



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/308/2021

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
ארז שטיינברג

נציגות הבית המשותף מרח' נורדאו 2, הרצליה
באמצעות ב"כ: עו"ד ישעיהו גלעד ואח'

תובעת

נגד

נתבעים	נגד
1	טפרסון שילון עידית
2	טפרסון אסף יוסף
3	טפרסון גד שלמה
4	א.ג.ע.מ נכסים בע"מ
5	ניב באבא

באמצעות ב"כ: עו"ד מוזר יואב

פסק דין

בעלי דירות בבית משותף שהוקם ונבנה לפני עשרות שנים החליטו לבצע עבודות שיפוץ מקיפות ברכוש המשותף. לצורך מימוש החלטת בעלי הדירות התקשרה נציגות הבית המשותף בשורה של הסכמים מול קבלן השיפוץ ויועצים/מומחים נוספים כשעלות ביצוע פרויקט השיפוץ בכללותו מסתכמת בכ-5 מיליון ש"ח.

נתבעים 1-4 שהם בעלים של מספר יחידות בבית המשותף, המשמשות לחנויות, למשרדים ומסחר, מסרבים לשלם את חלקם בהוצאות לביצוע עבודות השיפוץ. טענתם המרכזית היא שקיימת הפרדה בין אגף המגורים שבבית המשותף לבין האגף המסחרי בו ועל כן חובת התשלום עבור חלק הארי של השיפוץ מוטלת על בעלי דירות המגורים בלבד. טענה נוספת היא שפרויקט השיפוץ כלל גם עבודות לתחזוקת רכושם הפרטי של הנתבעים (קירות חוץ הצמודים לדירותיהם) שבוצעו באופן חד-צדדי ומבלי שניתנה לכך הסכמתם, ומכאן שאין עליהם חובה לשאת בעלותן כפי שנטען בתביעה. האם סירוב הנתבעים לשלם את חלקם הוא כדין?

שאלה נוספת העולה בפסק הדין היא האם פעלו נתבעים 1-3 בניגוד לסעיף 3(ב) לתקנון הבית המשותף, האוסר על שימוש בדירות (הרשומות כחנויות) למטרת מסחר של בשר, דגים וירקות, עת השכירו חנות בבעלותם לנתבע 5 לצורך הפעלת עסק של ממכר ירקות ופירות. במסגרת זו, אדון גם בטענה המייחסת לנתבעים אלו שימוש אסור בשטחי הרכוש המשותף. כן יעסוק פסק הדין בשאלה האם על הנתבעים להשיב את מצב הקירות החיצוניים של הבית לקדמותו, על רקע טענת התובעת כי הדבר בוצע בניגוד לסעיף 6(ב) לתקנון הבית המשותף האוסר על ביצוע שינויים בקירות חיצוניים ללא הסכמת הנציגות.

רקע



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/308/2021

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

1. עסקינן בבית משותף שברחוב נורדאו 2, הרצליה, הידוע כגוש 6520 חלקה 90 (להלן: "הבית" או "הבית המשותף").
 2. לבית המשותף תקנון מוסכם אשר נרשם בפנקס הבתים המשותפים ביום 18.8.1972 בתיק שמספרו 6905/72 (להלן: "התקנון" או "תקנון הבית המשותף"). על פי הצו לרישום בית משותף, הבית מורכב ממבנה אחד בן 12 קומות ומכיל 12 מחסנים, 7 חנויות, 5 משרדים ו-31 דירות מגורים, ובסה"כ 56 תתי חלקות.
 3. התובעת היא נציגות הבית המשותף (להלן: "הנציגות"). נתבעים 1-3 (לצורך הנוחות ייקראו להלן: "טפרסון") הם הבעלים הרשומים של תתי חלקות שמספרן 1-3, 6, 11, 13, 15, 19-22 ו-25. נתבעת 4, חברת א.ג.ע.מ נכסים בע"מ (להלן: "א.ג.ע.מ"), שנמצאת בבעלות או בשליטת טפרסון היא הבעלים הרשום של תת חלקה 18. חלקם הכולל של טפרסון וא.ג.ע.מ ברכוש המשותף הוא 199/992 (טפרסון וא.ג.ע.מ ייקראו להלן לצורך הנוחות: "הנתבעים").
 4. נתבע 5 מר ניב באבא (להלן: "נתבע 5"), שוכר מטפרסון את תת חלקה מס' 13 הרשומה במסמכי הבית המשותף כ"חנות", ומפעיל במקום עסק לממכר פירות וירקות ששמו "בי מרקט".
 5. יצוין כי תתי החלקות שבבעלות הנתבעים הן יחידות הממוקמות בקומות התחתונות של הבית המשותף ומשמשות לחנויות, למשרדים ולמסחר (להלן: יחידות הנתבעים).
- תמצית טענות הנציגות**
6. הרכוש המשותף של הבית היה במצב ירוד על רקע העובדה שמאז שהוקם ונבנה הבית לא נעשה בו שיפוץ יסודי לשיקום הבניין ושיפור נראותו החיצונית. משכך, התעורר צורך לבצע שיפוץ בבית המשותף לצורך שמירה על החזקתו התקינה.
 7. באסיפה הכללית של בעלי הדירות בבית המשותף שנערכה בשנת 2018 התקבלה החלטה על ידי רוב מוחלט של בעלי הדירות, לרבות הנתבעים, לשפץ את הבית.
 8. לשם מימוש החלטת אסיפת הדיירים התקשרה הנציגות ביום 25.8.2021 עם קבלן השיפוץ "לירז את ליאב" (להלן: "קבלן השיפוץ") בחוזה + כתבי כמויות, לביצוע עבודות השיפוץ בתמורה לסך של 3,500,394 ש"ח.
 9. כמו כן, התקשרה הנציגות עם יועצים ומומחים נוספים בתמורה לסך של 1,062,100 ש"ח. בהמשך, התווספו לכתב הכמויות המקורי עבודות שונות שנעשו במהלך השיפוץ בסך של 408,163 ש"ח, כך שבסופו של יום עלות פרויקט השיפוץ בכללותו הסתכמה בסך של 4,970,657 ש"ח.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/308/2021

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

10. סעיף 9 לתקנון הבית המשותף קובע כי הוצאות אחזקת הרכוש המשותף יחולו על בעלי היחידות בהתאם לחלקם ברכוש המשותף, למעט ההוצאות הקשורות במעלית, בחדר המדרגות, במתקן סילוק האשפה, ובחלק מתקרת קומת הביניים של הבית, שבהן יישאו בעלי יחידות המגורים בלבד (להלן: "ההוצאות המוחרגות"). בשים לב להוצאות המוחרגות כפי שנקבעו בסעיף 9 לתקנון כאמור, ולצורך חישוב חלקם של הנתבעים בעלות ביצוע השיפוץ, חישיבה הנציגות ומצאה שיש להפחית מעלות ביצוע הפרויקט בכללותו את הסך של 1,241,792 ש"ח.
11. על פי תחשיב הנציגות, לאחר הפחתת ההוצאות המוחרגות והכפלת הסכום שהתקבל בשיעור חלקם של הנתבעים ברכוש המשותף (198/992), מסתכם חלקם של הנתבעים בהוצאות השיפוץ בסכום של 744,629 ש"ח.
12. הנציגות הוסיפה וציינה כי במסגרת פרויקט השיפוץ היה הכרח לבצע עבודות לתחזוקת קירות החוץ הצמודים לדירותיהם של הנתבעים, וזאת לצורך שמירה על אחידות אסתטית ולמניעת חדירת מים לקירות הבניין. עלות עבודות אלו הסתכמה בסך של 140,755 ש"ח ולדידה של הנציגות יש להוסיף סכום זה לחלקם היחסי של טפרסון בעלות הכוללת של השיפוץ, כך שחלקם יעמוד על הסך של **855,024** ש"ח (744,629+140,755). על פי תחשיב הנציגות, חלקה של א.ג.ע.מ בעלות השיפוץ עומד על הסך של 3,012 ש"ח (1/992).
13. הנציגות טענה כי הנתבעים מסרבים לשלם את חלקם למרות שנתנו את הסכמתם העקרונית לביצוע השיפוץ ותמכו בו. עוד ציינה הנציגות כי כל בעלי הדירות בבית המשותף, פרט לנתבעים, שילמו לה את חלקם עבור השיפוץ, ובכך אישרו בהתנהגות את ההחלטה על ביצוע פרויקט השיפוץ.
14. הנציגות ציינה כי בפועל שילמה לקבלן השיפוץ עד כה סך של 2,835,798 ש"ח והתחייבה לשלם לקבלן השיפוץ סכומים נוספים עבור השלמת ביצוע העבודות על פי החוזה שנכרת ביניהם, וכי השלמת ביצוע העבודות מתעכבת בשל סירובם של הנתבעים לשלם את חלקם.
15. לפיכך, ביקשה הנציגות לחייב את טפרסון לשלם לתובעת סך של 855,024 ש"ח, ולחייב את א.ג.ע.מ לשלם לה את הסך של 3,012 ש"ח, כשיעור חלקם הכולל של הנתבעים בהוצאות לשיפוץ שנערך בבית המשותף.
16. יוער כבר עתה, כי הסכומים שלעיל הם הסכומים שנטענו בתצהירי הנציגות ובסיכומיה, בעוד שסכומי התביעה שנתבעו במקור בכתב התביעה, היו גבוהים מהם באופן ניכר.
17. נוסף לכך, עתרה הנציגות שיינתן צו מניעה קבוע נגד טפרסון ונגד נתבע 5 האוסר עליהם לנהל בתת חלקה 13 עסק של ממכר ירקות ופירות. לטענת הנציגות, הפעלת עסק של ממכר ירקות ופירות מנוגדת לסעיף 3(ב) לתקנון הבית המשותף, האוסר על שימוש בדירות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/308/2021

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

1 (הרשומות כחנויות) למטרת מסחר של בשר, דגים וירקות (להלן: "הוראת הגבלת
2 השימוש"). במסגרת זו, התבקש צו האוסר על הצבת סחורות, מיטלטלין וציוד בשטחי
3 הרכוש המשותף בחזית החנות.

4 18. הנציגות הוסיפה וביקשה כי יינתן צו נגד הנתבעים המורה על השבת המצב לקדמותו
5 בקירות הבית המשותף ופירוק צנרות המים והביוב שהותקנו בחזית הבית. לטענת הנציגות
6 בחודש ינואר 2020 לערך, הנתבעים טפרסון או נתבע 5, הרסו את הקיר החיצוני שבחזית
7 הבניין וביצעו בו שינויים ללא הסכמת בעלי הדירות וללא שניתנה לכך הסכמת הנציגות. כל
8 זאת, בניגוד לסעיף 6(ב) לתקנון הבית האוסר על ביצוע שינויים בקירות חיצוניים ללא
9 הסכמת הנציגות.

תמצית טענות הנתבעים

10
11 19. החלטת האסיפה הכללית של בעלי הדירות בבית המשותף לבצע את השיפוץ בבית באופן
12 שבו הוא בוצע - לא התקבלה, ולמצער לא התקבלה כדין והנתבעים לא הסכימו לה.

13 20. על פי תקנון הבית המשותף והנוהג הקיים בבניין, קיימת הפרדה ניהולית ופיזית מוחלטת
14 בין אגפי הבניין (מסחרי/מגורים). משכך, בעלי הדירות ב"אגף המגורים" אחראים לאחזקת
15 חלק המבנה שבתחומם ובעלי היחידות ש"אגף המסחרי" אחראים לאחזקת חלק המבנה
16 שבתחומם.

17 21. כפועל יוצא, על בעלי הדירות באגף המגורים מוטלת החובה לשאת בהוצאות לשיפוץ הרכוש
18 המשותף שבחלקם ועל הנתבעים - כבעלי היחידות בחלק המסחרי, לשאת בהוצאות לשיפוץ
19 הרכוש המשותף בחלקם. לשיטת הנתבעים, "העמסת" ההוצאות לשיפוץ אגף המגורים על
20 כתפי בעלי היחידות בחלק המסחרי של הבניין - כפי שמבקשת הנציגות - איננה מוצדקת
21 ואינה כדין.

