



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' תיק: 7/344/2015

מפקחת על רישום מקרקעין
נתניה

בפני כבוד המפקחת על רישום מקרקעין אסתי שחל

בעניין:

1. אביבה שפיץ

2. אריה זלבסקי

ע"י ב"כ עוה"ד אירית דרדיק

ת.ד. 548, כפר סבא, 44104

טל': 077-5101001, פקס: 09-7401175

התובעים

- נגד -

1. נציגות הבית המשותף מרח' פייר קניג 34, נתניה

2. וייס שלי

3. קול אנטוני ברנרד

4. רדסטון פיטר הווארד

ע"י ב"כ עוה"ד רם אורן

רח' גרשון ש"ץ 4, תל אביב

טל': 03-6036663, פקס: 03-5373322

הנתבעים

פסק דין

1. עניינה של התביעה מתן צו המונע מבעד הנתבעים לעשות שימוש ייחודי ובלעדי במחסן ו/או בחדר כושר ו/או בכל חלק מהרכוש המשותף בבית לצורך הפעלת בית כנסת, אלא אם ניתנה לכך הסכמה של כל בעלי הדירות בבית; ליתן צו המורה לנתבעים לסלק את ידם מהמחסן האמור ולהותירו פנוי לשימוש כל בעלי הדירות בבית; ליתן צו המורה לנתבעים להותיר את דלתות הכניסה לבית סגורות, לבטל את הקודן שהותקן בדלתות הכניסה של הבית, ולהשיב את המנעול המקורי; ליתן צו המורה לנתבעים לאפשר לתובעים לעיין בכל מסמכי הבית; ליתן צו המורה לנתבעים לכנס את אספות בעלי הדירות בשעות הערב כמקובל, ולנהל אותן בשפה העברית.

2. התובעים הם בעלים של 2 דירות בבית המשותף שברחוב פייר קניג 37 נתניה הידוע כגוש 8247 חלקה 191 (להלן: "הבית").

3. נתבעת 1 היא נציגות הבית. נתבעים 2-4 הם חברי הנציגות.

4. טענות התובעים יפורטו להלן בתמצית: הנתבעים השתלטו על המחסן המהווה רכוש משותף, ומפעילים בו בית כנסת אשר פתוח לקהל הרחב; השימוש במחסן כבית כנסת נעשה ללא קבלת הסכמת כל בעלי הדירות בבית; הנתבעים השתלטו אף על חדר הכושר המשותף, והציבו בו שולחנות לשימוש אורחי בית הכנסת; הנתבעים הוסיפו לכניסה לבית קודן ומפרסמים את קוד הכניסה לכל דורש; הנתבעים גובים תשלום בגין השימוש בבית הכנסת, ויש לראותם כמי שמפעילים במקום עסק לכל דבר ועניין;



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' תיק: 7/344/2015

מפקחת על רישום מקרקעין
נתניה

השימוש הנעשה במקום לצורך בית הכנסת אינו רגיל וסביר, ואינו מאפשר לעשות בו כל שימוש אחר; הנתבעים מכנסים אסיפות בעלי דירות בשעות הבוקר, כך שנמנעת מבעלי דירות העובדים בשעות אלה להשתתף באסיפות, האסיפות מתנהלות בשפה האנגלית וזאת חרף בקשות חוזרות ונשנות מצד התובעים לנהל אותן בעברית; הנתבעת 1 והנתבעים 2-4 מסרבים לאפשר לתובעים לעיין במסמכי הבית ובדוחות הכספיים; התובעים פנו לנתבעים מספר פעמים לתיקון אופן התנהלותם בכל הנושאים שפורטו לעיל, אך לא התקבלה מהם כל התייחסות עניינית.

5. טענות הנתבעים יפורטו להלן בתמצית: התובעים הם אנשי ריב ומדון אשר ניהלו ומנהלים הליכים שונים כנגד בעלי הדירות בבית זה וכן בבתים אחרים בהם התגוררו ובפני ערכאות שונות; בבית קיים בית כנסת החל משנת 2013; האולם המשמש כיום את בית הכנסת מהווה רכוש משותף, והשימוש בו נעשה על דעת רוב בעלי הדירות בבית אשר נתנו הסכמתם לשימוש זה בעל פה ובמסגרת החלטות של האסיפה הכללית; בית הכנסת משמש בעיקר את בעלי הדירות ולעיתים את אורחיהם ושכנים מבניינים סמוכים; השימוש באולם לצרכי תפילה הוא זמני עד להקמת בית כנסת בקרבת מקום ע"י עיריית נתניה; תובענה זו הינה בבחינת ניסיון של היחיד למנוע מן הציבור ובפרט מבעלי הדירות להשתמש ברכוש הציבורי כרצונם; השימוש אותו עושים הנתבעים ברכוש המשותף לצורך בית כנסת הוא שימוש רגיל וסביר; רוב בעלי הדירות בבית נתנו הסכמתם לכך שבית הכנסת יושכר לעמותת "הקהילה האשכנזית של דרום נתניה"; דמי השכירות משולמים ישירות לקופת נציגות הבית; לנציגות הבית הסמכות להתקין קודן לבית; קוד הכניסה של הקודן לא פורסם לכל דורש כנטען ע"י התובעים; הנתבעים השיבו לכל פניות התובעים.

