


**בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

ה'ב 09-08-2012 ביטרן ואח' נ' מרכו ראשונים (1993) בע"מ (ואח'

לפני כב' השופטת הילה גרטל, נשיאת

הمبرקשים:

1. אליעזר ביטון
2. חברת מרcco רפואי רענן בע"מ
3. חברת כהן שלום ובטי ייעזים בע"מ
4. חברת נכסים אבי ואביבה סופר (1999) בע"מ
5. ראובן אלמן
6. זהבה אלמן
7. ציון זרגיר
8. שרה זרגיר
9. דוד בית
10. יהונתן בית
11. צפורה טהורין
12. לאה בר בקס
13. גיל בר לב
14. שושנה אבוקסיס
15. ציון אבוקסיס
16. ראובן לוי
17. אריקה פריס קרצ
18. חוה אוּה אלטמן
19. רפאל כץ
20. עדיה קלעי
21. שמואל קלעי
22. הורסט הרדי פיזור
23. מרגריט רנטה פיזור
24. סימונה אליהו
25. שרה שורצברג
26. אברהם שורצברג
27. נציגות הדירות אוחזה 88 רעננה
28. הנרי ולורנס בן מויאל



## בית המשפט המחווי מרכז-לוד

ת"פ 09-08-21972 ביטרן ואח' נ' מרכז ראשונים (1993) בע"מ ואח'

29. קרן בן מויאל
30. בנימין בן מויאל
31. אלוש דורון
32. חברת א.ב.ס אוור השקעות בע"מ

ג א ז

המשיבים:

1. מרכז ראשונים (1993) בע"מ
2. דוד הבר
3. סילביה הבר (רותה)
4. עווייד איתן טוקר
5. דורון אנקר
6. מרים פילוס

1

### פסק דין

בתובענה זו עותרים המבקשים להורות למשיבים לאחד את חלקות 494, 493, 258 בוגש 6580 ברחוב  
88 ברעננה, לרשות על החלקה המאוחודה בית משותף ולהעביר על שם כל אחד מהمبرקים  
את זכויות הבעלות ביחידת שרכש לבניין כשייא נקייה מכל עיקול, משכנתה, או זכות כלשהי לצד  
שלישי, למעט זכויות שנרשמו לביחס העורות לביקשת כל אחד מהمبرקים. כן מבקש למנות את  
עו"ד קמר כconomics נכסים על זכויות המשיבים 1-3 בחלקות לצורך ביצוע המבוקש.

2

### 1. רקע:

לנוח ריבוי החלטים והמחלוקות בין הצדדים, יפורט הרקע בארכיות מזה :-

(א) על-פי האמור בתובענה, המשיבה 1 (להלן - "המשיבה") היא חברה קבלנית לבניין,  
בבעלות ובשליטת המשיבים 2-3, דוד וסילביה הבר, שהם בעל ואישה (להלן ביחד -  
"בני הזוג הבר"). בני הזוג הבר הם הבעלים הרשומים של החלקה 493 בוגש 6580  
ברעננה והמשיבה 3 (להלן - "אבי הבר") עם המשיבים 5-6 הם הבעלים הרשומים של  
חלקות 1 ו 258 ו- 494 בוגש האמור [העתקיים מנשיית רישום המקרקעין - נספחים  
אי'(1)-(3)].

חלקות 258, 493 ו- 494 הן חלקות צמודות זו לזו.

2 מתוך 26



בית המשפט המחוזי פרקו-לוד

הה"פ 09-08-1972 ביטרן ואחר' נ' מרכז הראשונים (1993) בע"מ ואחר'

- המשיבה ובעליה הזכיות בחלוקת דלעיל חתמו על הסכם קומבינציה שלפיו רכשה המשיבת חלק מהזכיות בחלוקת כדי לבנות עליה נין המועד למוגרים, למשרדים ולმטור (להלן: "הסכם הקומבינציה"), ובשלבי שנות ה- 90 ובשנת 2000 בניתה המשיבת, בהתאם להסכם הקומבינציה את הבניין האמור, שאוכלס על ידי המבוקשים ואחרים החל משנת 2001.

במקביל לבניית הבניין ו אף בהמשך, התקשרה המשיבת עם המבוקשים 1-24 בחסמי מכיר ומכרה להם יחידות שונות בבניין: למוגרים, למשרדים, הסכמי המכיר נסחו באופן סטנדרטי, לחקים צורפו ספחי תוספות ושינויים וכולם נעתרו בשם המשיבת על ידי המשיב 2, בעלייה ומנהלה (להלן: "מר הביר") (העתק מס' 1-24 המבוקש המכיר שנחתמו עם המבוקשים ב-1(5)).