22 22. עוד טוענים הנתבעים כי הנציגות לא היתה רשאית כלל לבצע שיפוץ בקירות הצמודים
23 לדירות הנתבעים, משני טעמים: ראשית, מצבם של הקירות לא היה ירוד ולא נדרש לתקנם,
24 ושנית, השיפוץ נעשה ברכושם הפרטי של הנתבעים ללא הסכמתם וללא שניתן על ידם היתר
25 לעשות כן.

26 23. יוער כי בסיכומיהם הבהירו הנתבעים כי הם אינם מכחישים את העובדה שבוצע שיפוץ
27 באגף המסחרי ובקירות הצמודים לדירותיהם ובאופן עקרוני הם אינם כופרים בחובתם
28 לשאת בהוצאות אלו, אלא שלדידם על המפקח להורות כי חישוב חלקם ייעשה על פי קביעת
29 מומחה שימונה מטעמו במסגרת פסק הדין (ר' סעיף 25 בסיכומים).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/308/2021

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

24. הנתבעים הוסיפו ועמדו על כך שבתחשיב חלקם בעלות השיפוץ כפי שהציגה הנציגות קיימים פערים, שינויי גרסאות וכן סתירות מהותיות, באופן המצדיק את דחיית התביעה. לשיטת הנתבעים, הנציגות הציגה גרסאות כוזבות ביחס לתשלומים ששילמה לקבלן השיפוץ וליועצים, והסכומים הנטענים בתביעה עומדים בסתירה גם לתחשיב שערכה מנהלת הפרויקט גב' מזי תם ושמסר לידיהם.
25. הנתבעים הוסיפו וצינו כי לאורך השנים הנציגות נטלה שלא כדין מטפרסון, את כספי דמי השכירות שטפרסון היו זכאים להם בתמורה להשכרת דירה שבבעלותם שנמצאת בבית המשותף (דירה המכונה: "דירת השרת"), וזאת בהיקף כספי של מאות אלפי ש"ח. על רקע זאת, נטען כי נערך סיכום בין הנציגות לבין נציג הנתבעים שלפיו כספים אלו ישמשו לכיסוי חלקם של טפרסון בעלות השיפוץ ויקוזזו מחלקם בעלות השיפוץ.
26. אשר לסעדי הציווי שהתבקשו מכוחה של הוראת הגבלת השימוש, נטען כי אלו התבקשו ממניעים בלתי ענייניים ורק לצרכי הפעלת לחץ פסול על הנתבעים בעניין הסעדים הכספיים, שכן השימוש בתת חלקה 13 לממכר ירקות ופירות נעשה במשך שנים, ללא כל מחאה או טענה של הנציגות או של מי מבעלי הדירות, ומכאן - ניתן ללמוד על הסכמתם לשימוש האמור. הנתבעים ציינו כי הנציגות נוקטת ב"אכיפה בררנית" ואינה עושה דבר כלפי בעלי דירות אחרים שאף הם מפריס את הוראות התקנון.
27. אשר לצו להשבת מצב הקירות החיצוניים של הבית לקדמותו, נטען כי במישור העובדתי הנציגות לא הוכיחה את טענתה בדבר פתיחת פתחים בקירות החיצוניים על ידי הנתבעים, ובהיעדר ראיות לנטען - דינו של סעד זה, להידחות.
- מתווה ההתדיינות וראיות הצדדים**
28. במקביל להגשת תביעה זו, הגישה הנציגות נגד טפרסון תביעה נפרדת לפני המפקח על רישום מקרקעין, במסגרתה התבקש צו המורה לנתבעים לאפשר הצבת פיגומים בשטחים הצמודים לדירותיהם לצורך ביצוע עבודות השיפוץ (תיק מס' 59/22). על רקע זאת, הגישה הנציגות בקשה לאחד את הדיון בתובענות.
29. ביום 7.3.2022 ניתנה החלטת כב' המפקחת א' שחל (שדנה קודם לכן בתיק) במסגרתה נדחתה הבקשה לאיחוד הדיון. יצוין כי ההליך המקביל שנזכר לעיל הסתיים בהסכם פשרה בין הנציגות לבין טפרסון שקיבל תוקף של פסק דין ביום 7.6.2022.
30. ביום 21.9.2022 נערך דיון קדם משפט בתיק. במסגרת הדיון נשמעו טענות הצדדים בהרחבה ונדונה בקשה שהוגשה על ידי הנתבעים ערב הדיון לצרף בעל דירה בשם "אסיה אירופה" כבעל דין נוסף לתביעה. בסיום הדיון הודיעו הנתבעים שאינם עומדים על בקשת הצירוף והתיק נקבע לשמיעת ראיות.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/308/2021

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

- 1 מטעם הנציגות הוגש תצהיר עדותו הראשית של מר עמוס גרודז'ינובסקי יו"ר נציגות הבית
2 המשותף (להלן: "עמוס" ו-"תצהיר עמוס", בהתאמה), וכן הוגשו חוות דעתם של
3 המומחים: המודד מר סיני גרודון (להלן: "גרודון" ו-"חו"ד גרודון", בהתאמה), ומנהל
4 פרויקטים והמפקח על ביצוע פרויקט השיפוץ דן - מר עודד גבולי (להלן: "גבולי" ו-"חו"ד
5 גבולי", בהתאמה).
- 6 32. לאחר קבלת ראיות הנציגות ובשים לב לפער שהתגלה בין הסכום שנתבע בכתב התביעה,
7 שגם כלל חוב המיוחס לנתבעים בגין תת חלקה 16 שהזכויות בו נמכרו לאחרים, לבין סכום
8 החוב לנתבעים כמפורט בתצהיר עמוס, הגישו הנתבעים בקשה להורות לתובעת לתקן את
9 כתב התביעה. בהחלטה מיום 22.3.2023 דחיתי את הבקשה (ר' החלטה מיום 22.3.2023
10 ונימוקה).
- 11 33. משחלף המועד להגשת הראיות מטעם הנתבעים, וראיותיהם לא הוגשו לתיק, הגישה
12 התובעת מצידה בקשה למחיקת כתב ההגנה. בקשה זו נדחתה על ידי בהחלטה מיום
13 23.3.2023 וניתנה על ידי ארכה לנתבעים להגשת הראיות מטעמם וזאת עד ליום 30.3.2023
14 (ר' החלטה מיום 23.3.2023 ונימוקה).
- 15 34. ביום 30.3.2023 הגישו הנתבעים את ראיותיהם. הוגש תצהיר עדותו הראשית של נתבע 3 מר
16 גדי טפרסון (להלן: "גדי" ו-"תצהיר גדי", בהתאמה), וכן הוגשו חוות דעתם של המומחים
17 המודד מר דרור בן-נתן (להלן: "בן נתן" ו-"חו"ד בן נתן", בהתאמה) ואינג' ברוך שניר
18 (להלן: "שניר" ו-"חו"ד שניר", בהתאמה).
- 19 35. ביום 19.4.2023 התקיימה ישיבת הוכחות שבה העידו עדי התובעת: המפקח גבולי ויו"ר
20 הנציגות עמוס. יצוין כי הנתבעים ויתרו על חקירתו הנגדית של המודד גרודון.
- 21 36. ביום 17.5.2023 הגישו הנתבעים בקשה בכתב להוספת ראיה מטעמם. בהחלטה מיום
22 4.6.2023 דחיתי את הבקשה (ר' החלטה מיום 4.6.2023 ונימוקה).
- 23 37. ביום 6.7.2023 התקיימה ישיבת הוכחות נוספות שבה נחקרו עדי הנתבעים: אינג' שניר,
24 המודד בן נתן ומר גדי טפרסון. בתום ישיבת ההוכחות השנייה הוריתי על לוחות זמנים
25 להגשת סיכומים בכתב מטעם הצדדים (פרוטוקולי ההוכחות ייקראו להלן: "פרוטוקול
26 הוכחות 19.4" או "פרוטוקול הוכחות 6.7", בהתאמה).
- 27 38. ביום 10.7.2023 הגישה התובעת סיכומים בכתב מטעמה. ביום 6.9.2023 הוגשו סיכומי
28 הנתבעים בחריגה של עמוד אחד מהיקף הסיכומים שנקבע. בהחלטה מיום 7.9.2023 נעתרתי
29 לבקשת הנציגות ואפשרתי לה להגיש השלמה בת עמוד אחד לסיכומים מטעמה.
- 30 39. משהוגשו סיכומי הצדדים במלואם הגיעה אפוא עת ההכרעה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/308/2021

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

דיון והכרעה

1
2 40. אקדים ואציין כי לאחר שעיינתי בכל החומר שהונח בפניי הגעתי לכלל מסקנה כי דין
3 התביעה הכספית להתקבל ועל הנתבעים לשלם את חלקם בהוצאות לעבודות השיפוץ.
4 תחילה, אסקור בתמצית את המסגרת הנורמטיבית הרלוונטית לעניין הסעד הכספי.

המסגרת הנורמטיבית

5
6 41. סעיף 58 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") מעגן את חובת
7 השתתפותם של בעלי הדירות בהחזקתו ובניהולו של הרכוש המשותף, כדלהלן:

8 "58. (א) בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של
9 הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחוייבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג,
10 לפי יחס שטח רצפת דירתו אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף, זולת אם
11 נקבע בתקנון שיעור השתתפות אחר. לענין זה, "החזקה תקינה" – שמירה על מצבו של
12 הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבניה, לרבות שיפורים שבוצעו בו לאחר מכן
13 בהסכמת בעלי הדירות". (הדגשה שלי- א.ש.)

14 42. מעבר לחובה הקבועה בסעיף 58(א) לחוק המקרקעין, כאמור, לבית המשותף דנן נרשם
15 תקנון מוסכם, ולפיכך המסגרת הנורמטיבית החלה בענייננו היא, אפוא, הוראות התקנון
16 המוסכם וסעיף 58 לחוק המקרקעין גם יחד. בסעיף 9 לתקנון המוסכם של הבית, נקבע כך:

17 9. א) בכפוף לאמור בפסקאות (ב) ו-ג) להלן, הוצאות אחזקת הרכוש המשותף, יחולו על
18 בעלי היחידות בהתאם לחלקם ברכוש המשותף;

19 ב) ההוצאות הכרוכות במעלית, לרבות – אחזקה, בטוח וכד' וכן ההוצאות הכרוכות בנקיון
20 ובהחזקת חדר המדרגות, לרבות – תאורה, וכן ההוצאות הכרוכות במתקן סילוק האשפה,
21 יחולו על בעלי דירות המגורים בלבד;

22 ג) כמו כן ישאו בעלי דירות המגורים בהוצאות אחזקת החלק מתקרת קומת הביניים של
23 הבית המהווה פינת משחקים; (למעט השטחים הצמודים מ' מא' ו-מב');

24 ד) ההוצאות הכרוכות בהחזקת שטח צמוד ו/או קירות חיפוניים צמודים כמפורט בסעיף 2
25 דלעיל – יחולו על הבעלים של אותה יחידה אליה מוצמד השטח ו/או הקירות החיפוניים.

26 43. כפי שציינתי בתמצית לעיל, בהתאם להוראות התקנון, כל בעלי הדירות, לרבות בעלי
27 היחידות המסחריות (חנויות, מחסנים ומשרדים) מחוייבים להשתתף באחזקת הרכוש
28 המשותף של הבית, מלבד הוצאות ספציפיות שהוחרגו במפורש בתקנון שבהן נושאים בעלי
29 דירות המגורים לבדם ("ההוצאות המוחרגות", כמוגדר לעיל).

30 44. בהתאם להוראות סעיף 12 לתקנון המצוי, שבתוספת לחוק המקרקעין (אשר חלות במקרה
31 דנן בהתאם לסעיף 10 לתקנון הבית המשותף), בהעדר הסכמה של בעל דירה, לא ניתן
32 לחייבו לשאת בתשלום הוצאות שלא פורטו בפרק ו' לחוק המקרקעין.

33 45. משכך, ככל שמדובר בעבודות ל"החזקה תקינה" של הרכוש המשותף, הרי שעל כל בעל
34 דירה מוטלת חובה להשתתף בהוצאות השיפוץ, גם אם ההחלטה על ביצוע השיפוץ התקבלה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/308/2021

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

1 ברוב רגיל, ואף בניגוד לדעתו, וככל שאין המדובר "בהחזקה תקינה", הרי שללא הסכמת
2 בעל הדירה לביצוע עבודות השיפוץ, לא ניתן יהיה לחייבו לשאת בעלותן של עבודות אלה,
3 ולמעשה עומדת לו "זכות ווטו", במובן זה שלהחלטת הרוב לא יהיה תוקף משפטי מחייב
4 כלפיו.

