



מדינת ישראל  
משרד המשפטים

מס' התיק: 516/11

כפני המפקח על רישום מקרקעין  
תל אביב

התובעת: ד"ר יוסף אלקלעי רפואת עור בע"מ ח.פ. 51223156  
ע"י ב"כ עוה"ד אברהם קורן ו/או אלי מי טל  
מרחוב מנחם בגין 7 רמת גן

נ ג ד

הנתבעים: 1. נמחק  
2. נמחקה  
3. מ.ג. תלם בע"מ ח.פ. 51268415  
ע"י ב"כ עוה"ד דוד סופר ו/או אירית הדר  
מרחוב המסגר 55 תל אביב  
4. עופרה דרור ת.ז. 007802895  
מרחוב הברזל 26 תל אביב  
5. נכסי רובין בע"מ ח.פ. 513803130  
ע"י ד"ר רובין פור  
מרחוב הברזל 26 תל אביב  
6. יהב גור אחזקות בע"מ  
ע"י ד"ר אייל גור  
מרחוב הברזל 26 תל אביב  
7. שירותים לאיהוד מוניות הקסטל אגודה שיתופית בע"מ  
מרחוב הברזל 26 תל אביב

### פסק דין

התובענה דנן עניינה כבית המשותף ברחוב הברזל 26 תל אביב הבנוי על חלקה 641 בגוש 6638 (להלן: "הבית").

הבית טרם נרשם כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים אולם אין מחלוקת כי הוא עונה על הגדרת "בית" בסעיף 77 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן: "חוק המקרקעין").

התובעת והנתבעים הינם בעלי הזכויות בבית.

התובעת טוענת כי על המעטפת החיצונית של הבית הותקן שלט של מסעדת מוזס (להלן: "המעטפה"), אשר שכרה שטחים בבית מהנתבעת 3. התקנת השלט נעשתה ללא כינוס האסיפה הכללית, ללא פרוטוקול ותוך שהנתבעת 3 רומסת את זכויות יתר בעלי הדירות בבית. התובעת פנתה לנציגי הנתבעת 3 בבקשה להתקין גם היא שלט כאמור אך היא נתקלה בסירוב. לפיכך, היא פנתה לעיריית תל אביב והתקינה את השלט המבוקש לאחר קבלת היתר. בתוך מספר שעות מהתקנת השלט הוא הוסר על ידי חברת הניהול על פי דרישת נציגי הנתבעת 3. לפיכך עתרה התובעת בהליך



מדינת ישראל  
משרד המשפטים

מס' התיק: 516/11

בפני המפקח על רישום מקרקעין  
הל אביב

דנן למתן צו אשר יורה על הסרת שלטים שהותקנו ללא הסכמת כל בעלי הזכויות בבית ולחילופין למתן סעד לפיו, בבחינת גזירה שווה, יוחזר השלט שהותקן על ידה, במימון הנתבעת 3.

לטענת התובעת בהתקנת השלט כאמור תפסה המסעדה, באמצעות הנתבעת 3, חלק מן הרכוש המשותף באופן ייחודי, דבר המחייב הסכמה פה אחד של כל בעלי הזכויות בבית. משזו לא ניתנה יש להורות על הסרת השלט.

ביום 13.02.12 הודיעה התובעת כי היא איננה עותרת להסרת שלטי המסעדה והיא אך עומדת על זכותה לגזירה שווה לגבי תליית השלט מטעמה.

אעיר כי במקור הוגשה התובענה גם כנגד נתבעים נוספים (מר חורש – נציג הנתבעת 3 ובעלי המסעדה) אולם אלו נמחקו בהחלטתי מיום 16.02.12.