לטענת המבוקשים בתובענה, המשיבת התהוויה בחסמי המכיר לגוזם לרישום הבניין כבית משותף ורשום את הזכיות בייחדות שנמכרו למבוקשים 1-24 על שמויותיהם. כן נקבע בחסכים שמשרד עורכי הדין שערק את הסכמי המכיר וייצג את המשיבת לטפל ברישום הזכיות על שמות המבוקשים, מטעם שני הצדדים. לפועל, מי שטיפל מטעם המשיבת בנושאים הקשורים לבניין הוא עוז'ד טוקר, המשיב 4 והוא מושך ומטפל בענייני המשיבת אף היום, לרבות בנושא איחוד החלקות והרישום.

בחודש יולי 1995 נחתם חוזה בין בעלי חלקות 258 ו-494 לבין המבוקשת 25 במסגרת פנו המבוקשים 25-26 מהחנות שניהלו בדירות מוגנת לבניין על חלקות אלו כדי להרשו ולבנותו בגין חדש תחתיו. חוזה זה נקבע שה מבוקשים 25-26 יקבלו חנות חולפית לבניין החדש שתירשם בבעלותם ואכן נמסרה להם חנות החלפת לאחר הקמת הבניין החדש.

חרף העובדה שחלפו 14 שנים מאז נחתם החוזה בין גבי הבר ואחרים לבין המבוקשים 25-26 ועד הגשת התביעה בשנת 2009 וחילפו 10 שנים מאז נחתמו החסכים הראשונים בין המשיבת לבין המבוקשים האחרים, ולמרות שהבניין אוכلس 8 שנים לפני הגשת התביעה, טרם אוחדו החלקות וטרם נרשם בית משותף. מילא אף טרם נרשמו היחידות שנמכרו למבוקשים על שמויותיהם.

במרוצת השנים פנה ב"כ המבוקש 1 אל באי כוחם של המשיבים שאמוריהם היו לבצע את רישום הזכיות כדי לקבל מידע באשר להליך הרישום. במקביל התשובה של



## בית המשפט המחווי מרכז-לוד

ה"פ 21972-08-09 ביטרון ואח' נ' מרכז ראשונים (1993) בע"מ ואח'

ב"כ המשיבים נכתב שהיו עיקובים שאינם תלויים בנסיבות באיחוד המקרקעין  
במרכז למיפוי ישראל, וטרם הושלמה הפרצלציה של המקרקעין, וכן טרם נוצרה  
האפשרות לרשום את הבניין כבית משותף [העתק ההתקבויות דלעיל - נספחים  
ה(1)-ה(6) לתובענה].  
כך אף התקיימו תכונות בין המבוקשת 2 לבין ב"כ המשיבה בנושא הרישום  
[נספחים ו(4-1) לתובענה].

לטענת המבוקשים בתובענה אי רישום הייחדות על שמותיהם גורם להם טיקים  
כבדים ומוטיר אותם במצב של חוסר ודאות באשר לעתיד הנכסים שרכשו ובאי  
יכולת למוכר אותם בערכם של נכסים בבעלויות רשומה בלשכת רישום המקרקעין.  
לבדם, פרק הזמן שהלך מאז הסתיימה בניית הבניין בשנת 2001 ועד היום, מבלי  
שהמשיבים ביצעו את רישום הזכיות ביחסות שנמכרו להם אינו סביר. משכך,  
הגישו המבוקשים את התובענה דן, שהוגשה לתחילת נגד המשיבים 1-4 בלבד ובה  
עתרו שימונה כונס נכסים שיבצעו במקומם המשיבים ועל חשבונם את כל החללים  
הנדרשים לרישום בפנקסי המקרקעין ושינטו לו כל הסמכויות הנדרשות לביצוע  
פעולות האיחוד, רישום הבית המשותף ורישום הייחדות בפנקסי המקרקעין על שם  
המבוקשים.