6. ביום 24.1.17 ערכתי ביקור במקום בנוכחות הצדדים על מנת להתרשם באופן בלתי אמצעי מטענות הצדדים. להלן ממצאיי:

א. לבית כניסה ראשית מכיוון רחוב פייר קניג נתניה, והוא מכיל 58 דירות.

ב. לבית כניסה נוספת מכיוון מזרח דרך דלת פלדלת הנפתחת באמצעות קודן. על גבי הדלת קיים מנעול מכאני שאינו בשימוש.

ג. דלת הפלדלת הנ"ל מובילה למסדרון שבסופו ומצדו השמאלי מצוי חדר המשמש כחדר כושר. הכניסה לחדר הכושר היא באמצעות דלת פלדלת (ברגיל נעולה). בתוך חדר הכושר מתקני אימון.

ד. בקומת הביניים של הבית מצוי אולם המשמש כבית כנסת (להלן: "האולם"). הכניסה לאולם זה היא דרך דלת פלדלת (ברגיל נעולה).

ה. דירות המגורים ממוקמות מעל קומת הביניים.

ו. דירות התובעים ממוקמות בקומה ה- 17 של הבית.



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' תיק: 7/344/2015

מפקחת על רישום מקרקעין
נתניה

- ז. בתוך האולם ריהוט שאינו מקובע וניתן להזיזו ובכלל זה כיסאות פלסטיק, במה, מחיצה וספרי קודש.
7. בתיק נשמעו ראיות, וכן הוגשו סיכומי הצדדים. עתה, נותר להכריע בתובענה.

דיון והכרעה

המסגרת הנורמטיבית

8. עניין לנו בבית משותף אשר טרם נרשם בפנקס הבתים המשותפים, ואולם אין מחלוקת בין הצדדים כי הוא ראוי להירשם ככזה (להלן: "הבית" או "הבית המשותף").
9. על ניהולו של הבית חל התקנון המצוי אשר בתוספת לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") (ראה סעיף 77 לחוק המקרקעין).
10. סעיף 5 (א) לתקנון המצוי קובע כי בעלי הדירות יקבעו את "דרכי ניהולו של הרכוש המשותף והשימוש בו...".
11. סעיף 12 (א) לתקנון המצוי קובע כי "החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב דעות".
12. סעיף 12 (ב) לתקנון המצוי קובע כי "החלטה המטילה על בעל דירה חובות או תשלומים מסוג או שיעור שלא פורשו בפרק ו' לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, או בתקנון זה, או המשנה את זכויותיו, לא יהיה לה תוקף מחייב לגבי אותו בעל דירה אלא אם הסכים לה".
13. האסיפה הכללית מוסמכת, אפוא, לקבל החלטות ברוב רגיל בעניינים הנוגעים לדרכי ניהולו של הרכוש המשותף, לדוגמא, השימוש שיעשה בחצר, ואף פגיעה מסוימת ברכוש המשותף, כגון החלטה בדבר התקנת מזגן בקיר החיצוני (ראה סעיף 2 לתקנון המצוי). ואולם, החלטה הפוגעת בזכויותיו של בעל דירה כגון החלטה המעניקה לבעל דירה אחר זכות שימוש ייחודי בשטח מסוים של הרכוש המשותף מצריכה את הסכמת כל בעלי הדירות לכך, והחלטה המטילה על בעל דירה חובות תשלום שלא פורש בחוק מצריכה את הסכמתו לכך.

מן הכלל אל הפרט

בית הכנסת

14. אין מחלוקת בין הצדדים כי נעשה שימוש באולם המהווה חלק מהרכוש המשותף של הבית לטובת בית כנסת.
15. לטענת התובעת, ייעודו של האולם הוא "מחסן", ומשכך לא ניתן לעשות בו כל שימוש אחר. טענה זו נסתרה בחוות דעתו של המהנדס ד"ר אברהם בן עזרא מטעם הנתבעים, ממנה עלה כי ייעודו של התא האמור, בהתאם להיתר הקיים לבית, הוא "חדר שירות דיירים", וככזה הוא אינו מחייב לשמש דווקא כ- "מחסן" כנטען. התובעים בחרו שלא לחקור את המהנדס על חוות דעתו, ומשכך מצאתי לקבל ממצאיו. עוד מצאתי להוסיף, כי ממילא, נושא שימוש שלא עפ"י היעוד שנקבע פי חוק התכנון והבנייה אינו בגדר



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' תיק: 7/344/2015

מפקחת על רישום מקרקעין
נתניה

סמכותי העניינית. ככל שמדובר בשימוש חורג רשאים התובעים לעתור בהליכים המתאימים.