5 46. ההלכה בנוגע למשמעות "החזקה תקינה" בוחנת מונח זה בתנאי הזמן והמקום (רע"א
6 7112/93 צודלר נ' יוסף, פ"ד מח(5) 550). כמו כן, הפסיקה מכירה כיום גם באפשרות
7 להוסיף ולכלול במסגרת שיפוצים הנעשים ברכוש המשותף, תוספת של מתקנים שלא היו
8 בבית המשותף בעת גמר בנייתו (ר' ע"א (ירושלים) 4329/03 וינברגר נ' נציגות הבית
9 המשותף ברחוב אוסישקין 21, ירושלים (נבו, 23.3.2004).

10 47. בפסיקה נקבע כי גם הוצאות לשיפור המראה האסתטי של הרכוש המשותף נכללות בגדר
11 "החזקה תקינה" ועל כן די ברוב רגיל של בעלי הדירות כדי לחייב את כלל בעלי הדירות
12 לשאת בחלקם בהוצאות השיפוץ (ע"א (ת"א) 2329/03 פלקון נ' נציגות הבית המשותף (נבו,
13 1.4.2004); עש"א 35916-07-21 (מחוזי ת"א) אהרון לידסקי נ' נציגות הבית המשותף מרח'
14 וילסון 4 תל אביב ואח' בפסקה 17 (נבו, 6.2.2022); עש"א (מחוזי ת"א) 44782-03-23 היימן
15 טרסה קורפ נ' נציגות הבית המשותף מרח' יהושוע בן נון 58 הרצליה, בפסקה 19 (נבו,
16 25.01.2024).

17 48. האמור בא למדנו כי בסוגיות הנוגעות להחזקת הרכוש המשותף, פסיקת בתי המשפט
18 מעניקה פירוש מרחיב למונח "החזקה תקינה", ובכך מסייגת ומגבילה את זכות הקניין של
19 מיעוט בעלי הדירות בבית משותף ומכפיפה אותה לעמדת הרוב המעוניין בביצוע עבודות
20 השיפוץ והאחזקה לשם התכלית החשובה של שמירה על קניינם ורכושם של בעלי הדירות.

21 49. על רקע הוראות חוק המקרקעין, תקנון הבית המשותף והפסיקה שלעיל, אפנה לבחון את
22 העובדות שהתבררו בתיק דנן.

23 **החלטת האסיפה הכללית של הדיירים בדבר שיפוץ**

24 50. באסיפת הדיירים שהתקיימה ביום 14.1.2018 (הפרוטוקול צורף כנספח 2 לתצהיר עמוס),
25 אסיפה **שבה נכח מר גדי טפרסון**, נקבע בסעיף 6 כך (מפאת חשיבות הדברים יצוטט הסעיף
26 במלואו):

27 6. "שיפוץ הבניין:

28 התקבלה הסכמה להבאת הצעות מחיר לשיפוץ פנימי וחיצוני שיבוצע בשני שלבים בכפוף
29 להצגת תכנית כוללת לריבות ההיבט העיצובי.

30 • **שלב א' – שיפוץ פנימי:**

31 ימומן מכספי ועד הבית ללא כל עלות נוספת מצד הדיירים (רוב מוחלט)



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/308/2021

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

- 1 • שלב ב' – שיפוץ חיצוני:
- 2 התקבלה החלטה לשיפוץ חיצוני בלבד ללא הוספת מרפסות (רוב מוחלט) עד
- 3 לתקציב של 150,000 ש"ח לכל בעל דירה.
- 4 • הוספת מרפסות – יעלה להצבעה נפרדת לכל חזית ושורה. (הדגשה שלי – א.ש.)
- 5 51. בעדותו לפניי העיד עמוס כך (שורות 11-14, 23 בעמ' 7 לפרוטוקול הוכחות 19.4):
- 6 "אנחנו קיבלנו בישיבה הזו, מכל הנוכחים כולל האדון מר גדי טפרסון הסכמה לשפץ את
- 7 הבניין עד 150,000 מכל דירה, לא עברנו את הסכום הזה עד היום. כלומר, קיבלנו הסכמה
- 8 מלאה ללא התנגדות, זה מופיע בפרוטוקול. הסכמה פה אחד של כולם כולל
- 9 הנתבעים...היה אישור, הוסמכנו ופעלנו..."
- 10 52. עדותו זו של עמוס, והפרוטוקול האמור נתמכים גם מעדותו של גדי לפניי במסגרתה אישר
- 11 גדי כי "בזמן אמת" אכן ניתן מצדו - כנציגם של הנתבעים, אישור עקרוני לביצוע השיפוץ,
- 12 ללא כל הסתייגות, מחאה או טענה, לא בנוגע למסגרת התקציב שנקבעה – 150,000 ש"ח
- 13 לכל דירה ולא בכל עניין אחר (ר' "בעיקרון אני מוכן לשיפוץ...היה אישור עקרוני שהולכים
- 14 לעשות שיפוץ", שורות 26-27, 31-32 בעמ' 5 לפרוטוקול הוכחות 6.7).
- 15 53. וראוי להפנות גם למכתבו של גדי לנציגות מיום 13.5.2021 (נספח 13 ב' לתצהיר עמוס) שבו
- 16 נכתב כך: "באופן עקרוני אין לנו שום בעיה עם שיפוץ הבניין, אך יש לנו השגות לגבי
- 17 תמחור השיפוץ. על מנת שאנו נוכל לבחון את כל העניין בצורה יסודית, אנו מבקשים
- 18 מפרט של כל העבודות בשיפוץ שקשורות לנכסים שבבעלותנו". (הדגשה שלי- א.ש.)
- 19 54. על רקע האמור, טענת הנתבעים לפיה לא הוכחה נחיצות השיפוץ בבית נסתרת מאליה, שכן
- 20 מתן הסכמה עקרונית לביצוע השיפוץ, בוודאי בסכומים שאושרו, מלמדת מיניה וביה כי
- 21 בראייתם של הנתבעים מצבו של הבית המשותף הצדיק ביצוע עבודות תחזוקה נרחבות
- 22 (וראה גם עדותו של עמוס שורות 43-50 בעמ' 6 לפרוטוקול 19.4).
- 23 55. אלא שבשלב כלשהו במעלה הדרך - כך לגרסת גדי, סירבה הנציגות לשתף פעולה בנוגע
- 24 לתהליך השיפוץ, למסור חומר ולשתפו בביצוע הפרויקט, ועל רקע זאת העיד כך (שורות 13-
- 25 11 בעמ' 6 לפרוטוקול הוכחות 6.7):
- 26 "חיכיתי. אמרתי יש בטח שיפוץ, ישלחו לי חומר, יגידו לי מה קורה ולא יבואו אליי
- 27 שנתיים ומשהו אחרי ויאמרו לי תביא כסף זה חלקך, בלי שום עדכון שהם רוצים שאני
- 28 אהיה חלק מהסכום".
- 29 56. ובהמשך העיד (שורות 29-30 בעמ' 6 לפרוטוקול הוכחות 6.7):
- 30 "דיברתי עם עוה"ד והחלטנו שלא ממשיכים כי קיבלנו אחר כך אי התאמות שפה זה פי 2,
- 31 פה זה ירד, לא ברור לי איך מגיעים למחירים האלה". (הדגשה שלי – א.ש.)
- 32 57. כעולה מעדות זו, תחושתם הסובייקטיבית של הנתבעים בדבר היעדר שקיפות ושיתוף מצד
- 33 הנציגות באופן שהקשה עליהם להבין על מה מתבססים הסכומים הנדרשים מהם, היא זו



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/308/2021

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

- 1 שעמדה במוקד התנגדותם לשלם, ולא עצם החלטתה של אסיפת הדיירים, חוקיותה או
2 התקציב שנקבע במסגרתה. על רקע דברים אלו, שאלתי את מר טפרסון בחקירתו הנגדית
3 (שורות 45-50 בעמ' 5 לפרוטוקול הוכחות 6.7):
- 4 "לשאלת המפקח האם מהמועד שבו ניתן אישור עקרוני לצאת למהלך של השיפוץ באספת
5 הדיירים בשנת 2018 ועד למועד שבו החלטתם שאין עליכם חובה להשתתף בעלויות
6 השיפוץ, מטעם כזה או אחר לרבות חוסר שקיפות, חוסר שיתוף וכיוצא בזה, האם פניתם
7 בכתב בצורה מסודרת לנציגות או למי מטעמה, שבה הודעתם על עמדתכם החדשה? אני
8 משיב שיש לנו מכתב שכתוב נספח 14 מכתב בא כוחי מיום 17.10.2021."
- 9 58. עיון במכתב שאליו הפנה גדי מלמד כי - "בזמן אמת", סברו הנתבעים כי אין עליהם חובה
10 לשלם את חלקם לאור טענת קיזוז העומדת להם, לדבריהם, בעניין השכרת דירת השרת,
11 ולאור העובדה ששיעור התשלומים ליועצים "אינו מקובל עליהם" (סעיפים 2-3 ו-6 למכתב
12 נספח 14 לתצהיר גדי).
- 13 59. אלא שאין במכתב זה, כל זכר לטענה בדבר מידור היעדר שקיפות או ליתר טענות ההגנה
14 שעולות במסגרת ההליך דנן (הפרדת אגפי הבית המשותף וכו'). אדרבא, במכתב זה צוין
15 מפורשות כי לאחר שתבצע התחשבות עם הועד על רקע נושא השכרת דירת השרת
16 והקיזוז המתחייב מכך, וככל שתימצא יתרה לתשלום, ישלמו טפרסון את סכום היתרה
17 במייד. עוד אציין כי התרשמותי מהראיות מעלה שהנתבעים ולמצער גדי היו שותפים
18 מלאים בקבלת ההחלטות (ר' למשל, נספח 2 לתצהיר עמוס, נספח 4 לתצהיר גדי).
- 19 60. מכאן, אין פלא כי במשך השנים שחלפו מאז שהתקבלה ההחלטה על השיפוץ בשנת 2018,
20 לא עלתה כל טענה על ידי הנתבעים כי אין הם חייבים לשאת בהוצאות השיפוץ מטעמי אי
21 חוקיות, "מידור", או מכל טעם אחר, אלא רק לאחר הגשת התובענה כנגדם. הנתבעים גם
22 לא מחו או הלינו על ביצוע עבודות השיפוץ בעת ביצוען, אלא שתקו ולא נקטו בכל פעולה
23 כגון כינוס אסיפת דיירים או פניה לערכאות בבקשה לצו מניעה לעצור את עבודות השיפוץ.
- 24 61. מכל מקום עפ"י הפסיקה, טענות הנתבעים בדבר התנהלות הנציגות ל"מידור" ואי מסירת
25 מסמכים כמו גם טענות בנוגע לכך שדרישות התשלום הן "מופרזות" או "אינן מקובלות"
26 על דייר זה או אחר, אינן יכולות להוות טענות הגנה מפני אי תשלום חובות דייר לנציגות
27 הבית המשותף. ר' בע"א 3454/04 (ת"א-יפו) אור הילה נכסים והשקעות בע"מ נ' בית
28 ש.א.פ אמד חב' לניהול בע"מ ואח', פורסם במאגרים המשפטיים):
- 29 "באשר לטענות המשפטיות, מקובלת עליי עמדה של כב' המפקחת לפיה דייר אשר יש לו
30 השגות ביחס לחשבונות אותם נדרש לשלם, אינו רשאי על דעת עצמו לחדול מהשתתפותו
31 באחזקת הרכוש המשותף ועליו להתכבד ולהגיש תביעה למפקחת לקבלת חשבונות ואם
32 יסתבר שחייב שלא כדין מעבר לחלקו או שהחשבונות אינם תקינים מטעם אחר, רשאי
33 הוא לתבוע השבת הסכומים ששילם ביתר. כל גישה אחרת תיצור מצב שבו דיירים ישלמו
34 את חלקם בהוצאות הבית על פי הבנתם או ימנעו מתשלום ההוצאות וכל זאת על חשבון
35 הדיירים האחרים בבניין".