בתשובת המשיבים 1-3 לתובענה, העלו האחرونים טענות מקדימות כגון אי התאמה  
דינית של סוג החקלאי שננקט ואי צירוף כל בעלי המקרקעין הרשומים לתובענה.  
לגופו של עניין טענו המשיבים 1-3 שבנית הבניין הסתיימה 6 שנים לכל הזמן לפני  
כן ולא כפי שטען בתובענה והם פעלו בשקייה סבירה לאורך כל התקופה לקיום  
התcheinויותיהם, לשם כך, בין היתר, אף שכרו את שירותה של עזה'יד יהודית  
שיינפוקס (להלן: "עו"ד שיינפוקס) כדי שתסייע בכל הכרוך בהשלמת רישום הבית  
השוקן, אלא שעקב מספר עיקובים שאינם בשליטתם, החקלאי עדיין נשך. משכך,  
לשיטת המשיבים 1-3, אין לנו כונס נכסים לבצע את מה שהמשיבים מבצעים  
בעצם מותך אינטנס מובהק שלאם לשאים את החקלאי.

בתשובתו של המשיב 4 (להלן: "עו"ד טוקר") טען האחרון שיש לדחות את  
התובענה נגדו על הסף בהעדר יRibot ובהעדר עילה, לאחר שלא נטל על עצמו כל  
התcheinויות כלפי מי מהמבוקשים. כמו כן טען שיש לדחות את התובענה נגדו לאור של  
עניין שכן המשיבה ומשרד עורכי הדין פועלים בשקייה רואיה וסבירה בסיבות  
הענין ועקב מרכיבות הפרויקט שהמבוקש ידע עליה מראש וחסכו לה. בשלב  
마וחר יותר אכן הוסכם על דחיית התובענה נגדו.



בית המשפט הפלילי מרכז-לוד

ב' מרכז ראשונים (1993) בע"מ ואחר'

- 1 בדיעון מיום 21.12.09 ביקש ב"כ המבוקשים לצרף כמשיבים נוספים לתובענה את  
2 הבעלים הנוספים של המקרקעין ובמהמשך לכך, הגיעו המבוקשים תובענה מתוקנת  
3 לה צורפו כמשיבים נוספים, משביבים 6-5, מר דורון אנקר וגבורת מרים פילוס,  
4 הבעלים הרשומים, יחד עם גבי הבר, של חלקות 258 ו- 494.  
5  
6 בתשובתם של המשיבים 6-5 לתובענה, טענו האחוריים, שהם הבעלים של חלק  
7 מהקרקעין, אולם הם לא עסקו כלל ביוזם ובניהול הפרויקט, אינם צד להסביר  
8 המכרכר מול המבוקשים ואינם חכמים לפיהם דבר. מי שהתחייבה לטפל בפרצלאיה  
9 ובירישום הבית המשותף היא המשيبة והיא שבחה משפטית, הן לפני המבוקשים הן  
10 לפני המשיבים 6-5 בכל הנוגע לקידום והשלמת הליכי הפרצלאיה והליך רישום  
11 הבית המשותף. המשיבים 6-5 הצביעו כי ימשיכו לשטר甫 פעולה כל הנדרש כדי  
12 לאפשר את השלמת הפרצלאיה. המשיבים 6-5 בעצם הגיעו כבר בשנת 2004  
13 לתביעה לטעדים הצחריים וכසפיים בנוגע לפרויקט, בין היתר נגד בני הזוג הבר.  
14  
15 בדיעון שהתקיים לפנוי ביום 4.1.10 הסכימו ב"כ הצדדים שככל הצדדים ישתפו פעולה  
16 לצורך קידום רישום האיחוד והחלוקת ורישום הבית המשותף ושינויו לבית  
17 המשפט תוך חדש על הפעולות שבוצעו.  
18  
19 לאחר דיון זה התקיימו עוד דיונים לפנוי בהם עדכנו ב"כ הצדדים את בית המשפט  
20 על ההתകומות ביחסות. כך, בדיעון מיום 3.3.10 הבהיר ב"כ המשיבים 1-3, עיר"ד  
21 להב-לו (להלן: "עיר"ד להב-לו"), שהשלב הראשון שיש לעשותו הוא רישום  
22 הזכויות לפי הסכם הקומביינציה, בהמשך יש להשלים תכנית איחוד וחלוקת כולל  
23 הסדרת אישורי עירייה ובמקביל סיום הכנת תשייתי הבית המשותף, הכנת התקנון  
24 והצו וסוגיות מס השבת. הערכתו של עיר"ד להב לו הייתה שככל התהליך יוכל ימשך  
25 כ- 20 חודשים.  
26  
27 בדיעון מיום 12.4.10 אישרתי את הסכמת הצדדים להצעתי מהדיון הקודם, שלפיה  
28 עיר"ד שינפוקס תחויב ליתן להם דיוהחאת לחודש באשר לפעולות שבוצעו במהלך  
29 החודש, הפעולות שבכוונתה לבצע בהמשך ולוח זמינים צפוי לביצוע. התובענה  
30 תופס וביר"כ המבוקשים יהיה רשאי לחודה בכל עת אם יהיה סבור עיר"ד שינפוקס  
31 אינה ממלאה אחר ההוראה בדבר חובה הדיוהחאות כי קצב ההתרחשויות איינו  
32 משכני רצון.  
33 משכך הוריתי על חפקת התובענה.