הנתבעת 3 הגישה כתב הגנה מטעמה וטענה כי יש לדחות את התביעה מחמת השתק ומניעות מאחר וחלפו כ- 4 שנים מאז התקנת שלט המסעדה. ישנו הסכם שיתוף אשר קובע הוראות לעניין שילוט בבית שמותר רק בקומת הקרקע המסחרית. הסכם השיתוף נרשם והינו מחייב. בהסכם הרכישה של התובעת היא הצהירה בדבר קריאתה והבנתה את הסכם השיתוף. גם במסגרת הסכם שיתוף חלקי שנחתם על ידי התובעת בעת רכישת הזכויות היא הצהירה כי היא מחויבת בהסכם השיתוף ובהקשר זה אף נקבע כאותו נספח כי הקירות החיצוניים שייכים לבעלים בלבד, קרי, הנתבעים 3 ו-4 וחברת מיטל. תליית השלט על ידי התובעת נעשתה גם בניגוד להוראות הסכם הניהול. הנתבעת 3 טוענת כי לא ניתן ללמוד גזירה שווה משלט המסעדה לשלט המבוקש להתקין על ידי התובעת וישנו מספיק שילוט אינפורמטיבי בבית לעסק התובעת. מכל מקום, הנתבעת 3 הינה בעלים של 2/3 מהזכויות בבית וממילא התובעת לא היתה רשאית לפעול באופן חד צדדי כפי שפעלה.

הנתבעת 4 הגישה כתב הגנה מטעמה ובו טענה כי קיים הסכם שיתוף אשר קובע הוראות לעניין השילוט בבית ואלו מחייבות. נטען גם כי הנתבעת 4 איננה יודעת באם השילוט קיבל את אישור האדריכל.

הנתבעות 5 ו-6 הגישו כתב הגנה מטעמן והשאירו את ההכרעה בתובענה לשיקול דעת המפקח, כשהן אינן מתנגדות להוספת השילוט המבוקש על ידי התובעת או להסרת השילוט הקיים.

מטעם הנתבעת 7 לא הוגש כתב הגנה. אולם, גם לא הומצא כל אישור מסירה של כתב התביעה אליה בניגוד להחלטתי מיום 29.12.11.

ביום 25.12.11 התקיים דיון מקדמי בתובענה.

ביום 16.02.12 התקבלה החלטה בטענות מקדמיות של הנתבעת 3 וכן נקבעה פרוצדורה להגשת ראיות הצדדים.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים

מס' התיק: 516/11

בפני המפקח על רישום מקרקעין  
תל אביב

מטעם התובעת הוגש תצהירו של מר אלקלאי.

מטעם הנתבעת 3 הוגש תצהירו של מר חורש.

לא הוגשו כל ראיות מטעם הנתבעים האחרים.

ביום 23.04.12 התקיים דיון הוכחות במסגרתו נחקרו נגדית העדים על תצהיריהם והצדדים סיכמו את טענותיהם בעל פה.

דיון

אפתח כבר בסופם של דברים ואומר כי לאחר ששקלתי את טיעוני הצדדים וראיותיהם אין בידי לקבל את התביעה.

המדובר בבית שאינו רשום עדיין כבית משותף, כאשר חלק מבעלי הזכויות בבית (לרבות התובעת) אינם רשומים כבעלים אלא אך רשומות לטובתם הערות אזהרה. לפיכך, לתובעת זכויות אובליגטוריות בבית.

משכך, נקודת המוצא לבחינת זכויות הצדדים חייבת להימצא במערכת ההסכמים שבין בעלי הזכויות בבית ובכפוף להוראות פרק 11 לחוק המקרקעין.

אעיר כבר עתה בהקשר זה שכבר נפסק כי "פרק 11 דן בהסדרים בדבר ניהולו של הבית שטרם נרשם כבית משותף ואינו דן בזכויות קניניות כביטויין לדוגמא בסעיף 55" (ע"א 432/83 מזרחי נ' חביב פ"ד מ(4) 673) וכי תפקיד הוראות פרק זה בחוק מתמצות בהסדרת "היחסים ההדדיים בין בעלי הדירות בנוגע להתזקה ולניהול של חלקי הבית הנמצאים בשימוש משותף ולהבטחת השירותים הדרושים" (רע"א 698/85 בן צור נ' ששון פ"ד מא(3) 144). משכך, אין בהוראות פרק 11 לחוק המקרקעין כדי לגבור על הוראות מערכת ההסכמים שבין הצדדים או על זכויות קניניות נגזרות מהן, ובמקרה דנן ישנם מסמכים מהותיים בנוגע לניהולו של הבית ולזכויות הצדדים בו אשר מחייבים את דחיית התביעה.

בין הבעלים – הנתבעות 3 ו-4 והקבלן – י.ע. גבר בנין והשקעות בע"מ (להלן: "גבר") נחתם ביום 28.09.99 הסכם שיתוף (להלן: "הסכם השיתוף") (נספח א' לתצהיר חורש).