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/308/2021

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

62. על כלל האמור יש להוסיף כי יו"ר הנציגות, עמוס, העיד כי כל בעלי הדירות בבית פרט
1
2 לנתבעים שילמו את חלקם בהוצאות לביצוע עבודות שיפוץ הרכוש המשותף של הבית
3 ועדותו זו לא נסתרה (שורות 24-25 בעמ' 13 לפרוטוקול 19.4). בנסיבות שבהן הוצאות
4 השיפוץ שולמו על ידי רוב בעלי הדירות, הרי שיש בכך אשרור להחלטת האסיפה הכללית
5 בדבר עבודות השיפוץ (ר' ע"א (ת"א) 3977/07 עיזבון המנוח רפאל אלואשוילי נ' נציגות
6 הבית ברחוב בזל 33 ת"א (פורסם בנבו, 20.6.2010).

63. לאור דברים אלו, אני קובע כי להחלטת האסיפה הכללית של הדיירים לבצע את עבודות
7 השיפוץ במסגרת תקציב של עד 150,000 ש"ח לכל דירה - תוקף חוקי ומחייב.
8

9 **דחיית הטענה בדבר הפרדה כוללת ומלאה של ניהול הבית המשותף**

64. יחידות הנתבעים כאמור, מצויות בקומות התחתונות של הבית המשותף ב"אגף המסחרי",
10 של הבניין. על כן, טוענים הנתבעים שמדובר, למעשה, בבית משותף "מורכב" הכולל שני
11 אגפים נפרדים ומשטר נפרד של נשיאה בהוצאות, ומכאן שאין עליהם חובה להשתתף
12 בעלויות שיפוץ הרכוש המשותף המצוי בתחומי של "אגף המגורים".
13

65. דין טענתם זו של הנתבעים - להידחות.
14

66. ראשית, נקודת המוצא לדיון היא כי ניהול הבית המשותף לא הופרד ברישום, כפי שטוענים
15 הנתבעים, וזאת בידיעת ובהסכמת כל בעלי הדירות. עיון בתקנון הרשום של הבית המשותף
16 שלו מעמד קנייני, קונקלוסיבי ומחייב, מלמד כי הכלל שנקבע בו הוא שכל בעלי הדירות
17 נושאים בהוצאות להחזקת הרכוש המשותף על פי חלקם ברכוש המשותף, פרט להוצאות
18 ביחס למתקנים וחלקים מסוימים ברכוש המשותף המנויים בסעיף 9 לתקנון הבית
19 המשותף.
20

67. דהיינו, למעט האמור בסעיף 9 לתקנון הבית המשותף, אשר מחרג באופן מוגדר וספציפי
21 הוצאות מסוימות, אין בתקנון כל הוראה שעניינה הפרדת הבית לאגפים, או הוראה על
22 כינונה של נציגות נפרדת לכל אגף, או הוראה בדבר הפרדה כוללת ומלאה בין חובת
23 ההשתתפות בהוצאות להחזקת הרכוש המשותף של בעלי הזכויות ביחידות הרשומות
24 כחנויות, משרדים ומחסנים לבין חובתם של בעלי יחידות המגורים.
25

68. יש להדגיש כי הרישום בפנקס הבתים המשותפים הוא קונקלוסיבי, ומהווה "ראיה חותכת"
26 לתוכנו" (סעיף 125 לחוק המקרקעין), כשתכלית הרישום הוא ליצור אמון ציבורי במרשם
27 ובאפשרות להסתמך עליו כמרשם סופי ומחייב (ר' ע"א 1445/11 מרטינז נ' רילוב, בפסקה
28 20, פורסם בנבו 25.11.2012), ועל כן, כל עוד לא תוקנו או שונו מסמכי הבית המשותף,
29 בהתאם לדרך הקבועה לכך בדיון, המצב המשפטי/קנייני הוא שהוראות התקנון הרשום -
30 אשר תקפות כלפי כולי עלמא, הן ההוראות המחייבות לענייננו.
31



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/308/2021

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

69. עוד אין מחלוקת כי התביעה דן, לא התיימרה לחייב את הנתבעים לשלם את חלקם ביחס להוצאות המוחרגות כאמור בסעיף 9 לתקנון. ההפך הוא הנכון. בתחשיב שערכה הנציגות לחישוב חלקם של הנתבעים בהוצאות השיפוף **הופחתו** על ידה ההוצאות המוחרגות, ובגין לא חויבו הנתבעים. באופן זה פעלה הנציגות בהסתמך על הוראות התקנון.
70. שנית, לא שוכנעתי, וזאת בהעדר ראיות מספקות, שיש בענייננו הצדקה לסטות מהוראות התקנון ולהכיר ב"נוהג" שבו משטר חלוקת ההוצאות לניהול והחזקת הרכוש משותף שונה מהכתוב בתקנון. לדידי, מי שטוען כי בבית המשותף קיים משטר של הפרדה מלאה ומוחלטת בין ה"אגפים", באופן שלא תואם את האמור בתקנון הרשום, מחויב לתמוך את טענתו בראיות משכנעות ולהוכיח שהסתמך על "נוהג" זה ואף שינה את מצבו לרעה בשל כך. על הנתבעים היה מוטל להציג ראיות המעידות על התנהלות עקבית, המתמשכת לאורך שנים, שלפיה ובהסכמת כל בעלי הדירות, נשאו הנתבעים לבדם בעלויות הכרוכות באחזקת הרכוש המשותף המצוי ב"אגף" המסחרי ללא השתתפות של בעלי הדירות ב"אגף" המגורים, אלא שראיות כאלו לא הוצגו על ידם.
71. בהקשר זה, לא נעלם מעיני מכתב הנציגות מיום 14.3.2006 (נספח 6 לתצהיר גדי), אולם בכל הכבוד אין באמור במכתב זה להוכיח קיום הפרדה מלאה של הניהול והאחזקה בין שני ה-"אגפים", כפי הנטען. כל שנכתב שם הוא שהנציגות מתנגדת שהכניסה למשרדים תתבצע דרך חדר המדרגות של אגף המגורים ותוך שימוש במעליות המשרתות את אגף המגורים. מאחר שעל פי סעיף 9 לתקנון הבית המשותף בעלות אחזקת חדר המדרגות והמעליות נושאים רק בעלי דירות המגורים, נראה כי ההתנגדות לשימוש בעלי המשרדים במעליות ובחדר המדרגות דווקא מתיישבת עם הוראות התקנון ואינה מעידה על התנהלות ששונה מהכתוב בו.
72. שלישית, אני מוצא לתת משקל לכך שאין במסמכים שקדמו להגשת התביעה וצורפו לתצהיר גדי, כל רמז או אזכור לטענה הנשמעת עתה כי על כל "אגף" לשאת בהוצאות השיפוף של החלק שנמצא בתחומו – בנפרד. טענה זו עלתה לראשונה רק לאחר הגשת התביעה, עניין המלמד, כשלעצמו, על קלישותה של הטענה, שהרי אם היה קיים נוהג ברור של נשיאה נפרדת בהוצאות האחזקה בין שני האגפים, הדעת נותנת כי הדבר היה נטען על ידי הנתבעים עוד באסיפה הכללית משנת 2018 ובצורה עקבית ומתמשכת מאז.
73. רביעית, בניגוד לנטען על ידי הנתבעים, לא ניתן במסגרת טענת הגנה מפני תביעת הנציגות וכהכרעה אינצידנטלית, להכריז על הפרדת ניהול של אגף על פי סעיף 59 לחוק המקרקעין, כך שהרכוש המשותף בתחומי כל אגף יופרדו והנשיאה בהוצאות תהיה בהתאם, ולייתר בכך הגשת הליך מתאים ו**נפרד**.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/308/2021

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

74. אמנם, לאחר שהוגשה תביעה זו, הגישו הנתבעים תביעה המתבררת לפניי שבמסגרתה מבוקש להכריז על הבית כ"בית מורכב" על פי סעיף 59 לחוק המקרקעין (בתיק שמספרו 83/2023). ואולם להליך זה ולתוצאותיו אין כל נפקות מעשית לעניין התביעה דן בהיותה של הכרזה כזו בעלת תחולה מיידית. לעניין זה אפנה לע"א (י-ם) 6217/05 **מפעלי בני ברית נ' ועד הבית המשותף רחוב קרן היסוד 5, ירושלים** (פורסם בנבו 7.6.2006) בו נקבע שרק מיום ההכרזה על הבית כבית מורכב ואילך ניתן יהא ליהנות מהפרדת ניהולו ולשאת בהתאמה בהוצאות נפרדות.
75. לאור האמור וממכלול הראיות שהוצגו לפניי, לא שוכנעתי כי נהגה הסכמה של כלל בעלי הדירות בבית ולפיה בעלי דירות המגורים יישאו בהוצאות התחזוקה ברכוש המשותף שבתחומי "אגף המגורים" ובעלי היחידות ב"אגף המסחרי" יישאו בהוצאות התחזוקה ברכוש המשותף שבתחומם, באופן שיש בו לגבור על הוראות תקנון הבית המשותף.
76. על כן, טענה זו של הנתבעים – נדחית, ויש לראות את הבית המשותף דן כבית משותף אחד למעט ההוצאות המוחרגות כפי שנקבעו בתקנון הבית המשותף, כאמור לעיל.
- 14 **רכיבי החוב הנתבע (למעט קירות החוף עצמודים לדירות הנתבעים)**
77. עתה עלי לבחון האם הוכח גובה החיוב הנתבע. עסקינן בתביעה למתן סעד כספי ולפיכך הנטל הוא על הנציגות להוכיח את גובה החוב, על פי מאזן ההסתברויות, קרי, שגובה החוב המיוחס לנתבעים על פי גרסת הנציגות היא הגרסה ה"מסתברת יותר".
78. ככלל, את גובה החוב בתביעה מעין זו ניתן להוכיח על פי אחת מבין שתי חלופות עיקריות: הראשונה, על פי הוכחת ההוצאות שהוצאו בפועל לשם ביצוע העבודות לאחזקת הרכוש המשותף וממנה לגזור את חלקם של הנתבעים. בהקשר זה נקבע בפסיקה שדי אם יוכחו ההתחייבויות אותן לקחה על עצמה הנציגות לצורך ביצוע עבודות השיפוץ ואין צורך להוכיח שההוצאות הוצאו בפועל קודם לתביעה (עש"א (מחוזי ת"א) 43823-04-22 **רונית רז נ' נציגות הבית המשותף הבשן 12 תל אביב**, בפסקה 20 (פורסם בנבו 11.12.2022); והשנייה, על ידי הוכחת התקציב המאושר לביצוע עבודות השיפוץ ומסכום זה לגזור את חלקם של הנתבעים.
79. כאמור לעיל, מסגרת התקציב המקסימלית שאושרה לפרויקט השיפוץ כאמור בהחלטת אסיפת הדיירים משנת 2018 עמדה על הסך של 150,000 ש"ח לכל דירה (דהיינו, מעל 8 מיליון ש"ח). בפועל, עלות הפרויקט היתה נמוכה בהרבה ממסגרת התקציב המאושרת והסתכמה בסך של כ-5,000,000 ש"ח, בקירוב.
80. להלן אסקור את הראיות ובהם חוזים, קבלות והצעות מחיר, שהציגה הנציגות להוכחת ההוצאות שבהן נשאה או התחייבה להוציא לצורך ביצוע הפרויקט בכללותו (נספחים 4-11