16. טענה נוספת שהועלתה ע"י התובעים היא כי שימוש ברכוש המשותף לטובת בית כנסת מחייב הסכמת כל בעלי הדירות בבית, מאחר ויש בשימוש כאמור משום שינוי/פגיעה בזכויות בעלי הדירות בבית. הנתבעים טוענים מנגד, כי אין המדובר בשינוי/פגיעה בזכויות בעלי הדירות בבית, ודי בהסכמת רוב של האסיפה הכללית לשימוש האמור. נדון להלן בטענות אלה של הצדדים:

17. מהראיות והעדויות שהובאו בפני עולות העובדות הבאות:

א. הפעלתו של בית הכנסת החלה בשנת 2007 במבנה אחר במורד רחוב פייר קניג הסמוך לבית מאחר "ולא היה לנו מקום אחר להתפלל בו" (ראה עדותה של הגב' וייס שלי, חברת הנציגות, פרוטוקול מיום 3.5.16, עמ' 17, שורה 49). בשל מצוקת מקום, וריבוי המתפללים הועבר בית הכנסת בשנת 2013 אל הבית למיקומו הנוכחי (ראה עדותה של הגב' וייס בעמ' 18, שורה 23).

ב. עם הקמתו נוהל בית הכנסת ע"י עמותת "הקהילה האשכנזית של דרום נתניה" (להלן: "העמותה"). בשל דרישתם של בעלי הדירות בבית להסדיר חוזית את הפעלת בית הכנסת נחתם בשנים 2013 - 2014 בין העמותה לבין הנציגות הסכם שכירות ביחס לאולם. בשנת 2015 נחתם בין הצדדים הסכם שכירות נוסף (ראה סעיף 5 לתצהירם של חברי הנציגות אנטוני קול, שלי וייס ופטר רדסטון). בנוסף ראה העתקי ההסכמים נספחים א' וב' לתצהירים האמורים).

בסעיף 3 (1) להסכם האחרון הוגדרה מטרת השכירות כדלקמן: "השכרת המושכר על פי חוזה זה היא למטרת שימוש כבית כנסת לצרכי תפילה ואירועים הקשורים לפולחן הדתי של בית הכנסת וציבור מתפלליו...".

בסעיף 2 (1) נקבע תקופת השכירות כדלקמן: "תקופת השכירות תימשך עד למתן הודעה על סיום ההסכם דנן ע"י צד למשנהו, וזאת לכל המאוחר 6 חודשים מראש.... בכל מקרה החוזה לא יחודש ולא יארך למעלה מ 24 שנים ו - 11 חודשים".

בסעיף 13 (2) נקבע כי "המשכיר רשאי לעשות שימוש במושכר, כל זמן שאינו בשימוש ע"י השוכר, בתנאי ששימוש כזה לא יפריע לשוכר להשתמש במושכר בהתאם לתנאי חוזה זה".

ג. דמי השכירות עומדים על סך של 3,500 ₪ לחודש, והם משולמים לקופת הנציגות. ראה העתקי המחאות ותדפיסי חשבון בנק הנציגות אשר צורפו כנספח ד' לתצהירי הנתבעים, ולא נסתרו ע"י התובעים.

ד. בימי חול, שעות התפילה הן בין השעות 7:30 בבוקר עד השעה 15:08 בערך (תפילת שחרית). בשבת ובחגים התפילות תכופות וארוכות יותר (שחרית, מנחה וערבית). כן נערך קידוש בשבת בחדר הכושר לאחר תפילת שחרית (ראה סעיפים 3 לתצהיריהם של חברי הנציגות אנטוני קול, שלי וייס ופטר רדסטון ושל נתן פרצמן, דייר בבית, מטעם



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' תיק: 7/344/2015

מפקחת על רישום מקרקעין
נתניה

הנתבעים (ראה גם עדותו בחקירתו הנגדית של אשלי ליבוף, דייר בבית, פרוטוקול מיום 3.5.15, עמ' 15, שורות 21-43, וכן עמ' 16 שורות 4-1).

ה. את שערי בית הכנסת פוקדים לא רק בעלי הדירות בבית כי אם גם מתפללים מבתי סמוכים. קוד הכניסה לבית ניתן למתפללים אלה ע"י חברי הנציגות על מנת שיוכלו להיכנס בשערי בית הכנסת (ראה סעיף 16 לתצהיריהם של חברי הנציגות אנטוני קול, שלי וייס ופטר רדסטון וסעיף 11 לתצהירו של נתן פרצמן, דייר בבית, מטעם הנתבעים).

ו. בשטח האולם התנהל בעבר, טרם החל משמש כבית כנסת, חוג "פילאטיס" (ראה עדותו של חבר הנציגות פיטר רדסטון, פרוטוקול מיום 3.5.15, עמ' 24, שורות 16-17).