סעיף 21 להסכם השיתוף שעניינו "שילוט" בבית קובע בנושאים הרלבנטיים לתביעה דנן כלהלן:

"א. הצדדים מסכימים לגרום לכך שהשילוט החיצוני בבנין יהיה אך ורק בקומת הקרקע המסחרית. בקומות המשרדים לא יאפשרו הצדדים כל התקנת שילוט חיצוני. הצדדים יגרמו לכך כי ההוראות לעניין השילוט יוכנסו אף להסכמי המכר של יחידות בפרוייקט.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים

מס' התיק: 516/11

בפני המפקח על רישום מקרקעין  
תל אביב

ב. מיקומו הסופי של השילוט החיצוני וכן השילוט בלובי הפרוייקט ייקבע ע"י אדריכל הפרוייקט ובתיאום עם הצדדים"

למעשה, התובעת איננה חולקת על קיומו של הסכם השיתוף או על תוקפו של זה כלפיה כהסכם מחייב.

מר אלקלעי טוען בעדותו כי התקנת השלט על ידי התובעת נעשתה דווקא בהתאם להוראות הסכם השיתוף בקומת הקרקע המסחרית (עמוד 5 שורות 9-11). על בסיס הסכם זה זכותה הנטענת של התובעת להתקין גם שלט מטעמה.

מר אלקלעי מאשר כי הוא ידע על קיומו של הסכם השיתוף, אשר אף נכתן על ידי יועציה המשפטיים של התובעת (עמוד 5 שורות 12-13 וכן שורה 23).

גם מתוך הסכם רכישת הזכויות בבית על ידי התובעת נלמד כי לא רק שהיא היתה מודעת לקיומו של הסכם השיתוף (כחלק מככלול הסכמי השיתוף בנוגע להקמת הבית) אלא שהיא אף מקבלת על עצמה את הוראותיו וכל העברת זכויות כפופה, בין היתר, להסכם זה (ד' סעיף 2.17 להסכם הרכישה נספח 2 לתצהיר אלקלעי).

התובעת אף התמה על "נספח הסכם שיתוף (חלקי) לשרת חכירה/חכירת משנה" (נספח ב' לתצהיר חורש) (להלן: "נספח להסכם שיתוף") הקובע בסעיף 7 רישא כי: "הקונה מצהיר כי ידוע לו שהזכויות ביחידה כפופות לתנאים ולתניות ולזכויות המצוינות להלן נובעים ו/או מתחייבים בין היתר מהסכמי השיתוף שהגדרתם בחוזה הרכישה ו/או מהחלטות חלקיות שכבר התקבלו כאשר לאופן ביצועם, ואף מסכים בזה הקונה לכל הזכויות של מיטל, דרור תלם והחברה, המצוינות להלן. בנוסף, הקונה מקבל על עצמו בזה את כל התנאים להלן ההתחייבויות והחייבים הנזכרים במפורש לעיל ולהלן כהתחייבויות שיחולו על הקונה, שלהלן, ואלה יחייבו אותו הן עלפי החברה והן כלפי כל "אדם שלישי" כאמור לעיל ולהלן, ויהוו בהמשך, כאמור בחוזה, חלק בלתי נפרד מתקנון הבית המשותף ו/או משטר החכירה/שרת חכירת המשנה" (ההדגשות שלי, א.ס.).

כלומר, הסכם השיתוף אמור להיות, ממילא, חלק מתקנון הבית המשותף אם זה ירשם, או חלק מתנאי החכירה של התובעת, ככל שתירשם זכותה בדרך זו. מכל מקום, הסכם שיתוף זה מחייב מבחינה קניינית את בעלי הזכויות במקרקעין ולכל הפחות מחייב מבחינה חוזית גם את התובעת.