בית המשפט הפלילי מרכז-לוד

ב-09-08-1972 ביטרן ואחר נ' מרכז הראשונים (1993) בעמ' (אח')

- 31.1.11 הגישו המבקשים בקשה לחידוש התובענה לאחר שלטunganם במשך 10 ימים (ט). החודשים שהלפו מזו הפסקה, המשיבים מילאו אך באופן חלקי אחר התcheinבותם; הדיווחים שניגנו על ידי עwid שינפוקס היו מוקוטעים וחלקיים ובמבחן התוצאה לא הייתה התקדמות ממש בהליכים לביצוע הרישום.

בדין אילו זמנתי את הצדדים ביום 6.6.11, הודיע עwid להב לו שהפרצלציה נרשמה ביום 29.3.11 ושהתשריטים לרישום הבית המשותף, נמצאים בהכנה. בחאלתו קבע עwid שינפוקס תוגש דוח מפורט לבית המשפט ולב"כ הצדדים ולאחר עיון בדוח וקבלת התייחסות ב"כ הצדדים, ניתנת החלטה לגבי המשך התנהלותו הותיק. (ז)

בהתאם לכך, הוגש ביום 4.7.11 דוח על-ידי עwid שינפוקס בדבר הפעולות שבוצעו ושנותרו לבצע בעניין רישומו של הבית המשותף. בדוח זה פירטה עwid שינפוקס שלאחר שנרשמה הפרצלציה, ניתן לה滴滴ים לרישום צו בתים משותפים, בהתאם לשלים אלו: קבלת תשריט טיטה של הבית המשותף; יהוז בעליות לכל אחד מהבעליים כולל החזמות הרלוונטיות; ייחוד הערות האזהרה לעסקה הרלוונטיות; עירכת תקנון תוך קביעת כלים נפרדים ובורורים לאגן המשחזרי ולאגף המגורים; אישור מס שבח; פניה לבנקים; אישור עירייה לרישום צו בתים משותפים. רק לאחר השלמת כל האמור, ניתן עwid שינפוקס, להפקיד חתיק בלשכת המפקחות על רישום המקרקעין - לזרק רישום. (ח)

בדין שהתקיים לפני ביום 17.11.11, לאחר שעו"ד להב לו הודיע שיש בעלי זכויות שימושיים להתnom על התשריט וכן שיש מספר תיקונים שיש לערוך בו בעקבות הפגישות עם הדיירם, קבעתי שiomצא עותק מהתשרט והתקן לעwid קמר עם רשומות המבקשים ששיסרבו להחתום עד כה. אם יווגטו מבקשים שייסרבו להחתום, יהיה ראש עwid להב לו להגיש בקשה לבית המשפט לחיבם להחתום במסגרת תיק זה. כמו כן הבהיר, שעwid שינפוקס להמשיך לדוח על התקדמות הרישום מדי חודש. (ט)

בחודש מאי 2012 הגישו המבקשים בקשה נוספת לחידוש ההליכים בתובענה בה עתרו בשנית למונות את עwid קמר מכוס נכסים לצורך ביצוע רישום הבניין כבית משותף ורישום היחידות על שם הרוכשים. (כ)



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ב' מרכז ראשונים (1993) בע"מ ואחר' פ-09-08-1972 ביטון ואחר'

- (א) בדיעון שהתקיים לפני יום 21.6.12 הופיע עוזי אלוש וטען שהוא מיצג את נציגות הדירותים ובReLU ייחידות בבניין ושאף הוא בעל ייחידות בבניין וביקש להצטרכ לתוכנה. בהמשך הגיש עוזי אלוש בקשה כתובה לצירוף 6 מבקשים נוספים להיליך, ביניהם נציגות הדירותים בבניין ונעניתי לבקשה.