ז. כיום, משמש האולם במקביל לשימוש כבית כנסת גם להרצאות, ללימוד תורה (ראה סעיף 2 לתצהיריהם של אנטוני קול, פטר רדסטון, שלי וייס, נתן פרצמן, והרב חיים פכלר), וכן לאירועים פרטיים (ראה עדותה של שלי וייס, פרוטוקול מיום 3.5.16, עמ' 20, שורות 31-32). בנוסף, מתקיימות באולם ישיבות של האסיפות הכלליות של הבית (ראה עדותו של התובע 2, פרוטוקול מיום 3.5.16, עמ' 7, שורה 7).

ראיות ועדויות אלו לא נסתרו ע"י התובעים. התובעים בחרו אף שלא לחקור נגדית את נתן פרצמן והרב חיים פכלר אשר הגישו תצהיריהם מטעם הנתבעים.

18. מהעדויות והראיות שהובאו לפני לעיל, לא מצאתי כי יש בשימוש הנעשה ברכוש המשותף, מושא המחלוקת, לצורך בית כנסת, משום שינוי/פגיעה בזכויותיהם של התובעים כהגדרתו בסעיף 12 לתקנון המצוי, מהנימוקים הבאים:

א. המקום איננו משמש רק כמקום תפילה, והמדובר, למעשה, באולם רב תכליתי המשמש למטרות נוספות כגון מתן הרצאות, מקום כינוס לאספות הכלליות, אירועים פרטיים ובעבר אף התנהל בו חוג "פילאטיס".

ב. בהסכם השכירות אשר נחתם עם העמותה עוגן סעיף המאפשר לנציגות הבית להשתמש במקום כל אימת שאינו משמש לתפילה, כפי שהדבר אכן נעשה בפועל.

ג. כספי השכירות בגין השימוש באולם משולמים לקופת הנציגות לטובת כלל בעלי הדירות בבית, ובכלל זה התובעים.

ד. השימוש שעושים בעלי הדירות בבית באולם לצורך בית כנסת לא הפקיע את האולם מגדר הרכוש המשותף. הראיה שלא נמנעת מבעלי הדירות בבית האפשרות לעשות שימוש אחר באולם, כשאינו משמש כבית כנסת. ראה גם עדותה של הגב' שלי וייס בחקירתה הנגדית, פרוטוקול מיום 3.5.16, עמ' 20, שורות 31 – 32, שהעידה כי ערכה באולם אירוע פרטי.

ה. מביקורי במקום התרשמתי כי אין מניעה לעשות שימוש נוסף באולם בנוסף לפעילותו כבית כנסת. מביקורי במקום התרשמתי כי בנקל ניתן לפנות את החפצים המצויים באולם לטובת שימושים נוספים. כך למשל כיסאות האולם הם כיסאות פלסטיק ניידים, כמו גם שאר החפצים במקום כדוגמת המחיצה הקיימת אשר ניתנת להזזה. הזזת המחיצה והכיסאות מותרים מקום מרווח לפעילויות נוספות.



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' תיק: 7/344/2015

מפקחת על רישום מקרקעין
נתניה

1. מביקורי במקום התרשמתי גם כי דירות המגורים אינן ממוקמות בקומת הביניים, בה מצוי האולם, כי אם בקומות שמעל קומה זו, וכי דירות התובעים ממוקמות בקומה 17 - המרוחקת מאד מקומת הביניים.

19. לדידי יש לעשות הבחנה בין שימושים ברכוש המשותף שלגביהם רשאית האסיפה הכללית לקבוע את הכללים באשר לשימוש שייעשה כגון: זמני השימוש, אופן השימוש, תקופת השימוש וכיו"ב לבין שימושים השוללים לצמיתות את זכות השימוש של שאר בעלי הדירות בבית, המחייבת הסכמה של כל בעלי הדירות. לנוכח הממצאים אותם פירטתי לעיל, מוצאת אני לקבוע כי עניין לנו בשימוש הנתון להכרעת האסיפה הכללית. ראה לעניין זה ע"א 31/70, כהן נ' שמאי, (פורסם בנבו): "שימוש ברכוש המשותף כמשמעותו בסעיף 10(א) הנ"ל (כיום 12(א) לתקנון המצוי. הוספה שלי א.ש.) הוא שימוש על ידי השותפים בתור שכאלה, כגון שימוש בחדר כביסה משותף שלגביו יכולה האסיפה הכללית לקבוע את התאריכים בהם כל אחד מבעלי הדירות רשאי להשתתף בו, בהיותו שותף. אך בניה, או תפיסת חזקה בלעדית כחלק מן הרכוש המשותף שוללת לצמיתות את זכות השימוש של שאר בעלי הדירות ואין בעל דירה מקפח זכותו בלא הסכמה".