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/308/2021

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

- 1 לתצהיר עמוס): הסכם לביצוע עבודות שיפוץ בשני שלבים כולל כתבי כמויות לשני השלבים
2 בסך כולל של 3,500,394 ש"ח (שלב א' סך של 2,944,135 ש"ח ושלב ב' סך של 556,259 ש"ח),
3 כשמתוך סכום זה שולם בפועל לקבלן סך של 2,835,798 ש"ח; הסכם עם האגודה לתרבות
4 הדיור למתן שירותי פיקוח הנדסי בסך של 102,387 ש"ח (2.5% מעלות השיפוץ הכולל);
5 הסכם למתן שירותי ניהול פרויקט השיפוץ עם חברת מזי תם – 143,341 ש"ח (3.5% מעלות
6 השיפוץ הכולל); הסכם למתן שירותי פיקוח אופיר גבולי – 184,296 ש"ח (4.5% מעלות
7 השיפוץ הכולל); הצעת שכ"ט לעיצוב חזיתות ומבואות אדריכל מ. גיא – 37,382 ש"ח;
8 הצעת שכ"ט אדריכלית רבקה כרמי – 140,400 ש"ח; קבלות עבור תשלום מודד סיני גורדון
9 – 18,135 ש"ח; קבלה עבור מדידת חזיתות – תלאוי – 8,775 ש"ח; קבלה עבור ייעוץ הנדסי
10 צבי דניאל 2,925 ש"ח; חשבונית עבור גלסנר ושות' ייעוץ ביטוח – 5,850 ש"ח; הצעת מחיר
11 רשת הרחקת יונים – 25,940 ש"ח; אבזור הבניין – 236,340 ש"ח; בלצ"מ 203,000 ש"ח.
12 כמו כן, כלל עמוס בתצהירו רשימה הערוכה כטבלה של עבודות נוספות שבוצעו במסגרת
13 פרויקט השיפוץ ולא נכללו בכתבי הכמויות המקוריים בחוזה השיפוץ וזאת בסך של
14 408,163 ש"ח (נספח 12א' לתצהיר עמוס). בסך הכל: 4,970,657 ש"ח.
- 15 81. בתצהירו העיד עמוס כי לצורך חישוב חלקם של הנתבעים הפחיתה הנציגות את ההוצאות
16 המוחרגות בהתאם להוראות התקנון, כדלהלן: פרק 5 מכתב הכמויות המתייחס לשיפוץ
17 חדר המדרגות בסך של 587,616 ש"ח; פרק 8 מכתב הכמויות המתייחס לשיפוץ הקומה
18 המפולשת בסך של 272,241 ש"ח; אבזור גן בסך של 236,340 ש"ח; והפחתה של עבודות
19 נוספות בסך כולל של 145,595 ש"ח. בסך הכל, הפחיתה הנציגות 1,241,792 ש"ח.
- 20 82. על פי תחשיב הנציגות, לאחר הפחתת ההוצאות המוחרגות והכפלת הסכום שהתקבל
21 בשיעור חלקם של טפרסון וא.ג.ע.מ ברכוש המשותף (199/992), מסתכם חלקם של טפרסון
22 וא.ג.ע.מ בהוצאות השיפוץ גם יחד בסכום של 747,641 ש"ח.
- 23 83. טענתם המרכזית של הנתבעים בהקשר זה היא כי הסכומים שפורטו בתצהירו של עמוס
24 סותרים מסמך אחר אותו הכינה גבי מזי תם מנהלת פרויקט השיפוץ מיום 14.2.2021 (נספח
25 4 לתצהיר גדי) שבו חושבה העלות הכוללת של פרויקט השיפוץ והועמדה על הסך של
26 2,514,454 ש"ח בלבד ומתוך זה נתבקשו טפרסון לשלם סך של 546,748 ש"ח. ובנוסף
27 הצביעו הנתבעים גם על פערים בסכומי השיפוץ, ולגישתם, על פי נתוני האמת של עלות
28 השיפוץ, על טפרסון לשלם לכל היותר סך של 461,000 ש"ח בלבד ולא מעבר (סעיף 14
29 לתצהיר גדי).
- 30 84. כשנשאל על מסמך מזי תם בחקירתו הנגדית ענה עמוס כך (שורות 27-30 בעמ' 10
31 לפרוטוקול הוכחות 19.4):



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/308/2021

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

- 1 "כשהתחלנו את תהליך השיפוץ, יצאנו עם מכרז. המסמך של מזי תם מתייחס לחברת
2 ניצנים. כשיצאנו בתהליך השיפוץ יצאנו במכרז של 5 קבלנים, הקבלן כנראה נתן לנו סכום
3 לא נכון ניצנים הייתה ב-400,000 ש"ח פחות בהמשך נחתם החוזה מול ליאב החזקות ואז
4 פלוס 400,000".
- 5 85. הסברו של עמוס לפער בין הסכומים נראה סביר בעיני והוא לא הופרך או נסתר בחקירה
6 הנגדית או על ידי ראיות סותרות (גב' תם לא זומנה למתן עדות). כאמור, מסמך תם נשלח
7 לטפרסון כחצי שנה לפני שנחתם בחודש אוגוסט 2021 ההסכם עם קבלן השיפוץ - חברת
8 ליאב אחזקות, שאין חולק כי זהו הקבלן שביצע בפועל את העבודות.
- 9 86. מכאן, שהתחשיב אותו הציגה גב' תם אינו רלוונטי לענייננו, והסכומים המצויינים בכתבי
10 הכמויות הנלווים להסכם השיפוץ הם הסכומים המוכחים שאותם התחייבה הנציגות לשלם
11 לקבלן השיפוץ לצורך ביצוע העבודות.
- 12 87. כמו כן, מעבר לחוזה השיפוץ ולכתבי הכמויות, העלויות הנוספות לביצוע פרויקט השיפוץ
13 של היועצים המומחים איתם התקשרה הנציגות, שכאמור, לא חרגו ממסגרת התקציב
14 המקסימלית המאושרת, הוצגו על ידי עמוס בתצהירו בצורה מסודרת ועניינית ובגיבוי
15 מסמכים רלוונטיים כגון חוזים, קבלות והצעות מחיר שלא מצאתי להטיל ספק בנכונותם
16 ובמהימנותם.
- 17 88. מכאן, שגרסת הנציגות באשר לנתוני האמת ביחס לעלויותיו של פרויקט השיפוץ מתקבלת
18 על הדעת יותר ועדיפה בעיני מאשר גרסת הנתבעים אשר מסתמכת בעיקרה על מסמך מזי
19 תם – אותו, כאמור, לא מצאתי רלוונטי לענייננו.
- 20 89. לאור כל האמור לעיל, שוכנעתי כי עלות השיפוץ לאחר הפחתת ההוצאות המותרות ולא
21 כולל שיפוץ הקירות הצמודים, שממנו יש לגזור את חלקם של הנתבעים עומד על הסך של
22 3,728,865 ש"ח, ומכאן שחלקם היחסי של טפרסון בעלות זו עומד על הסך של **744,269**
23 ש"ח, וזאת כפי חלקם ברכוש המשותף (198/992 כפול 3,728,865) וחלקה של א.ג.ע.מ עומד
24 על הסך של **3,012** ש"ח (1/992 כפול 3,728,865 ולאחר הפחתה כאמור בסעיף 10 לסיכומי
25 הנציגות).
- 26
- 27 **האם ניתן לחייב את הנתבעים בתשלום חלקם בהוצאות לשיפוץ קירות החוץ הצמודים**
28 **ליחידותיהם?**
- 29 90. כאמור לעיל, בסעיף 9 ד לתקנון הבית המשותף נקבע כי ההוצאות הכרוכות בהחזקת שטח
30 צמוד או קירות חיפויים יחולו על הבעלים של אותה היחידה אליה מוצמד השטח או הקיר
31 החיצוני, לפי העניין.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/308/2021

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

- 1 בפסק דינה של כב' המפקחת א' שחל בעניין המפקח על המקרקעין (נתניה) 280/20 **נציגות**
2 **הבית המשותף ברח' טשרניחובסקי 21, נתניה נגד ונגר ואח'** (פורסם בנבו, 23.3.2022)
3 (להלן: "עניין ונגר"), נדון מקרה שבו נציגות בית משותף ביצעה עבודות לאחזקת שטחי
4 חניות פרטיות הצמודות לדירות כחלק מעבודות לחידוש ושיפוץ כולל של רחבת החניה
5 המשותפת ושטחי התמרון בחניה.
- 6 בפסק הדין נקבע, כי נציגות בית משותף רשאית ומוסמכת לבצע עבודות **ברכוש פרטי**
7 **שטחי החניה המשותפים**. במקרה כזה, כך נפסק, יש לחייב בנפרד את בעל הדירה
8 הרלוונטי בעלות העבודות לתחזוקת רכושו הפרטי.
9
- 10 דברים אלו מקובלים עלי לחלוטין, ויש מקום ליישם אותם גם על ענייננו, בפרט לנוכח
11 האמור בסעיף 9 ד לתקנון הבית המשותף כאמור.
- 12 כאמור לעיל, בסיכומיהם (ר' בסעיף 25) נסוגו הנתבעים מעמדתם הראשונית לפיה אין
13 עליהם חובה לשלם עבור העבודות לתחזוקת הקירות החיצונים וביקשו כי אמנה מומחה
14 מטעמי במסגרת פסק הדין שיקבע מה סכום ההוצאות שעליהם לשאת בו. דומני שהנתבעים
15 עצמם חשו אי נוחות מכך שרכושם יושבח ללא כל השתתפות מצדם ובכך, למעשה, יתעשרו
16 על חשבונם של בעלי הדירות האחרים, ואולם הפתרון שנבחר על ידם איננו מקובל עלי ולא
17 היה מקום להעלותו לראשונה בשלב הסיכומים.
- 18 הצדדים חלוקים בשאלת **שטחם** המדויק של קירות החוץ ובעלות העבודות. בחוות דעת
19 גורדון, שכאמור, הנתבעים ויתרו על חקירתו הנגדית, נקבע כי השטח המדוד של קירות
20 החוץ הצמודים ליחידות הנתבעים הוא 695.38 מ"ר. ואילו בחוות דעת שניר מטעם
21 הנתבעים שהסתמכה על חוות דעת בן נתן צוין כי שטח קירות החוץ הוא 692 מ"ר. אני רואה
22 בכך הפרש זניח למדי.
- 23 אשר לעלות העבודות, בחוות דעת גבולי פורטו בטבלה השטחים המדודים של קירות החוץ
24 הצמודים ליחידות הנתבעים ועלות העבודות שבוצעו בהם על פי חוזה השיפוץ וכתבי
25 הכמויות. מסקנתו של גבולי היתה כי עלות העבודות מסתכמת בסך כולל של **140,755 ש"ח**.
26 בחוות דעת שניר מנגד צוין כי בהתאם לחוות דעת גבולי עלות מ"ר אחד היא 203 ש"ח למ"ר
27 ולדעתו של שניר המחיר "ההולם" בשוק הוא 155 ש"ח למ"ר. קרי, 107,260 ש"ח (692 כפול
28 155).
- 29 על כל פנים, לאחר העיון בפרוטוקולי החקירה הנגדית ובחוות הדעת, מצאתי להעדיף את
30 חוות דעת גבולי שנשמכת על חוזה השיפוץ, על כתבי הכמויות ועל התמורה
31 ההסכמית/חוזית **הקונקרטית**, שנקבעה בין הנציגות לבין הקבלן שביצע את העבודות, על