ב"כ התובעת בסיכומיו מנסה לייחס להסכם השיתוף (ולנספח להסכם המכר) משמעות פתוחה (או אפילו כזו שאיננה קיימת). בהקשר זה אף נטען כי הסכם השיתוף ככלל מטרתו לחלק את השימוש בעוד הסכם השיתוף דנן אינו כזה. אין בדברים אלו ממש. הסכם שיתוף יכול ללבוש פנים רבות ושונות. הסכם כזה אכן יכול לכלול הוראות בדבר חלוקת השימוש. אולם, הסכם שכזה יכול לכלול דווקא הוראות לשימוש משותף. כך גם סעיף 29 לחוק המקרקעין מגדיר הסכם שיתוף כ- "הסכם בין השותפים בדבר ניהול המקרקעין המשותפים". הסכם שיתוף יכול גם לשלב בין השניים –



מדינת ישראל  
משרד המשפטים

מס' התיק: 516/11

בפני המפקח על רישום מקרקעין  
תל אביב

חלוקת שימוש מחד וכללים בדבר שימוש משותף מאידך. הסכם שכזה יכול אף להירשם בפנקסי המקרקעין ומשעה שנרשם "כוחו יפה גם כלפי אדם שנעשה שותף לאחר מכן וכל אדם אחר".

לאור האמור הרי שבנסיבות דנן ניתן לראות בהסכם השיתוף כמעין "תקנון מוסכם". ויודגש, בסופו של יום גם תקנון מוסכם שנרשם אינו אלא הסכם בין בעלי הזכויות בנכס המקבל מעמד "קנייני" מכוח הוראות חוק המקרקעין. כך גם הסכם שיתוף יכול למלא תפקיד דומה, בפרט כאשר נתתם בין בעלי הזכויות בקרקע לפני השלמת הקמתו של הבית, וגם לו תוקף "קנייני" אם נרשם כאמור.

דא עקא, בקשת התובעת להתקנת השלט מטעמה איננה עולה בקנה אחד עם הוראות הסכם השיתוף.

לצורך התקנת שלט בבית קובע הסכם השיתוף שלושה תנאים מצטברים – 1. התקנת השילוט תעשה בקומת הקרקע המסחרית ולא בקומות המשרדים. 2. מיקום השלט יקבע על ידי אדריכל הפרוייקט. 3. נדרשת הסכמת הצדדים להסכם השיתוף להתקנת השילוט – קרי, הנתבעות 3 ו-4 וגבר.

התובעת טוענת כי השלט אותו היא מבקשת להתקין הינו בקומת הקרקע המסחרית ולפיכך היא זכאית להתקנתו על פי הסכם השיתוף. התובעת מפרשת את התנאי הראשון כך שהוא עוסק במיקום השלט בבית ולא כמתייחס לאילו נכסים בבית זכאים להתקין את השילוט.

מאידך, מר חורש העיד כי הסכם השיתוף כוונתו היתה לאפשר התקנת שילוט רק לדיירים בקומה המסחרית – "אנחנו פעלנו בהתאם כי כתבנו ששילוט יאושר על ידי אדריכל, הם ידעו מזה שאנחנו עושים שלט וגם הם עשו בקומת הקרקע שלט מבלי לידע אותי. אני מדבר על קומות המסחר, בקומת המסחר האחרית יש גם שלט של מי שנמצא בהשכרה שם. והם או קיבלו את האישור שלנו. הם שאלו אם אני מתנגד ואמרתי שלא כי זה כתוב בהסכם שבקומה המסחרית אנחנו מאשרים רק לדיירים בקומה המסחרית" (עמוד 8 שורות 26-30) (ההדגשה שלי, א.ס.).

פרשנות זו של הסכם השיתוף מקובלת עלי והיא עדיפה על פרשנותה של התובעת.

ראשית, הגיונם של דברים הוא כי נכסים בקומה המסחרית יהיו רשאים להתקין שילוט בדבר מיקומו של בית העסק, בפתח בית העסק, כשם ששילוט כנ"ל קיים בפתח עסקים אחרים הממוקמים בקומות האחרות בבית. אם לא תינתן אפשרות לשילוט לעסקים בקומת הקרקע המסחרית, לא תהיה כל דרך לדעת על ניהול העסק במקום. שילוט בתוך שטח הבית, ליד השומר או בעמוד השילוט (מוצגים 1/1 ו-2) אינו יכול להיות יעיל כאשר המדובר בעסק הממוקם בקומת קרקע מסחרית שהכניסה אליה חיצונית.

