוע בהסכם, והמוכר זכאי לקבוע הוראות לעניין זה בתקנון הבית המשותף ו/או בשטר החכירה כאמור בסעיף 12.15 להלן". (ההדגשות אינן במקור, מ"פ).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/530/2021

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

76. ואמנם, סעיף 12.2 להסכם המכר קובע באופן מפורש כי כל בעלי הדירות יישאו בהוצאות החזקת מכפילי החנייה: "אף אם הוצמדו/יוצמדו לדירות מסוימות".

77. סעיף 12.15 להסכם המכר קובע כי המוכר יהיה רשאי ללא צורך בהסכמת הקונה, לרשום תקנון בית משותף בנוסח שיקבע על ידי המוכר לפי שיקול דעתו, ולכלול בו הוראות שיבואו להסדיר את היחסים בין בעלי הדירות.

78. זה המקום להזכיר את ההחלטה שניתנה בעניין (המפקח על המקרקעין פתח תקוה) 530/21 **יצחק פנינה נ' דרגולי נורי ניר** (נבו 19.3.2023), בה קבעתי כי אין למפקח סמכות עניינית לדון בטענת התובעים ביחס לכך שסעיף 12.2 להסכם המכר, הוא תנאי מקפח בחוזה אחיד שיש להורות על ביטולו מכוח סעיף 3 לחוק החוזים האחידים. בהחלטה זו, ציינתי בין השאר כי מסכים אני עם הנתבעים כי בשעה שחברת גינדי - שמולה נחתם ההסכם - אינה "בעלת דירה" לפי ההגדרה בסעיף 52 לחוק המקרקעין ואינה צד בהליך שלפניי כמפורט בסעיפים 72 ו- 73 לחוק המקרקעין - כך שממילא איני יכול לתת סעד אופרטיבי בדמות תיקון או ביטול סעיף בהסכם. שכן אי אפשר לתת סעד זה, כאשר בעל הדין שמולו נבחן התיקון או הביטול, לא יכול להיות צד להליך שלפניי. כן נימקתי שאין די בהיותה של חברת גינדי, אשר כדברי התובעים היא חברה משכנת אשר מהווה צד טכני למילוי תוצאות הליך הרישום של הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין, כדי להקנות למפקח סמכות עניינית אשר מלכתחילה לא ניתנה לו בדין. שכן בהתייחס לתנאי "זהות הצדדים", חברת גינדי אינה צד לסכסוך אשר המפקח על רישום המקרקעין מוסמך להכריע בעניינו והיא לא נמנית עם הגורמים המנויים בהוראת סעיף 72 לחוק המקרקעין.

79. יצוין כי על החלטה זו, לא הוגש ערעור, ובשעה שתקנה 150 לתקנות, לא חלה על החלטות ביניים שניתנו על ידי המפקח על רישום מקרקעין, לא ניתן עוד לערער עליה [ראו והשוו עש"א (מחוזי ת"א) 61553-12-25 **יעל חנה מנדל נ' חנה בן יקר פרי**, בפסקה 21 והאסמכתאות שם (נבו 1.2.2026)].



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/530/2021

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

80. אין בידי לקבל את טענת התובעים אשר ביקשו לפרש את סעיף 12.2 להסכם המכר באופן המנוגד ללשונו הברורה ולתכליתו. עיון מדוקדק בלשון הסעיף מגלה כי הוא קובע, באופן שאינו משתמע לשני פנים, התחייבות גורפת של כלל בעלי הדירות לשאת, החל במועד המסירה, בחלקם היחסי בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף בבניין ובפרויקט כולו. יתרה מכך, הסעיף טורח ומבהיר במפורש כי התחייבות זו כוללת גם את הוצאות החזקת מכפילי החנייה, וזאת "אף אם אלו הוצמדו/יוצמדו לדירות מסוימות". לשון זו אינה מותירה כל מקום לספק או לפרשנות אחרת. עקרון יסודי בדיני החוזים הוא כי חוזה יש לפרש על פי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהוא משתקף בראש ובראשונה מלשון החוזה. מקום שבו לשון החוזה ברורה וחד-משמעית, היא מהווה את חזקת אומד הדעת של הצדדים, ואין לסטות ממנה אלא במקרים חריגים ויוצאי דופן, שאינם מתקיימים בענייננו.