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/308/2021

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

- 1 פני חוות דעתו של שניר שלא בחן את כתבי הכמויות בפרויקט הספציפי אלא ניסה לקלוע
2 למחיר שוק כמושג ערטילאי המנותק מהתמורה ההסכמית הקונקרטית (ר' שורות 9-10, 29-
3 28 בעמ' 2 לפרוטוקול ההוכחות).
- 4 98. לאור כל האמור לעיל, שוכנעתי כי עלות שיפוץ הקירות הצמודים, שממנו יש לגזור את
5 חלקם של הנתבעים עומד על הסך של 140,755 ש"ח בהתאם לאמור בחוות דעת גבולי.
- 6 **דחיית טענות נוספות הנוגעות לסעד הכספי**
- 7 99. לא מצאתי לדון בטענת הנתבעים לעניין קיזוז הסכומים, שלשיתם, קיבלה הנציגות שלא
8 כדין בגין השכרת דירת השרת, מאחר שטענת קיזוז אינה טענת הגנה רלוונטית מפני תביעה
9 שעילתה בסעיף 58 לחוק המקרקעין (עש"א 18-10-34810 רבין נגד נציגות הבית המשותף
10 ברח' רמז 35, תל אביב (פורסם בנבו, 15.4.2019)).
- 11 100. טענה נוספת שהועלתה היא שמאחר שסכום התביעה שנתבע במקור היה גבוה יותר
12 מהסכום שלגביו הוגשו ראיות הנציגות וגם כלל את תת חלקה 16 שנמכרה על ידי הנתבעים,
13 הרי שמדובר בתביעה שנסמכת על גרסה שקרית וכוזבת, באופן המחייב את דחייתה.
- 14 101. גם בטענה זו אין ממש, שהרי אין חולק כי שיפוץ בבית - **נעשה**, ולא התרשמתי שמדובר
15 במקרה בו תובע מסר במזיד גרסה כוזבת ושקרית לערכאה שיפוטית לצורך קבלת כספים
16 שאינם מגיעים לו, אלא בטעויות מדידה וחישוב שתוקנו במסגרת ההליך ול**טובתם** של
17 הנתבעים (שורות 36-42 בעמ' 7 לפרוטוקול 19.4).
- 18 102. אשר לטענה כי בוצעו עבודות ברכוש פרטי, סבורני כי על מי שטוען שאין עליו חובה לשלם
19 עבור עבודות שבוצעו ברכוש פרטי מוטל הנטל להציג ראיות ברורות, מפורטות וקונקרטיות
20 להוכחת טענתו. בענייננו, הנתבעים הסתפקו בהפניה לסעיפים כאלו ואחרים בכתבי
21 הכמויות במסגרת סיכומיהם, ולדעתי, אין די בכך כדי להוכיח את הנטען.
- 22 103. יצוין כי טענת הנתבעים בכתב ההגנה שלפיה הנציגות שהגישה את התביעה נגדם איננה
23 הנציגות ה"חוקית" נזנחה בסיכומים (וטוב שכך) ועל כן איני מוצא לדון בה.
- 24 **האם יש להיעתר למתן צו מניעה על יסוד ההוראה בתקנון להגבלת השימוש?**
- 25 104. סעיף 61 לחוק המקרקעין, קובע כך:
- 26 "בית משותף יתנהל עפ"י תקנון המסדיר את היחסים בין בעלי הדירות ואת זכויותיהם
27 וחובותיהם בקשר לבית המשותף".
- 28 105. סעיף 62 (א) לחוק המקרקעין, קובע כי:
- 29 "בעלי הדירות רשאים לערוך תקנון ולשנות את הוראותיו ברוב של בעלי הדירות ששני
30 שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, אולם אין לקבוע או לשנות בתקנון



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 נתניה

מס' תיק: 7/308/2021

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

- 1 זכויות של בעלי דירות או להטיל עליהם חובות או תשלומים מסוג או בשיעור שלא פורשו
 2 בחוק זה אלא בהסכמתם, ואין לקבוע הצמדה של חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה
 3 פלוגית אלא בהסכמת כל בעלי הדירות. " (הדגשה שלי – א.ש.)
- 4 106. סעיף 62 (ג) לחוק המקרקעין, מוסיף וקובע:
- 5 "תקנון וכל שינוי בו ניתנים לרישום, ומשנרשמו, כוחם יפה גם כלפי אדם שנעשה בעל
 6 דירה לאחר מכן."
- 7 107. התקנון חל על כל בעלי הדירות וגם על המחזיקים מטעמם. ראו א. אייזנשטיין, יסודות
 8 והלכות בדיני מקרקעין, חלק שלישי, בעמ' 133:
- 9 "משנרשם התקנון בפנקס הבתים המשותפים, כוחו יפה גם כלפי אדם שנעשה בעל דירה
 10 לאחר מכן. הרישום מעניק לתקנון תוקף קונסטיטוטיובי – מעין קנייני, בכך שהוא מאפשר
 11 לכל אדם לעיין בו ולהסתמך עליו בבואו לעשות עסקה בדירה שהתקנון חל עליה. צד ג'
 12 הרוכש דירה שחל עליה תקנון שנרשם, אינו יכול לטעון שהתקנון אינו מחייבו, כשם
 13 שאינו יכול לטעון ששעבודים הרשומים לדירה, כגון זכות שכירות או משכנתא, אינם
 14 מחייבים אותו.
- 15 108. וכן ראו דברי המלומד פרופ' י' ויסמן בספרו "דיני קניין - בעלות ושיתוף" (תשנ"ז) בעמ'
 16 : 439
- 17 "מכיוון שאין בעל המקרקעין יכול להעניק לשוכר יותר ממה שיש לו עצמו, כך גם בעל
 18 דירה בבית משותף אינו יכול להעניק זכויות בדירתו מעבר למה שיש לו הוא עצמו. מכיוון
 19 שזכויותיו של בעל דירה כפופות להגבלות שבתקנון, כפופים להגבלות שבתקנון גם הבאים
 20 מכוחו של בעל הדירה. כך הדבר לגבי אותן הוראות בתקנון שנתכוונו בהן להגביל את
 21 המשתמש בדירות, בהתעלם מן השאלה אם המשתמש הוא בעל הדירה מישהו מטעמו".
- 22 109. כאמור, על ניהולו של הבית המשותף דן חל תקנון מוסכם אשר נרשם בשנת 1972 בפנקס
 23 הבתים המשותפים. סעיף 3 לתקנון הבית המשותף דן, קובע כי:
- 24 "השמוש שיותר ביחידות שבבית יוגבל כדלקמן:
- 25 ב) בחנויות
- 26 בחנויות אסור יהיה לעסוק במלאכה ובתעשייה וכן במסחר של בשר, דגים וירקות;
 27 (הדגשה שלי – א.ש.)
- 28 110. על רקע האמור לעיל, נפנה לבחון עתה את ענייננו. בתצהיר עדותו הראשית (סעיפים 19.4-
 29 19.1) העיד עמוס כך:
- 30 "בתת חלקה 13 (חזית הבניין) אשר בבעלות הנתבעים 1-3 ובהחזקת הנתבע 5, מנוהל עסק
 31 ביחד עם תת חלקה 14, בשם בי מרקט, לממכר פירות וירקות ויתר דברי מכולת..."
- 32 מלבד העובדה שהפעילות המתקיימת בתת חלקה 13 ובתת חלקה 14 גורמת למפגע
 33 תברואתי מתמשך, העסק מנוהל בניגוד להוראות התקנון המוסכם של הבית המגבילות את
 34 השימוש ביחידות השונות של הבית. על המדרכה מונחים באופן קבוע סחורה של החנות,
 35 ארגזים, מיכלי שלגונים, פירות וירקות, ומתקן כספומט. כמובן שהפסולת של הפירות
 36 והירקות נזרקת לפחי האשפה המשותפים לדיירי הבניין ומרקיבה שם...
- 37 כאמור לעיל, לצורך ניהול עסק זה, מדי יום מונחת ע"י נתבעים 1-3 ו-5 סחורה בחזית
 38 הבניין, במדרכה השייכת לרכוש המשותף... ללא הסכמת הדיירים וללא הסכמת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/308/2021

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

- 1 הנציגות... הסחורה מפריעה למעבר משתמשי המדרכה ולדיירים מסכנת את ההליכה,
2 עלולה לגרום לנפילה ויוצרת אווירת "שוק" בחזית הבית. המקום גם מהווה סכנה לילדים
3 העוברים שם בדרכם לבית הספר הסמוך כי הסחורה חוסמת שטח משמעותי מהמדרכה".
- 4 111. לתצהיר עדותו הראשית צירף עמוס תיעוד מצולם של פעילות העסק המנוהל בתת חלקה 13.
5 עיון בתצהיר עדותו הראשית של גדי (סעיף 33 לתצהיר) ופרוטוקול החקירה הנגדית של
6 עמוס, מביאים אותי לידי מסקנה כי **העובדות** עליהן עמוס הצהיר בתצהירו, כאמור לעיל,
7 אינן שנויות במחלוקת בין הצדדים, שכן אלו לא נסתרו בחקירה הנגדית או בהצגת ראיות
8 אחרות.
- 9 112. בהקשר זה אציין, כי נתבע 5 אשר שוכר את החנות ומנהל את העסק במקום, לא התייצב
10 למתן עדות בהליך זה כך שלא הוצגה לפניי כל גרסה שסותרת את גרסת עמוס ביחס לדרך
11 שבה העסק פועל.
- 12 113. כלומר, אין חולק במישור העובדתי כי בתת חלקה מס' 13 שבבעלות טפרסון מופעל עסק על
13 ידי נתבע 5, שבו, בין היתר, נמכרים פירות וירקות. כן לא הופרכה או נסתרה גרסתו של
14 עמוס בתצהירו כי הסחורה שמוצבת מחוץ לשטחה של תת חלקה 13 - בתחומי הרכוש
15 המשותף של הבית, יוצרת מפגעים ומטרדים לדיירי הבית.
- 16 114. משכך, ועל בסיס חומר הראיות שלפניי, שוכנעתי כי טפרסון ונתבע 5 שמחזיק מטעמם של
17 טרפסון בתת חלקה 13, כעניין שבעובדה, מבצעים פעילות מסחרית של ממכר ירקות ופירות,
18 וזאת בניגוד לסעיף 3(ב) לתקנון המוסכם שאוסר **במפורש** על שימוש בחנויות למטרת מסחר
19 של ירקות.
- 20 115. למעשה, טענת ההגנה של הנתבעים היא כי הנציגות או בעלי הדירות לא פנו אליהם בדרישה
21 להפסקת השימוש בטענה כי שימוש זה נוגד את התקנון ומשתיקתם בנושא ניתן ללמוד כי
22 השימוש האמור מוסכם ומקובל על בעלי הדירות. עוד הוסיפו וטענו הנתבעים כי דרישת
23 הנציגות נולדה מתוך מניע פסול ובלתי ענייני ורק כדי להפעיל לחץ על הנתבעים לשלם את
24 סכום התביעה.
- 25 116. תחילה אציין כי לשונה של הוראת הגבלת השימוש שבתקנון הבית המשותף היא ברורה
26 וחד-משמעית ואין בפי הנתבעים כל טענה כי ההוראה הנ"ל נתונה לפרשנות לשונית אחרת,
27 אשר מאפשרת את השימוש המפר שנעשה בתת חלקה 13. כלומר, המחלוקת **איננה** מחלוקת
28 פרשנית על הוראת התקנון, אלא האם קיים הסדר נוהג ומוסכם בבית המשותף דן הגובר
29 על הוראות התקנון.
- 30 117. בפסק דין שניתן לאחרונה בבית המשפט המחוזי בירושלים (עש"א 23138-02-24 **נציגות**
31 **הבית המשותף ברחוב אגרון 30, ירושלים נגד טובול ואח'**, פורסם בנבו 17.6.2024) עמד בית
32 המשפט על שורה של מאפיינים ייחודיים של תקנון בית משותף, בציינו כי התקנון הוא מעין