בדיעון זה הודיע עוזי להב לוי שמסמכיו רישום הבית המשותף הועברו לב'כ המשיבים 5-6 לצורך קבלת חתימותם אולם לא התקבלה תגובה עניינית מצדיהם. בדיעון הבהיר שנציגות הדירותים הגישה למפקחת על המקרקעין תביעה הנוגעת לרוכש המשותף בטענה שהמשיבה עשויה שימוש שלא כחוק בשיטות ששייכים לרוב המשותף והתבקשו בה גם צוים לפינוי השטחים הנטענים. משכך גוס עוזי לחב לוי, שמאחר שבtabbiaה בפני המפקחת מבוקש טילוק משטחים שאינם לגיביהם שם חלק מהרכוש המשותף, אי אפשר להתකדים עד לקבלת החלטת המפקחת.

בתום הדיון קבעתי ישיבה נוספת נספחת בנסיבות עוזי שניפקס.

(ב) בדיעון שהתקיים לפני יום 27.6.12 הבהיר, שבפי המבקשים טענות קשות ביחס לשטחים שלפני הנטען החזאו מהרכוש המשותף על ידי המשיבים 1-3 אשר מבקשים להציגם לשטחים. ב'כ הצדדיםקיבלו הצעתי שלפיה, בין היתר, עוזי שניפקס תعبיר להם נוסח עדכני של התקנון ושל התשريع, הם יעבירו אליה ולועזד לחב לוי את העורוותיהם על הממסכים לעיל, עוזי לחב לוי להערות ועוזי שניפקס תחיליט לאחר קבלת התשובות כיצד לרשותם את הנושא האחרון של התקנון שיוגש לרישום. אם יישארו שטחים שונים במחלוקת וככל שעדיין תהיה מחלוקת לגבי נוסח התקנון, תירשם הערא בתאבו שתציביע על קיומן של מחלוקת וקיומו של חילך משפטי לגבי השטחים המיסויים או לגבי נוסח התקנון. הבהיר, שלא יהיה ברישום התקנון כשלעצמו כדי להוות ויתור על טענה מטענתם מיהצדדים.

(ג) בחודש ספטמבר 2012 הגיעו המבקשים בתובענה, בקשה למתן הוראות בה עתרו להורות לעוזי שניפקס לתunken את התקנון המוסכם ואת תשריט הבית המשותף במספר נושאים שפירטו בבקשתו. לטענתם, רישומו של הבנק כבוי משותף כמפורט בתקנון ובתשريع יגרום לפגיעה בזכויותיהם. לדידם, לא ניתן לרשותם את הבית המשותף כמורכב משלושה אגפים כפי רשמה עוזי שניפקס, שכן הוא נבנה כקומפלקס אחד שלא ניתן להפרידו לאגפים ומכלול המתקנים והשירותים שבבניין משרות גם את הייחדות המסתוריות, גם את הדירות וגם את המרתוifs.

(ד) בהמשך, הגישה עוזי שניפקס דוח המפרט את הפעולות שביצעה לקיים רישום הבית המשותף, בו פירטה בתמצית את הפלגותאות הקיימות בין הצדדים.



בית המשפט הפלילי מרכז-לוד

הה"פ 09-08-1972 ביטון ואח' נ' מרכו הראשונים (1993) בע"מ ואח'