גם אין כל היגיון בטענה כאילו ההגבלה בהסכם השיתוף "דיברה" על מיקום השלט ולא על מיקום העסקים. פרשנות שכזו עשויה להביא לכך שקומת הקרקע המסחרית תהיה עמוסה בשילוט של כל



מדינת ישראל  
משרד המשפטים

מס' התיק: 516/11

כפני המפקח על רישום מקרקעין  
תל אביב

עסק ועסק, לרבות כאלו שבקומות העליונות בבית, ובכך לא תושג, עוד מתחילתה, המטרה לשמה נכלל סעיף השילוט בהסכם השיתוף. גם לשון הסעיף תומכת בפרשנות הנתבעת 3.

ויודגש, לו על פי פרשנות התובעת היו הדברים, לא ברור מדוע נדרש היה התנאי השני שנקבע כדבר אישור האדריכל - אם הסכם השיתוף קבע את המיקום המותר להתקנת השילוט, וכל בעל זכויות (לא משנה היכן מצוי הנכס בבעלותו) זכאי להתקין שילוט במקום זה, הרי שלכאורה אין כל משמעות לקבלת אישור זה.

שנית, מבין העדים שנשמעו בפני הרי שרק מר חורש היה מעורב ישיר בחתימה על הסכם השיתוף כמנהל ובעל מניות בנתבעת 3 (עמוד 8 שורות 9-10) ורק הוא יכול להעיד ממקור ראשון על כוונת הצדדים להסכם השיתוף. מאידך, מר אלקלעי מאשר כי הוא לא היה מעורב בהסכם השיתוף או בכל מערך ההסכמים שבמסגרתם רכשה גבר (שמכרה לתובעת לאחר מכן חלק מזכויותיה) את זכויותיה בבית (עמוד 5 שורות 6-8).

שלישית, התובעת לא הביאה לעדות מטעמה כל מי אשר יכול לתמוך את פרשנותה האמורה להסכם השיתוף. בהקשר זה, כאמור, לא הוכחו לעדות גבר ו/או הנתבעת 4.

ההלכה בהקשר זה קובעת כי "...כלל נקוט בידי בתי המשפט כימים ימימה, שמעמידים בעל-דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראייה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראיה רלבנטית שהיא בהישג ידו, ואין לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראיה, היתה פועלת נגדו. 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" (ע"א 548/78 שרון נ' לוי פד"י לה (1) 760, 736 ועל הלכה זו רע"א 55/89 קופל (נהיגה עצמית) בע"מ נ' טלקאר בע"מ פ"ד מד (4) 595 וע"א 2273/90 לימה חברה ישראלית לתעשיות כימיות בע"מ נ' פרץ רוזנברג ואח' פ"ד מד (2) 606 וכן ע"א 9656/05 שוורץ נ' רמנוף (פורסם בנבו) וע"א 465/88 הבנק למימון ולסחר בע"מ נ' מתתיהו פ"ד מה (4) 651).

אין כל הסבר מדוע לא צורף תצהיר גבר (עמוד 5 שורה 27) וזאת במיוחד לאור הצהרת ב"כ התובעת בדיון מיום 25.12.11 כי בדעתו להעיד את גבר בהליך זה – "החברה בחוזה י.ע. גבר אנחנו נביא את החברה שתצהיר שהקירות הועברו לרוכשים ואין לה זכויות יותר בכניין" (עמוד 2 שורות 29-30). בנסיבות אלו ניתן להסיק כי עדות גבר היתה תומכת דווקא בפרשנות הנתבעת 3 להסכם השיתוף.

לא הוכח בפני, וממילא לא נטען כלל על ידי התובעת כי נתקבל אישורו של "אדריכל הפרוייקט" להתקנת השילוט המבוקש על ידה או כי בכלל נעשתה פניה לאדריכל לקבלת אישורו. משכך הרי שלא הוכח כי התקיים התנאי השני.

גם התנאי השלישי לא התקיים.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים

מס' התיק: 516/11

בפני המפקח על רישום מקרקעין  
תל אביב

ראשית יודגש, מר אלקלאי מאשר כי ידע שעל פי הסכם השיתוף נדרשת הסכמת הצדדים לצורך קיבוע שילוט (עמוד 5 שורה 24).

שנית, לא עלה בידי התובעת להוכיח קבלת הסכמת הבעלים - אין מחלוקת כי הנתבעת 3 התנגדה ומתנגדת להתקנת השילוט (עמוד 8 שורה 2). די בכך, בהיותה בעלים של 2/3 מהזכויות בבית כדי לשלול התקיימות התנאי.