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/308/2021

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

- 1 **"חוקה" של הבית המשותף, שהנציגות וכמובן כלל בעלי הדירות כפופים לה; על נוקשותו**
2 של התקנון לאור העובדה כי היכולת לשינוי תקנון היא מורכבת למדי ובפועל כמעט בלתי
3 אפשרית, לנוכח הוראות סעיף 62(א) לחוק המקרקעין. כן עמד בית המשפט המחוזי על
4 מעמדו הקנייני הייחודי של תקנון רשום במובן זה שהוא מחייב גם את מי שלא היה צד
5 לכריתתו ולא היה בעל דירה שבעת שנרשם, ועל היותו **הסכם ארוך טווח** שלבעלי הדירות
6 יכולת מוגבלת להשפיע על תוכנו לאחר רישומו.
- 7 118. כידוע, על פי הפסיקה על מנת להסיק ויתור על זכות בדרך של התנהגות חייבת התנהגות זו
8 להיות ברורה, החלטית, ושאינה משתמעת לשתי פנים (ר' בג"ץ 861/07 **יונתן קמחי נ'**
9 **רשם** האגודות השיתופיות, פורסם בנבו, 8.12.2010). באופן דומה נפסק בדיני הבתים
10 המשותפים כי ככלל אין די בקיומו של נוהג, היעדר התנגדות או בהימנעות מהגשת תביעה
11 כדי להכיר בהסכמה של בעלי הדירות לגריעת חלק מהרכוש המשותף והצמדתו לדירה
12 מסוימת (ר' רע"א 259/99 **חברת פליצה' ראובן בע"מ נ' סופיוב**, פ"ד נה(3), 402 385 (2001).
13 בעניין ע"א (מחוזי חיפה) 13721-05-16 **גבאי נ' הקש** (פורסם בנבו, 5.10.2016) נפסק כי:
- 14 **"ויש להיזהר מלהסיק משתיקה המבוססת על יחסי שכנות תקינים, הקניית זכות**
15 **קניינית לדייר כלשהו, או ויתור יתר הדיירים על זכות קניינית שלהם. הסקת מסקנה כזו**
16 **עשויה להשליך על הזכויות הקנייניות של בעלי הדירות ושל חליפיהם לדורות הבאים ואף**
17 **להשליך על צדדי ג'."**
- 18 119. על רקע דברים אלו, מורנו הפסיקה לנהוג משנה זהירות כאשר מבקשים להסיק ויתור על
19 זכות קניינית המוקנית לבעלי דירות בבית משותף רק על בסיס התנהגותם הפסיבית.
- 20 120. בעניינו, סעיף הגבלת השימוש שבתקנון הבית המשותף - שלו מעמד קנייני, נועד לטובת
21 בעלי הדירות בבית ומטרתו היא למנוע או לצמצם למינימום את המטרדים הנגרמים לבעלי
22 הדירות כתוצאה מהפעילות המסחרית בבית המשותף. מאחר שלתקנון מעמד קנייני,
23 כאמור, כל מי שרכש דירה בבית המשותף **הסתמך** על הוראת הגבלת השימוש שבתקנון, ויש
24 להניח שהסתמך גם על ערך המקרקעין שבבעלותו שנגזר, בין היתר, גם מהוראות בדבר
25 הגבלות שימוש כפי שנקבע בתקנון.
- 26 121. הנתבעים, שעליהם נטל ההוכחה והשכנוע, לא הוכיחו כי כל בעלי הדירות מחלו או ויתרו
27 על הזכות הקניינית שהוקנתה להם בתקנון ושהפרתה עלולה להפריע לשימוש נאות של בעלי
28 המקרקעין בקניינם. הנתבעים לא הוכיחו זאת לא בהסכמה בכתב, לרבות לא בהחלטה של
29 אסיפת הדיירים ואף לא **בהסכמה פוזיטיבית** בעל-פה של יתר הדיירים, שאף לא אחד מהם
30 זומן למתן עדות בהליך זה. למעשה, לא הובאה לפניי ראיה של ממש לפיה קיים הסדר
31 שנוהג בבית המשותף העומד בניגוד לתקנון הרשום וגובר עליו.
- 32 122. הנתבעים ביקשו להסיק את הסכמת בעלי הדירות לשימוש המפר כהסכמה "מכללא",
33 כאמור, וזאת רק על בסיס שתיקתם. אלא שתיקתם של בעלי הדירות והימנעותם מהגשת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/308/2021

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

- 1 תביעה להפסקת השימוש עד למועד הגשת ההליך דנן, אינה בגדר הסכמה ברורה, מפורשת
2 והחלטית כדרישת הפסיקה. קל וחומר שמבוקש מכוחה של שתיקה זו להעניק לנתבעים
3 זכויות עודפות מהזכויות שנקבעו בתקנון, תוך פגיעה בהנאת בעלי הדירות משימוש
4 בקניינם.
- 5 123. ממילא, כבר נפסק כי גם אם בעל דירה נהנה במשך תקופה מהטבה שחורגת מהוראות
6 התקנון המוסכם של הבית, רשאים בעלי הדירות לשוב ולפעול בהתאם להוראות התקנון,
7 ואין בויתור זמני על הוראה מהוראת התקנון לכבול את בעלי הדירות לצמיחות ולמנוע
8 מהם את השבת המצב לקדמותו בהסתמך על התקנון (ע"א (ת"א) 2180/02 **שר שלום שירן**
9 **נגד נציגות הבית המשותף**, פורסם בנבו 28.4.2003).
- 10 124. כך גם לא מצאתי לקבל את טענת הנתבעים שהתביעה נגדם היא בבחינת "אכיפה בררנית"
11 ונעדרת תום לב במידה כזו אשר מצדיקה את הותרת השארת המצב כפי שהוא, תוך דחיית
12 דרישת בעלי הדירות לעמוד על זכויותיהם מכוח התקנון הרשום. ואפרט.
- 13 125. ראשית, הטענה שלפיה קיימים שימושים מפרים נוספים בבית המשותף על ידי בעלי דירות
14 אחרים וכנגדם לא ננקטים הליכים לאכיפת התקנון, לא נטענה במפורש בכתב ההגנה והיא
15 בגדר הרחבת חזית אסורה.
- 16 126. שנית, ולגופו של עניין, כשנשאל בחקירתו הנגדית על שימוש מפר שנעשה, לכאורה, על ידי
17 בית קפה הפועל בבית המשותף, העיד עמוס כך: "**אנחנו מתכננים לתבוע אותם אחרי שזה**
18 **ייגמר**" (שורה 2-3 בעמ' 15 לפרוטוקול הוכחות 19.4).
- 19 127. על כל פנים, הפרה של הוראות התקנון על ידי אחד מבעלי הדירות (גם בהנחה שטענה זו
20 נכונה), אינה יכולה לשמש היתר לבעל דירה אחר להפר אף הוא את הוראות התקנון (ר'
21 והשווה בע"א 93/81 **אהרן אליאס נ' יוחנן שיפר**, פ"ד לז(2) 444).
- 22 128. בהקשר זה, ועל מנת שלא תישמע טענה של אכיפה בררנית חזקה על הנציגות כי תאכוף את
23 הוראת הגבלת השימוש שבתקנון בהתאם לחובתה על פי דין כלפי בעלי הדירות שמפרים
24 הוראה זו (ככל שהדבר לא נעשה עד כה), וזאת בהקדם.
- 25 129. לסיכום האמור, הנתבעים לא עמדו בנטל המוטל עליהם להוכיח כי חרף מסמכי רישום
26 הבית המשותף הייתה בין כל בעלי הדירות הסכמה שונה בקשר עם הוראת הגבלת השימוש
27 שבתקנון, וכן, לא מצאתי כל הצדקה למנוע מבעלי הדירות לעמוד על זכותם לאכיפת
28 הוראת הגבלת השימוש הקבועה בתקנון.
- 29 **האם יש מקום ליתן צו האוסר על הצבת סחורה וציוד מחוץ לתחומיה של החנות תת חלקה 13?**



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/308/2021

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

130. כאמור לעיל, עמוס העיד בתצהירו, ועדותו לא נסתרה, כי הצבת סחורה, ציוד ומיטלטלין
מחוץ לתחומיה של החנות ובשטחי הרכוש המשותף של הבית, יוצרת מטרד לבעלי הדירות,
חוסמת את המעברים ואף מסכנת את העוברים והשבים, בעיקר ילדים העוברים במדרכה,
ועל כן התבקש צו מניעה קבוע האוסר על הצבת סחורה וציוד מחוץ לתחומי החנות.
131. בענייננו, אין חולק שאין הוראה בתקנון הבית המשותף האוסרת על החנויות שבבית להציב
סחורה בחזית הבית ובתחומי הרכוש המשותף. עוד אין חולק כי לא ניתנה הסכמה של בעלי
הדירות או של נציגות הבית המשותף המאפשרת לחנויות להציב סחורה בשטח הרכוש
המשותף.
132. במקרה כזה יש לבחון אפוא האם מדובר בשימוש סביר ורגיל ברכוש המשותף שהיא פעולה
אפשרית ומותרת לכל בעל דירה. בעניין המפקח על המקרקעין (פתח תקוה) 472-17 ד"ן
אביעד נ' יקותיאל ביזניס סנטר מסחר (2014) בע"מ, פורסם בנבו 9.8.2020. סיכמה כב'
המפקחת אשרת ארפי-מוראי את ההלכה הנוהגת בנושא, בצינה את הדברים הבאים:
- "בהתייחס לשימוש ברכוש משותף בבית משותף, מורנו ההלכה הפסוקה כי כל בעל דירה
בבית משותף רשאי לעשות שימוש סביר ורגיל ברכוש המשותף. שימוש רגיל וסביר
ברכוש המשותף יהא כל שימוש העונה על הצרכים הלגיטימיים של בעלי הדירות בבית
המשותף, המאפשר קיום בבית המשותף בצורה נאותה ומתקבלת על הדעת. משמעו
עשיית כל אותן פעולות (מטריאליות ומשפטיות), אשר על פי מהותו של אותו נכס, טיבו
וייעודו טבעיות הן לגביו. היקפן של פעולות אלה נקבע על פי נסיבות העניין (ע"א 810/82
זול בו בע"מ נ' זיידה, פ"ד לז (4), 737 740-741 (1983)) בתוך כך, נקבע כי שימוש יהא
סביר ורגיל ככל שעומד בתנאים המצטברים הבאים: האחד, השימוש תואם את תנאי
המקום והזמן ואת הייעוד של אותו חלק ברכוש המשותף. תנאי המקום משמעם המקום בו
נמצא הבית המשותף, ובכלל זאת מאפייניו של הבית המשותף, ייחודו, צביונו וייעודו
(כדוגמת: מגורים, מסחר, משרדים או שילוב של אלה). תנאי הזמן משמעם דרישות
ואילוצים אשר מציאות החיים מכתיבה. השני, השימוש אינו מונע שימוש דומה מדיירים
אחרים בבית המשותף ואינו עולה כדי תפיסת חזקה ייחודית ברכוש המשותף (ראו גם:
ע"א 549/73 וינטרס נ' זמורה, פ"ד כח(1), 645 647-648 (1974); ע"א 698/85 בן צור נ'
ששון, פ"ד מא (3) 144, 150-151 (1987); רע"א 9645/16 איסק נ' נחמיאס, פורסם ב"נבו"
(10.1.2017); מ' דויטש קניין, כרך א', תשנ"ז-1997 705-707)
133. ובמיושם לענייננו: לאחר שעיינתי בתצהירו של עמוס, שלא נסתר, ובתיעוד המצולם שצורף
לתצהירו של עמוס (נספח 17) נראה כי מוצבת סחורה בשטחי הרכוש המשותף, הן באופן
זמני וארעי לצרכי פריקה וטעינה, והן באופן קבוע לצרכי מכירה.
134. לטעמי, הצבת סחורה בשטחי הרכוש המשותף באופן זמני לצרכי פריקה וטעינה של סחורה
לחנויות היא פעולה אפשרית בבית המשותף דן, ואולם, שימוש מתמשך בשטח הרכוש
המשותף לצרכי מכירה, באופן שבו השטח המסחרי של החנות – מורחב למעשה אל תוך
תחומי הרכוש המשותף, איננו מהווה שימוש סביר ורגיל ברכוש המשותף ולפיכך הוא אסור.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/308/2021

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

135. כמו כן, הצבה של מקררים, ארונות תצוגה או מדפים לשם הצגת סחורה, מחוץ לתחומי החנות, מהווה, אף הוא, שימוש אסור בשטח הרכוש המשותף, מאחר שמדובר בהצבת קבע של המתקנים הנ"ל, תוך שימוש בשטח משותף כשטחי מכירה של החנות על חשבון הרכוש המשותף.

האם על הנתבעים להשיב את מצב הקירות החיצוניים לקדמותו?

136. כאמור, הנציגות טוענת כי הנתבעים ביצעו שינויים בקירות החיצוניים של הבית ללא הסכמה של נציגות הבית המשותף וזאת בקיר תת חלקה 13 ונמצאת בחזית הפונה לרחוב נורדאו ובקיר של תת חלקה 25 שנמצאת בקומת העמודים של הבית, ועל כן על הנתבעים להשיב את המצב בקירות אלה לקדמותו. האמנם?

137. בסעיף 1 לתקנון הבית המשותף הוגדרו סוגי היחידות בבית כך:

"דירות המגורים" – חלקות משנה 90/26 ועד 90/55 ועד בכלל

"החנויות" – חלקות משנה 90/8 עד 90/10 ועד בכלל ו-90/12 עד 90/15 ועד בכלל

"המשרדים" – חלקות משנה 90/17, 90/19, 90/20, 90/22 ו-90/23

"החנויות" – חלקות משנה 90/1 עד 90/7 ועד בכלל 90/11 - 90/18, 90/21, 90/24 ו-90/25

"יחידה" – כל חלקת משנה מ-55 חלקות המשנה המרכיבות את הבית המשותף שעל חלקה 90 גוש 6520, בין אם היא מהווה דירה, חנות, משרד או מחסן.