- |  |   |
|--|---|
|  | <p>לאחר שהוגש תגבורת על ידי הצדדים האחרים לבקשתו לממן הוראות, התקיימים לפני דיון ביום 12.11.8, בו הסכימו ב"כ הצדדים שהליך רישום הבית המשותף יימשך על פי המוסמכים שהוגשו ועל פי החסדר הדוני מיום 27.6.12 ותירשם הענה על קיומו של הדיון המשפטי. כן הוסכם, שהתובענה נגד משיב 4 תיזחה, ייערך ביקור במקום על ידי בית המשפט, תוגש ורשימת המחלוקות שלגביה ותידרש הכרעת בית המשפט ובוחמישך יוגשו התצהירים או חוות הדעת שיש בהם כדי לתמוך במידה הצדדים השונים במחלוקות על פי הרשימה. כן הוסכם, שייקבע מועד לחקירה וב"כ נציגות הצדדים ימחק את התובענה שהוגשה למפקחת על פי הצהרתו.</p> |
|  | <p>בחמשך לכך, הגיעו ב"כ הצדדים <u>רשימת פלוגתאות</u> (מש/6(1) בתיקיית המוציאים), בה הוסיף בכתב יד שלגביה פלוגתאה ג' מתגבשת הסכמה שתוגש בבית המשפט ביוםים הקרובים.</p>   |
|  | <p>בהתאם להחלטתי, ערכתי ביום 12.12.10 ביקור במקום בנסיבות ב"כ הצדדים וחיל מהצדדים עצמם, אחריו ערכתי דוח שהומצא לב"כ הצדדים.</p>   |
|  | <p>בחמשך, הגיעה ע"ז שינפוקס עותק טמכתב שללה למפקחת לגבי חמשך רישומו של הבית כבית משותף וצירפה אליו את התשריט המתוקן.</p>  |
|  | <p>עו"ד אלוש הוועד בבית המשפט שחרף הודיעו שמתגבשת הסכמה לגבי פלוגתאה ג', הרי שלא תוקנו כל הליוקויים עליהם הצבעו בפנייתו למשיבים ולכן ביקש להורות להם לתקן את התקנון בהתאם להסכם המכיר כדי להביא את המחלוקת לידי סיום. בתגובה לכך הוועד ע"ז להב לו, שהמשיבים ניסו לתקן את נוסח התקנון כפי הבנתם בהתאם לתיקונים שנתקבשו על ידי ע"ד אלוש, אולם אין יכולתם להסבירים לתיקונים נוספים ולכן אין מנוס מהותרת הפלוגתאה ברשימה הפלוגתאות.</p>   |
|  | <p>המבקשים הגיעו מאוחר יותר את חוות דעתו של שמאי המקrukען חיים בן אריה (להלן - "מר בן אריה" – מוצג מב/1).</p>   |
|  | <p>בדיון שהתקיים לפני יום 13.1.21 אישרתי את הסכמת ב"כ הצדדים שלפיה, עם רישום הבית המשותף תירשם הענה מכוח סעיף 130 לחוק המקrukען, התשכ"ט-1969 (להלן - "חוק המקrukען"), שקיימות מחלוקות משפטיות כמפורט בדף הפלוגתאות שהוגש לבית המשפט על ידי הצדדים וקבעתי את התקיך לשמיעה.</p>   |


**בית המשפט המחוון מרכז-לוד**

ה'ב 09-08-1972 ביטרן ואח' נ' מרכז ראשונים (1993) בע"מ ואח'

1 מטעם המבקשים, מעבר לתחזרו של המבקש 1 (להלן - "מר ביטרן") שגורף  
 2 לתובענה, הוגש כאמור תצהיר של עיר אלוש וחותת דעת מטעם שגוי המקורעין  
 3 מר בן אריה. מטעם המשיבים, מעבר לתחזרי המשיבים 2 ו-5, שגורפו כתמכה  
 4 לתשובותיהם לתובענה, הוגש תצהיר מטעם גבי הבר, חוות דעת של עיר אפרים  
 5 כהן (להלן - "עיריך כהן"), חוות דעת של מר חורחה פקטור (להלן - "מר פקטור")  
 6 באשר להסדרי התנועה של החניון וחותת דעת של האדריכל דן אלרוד.

7

8 ביום 19.5.13 התקיימו לפניי חקירות. בפתח הדיון הודיע עיריך לחב לי שבתחילת  
 9 חדש Mai נרשם הבית המשותף, בכפוף להערכה לפי סעיף 130 לחוק המקורעין  
 10 שהרישום נעשה בכפוף להערכה שקיימות מחלוקת המפורטת בדף הפלוגתאות  
 11 שהוגש לבית המשפט ביום 15.11.12.

12 מטעם המבקשים נחקר מר בן אריה וב"כ הצדדים הצהירו שאין צורך בחקירה מר  
 13 ביטרן. כמו כן העיד עיריך אלוש. מטעם המשיבים העידו עיריך כהן, מר פקטור וגב' הבר.

14 בתום הדיון קבעתי את התקיק לחקירה האדריכל אלרוד, אולם המשיבים 1-3 הודיעו  
 15 מאוחר יותר שהם מושכים את חוות דעתו ובקשו להורות על הגשת סיכומים בכתב.  
 16 בהמשך, נקבע לוח זמני להגשת סיכומים בכתב וקבעתי שהמשיבים 1-3 ימצאו  
 17 את הסכם הקומבינציה לעיריך קמר ולבית המשפט. בנוסף הורתתי שיוגש נסח  
 18 הרישום של הבית המשותף.

19

20 בהתקדים לדילול, הגיעו הצדדים השונים סיכומים.