ויוודגש, מר אלקלעי מאשר כי אפילו לא פנה בכתב לנציג הנתבעת 3 לקבלת אישורו להתקנת השילוט (עמוד 6 שורה 17).

אולם, גם לא עלה בידי התובעת להוכיח קבלת הסכמה של בעלת זכויות נוספת - הנתבעת 4.

אין בידי לקבל את טענת התובעת כי נחקבל מהנתבעת 4 אישור בעל פה להתקנת השילוט (עמוד 6 שורות 11-13). טענה זו עלתה לראשונה רק בחקירתו הנגדית של מר אלקלעי. אין כל רמז לטענה במסגרת תצהיר העדות הראשית מטעמו וללא כל הסבר מדוע פרט חשוב זה הושמט. בכתב ההגנה מטעם הנתבעת 4 לא נטען כי היא מסכימה להתקנת השילוט המבוקש על ידי התובעת וכל שעלה הוא כי הנתבעת 4 סומכת ידה על הוראות הסכם השיתוף אשר אינן מקנות אפשרות להתקנת השילוט המבוקש על ידי התובעת. התובעת גם לא ביקשה להעיד את הנתבעת 4 בהקשר זה לאחר שזו בחרה שלא להגיש ראיות מטעמה.

יוצא כי לא עלה בידי התובעת להוכיח כי קיימת לה זכות להתקנת השילוט המבוקש בהתאם להוראות הסכם השיתוף.

גם לא עלה בידי התובעת להוכיח את הסכמת חברת הניהול להתקנת השילוט. למעשה, מר אלקלעי מאשר כי הוא לא קיבל הסכמה זו (עמוד 7 שורות 10-12) וזאת בניגוד להוראות סעיף 5 להסכם הניהול עליו חתמה התובעת (נספח ג' לתצהיר חורש). די גם בכך כדי לשלול את מתן הסעד המבוקש.

בכל הקשור להסכמות הנדרשות טוענת התובעת כי הנתבעת 3 ככלל ונציגה - מר חורש, בפרט, נהגו בחוסר תום לב בסירובם לאשר התקנת השילוט, בניגוד לשילוט אחר שהותקן על ידי המסעדה והנתבעת 7.

אומנם, על מערכת היחסים שבין בעלי הזכויות בכית משותף חלה גם החובה לנהוג בדרך מקובלת ובתום לב, שהם עקרונות מנחים בפעולת השותפים בכית המשותף - "הן הרוב והן המיעוט חייבים לפעול בדרך מקובלת ובתום-לב (סעיפים 39 ו-61(ב) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973). המיעוט והרוב אינם זרים זה לזה. עבותות של קניין מקשרים ביניהם. חוק המקרקעין מעניק לכל אחד מהם כוחות כלפי רעהו. בהפעלת כוחות אלה יש לנהוג בהגינות" (ע"א 810/82 זול בו בע"מ נ')



מדינת ישראל  
משרד המשפטים

מס' התיק: 516/11

בפני המפקח על רישום מקרקעין  
תל אביב

יהודית זיידה פ"ד לז(4) 737 וראה גם ברע"א 6339/97 משה רוקר ואח' נ' משה סלומון ואח' פ"ד נח (1) 199 וכן בע"א 2896/90 יוסף טרוצקי נ' אלפונסו ד"ן פ"ד כו (5) 454.

אולם, במקרה דנן אין בידי לקבל את הטענה כי הנתבעת 3 או נציגה מר חורש נהגו בחוסר תום לב בסירובם להתקנת השילוט של התובעת.

ראשית, לא ניתן ללמוד גזירה שווה משילוט המסעדה והנתבעת 7 לשילוט המבוקש על ידי התובעת. כאמור לעיל, הסכם השיתוף קובע כי התקנת השילוט תותר רק לעסקים בקומת הקרקע המסחרית. אלו הם המסעדה ועסק הנתבעת 7.

שנית, הוצגו נימוקים מספיקים לסירוב, הן בבחינת קיומו של שילוט מספיק לעסקים בבית (מוצגים נ/1 ו-2/נ) והן בבחינת הרצון לשמור על חזות הבית. מסיבה זו גם נקבע אשר נקבע בהסכם השיתוף. מסיבה זו מסרבת הנתבעת 3 להתקנת שילוט חיצוני נוסף בבית (לכד מזה אשר הותר על פי הסכם השיתוף).