138. סעיף 2(ב) לתקנון הבית המשותף קובע כך:

"(ב) קירות חיצוניים

(1) לכל אחת מהחנויות יוצמדו, בהתאמה, הקירות החיצוניים של אותה חנות;

(2) לכל אחת מהמשרדים יוצמדו, בהתאמה, הקירות החיצוניים של אותו משרד.

139. המדובר, אפוא, בקירות אשר הוצאו במפורש מהרכוש המשותף. על קירות אלו חל סעיף 55

(ג) לחוק המקרקעין הקובע כי: "הוצמד חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית, לא

יחולו עליו הוראות פרק זה בנוגע לרכוש המשותף, ודינו לכל דבר כדין הדירה שאליה

הוצמד".

140. בסעיף 5 לתקנון הבית המשותף נקבע כדלקמן:

השימוש בקירות החיצוניים הצמודים ליחידות עפ"י הוראות ס' 2 ב' דלעיל

"(א) בכפוף להוראות פסקא ב (להלן תותר התקנת שלטים, מתקני פרסום ו-סדורים אחרים, מכל סוג שהוא, מוארים ובלתי מוארים, בולטים כלפי חוץ ושאינם כאלה, וכן התקנת מזגנים ו/או מתקני מזוג אויר המשמשים את עסקו של הבעלים הרשום של כל יחידה אליה צמוד שטח מהשטחים הנ"ל.

(ב) התקנת המתקנים הנ"ל מותנית בכך ש: -

(1) מתקנים אלו לא ייגרמו רעש העולה על המקובל לגבי מתקנים מסוגם ; ו-

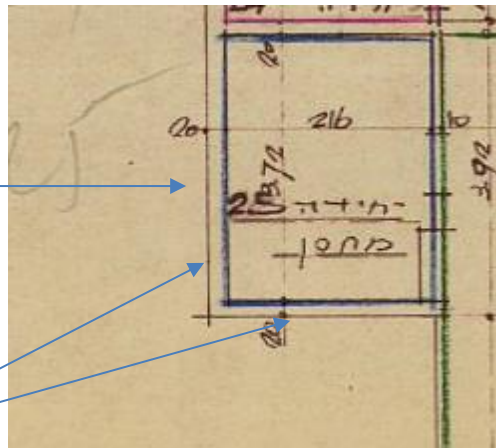


מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/308/2021

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

- 1 (2) במידה והתקנת המתקנים טעונה רישון של העיריה או של כל רשות מוסמכת אחרת,
2 תבוצע ההתקנה לאחר קבלת הרישיון ובהתאם לו; ו-
3 (3) במידה וייגרם לצד שלישי נזק כלשהו, תחול חובת הפצוי על הבעלים של אותה יחידה,
4 אליה צמוד השטח.
5 (ג) תותר הכנסת תקונים, שיפוצים ו-שינויים לרבות שינויים קונסטרוקטליים בתנאי ש: -
6 (1) בצוע העבודות הנ"ל לא תזקנה לבית או לכל חלק ממנו; ו-
7 (2) במידה והעבודות טעונות רישון של העיריה או של כל רשות מוסמכת אחרת, תבוצענה
8 העבודות לאחר קבלת הרישיון ובהתאם לו ו-
9 (3) במידה וייגרם לצד שלישי נזק כלשהו, תחול חובת הפצוי על הבעלים הרשום של אותה
10 יחידה אליה צמוד הקיר החיצוני."
11 141. בהמשך, קובע סעיף 6(ב) לתקנון הבית המשותף, כך:
- 12 מוסכם כי כל שינוי חיצוני בדירות המגורים, לרבות שינויי צבע, הוספת ו/או הסרת ו/או
13 החלפת אביזרים חיצוניים בדירה מכל סוג ומין – אסורים ללא הסכמת נציגות הבית.
14 (הדגשה שלי – א.ש.).
- 15 142. מניתוח ההוראות לעיל שבתקנון הבית המשותף עולה כי בעלי החנויות והמשרדים
16 שהקירות החיצוניים צמודים לדירותיהם רשאים לבצע שינויים או תיקונים בקירות אלו
17 לרבות שינויי קונסטרוקציה בבניין, אמנם תחת מגבלות והסתייגויות מסוימות, אך ללא
18 דרישה או הוראה המחייבת את קבלת הסכמת נציגות הבית המשותף לביצוע השינויים.
- 19 143. לעומת זאת, בסעיף 6(ב) לתקנון הבית המשותף נקבע מפורשות כי שינוי חיצוני בדירת
20 המגורים – אסור, כל עוד לא ניתנה לשינוי שכזה הסכמת נציגות הבית.
- 21 144. בענייננו, לתצהיר עמוס צורפו תמונות המעידות על כך שבוצעו שינויים בקירות החיצוניים
22 הצמודים לתתי חלקות 13 ו-25 (נספחים 14 ו-15 לתצהיר עמוס). להלן, אדגים את המיקום
23 המשוער של הפתחים על גבי תשריט רישום הבית המשותף:



מיקום הפתחים

מיקום הפתחים והצנרת

24

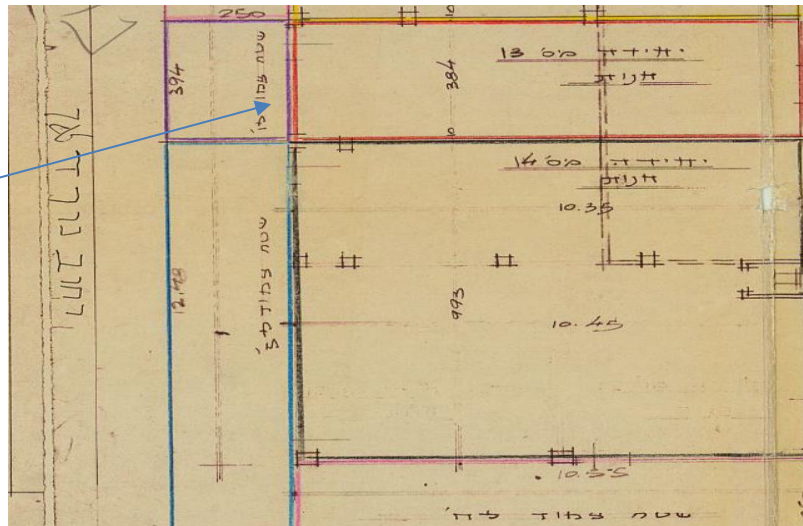


מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 נתניה

מס' תיק: 7/308/2021

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

- 1 145. להלן יודגם המיקום המשוער של הפתחים שבוצעו בתת חלקה 13 על גבי תשריט הבית
 2 המשותף:



- 3
 4 146. אלא שאין מחלוקת כי תתי חלקות 13 ו-25 רשומות כחנניות שקירותיהן החיצוניים הוצאו
 5 מהרכוש המשותף והוצמדו לתתי חלקות אלו. משכך, הוראת סעיף 6(ב) לתקנון הבית
 6 המשותף המחייבת את הסכמת נציגות הבית לכל שינוי חיצוני כלל לא חלה בענייננו והיא
 7 אינה רלוונטית. הסעיף המחייב לענייננו הוא סעיף 5 לתקנון הבית המשותף אלא שהנציגות
 8 לא טענה ביחס לסעיף זה דבר וחצי דבר.
 9 147. לאור האמור לעיל, הסעד שענייננו השבת מצב הקירות החיצוניים לקדמותו על יסוד הוראת
 10 סעיף 6(ב) לתקנון הבית המשותף - נדחה בזאת.

סיכום והוצאות ההליך

- 11
 12
 13 148. חובתו של בעל דירה לשאת במלוא ההוצאות הדרושות להחזקתו התקינה של הרכוש
 14 המשותף בבית המשותף ולניהולו היא חובה מוחלטת ובלתי מותנית, חובה זו קמה מכוח
 15 הזכות הקניינית של כל בעל דירה בחלק בלתי מסוים ברכוש המשותף בבית המשותף.
 16 149. משמעות מתן פטור לחלק מבעלי הדירות מחובתם החוקית לשלם את חלקם בהוצאות
 17 להחזקת הרכוש המשותף היא כי בעלי הדירות האחרים מממנים את בעלי הדירות שאינם
 18 ממלאים את חובתם. תוצאה כזו אינה צודקת או שוויונית.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/308/2021

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

- 1 150. בענייננו, כאמור, ועל פי הראיות שהוצגו לפניי, לא שוכנעתי כי התקיימו נסיבות המצדיקות
2 מתן פטור לנתבעים שלא לשאת בחלקם בהוצאות השיפוץ לשם תחזוקתו של הרכוש
3 המשותף, כקבוע בחוק המקרקעין ותקנון הבית המשותף.
- 4 151. לאור כל האמור לעיל, הנתבעים טפרסון ישלמו לתובעת, יחד ולחוד, את הסך של 885,024
5 ש"ח, וא.ג.מ תשלם לתובעת את הסך של 3,012 ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית
6 כחוק מיום הגשת התביעה (16.12.2021) ועד היום. סכומים אלו ישולמו בתוך 60 יום
7 מהיום, אחרת יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק.
- 8 152. כמו כן, אני קובע כי טפרסון ונתבע 5 פעלו בניגוד לסעיף 3 לתקנון הבית המשותף ועל כן
9 ניתן בזאת צו מניעה קבוע האוסר עליהם, או על ידי מי מטעמם, להשתמש ביחידות
10 שבבעלותם בניגוד להוראות התקנון, ובכלל האמור נאסר על הנתבעים לעשות שימוש בתת
11 חלקה 13 לצרכי ממכר של בשר, דגים או ירקות.
- 12 153. נוסף לכך, ניתן בזאת צו קבוע האוסר על הנתבעים ו/או על מי מטעמם להציב סחורה בדרך
13 קבע לצרכי מכירה או מקררים או כל מתקן תצוגה אחר לצרכי מכירה בשטח הרכוש
14 המשותף שבחזית החנות כפי שמודגם במפה המצבית הטופוגרפית שצורפה לחוות דעת
15 המודד גורדון (נספח 13 לתצהיר עמוס).
- 16 154. מובהר כי פריקה או טעינה של סחורה בשטח הרכוש המשותף בחזית הבית – הן מותרות,
17 ובלבד שהסחורה תוצב שם לפרק זמן קצר בלבד וזאת עד לסידור הסחורה בתוך תחומי
18 החנות או עד להעמסת הסחורה לצורך הובלתה.
- 19 155. אין בצו הקבוע לעיל כדי למנוע מהאסיפה הכללית של הבית המשותף לקבל החלטה כדין
20 בעניין דרכי הניהול והשימוש ברכוש המשותף של הבית לרבות קביעת הסדרים ותנאים
21 שבהם יתאפשר לחנויות להשתמש בשטח הרכוש המשותף.
- 22 156. כדי לאפשר לנתבעים שהות להיערך ולהתארגן בהתאם - ייכנסו הצווים לעיל לתוקפם בתוך
23 90 ימים מיום מתן פסק הדין.
- 24 157. אני דוחה את הסעד שעניינו השבת מצב הקירות החיצוניים הצמודים ליחידות הנתבעים
25 לקדמותו. יובהר כי אין באמור להכשיר כל שינוי שנעשה בקירות החיצוניים אם נעשה שלא
26 על פי דין.
- 27 158. אשר להוצאות ההליך: לאחר שנתתי את דעתי למכלול נסיבות העניין, החלטתי שהנתבעים
28 טפרסון וא.ג.מ, יחד ולחוד, ישלמו לנציגות את הוצאות ההליך בסך כולל של 25,000 ש"ח,
29 ונתבע 5, ישלם לנציגות את הוצאות ההליך בסך כולל של 5,000 ש"ח.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/308/2021

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

159. סכומים אלו ישולמו לתובעת בתוך 60 יום מהיום, אחרת יישאו הפרשי הצמדה וריבית
- 2 כחוק מיום הגשת התביעה (16.12.2021) ועד יום התשלום המלא בפועל.
ניתן היום בלשכתי, 4 ביולי 2024, כח' בסיון תשפ"ד. בהעדר הצדדים.

ארז שטיינברג
מפקח על רישום מקרקעין
נתניה