81. הצדדים, בחתימתם על הסכם המכר, הביעו את הסכמתם המלאה והמפורשת לכל תנאיו, לרבות סעיף 12.2. חזקה היא כי צדדים המתקשרים בחוזה קראו והבינו את תוכנו, וכי הסכימו לכל האמור בו, על כל המשתמע מכך, בין לטובתם ובין לחובתם. [ע"א 9136/02 מיסטר מאני ישראל בע"מ נ' שרה רייז, נח(3) 934, 945 (2004)], עיקרון הוא שמשחתמו הצדדים על החוזה, עומדים הם בחזקתם שהסכימו לכל האמור בו, לשבט או לחסד. עיקרון זה, המבטא את חשיבות היציבות והוודאות המסחרית, מחייב את הצדדים לעמוד בהתחייבויותיהם החוזיות ככתבן וכלשונו. לפיכך, אין כל בסיס לטענת הנתבעים לפרשנות שונה של הסעיף, והם מחויבים לעמוד בהתחייבותם לשאת בהוצאות אחזקת מכפילי החנייה, כפי שנקבע מפורשות בהסכם.

82. בהתאם לפסיקה, סיווג האם רכוש כלשהו הוא חלק מהרכוש המשותף או חלק מדירה טעון בחינה דו שלבית - בשלב הראשון יש לבחון האם הוא מהווה רכוש משותף או דירות ורק ככל שאמנם יקבע כי התשובה חיובית, יש לבחון, בשלב השני, האם נגרע או הוצא כדין מגדרו של הרכוש המשותף והוצמד לדירה [ראו פסק דין עמליה פרנק]; עש"א (מחוזי ת"א) 46262-05-21 דניאל וולפמן נ' שלמה חיים רוזנר, בפסקה 10 (נבו 01.12.2021) (להלן - "פסק דין וולפמן במחוזי").

83. אשר לשלב הראשון, המבחן הרלוונטי להכרעה אם שטח נחשב לרכוש משותף הוא "מבחן הייעוד", במסגרתו יש לבחון אם השטח האמור נועד על פי מהותו לשמש את



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/530/2021

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

כלל בעלי הדירות או מרביתם; והאם ניתנה לכלל בעלי הדירות או למרביתם זכות, או למצער רשות, להשתמש בשטח זה רע"א 515/24 **חניון המשולש נכסים ניהול ואחזקה בע"מ נ' אמות השקעות בע"מ**, בפסקה 25 (נבו 19.8.2024). בשלב השני יש לבחון האם נכסים אלה נגרעו ממנו כדין בהתאם לאמור בסעיף 6 לחוק המכר [ע"א 5791/19 **עדי נכסים אילת בע"מ נ' 108 בעלי זכויות במקרקעין בגוש 40039 חלקה 12**, בפסקה 22 (נבו 25.01.2022) (להלן- "**פסק דין עדי נכסים**")].

84. התובעים, הפנו בסיכומיהם לפסק דין וולפמן במחוזי, אשר דן בערעור שהוגש על פסק הדין של כב' המפקחת אביטל שרייבר, בעניין [המפקח על המקרקעין תל אביב-יפו) 905/18 **וולפמן דניאל נ' רוזנר שלמה חיים** (נבו 24.6.2020)]. אלא שאין בפסקי הדין כדי לסייע לתובעים, בשעה שלבית המשותף שם, לא נרשם תקנון מוסכם (ראו סעיף 19 לפסק דינה של כב' המפקחת שרייבר), ואילו לבית המשותף שבמחלוקת כאן, נרשם כאמור תקנון מוסכם. משנרשם לבית המשותף תקנון מוסכם, אין מקום לבצע את הבחינה הדו שלבית שנקבעה בפסק הדין בעניין **עמליה פרנק**.