שלישית, הרוב ניצל כאן את זכותו הלגיטימית לקבלת החלטה בהתאם לכללים אשר הוסכמו בין הצדדים בדבר ניהול הבית המשותף ככלל ולעניין השילוט בפרט. אין זה סביר לשלול את זכותו של הרוב או לשלול את תום ליבו אך בשל רצונו של המיעוט להתנער מהסכמים מחייבים או לנהוג בניגוד לאותן ההסכמות.

וידגש, טענת התובעת בהקשר זה היא, למעשה, כי עמידת הנתבעת 3 על הוראות הסכם השיתוף הינה חסרת תום לב. טענה זו לא ניתן לקבל.

רביעית, מערך ההסכמים עליו חתמה התובעת מלמד כי היא ידעה על מגבלות השימוש ככלל והשילוט בפרט והסכימה להן. התובעת הסכימה מראש כי זכויותיה מצטמצמות לנכס עצמו – "האמור לעיל ולהלן, יחול על הקונה ועל כל נעבר בזכויות ביחידה, ללא שום סייג, ובכפוף אך ורק לכך שהזכויות ביחידה בלבד וכן שטח היחידה ויעודה, לא ייפגעו, ושתהא ותישמר לקונה ולכל נעבר בזכויות ביחידה, גישה בפועל, בלתי מופרעת, ליחידה ולחניה וכיציאה מאלה" (סעיף 6 לנספח להסכם שיתוף). יתכן והדבר אינו נושא תן בעיני התובעת. יתכן ואין זה ראוי כי יהיו לה "זכויות חלקיות" כהגדרתה. אולם, אלו הן הזכויות אשר נרכשו על ידה בהכנה וידיעה בהתאם למערך ההסכמים השונים שהוצגו בפני כאמור.

בהקשר זה גם לא מצאתי טעם לפגם מבחינת הזכויות החוזיות או הקנייניות של הצדדים בכך שהוצמדו הקירות החיצוניים של הבית לבעלים. דעתי היא כי מכלול ההוראות בהסכם הרכישה (ובפרט בנספח להסכם שיתוף) מלמד על כי הקירות החיצוניים הוצאו באופן מפורש מגדר הרכוש אשר נמכר לתובעת. וידגש, אין מחלוקת כי כעת הנו לתובעת אין זכויות קנייניות בבית וכל שבידה הן זכויות חוזיות בלבד.







מדינת ישראל  
משרד המשפטים

מס' התיק: 516/11

בפני המפקח על רישום מקרקעין  
תל אביב

אעיר גם כי, בניגוד לטענת התובעת, אין כל הגבלה בדבר זכותם של הבעלים להחליט על הוצאתם של הקירות החיצוניים מגדר הרכוש המשותף והצמדתם לאחת או לחלק מיהדות הבית לכשירשם הבית המשותף. קירות חיצוניים אינם נחשבים כחלקים מן הרכוש המשותף שלא ניתן להצמידם (ראה סעיף 55(ג) לחוק המקרקעין). משכך, הוראה זו ניתנת לכלול במסגרת הוראות תקנון הבית לכזוה יירשם כבית המשותף.

אומנם, מי שאין לו זכויות בבית, אינו יכול להיות בעלים של קירות חיצוניים (שמהווים חלק מן ההגדרה השיורית של רכוש המשותף אלא אם הוצמדו בהתאם להוראות סעיף 55 (ג) לחוק). אולם, במקרה דנן לא הוכח שלגבר אין עוד זכויות בבית. למעשה, לא הובאה כל עדות בהקשר זה, לרבות עדות גבר, על אף הצהרת כ"כ התובעת כאמור לעיל. ממילא גם לא נסתר כי הזכויות בקירות, על פי מערך ההסכמים שבין גבר לבין הבעלים (הנתבעות 3 ו-4) שייכות לאחרונים בלבד (שאינן מחלוקת שלהם קיימות עדיין זכויות בבית).

אעיר עוד בהקשר זה כי, בניגוד לטענת התובעת בסיכומיה, אין בהוראות פרק 11 לחוק המקרקעין כדי לקבוע זכויות קנייניות כפי שמצוטט לעיל, ולפיכך את אלו יש לגזור ממערך ההסכמים שבין הצדדים.