20. קבלת עמדת התובעים כי יש צורך בהסכמת כל בעלי הדירות בבית לשימוש באולם לצורך תפילה תחייב בהכרח קבלת הסכמת כל בעלי הדירות לכל שימוש אחר שייעשה ברכוש המשותף. הוא הדין לגבי השימוש שייעשה בחצר הבית המשותפת או כל רכוש משותף אחר. פרשנות זו אינה עולה בקנה אחד עם החיים בבית משותף, ויהא בה כדי לשתק חיים אלה או למצער לאפשר למיעוט לכפות את דעתו על הכלל. כידוע, זכותו של בעל דירה בית משותף מוגבלת ואין היא כזכות הבעלות "הקלאסית" ראה לעניין זה ע"א 7112/93, צודלר נ' יוסף, (מח(5) 550: "הרוכש דירה בבית משותף – הוא הדין במי שדירה בבית משותף נפלה לבעלותו בדרך אחרת – מעלים עליו כי הסכים מראש לוותר על חלק מן האוטונומיה הקניינית הקנויה לו, וכמו הקנה חלק מזכויותיו למסגרת השיתופית המתמשכת והקבועה. דיברנו בלשון של וויתור, אך לאמיתם של דברים הוויתור מובנה הוא אל תוך מסגרתו הנורמטיבית של הבית המשותף, כהגבלה קניינית מעיקרו של דין...זכות הבעלות בדירות מוגבלת היא בבית משותף, ואין היא כזכות הבעלות "הקלאסית".

21. אין להלום שמקום בו האסיפה הכללית מצאה, לדוגמא, לאפשר שימוש באולם למשחקה יוכל בעל דירה אחד בלבד למנוע זאת בטענה שניהול השימוש טעון הסכמה של 100% מבעלי הדירות. מה לי אם השימוש עליו הוחלט ברוב קולות באסיפה הכללית הוא לצורך בית כנסת, ומה לי אם לצורך משחקה או לצורך פעילות ספורטיבית. סבורה אני כי טיב הפעילות נתון להכרעה של האסיפה הכללית.

22. טענה נוספת שהועלתה ע"י התובעים היא כי הנתבעים גובים תשלום בגין השימוש בבית הכנסת, ומשכך יש לראותם כמי שמפעילים עסק לכל דבר ועניין, ואף מטעם זה יש להורות על סגירתו. דין טענה זו להידחות. בפסק הדין שניתן בתיק 51/79 ע"י המפקח על רישום מקרקעין ת"א, נציגות הבית המשותף רחוב שור 15-17 ת"א נ' פביאן (לא פורסם), שקביעותיו מקובלות עלי, נפסק כי רוב בעלי הדירות בבית רשאים



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' תיק: 7/344/2015

מפקחת על רישום מקרקעין
נתניה

להשכיר אולם המהווה רכוש משותף, ולזקוף את דמי השכירות שיקבלו לקופה הכללית, ובלבד שאין המדובר בהשכרה אשר "תגיע לדרגה של עסקה במקרקעין", כלשון פסק הדין, נוכח הוראת סעיף 55 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969, השולל תוקף מעסקה ברכוש המשותף בנפרד מן הדירה.

עוד נפסק בפסק הדין הנ"ל כי "השכרה רגילה המתייחסת לתקופה מוגבלת, לאמור, מתן חזקה ושימוש לתקופה מוגבלת, אינה חייבת להיחשב כעסקה במקרקעין, ברוח דבריו של השופט חיים כהן בע"א 269/74, 283/74, בוקובזה נ' הממונה על המרשם, בעמ' 248. ניתן לראות השכרה כזו גם כעניין ושימוש לפי מאמרו של גולדנברג "שיתוף במקרקעין בחוק המקרקעין (עיוני משפט, ג', עמ' 104, בע' 110). האסיפה הכללית רשאית לקבוע דרכי ניהול ושימוש, זאת עולה מסעיף 5(א) לתקנון המצוי ומסעיף 69 לחוק המקרקעין – כמורשית בעלי הדירות, ויכולה לחתום חוזים בשמם בעניינים אלה".

כן נקבע בפסק הדין הנ"ל כי יש להגביל השכירות האמורה למשך שנה, ולקיים אסיפה כללית חודש לפני תום השכירות, על מנת לברר את רצון בעלי הדירות בקשר להמשך השימוש ברכוש המשותף והשכרתו.

23. בהסכם השכירות שנחתם בין הנציגות לבין העמותה רשאים כל אחד מהצדדים להביא לסיומה של השכירות בהודעה של שישה חודשים מראש, ובכל מקרה, נקבע כי ההסכם לא יחודש ולא יאורך מעבר ל - 24 שנים ו - 11 חודשים. המסקנה המתבקשת היא כי עניין לנו בשכירות שניתן להפסיקה, ושאינה מגיעה לכדי "עסקה במקרקעין". יחד עם זאת, סבורה אני כי יש מקום להגבילה לשנה בלבד, וכן נכון לקיים אסיפה כללית כל שנה, חודש לפני תום השכירות, על מנת לברר מחדש את רצון בעלי הדירות, כפי שנקבע בפסק הדין הנ"ל.

24. משמצאתי, אפוא, כי השימוש באולם כבית כנסת, אין בו כדי לפגוע/לשנות מזכויות התובעים, עלי לבחון האם קיימת הסכמת רוב בעלי הדירות באסיפה הכללית לשימוש זה.