85. ממילא, גם לא מצאתי כל סתירה ביחס להוראות סעיף 6 לחוק המכר. סעיף 6 לחוק המכר דירות, קובע כי:

6. (א) המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לענין מן הענינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו ענין; ואלה הענינים:

(1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;

(2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;

(3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחוייבים בקשר אליו;

(4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;

(5) כל ענין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמורה בסעיף 3(א).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/530/2021

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

(ב) מוכר שלא מסר פרטים על ענין מהענינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו ענין יחולו על הבית המשותף.

(ג) המונחים בסעיף זה ובסעיף 66 יפורשו לפי משמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

(ההדגשות אינן במקור, מ"פ)

86. ההלכה הפסוקה מפרשת את סעיף 6 לחוק המכר באופן דווקני וקובעת כי לשם גריעת חלקים מהרכוש המשותף נדרשים שני תנאים מצטברים: א. על המוכר לפרט "ברחל בתך הקטנה" את החלקים המדויקים שבכוונתו לגרוע מהרכוש המשותף. ב. פירוט זה צריך להופיע במפרט או במסמך נפרד אשר יצורף לחוזה המכר בעת עריכתו [פסק דין עדי נכסים, בפסקה 23; ע"א 374/08 צדוק קטן (איטן) נ' דיצה ברכה הורנשטיין (מינץ) (נבו) 25.12.2012].

87. עם זאת, בפסיקה הובאה גם העמדה לפיה במקרים חריגים ניתן יהיה לסטות מהתנאי השני שצוין לעיל, ולתת תוקף להוצאת חלקים מן הרכוש המשותף, אף אם הדבר עוגן רק בחוזה המכר עצמו ולא במסמך נפרד [ראו למשל חוות דעתה של השופטת (כתוארה אז) חיות בפסק הדין בעניין ע"א 7746/11 נציגות הבניין ברחוב רוטשילד 78 ראשון לציון נ' עו"ד זורון סטריקובסקי, כונס נכסים (נבו) 24.10.2013]; וכן דעת היחיד של הנשיאה נאור בפסק דין עמליה פרנק].

88. בענייננו, עיון בתיק מלמד כי בהחלטתי מיום 6.2.2022, ניתנה הוראה לתובעים לצרף את נספחים א' וב' להסכם המכר. חרף זאת, הוראה זו לא מולאה על ידם, והמסמכים לא צורפו, ואף לא נכללו בתיק המוצגים מטעמים, כפי שצוין בהחלטתי מיום 6.9.2023. רק בשלב מאוחר יותר, לאחר דיון ההוכחות, ובהמשך להחלטותיי המאוחרות יותר (מתאריך 21.8.2024 ומתאריך 6.9.2024), צורפו על ידי הנתבעים חלק מנספחיו של הסכם המכר.

89. אחד מהנספחים שהוגשו, הוא נספח ט' להסכם המכר, שכותרתו "נספח מתקן חניה מכאני". בשל חשיבות הדברים, אפנה לסעיפים הרלבנטיים בנספח זה, שאין מחלוקת שכל בעלי הדירות, ולא רק הנתבעים, חתמו גם עליו. וכך נכתב, בין השאר בנספח ט':



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/530/2021

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

"...והואיל ובנוסף לדירה, רכשנו מכס על פי הסכם המכר גם מקום/ות חניה (להלן: "החניה"); והואיל ואנו מצהירים כי ידוע לנו שהחניה הינה/עשויה להיות כולה או חלקה, במתקן חניה מכני דו/תלת קומתי המיועד ל-2, 3 או 4 רכבים, בהתאמה (להלן: "המתקן" או "מתקני החניה");

לפיכך הרינו מצהירים, מאשרים ומתחייבים כלפיכם באופן בלתי חוזר כדלקמן:

...