וידגש, גם אם נכונה הטענה כי השילוט נדרש לניהול העסק של התובעת, עדין אין בכך להתיר התקנתו, בפרט כאשר ההתקנה סותרת את הוראות הסכם השיתוף והנספח להסכם שיתוף וכפי שנפסק בע"א 281/61 שלוסר נ' כץ פד"י טו 2329: "אין אדם יכול לדרוש זכות הנאה כל שהיא מרכושו של הזולת רק מפני שנח לו הדבר או מפני שהוא זקוק לזה ולזולת אין הדבר גורם כל נזק שהוא – אפילו מצבו הקשה של האדם הזה עשוי לעורר אהדה עליו מצד בני האדם. אין לזהות שיקולים מוסריים עם שיקולים שביושר כמושמות המשפטית, דבר התלוי ברצונו הטוב של הזולת אין לכפות עליו "רצון טוב" זה על ידי החלת השיקולים שביושר, עוד לא שמענו על הלכה מעין זו".

לפני סיום אעיר כי לא ממש ברורה טענת התובעת לפיה בהתאם להוראות חוק המקרקעין היא זכאית להתקנת השילוט המבוקש.

בהקשר זה נטען בכתב התביעה כי התקנת שילוט בבית מחייבת את קבלת הסכמת כל בעלי הדירות בבית (ר' סעיפים 20-30 לכתב התביעה). מבלי להיכנס לדיון המשפטי באם צודקת התובעת בטענתה זו או שדי באישור האסיפה הכללית לשם כך, הרי שבמקרה דנן הסכמה מוחלטת להתקנת השילוט לא ניתנה לתובעת וברי כי אפילו הסכמה של האסיפה הכללית אין בידה (וממילא לא נטען לקיומה של כזו) לאור העובדה כי לנתבעות 3 ו-4 רוב באסיפה הכללית של בעלי הדירות בבית.

אומנם טענות התובעת בכתב התביעה נטענו בעיקר כנגד התקנת השילוט של המסעדה. אולם, גם לאחר שהיא חזרה בה מן הסעד המבוקש כנגד המסעדה היא בחרה שלא לבקש לתקן את טענותיה בכתב התביעה, שנותרו כשהיו.

מפקח על רישום מקרקעין  
תל אביב



מדינת ישראל  
משרד המשפטים

בפני המפקח על רישום מקרקעין  
תל אביב

מס' התיק: 516/11

מכל מקום, בפרט לאור העובדה כי המדובר בבית שטרם נרשם ככית משותף, לא ניתן לבחון את התובענה במנותק ממערכת היחסים החוזית שבין הצדדים ובפרט הוראות הסכם השיתוף כאמור לעיל. מרגע שאסרו בעלי הדירות את התקנת השילוט המבוקש על ידי התובעת (בין פה אחד במסגרת הסכם השיתוף בין בעלי הזכויות המקרקעין ובין בסירובם ברוב לאשר ההתקנה המבוקשת בכובעם כבעלי דירות), אין היא יכולה עוד לטעון לזכותה להתקנת השילוט בבחינת שימוש סביר ברכוש המשותף, וזאת אף מבלי להתחשב בכך שבהתאם להסכמים לפיהם רכשה את זכויותיה, הקירות החיצוניים אינם חלק מן הרכוש המשותף ובודאי שאינם חלק מרכושה.

סיכום

לאור כל האמור לעיל אני דוחה את התביעה.

אני מחייב את התובעת לשלם לנתבעת 3 בגין החזר הוצאות ניהול ההליך סך של 3,500 ש"ח כצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מהיום ועד למועד התשלום בפועל.

אין מקום לחיוב התובעת בתשלום הוצאות בעלי הדין האחרים – הנתבעת 4 לא התייצבה לשיבת ההוכחות ולא הגישה ראיותיה, הנתבעות 5 ו-6 הסכימו לסעד המבוקש והנתבעת 7 כלל לא הגישה כתב הגנה.

המוכירות תשלח לכל אחד מהצדדים העתק פסק הדין בדואר רשום עם אישור מסירה.

ניתן בלשכתי היום י' אייר תשע"ב, 02 מאי 2012, בהעדר הצדדים.

אורן סילברמן  
מפקח על רישום מקרקעין  
תל אביב