25. לצורך הוכחת הרוב, הציגו הנתבעים 3 פרוטוקולים של האסיפה הכללית: האחד, מיום 23.10.14, השני, מיום 4.10.15 והשלישי, מיום 2.2.16 (צורפו כנספחים ה' ו - ו' לתצהירי הנתבעים) בהם הועלו מספר נושאים על סדר היום, וביניהם נושא בית הכנסת.

בפרוטוקול מיום 23.10.14 נכתב כי ישנה דרישה של חלק מבעלי הדירות להסדיר חוזית את השכרת האולם לעמותה, והוחלט לפעול לשם כך.

בפרוטוקול מיום 4.10.15 דווח כי אכן נחתם חוזה שכירות עם העמותה, וכי דמי השכירות עומדים על סך של 3,500 ₪ לחודש.

בפרוטוקול מיום 2.2.16 נכתב כי הועלו 2 נושאים. האחד, המשך השכרתו של האולם לטובת בית כנסת. השני, מתן קוד כניסה למתפללים שאינם בעלי דירות בבית. בתום הפרוטוקול נכתב כי ביחס לעניין הראשון 39 בעלי דירות הצביעו בעד ו - 3 בעלי דירות



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' תיק: 7/344/2015

מפקחת על רישום מקרקעין
נתניה

הצביעו נגד. ביחס לעניין השני נכתב כי 36 בעלי דירות הצביעו בעד ו – 6 בעלי דירות הצביעו נגד.

26. באף אחד מבין הפרוטוקולים שהוצגו לא ניתן פירוט לגבי מספר הנוכחים באסיפה, זהותם, והאופן בו הצביע כל אחד מהם. הגב' וייס שלי ומר קול אנטוני מטעם הנתבעים העידו כי יש בידיהם רשימה וחתימות של בעלי הדירות שנכחו באסיפות הללו, אולם אלה לא הוגשו כראיות בתיק (עמ' 19, שורות 1-24, עמ' 21, שורות 34-38 בהתאמה). ההלכה בהקשר זה קובעת כי "כלל נקוט בידי בתי המשפט מימים ימימה, שמעמידים בעל-דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראיה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראיה רלבנטית שהיא בהישג ידו, ואין לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראיה, הייתה פועלת נגדו. כלל זה מקובל ומושרש הן במשפטים אזרחיים והן במשפטים פליליים, וככל שהראיה יותר משמעותית, כן רשאי בית המשפט להסיק מאי-הצגתה מסקנות מכריעות יותר וקיצוניות יותר נגד מי שנמנע מהצגתה". ראה ע"א 547/78, שרון נ' לוי, פ"ד לה (1), רע"א 55/89, קופל (נהיגה עצמית) בע"מ נ' טלקאטר בע"מ, פ"ד מד (4) 595. לא הובא כל הסבר מצד התובעת מדוע ויתרה על הבאת ראיות אלה, והדבר פועל לרעתה.

27. משהוגשו פרוטוקולים שאינם משקפים באופן מפורט את הנוכחים ואת אופן הצבעתם, לא שוכנעתי כי אכן התקבלה הסכמת רוב בעלי הדירות לשימוש הנעשה באולם, והתובעים אף לא יכלו להזמין לעדות מי מהם בהעדר ידיעה מי הם. יתירה מכך, אני סבורה כי החלטה בדבר השכרת רכוש משותף בין לצורכי תפילה /בית כנסת ובין לכל צורך אחר, צריך שתהיה מפורטת וברורה ותכלול, בין היתר, את כל פרטי ההשכרה: פרטי השוכר, מטרת ההשכרה, תקופת ההשכרה, גובה דמי השכירות - וזאת לא מצאתי כי התקיים בענייננו.

קודן הכניסה

28. סעד נוסף שהתבקש הוא להותיר את דלתות הכניסה לבית סגורות, לבטל את פעילות הקודן ולהשיב את המנעול המקורי.

29. ראשית, יאמר כי לא הוכח לפני כי דלתות הכניסה לבית פתוחות. בעת ביקורי במקום התרשמתי כי דלת הכניסה, מושא המחלוקת, הייתה נעולה, וכי ניתנת לפתיחה באמצעות הקשת קוד בקודן הכניסה.

30. לדעתי, אין מניעה כי רוב בעלי הדירות בבית יחליטו על התקנת קודן חלף מנעול מקורי שהיה קיים בבית, ואין בכך משום פגיעה/שינוי בזכותו של בעל דירה, ובלבד שיינתן לבעלי הדירות בבית קוד הכניסה. ואולם, רוב כאמור לא הוכח בפני.