21 לאחר הגשת סיכומי הצדדים, הגיע עיריך אלוש בקשה דוחפה למתן הוראות בה טען  
 22 שעיריך שינפוקס והמשיבים 1-3 לא דיקנו בהצהרותיהם של פיחסן תיקנו את  
 23 התשריטים ככאלה המשקפים את המציאות בפועל והסירו את ההזדמנות שלא היו  
 24 קיימות בפועל, שכן הן בתשריטים הן בסách הרישום קיימות הגדולה של מרחב מוגן  
 25 מוסדי בקומה שנייה המוסנת ב"קסד" שאינה קיימת והוא בנוי בבניין בפועל.  
 26 משכך, עתרו להורות לעיריך שינפוקס ולמשיבים 1-3 לחשב האם ההגדולה "קסד"  
 27 קיימות ובנוייה בפועל אם לאו ואם תשובה תחיה שלילית, מבוקש להורות להם  
 28 לתקן הן את התשריטים, הן את רישום הבית המשותף ולמוחק את ההזדמנות  
 29 לתוך קסד".

30 בהמשך הגיע עיריך אלוש בקשה דוחפה נוספת, בה טען שambilי להמתין להחלטת  
 31 בית המשפט בבקשת הקדמתה בעניין ההגדולה "קסד", החלו המשיבים בבניית  
 32 הממ"ד (הגדולה "קסד"), מה שמכוכיה שהוא אין קיים בפועל, תוך שהם נכנסים  
 33 שלא כדין לשטח חדר הכוורת, השיקן לדירות המגוררים בלבד והורסים את התקורה  
 34 מעל לשירותים בחדר הכוורת. לטענת עיריך אלוש, למשיבים אין אפשרות להציג


**בית המשפט המחווי מרכז-לוד**

ת"פ 09-08-2019 ביטרן ואח' נ' מרכז ראשונים (1993) בע"מ ואח'

1 את השיטה "קסד" ליחידותיהם לאחר ששתתזה מוצי בקומת הטכניות, קרי בשטח  
 2 המשותף השני במחלוקת ומאתר שגבה הקומה נזק מהנדש בתקנות פיקוד  
 3 העורף.

4  
 5 המשיבים 3-1 הגיעו תשובה לבקשתה בה טעו שבית משפט זה מחוסר סמכות לדון  
 6 בבקשתו שכן כל המחלוקת בין הצדדים צומצמו למסנן הפלוגטות והחכמתה  
 7 "קסד" לא נכללה בו. כמו כן, מדובר בנושאים הקשורים לשימוש והחזקת ברוכש  
 8 המשותף בבניין, והם נתוניים לסמכות המפקחת על רישום המקרקעין וכן יש  
 9 לדוחות הבקשה.

10  
 11 בדין שהתקיים לפני ימים 6.11.13 חזר עוזי לחב לוי על כך שהמחלוקה בעניין  
 12 החמדת "קסד" לא הייתה חלק מרשות הפלוגטות וכן שלא נקט ההליך הנכון  
 13 כדי לבקש צו מנעה. עוזי אלוש טע בתגובה, שענין החמדתן כן הופיע ברשימת  
 14 הפלוגטות ושיש לעניין זה תוצאות משמעותיות של בטיחות וסכנה לבניין.  
 15 בתום הדיון קבעתי בשל החשש לפגיעה בكونסטרוקציה של הבניין, יועבר עותק  
 16 החלטה זו בדחיפות לוועדה המקומית לצורך בדיקה מיידית של נכונות הטענה בדבר  
 17 פגיעה בكونסטרוקציה, לרבות טענה של עמידה בתנאי ההיתר בנסיבות אלו.  
 18

19 בימים 18.11.13 הגיעו המבוקשים בקשה למתן צו מנעה וצו עשה זמני בה עטרו  
 20 לאסור על המשיבים 1-3 לבצע בניה ו/או הריסה ו/או כל פעולה בחדר החיבור ולסליק  
 21 את דירותם ממנה; לאסור על המשיבה לבצע בניה ו/או הריסה ו/או כל פעולה בקומת  
 22 הטכנית בבניין ולהזול מכל פעולה ו/או הריסה ו/או כל פעולה ולסליק דירותם משטו  
 23 זה וכן מכל שיטה שהוא רוכש משותף; להורות למשיבים לתקן ולהחזיר את המצב  
 24 לקדמותו כפי שהיה בבניין בטרם החל בפעולותיהם הבלתי חוקיות.  
 25

26 בהמשך לכך, התקבלה חוות' של מר פרץ אוסנברג, מהנדס העיר, שערך בדיקה  
 27 וסיור במקום ולא מצא כל נזק ו/או פגעה בكونסטרוקציה של המבנה, אולם, צוין  
 28 בחותם הדעת שקיים חסר התאמה בין ההיתר שהוצע על נספחיו למבחן בפועל  
 29 וכן הוצאה צו חפקת עבודה מנהלי לצורך הבטחת התאמה מלאה בין המבוצע לבין  
 30 היתר הבניה.