4. המוכר מתחייב ליתן בידי הקונה ונציגות הקונים הוראות שימוש ותחזוקה במתקן החניה. נציגות הקונים ו/או חברת הניהול מטעמה יפעלו לתחזק באופן שוטף את מתקני החניה וכן לבצע בדיקות תקופתיות של מתקני החניה, לרבות על ידי בודק מוסמך מטעם משרד העבודה והרווחה.

...

6. אנו מתחייבים לבטח בביטוח נגד כל נזק לצד שלישי את פעולות מתקני החניה, לרבות פעולות המפעילים והמשתמשים בהם, וזאת לכל התקופה שמותקנים בה מתקני החניה (אם הם פועלים, אם לאו). הביטוח ייעשה בחברת ביטוח ישראלית על פי הנהוג בסוג כזה של ביטוח. אנו מתחייבים לשלם במלואם ובמועד את סכומי הפרמיה בגין הביטוח. במסגרת הפוליסה ייכללו הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש העין ועיריית ראש העין כמובטח נוסף, ופוליסת הביטוח תכלול סעיף אחריות צולבת.

7. ידוע לנו כי התחייבויות אלו יכול ויהיו חלק מתנאי היתר הבניה לבניין.

8. ידוע לנו כי הוראות נספח זה יכללו בתקנון הבית המשותף, הכל בהתאם להחלטת המוכר.

... (ההדגשות אינן במקור, מ"פ)

90. ואמנם, עיון בסעיפים הרלוונטיים שבנספח ט' מלמד כי כלל רוכשי הדירות, ובכללם התובעים, נטלו על עצמם התחייבות מפורשת לתחזק את מכפילי החנייה (בין שבאמצעות נציגות הבית המשותף ובין שבאמצעות חברת ניהול), לבטחם, ולכלול את הוראות נספח זה בתקנון הבית המשותף. אני סבור כי נספח ט' זה עומד בדרישות סעיף 6 לחוק המכר, שכן הוא מהווה מסמך נפרד וברור, החתום על ידי כלל בעלי הדירות, ואשר בא להשלים את סעיף 12.2 להסכם המכר, תוך התייחסות פרטנית למכפילי החנייה. לפיכך, טענת התובעים, לפיה אין להטיל עליהם את



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/530/2021

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

הוצאות ההחזקה הכרוכות במכפילי החנייה, עומדת בסתירה חזיתית להסכמות המפורשות שגובשו הן בהסכם המכר והן בנספח ט' עליו חתמו. הסעיפים המפורטים בנספח ט' אינם מותירים מקום לספק: התובעים לא רק התחייבו לשאת בעלויות מימון התחזוקה והביטוח של מכפילי החנייה, אלא אף נתנו הסכמתם המלאה לשילוב הוראות הנספח בתקנון הבית המשותף. בכך, הפכה התחייבות זו לחלק בלתי נפרד ממערך ההסכמות שביסוד רכישת דירתם. חתימתם של התובעים על הסכם המכר ועל נספח ט', על כל סעיפיהם, מהווה אישור והסכמה מפורשת לכל תנאיו. בנסיבות אלו, אין כל יסוד או הצדקה להתנערותם מהתחייבויותיהם הנוגעות להוצאות התחזוקה והתפעול של מתקני החנייה, אשר סוכמו מראש ובהסכמה מלאה של כלל בעלי הדירות, לרבות התובעים עצמם. משכך, אני מקבל את עמדת הנתבעים. דרישת התובעים להחרגת הוצאות אלו מהסכמתם המקורית אינה יכולה להתקבל, והם מחויבים לשאת בהן, כחלק בלתי נפרד מהתחייבויותיהם על פי הסכם המכר ועל פי התקנון המוסכם

91. יודגש שוב, כי הכרעתי ביחס לחוקיות התקנון המוסכם, לרבות ביחס לאמור בחוק המכר, היא בגררא. משמעות הדבר היא שטענות הצדדים בנושא זה נשמרות להם, כמובן, לדיון מלא בפני הערכאה המוסמכת.