31. לא מצאתי הבדל של ממש באם הדלת נפתחת באמצעות המנעול המקורי ובין אם היא נפתחת באמצעות הקודן. לכן, לא מצאתי להורות על השבת המנעול המקורי של הדלת, כפי שהתבקש ע"י התובעים. יחד עם זאת מצאתי לקבוע כי עד אשר תתקבל, אם תתקבל, החלטה כדן של רוב בעלי הדירות בבית באסיפה הכללית להשכרת האולם לטובת בית כנסת, מורה אני לנציגות להחליף את קוד הכניסה הנוכחי לקוד חדש,



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' תיק: 7/344/2015

מפקחת על רישום מקרקעין
נתניה

ולמסור אותו רק לבעלי הדירות בבית. בהינתן כי תתקבל החלטה, כאמור, רשאים יהיו בעלי הדירות להחליט ברוב קולות באסיפה הכללית גם על מסירת קוד הכניסה למתפללי בית הכנסת שאינם נמנים על בעלי הדירות בבית.

חדר הכושר

32. מהראיות שהובאו בפני עולה כי בשבתות בתקופות החורף לאחר התפילה מתקיימת התכנסות בחדר הכושר לעריכת קידוש הכוללת כיבוד (ראי סעיף 17 לתצהירים שהוגשו מטעם הנתבעים). לטענת התובעים השימוש בחדר הכושר נעשה בשעות בהן, ממילא, לא נעשה שימוש בחדר הכושר למטרתו ע"י בעלי דירות בבית. טענה זו לא הוכחה.

33. זאת ועוד, לא הייתה מחלוקת בין הצדדים להליך כי חדר הכושר הוגדר מיום הקמת הבית כחדר כושר, זאת להבדיל מהאולם אשר הוגדר כ"חדר שירות דיירים" ומשמש בפועל, כפי שהוכח, לשימוש רב תכליתי. משכך, מוצאת אני שלא לאפשר לבעלי הדירות בבית למנוע שימוש בחדר הכושר לעשיית כושר. לאור זאת, מצאתי לאסור על הנתבעים לערוך קידוש בחדר הכושר.

מועדי כינוס אסיפות בעלי דירות ואופן ניהולן

34. מהראיות שהובאו בפני עולה כי האסיפות הכלליות נערכות בשעות הבוקר (ראה עדותה של הגב' וייס מטעם התובעת, עמ' 19, שורות 27-30). מקובלת עלי טענת התובעים כי בכך נמנעת מבעלי הדירות העובדים בשעות הבוקר או הטרודים בשגרת היום להשתתף באספות אלה.

35. הנתבעים לא הציגו כל נימוק של ממש המצדיק עריכות אספות כלליות דווקא בשעות הבוקר מלבד העובדה כי אינם עובדים (ראה עדותה של הגב' וייס, עמ' 19, שורות 27-30 וכן עדותו של מר קול אנטוני, עמ' 22, שורות 5-8). משכך, מצאתי לקבל את התביעה ככל שהיא נוגעת לעניין זה, ולהורות כי אסיפות כלליות בבית יתקיימו בשעות הערב.

36. טענת התובעים כי האסיפות הכלליות מתנהלות בשפה האנגלית ללא תרגום לשפה העברית לא הוכחה. למעשה, לא הייתה לכך התייחסות בכל כתבי בי דין שהוגשו מטעמם. משכך, מצאתי לקבל את התביעה ככל שהיא נוגעת לרכיב זה, ולאסור על קיומן של אסיפות בשפה האנגלית. אין באמור לעיל, כדי לגרוע מזכותם של בעלי הדירות לעתור לתרגום האסיפות על חשבון הקופה הציבורית (החלטה אותה יש לקבל ברוב בעלי הדירות).

גילוי ועיון במסמכי הבית המשותף

37. סעיף 16(ג) לתקנון המצוי החל על הבית מחייב את נציגות הבית לאפשר לכל בעל דירה החפץ בכך לעיין במסמכי הבית המשותף.

38. טענת התובעים כי הנתבעים מונעים מהם עיון, כאמור, לא הוכחה. למעשה, לא הייתה לכך כל התייחסות בכל כתבי בי דין שהוגשו מטעמם. משכך, מצאתי לקבל את התביעה ביחס לרכיב זה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' תיק: 7/344/2015

מפקחת על רישום מקרקעין
נתניה

39. טרם סיום אציין שני עניינים נוספים. האחד, בתצהירי התובעים נטען כי הנציגות מחליטה לבדה על השעות בהן יופעלו חדר הכושר והבריכה וכי חבריה מחזיקים במפתחות הכניסה למתקנים אלה, ובכך נמנע מהם לעשות שימוש במתקנים אלה בכל עת שיחפצו. משכך התבקש בתצהירים האמורים ליתן צו כנגד הנתבעים לפתיחת דלתות אלה או ליתן מפתח לכל בעל דירה שיחפוץ בכך. טענות אלה כמו גם הסעד שהתבקש בגינן, לא הועלו בכתב התביעה. מצאתי לקבל את טענת הנתבעים כי יש בכך משום הרחבת חזית, ומשכך לא מצאתי לדון בטענות אלה. למעלה מן הדרוש, מצאתי להוסיף כי זמני הפעלת חדר הכושר והבריכה נתונים להחלטת רוב בעלי הדירות באסיפה הכללית של הבית בכפוף להוראות הדין הנוגעות להפעלת מתקנים אלה כגון: תקנות הסדרת מקומות רחצה (בטיחות בבריכות שחיה), התשס"ד – 2004.