לסיכום

92. תוצאת הדברים היא כי בהתאם לתקנון המוסכם שנרשם על התובעים לשאת בהוצאות הכרוכות בהפעלת מכפילי החנייה, ולפיכך התביעה נדחית.

93. לא מצאתי כי יש לבטל את סעיפים 5.1-5.2 לתקנון המוסכם, ושמורות לצדדים מלוא טענותיהם ביחס לכך, בפני הערכאה המוסמכת.

94. אשר להוצאות ההליך, כלל הוא בדין הישראלי כי בעל דין שהפסיד בהליך, יחויב בהוצאות ריאליות של בעל הדין שכנגד (ע"א 9648/16 אורהייטק בע"מ נ' חן אביטן משרד עורכי דין, בפסקה 67 והאסמכתאות שם GIS (נבו 28.2.2018)). כלל זה אף קיבל ביטוי בתקנה 151 (א) לתקנות הקובעת כי "חיוב בעל דין בתשלום נועד לשפות את בעל הדין שכנגד על הוצאותיו בהליך בהתחשב בתוצאותיו, במשאבים שנדרשו לניהולו ובהתנהלות בעלי הדין".



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/530/2021

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

95. אשר לשיעור ההוצאות קבע מחוקק המשנה כי הערכאה הדיונית תתחשב בין היתר "בשווי הסעד שנפסק וביחס שבינו לבין הסכום שנתבע, בדרך שבה ניהלו בעלי הדין את הדיון, במורכבות ההליך, בהשקעת המשאבים בהכנתו ובניהולו ובסכום ההוצאות שהתבקש (תקנה 153 (ג) לתקנות). כמו כן נקבע בפסיקה שפסיקת הוצאות בשיעור ריאלי כפופה להיות ההוצאות הסבירות, המידתיות וההכרחיות לניהול ההליך, וזאת כדי למנוע מצב שבו הוצאות גבוהות יביאו להרתעת יתר של בעלי דין, ייקור של הליכים משפטיים ופגיעה בזכות הגישה לערכאות. (בג"ץ 891/05 תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ נ' הרשות המוסכמת למתן רישיונות יבוא-משרד התעשייה המסחר (נבו 30.6.2005), רע"א 7650/20 Magic Software Enterprises Ltd נ' פאיירפלאי בע"מ, פסקאות 11-9 (נבו 28.12.2020).

96. לפיכך, לאחר ששקלתי את טענות הצדדים בהתאם לאמות המידה שהותוו לעיל, לרבות לכללי לשכת עורכי הדין (התעריף המינימלי המומלץ), תש"ס-2000, ביחס לתביעה שנושאה לא ניתן להערכה, לרבות ביחס להתנהלות הצדדים, החלטתי כך:

א. התובעים, יחד ולחוד, ישלמו לנתבעים 1-24, לנתבעים 37-38 ולנתבעים 41-43 את הוצאות ההליך, לרבות שכ"ט עו"ד בסך כולל של 7,500 ₪.
ב. התובעים, יחד ולחוד, ישלמו לנתבעת 49 (נציגות הבית המשותף), את הוצאות ההליך, לרבות שכ"ט עו"ד בסך כולל של 5,000 ₪.
הוצאות ההליך ישולמו על ידי התובעים בתוך שישים ימים מהיום, שאם לא כן יישאו ריבית פיגורים לפי סעיף 5 (ב) לחוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961 מיום מתן פסק הדין, ועד ליום מלוא התשלום בפועל.

המזכירות תמציא העתק פסק הדין לבאי כוח הצדדים / לצדדים.
ניתן היום, כ"ה ניסן תשפ"ו, 12 אפריל 2026, בהעדר הצדדים.

מאיר פורת
המפקח על רישום מקרקעין