40. השני, לא מצאתי כי נסיבות מקרה זה עולות בקנה אחד עם נסיבות פסק הדין שניתן ע"י המפקחת (כתוארה אז) עדה פרנקל בתיק 170/04, אליו מפנים התובעים בסיכומיהם, מהנימוקים הבאים: ראשית, באותו הליך הכספים בגין הפעלת בית הכנסת הועברו לקופת העמותה ולא לקופת נציגות הבית, כפי המקרה בעניינו. שנית, שם לא התאפשרו שימושים נוספים בשטח בית הכנסת, שלא כבעניינו. שלישית, פעילות בית הכנסת הייתה פעילות של קבע בעוד שבמקרה דן הוכח כי השימוש באולם לצרכי תפילה הוא זמני עד להקמת בית כנסת בקרבת מקום ע"י העירייה וכי זו האחרונה פועלת לשם כך (ראה עדותו של רדסטון פיטר מטעם התובעת, עמ' 23, 43-35 וכן עמ' 24 שורות 1-3 שלא נסתרה).

41. לאחר שהוגשו סיכומי הצדדים הוגשה מטעם הנתבעים הודעה בה נטען כי התובעים אינם מתגוררים בבית ומשכך ניהול התביעה על ידם מהווה התנהגות שאינה בתום לב. למעלה מן הדרוש אתייחס אף לכך. "הודעה" אינה נמנית על כתבי בי דין המנויים. למעלה מן הדרוש מצאתי להוסיף כי עת עסקין בזכויות קנייניות, העובדה שבעל דירה גר בבית, אם לאו, אין בה כדי להעלות או להוריד.

42. אשר על כן, ונוכח כל האמור לעיל, אני מקבלת את התביעה, ומורה כדלקמן:

א. השימוש באולם לטובת בית כנסת/מקום תפילה יופסק עד לקבלת החלטה כדין של רוב בעלי הדירות באסיפה הכללית של הבית המאשרת שימוש זה. ככל שזו תתקבל עליה להיות מוגבלת לשנה, ויש להביא שאלת הארכת השימוש לשנה נוספת להחלטת רוב בעלי הדירות באסיפה הכללית של הבית. פרוטוקול האסיפה יהיה מפורט וייערך כמפורט בסעיף 27 לעיל.

ב. עד אשר תתקבל, אם תתקבל, החלטה כדין של רוב בעלי הדירות בבית באסיפה לשימוש באולם לטובת בית כנסת, כמפורט בסעיף א' לעיל, מורה אני לנציגות להחליף את קוד הכניסה הנוכחי בקודן, המותקן בדלת הכניסה המזרחית לבית, לקוד חדש אשר יימסר רק לבעלי הדירות בבית. ככל שתתקבל החלטה, כאמור, רשאים יהיו בעלי הדירות להחליט ברוב קולות באסיפה הכללית גם על מסירת הקוד למתפללי בית הכנסת שאינם נמנים על בעלי הדירות בבית.



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' תיק: 7/344/2015

מפקחת על רישום מקרקעין
נתניה

ג. על מנת לאפשר למתפללי בית הכנסת להיערך בהתאם אני קובעת כי האמור בסעיפים א' ו – ב' ייכנס לתוקפו בעוד שלושה חודשים מהיום אלא אם תתקבל החלטה כדין של רוב בעלי הדירות באסיפה הכללית של הבית, כאמור בסעיפים א' וב' לעיל, עוד קודם לכן.

ד. השימוש בחדר הכושר לצורך עריכת קידוש יופסק, וזאת בתוך 30 ימים מהיום.

ה. נציגות הבית תאפשר לתובעים לעיין בכל ספרי הנציגות, בנוכחות חבר נציגות, וזאת בתוך 30 ימים מהיום. ככל והתובעים יחפצו לצלם מסמך/ים יהא זה על חשבונם. עלות הצילום לא תעלה על 30 אג' לעמוד.

ו. האסיפות הכלליות של הבית תערכנה בשעות הערב בשפה העברית.

ז. כן אני מורה לנתבעת 1 לשלם לתובעים את הוצאות ההליך הכוללות שכר טרחת עורך דין בסך של 6,000 ₪, וזאת בתוך 30 ימים מהיום, שאם לא כן, יישא סכום זה הפרשי הצמדה וריבית בפועל. לא מצאתי לחייב את הנתבעים 2-4 בהוצאות ההליך, בהינתן כי אין מחלוקת כי הם חבריה הנבחרים של הנתבעת 1 ופועלים מטעמה.

ניתן היום ג' סיון, תשע"ז (28 מאי, 2017) בהעדר הצדדים. עותק יומצא.

אסתי שחל

מפקחת על רישום מקרקעין
נתניה