31  
 32 המשיבים הגיעו לתגובה לבקשתה לצו מנעה בה העלו טענות שונות וביניהן, חוסר  
 33 סמכות עניינית לדון בבקשתה, שהווי ומעשה עשו. לגופו של עניין טענו המשיבים,  
 34 שהצדדים גיבשו את כל המחלוקות ביניהם למסנן מסוים ובהמשך ניתן למשיבה



בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד

הה"פ 09-08-1972 ביטון ואחר' נ' מרכז ראשונים (1993) בע"מ ואחר'

- ההיתר בניה לביצוע עבודות מסוימות. כמו כן טווניס המשיבים, שאף במסגרת  
ההסכמי המכר שנערכו עם כל אחד מיהודי הרוכשים והזיהה המשיבה שתחכים בינוי  
מהרכוש המשותף לשם הצמודת לרכושה ויחדותיה בינוי והכל על פי הסמכות  
שניתנה לה בהסכם המכר. כן נטען, שבדין שהתקיים ביום 6.11.13 בהира ע"ד  
шибוקס את מצב הדברים לאשרו ביחס לבניה המבוצעת ואף הבהיר שהחטפה  
קסד היהת ונוגה חלק מבונה, יעדעה מראש למ"ע, וכעת השטח מוכשר בפועל  
לשימוש למ"מ.

(מ) ביום 26.11.13 הגיש עו"ד אלוש בקשה נוספת - בחולה לצו מונעה זמני בה טען שהמשיבים לא המתונו להחלטות בית המשפט ולקחו את החוק לידיים, תוך שהם פולשים לחדר הטעני בבניין והחלו בעבודות בניה וחריסת מקום, חרב צו הפסקת העבודה תוך שהם גורמים לנזקים בלתי הפיכים במקומות. בקשה צורף תצהיר של שלמה פרידמן שימוש יחיד עם עו"ד אלוש כנציגות הדיררים בבניין, בשל שהותי בשכונת - מטפל בכ"ס. הג שופט שילוח בבקשתו אלו של עו"ד אלוש.

#### טענות הצדדים, דין והכרעה:

16 כאמור, בדיון שהתקיים לפני יום 8.11.12 הSCIIMO ב'כ' הצדדים שתוגש רשימות מחלוקת  
17 שלגביה תידרש הכרעת בית המשפט ובהתאם להסכמה זו, הגיעו ב'כ' הצדדים את רשימת  
18 הפלוגותאות דין. משקעו הצדדים את רשימת הפלוגותאות העומדות דין, גודרת רשימה זו  
19 את הסוגיות הנדרשות להכרעה וכן להרחיב את הדיון לשאלות אחרות שלא נכללו בה  
20 מהשוויה: רע"א 05/9123 איזמור פרוייקטים (89) בע"מ נ' סיטי סטייט מקבוצת אלף בע"מ  
21 (פורסס ב公报, [25.10.07]).

22 מעביר לכך, בפתח החקירה הסכימו "ב' הצדדים שלא תומשר כל עדות שמייה, עדות סבירה,  
23 עדות בעל פה נגד מסמך בכתב, שינוי חזית, הרחבה ירעה וכל עדות בלתי קבילה אחרת.  
24 מושיכך, איזו בכל אחת מהפלוגאות עליהן הסכימו הצדדים, לפי סדרו, ואיך וრק בתן: -



בית המשפט הפלילי פרבון-לוד

ב-09-08-1972 ביטון ואחר' נ' מרכו הראשונים (1993) בע"מ ואחר'

- האם יש לאשר או לבטל בתקנון את חלוקת הבניין לאגפים?

(א) בסעיף 3 לתקנון נعرכה הפרדה בבניין לשלווה אגפים שונים: אגף 1 - הכלול את הדירות בקומת הקרקע, בקומות הביניים ובקומת אושונה, המהוות אגף מסחרי (להלן: "האגף המסחרי"); אגף 2 - הכלול את הדירות מהקומה השלישית ועד הקומה האחת עשרה והג', המהוות דירות מגורים (להלן: "האגף המגורים"); ואגף 3 - הכלול את החניון בקומת המרתף (להלן: "החניון").

לשיטת המבוקשים, יש לבטל את חלוקת הבניין לאגפים ורשום את הבית המשותף כקופלקס אחד, זאת מהתעם שמקול המתקנים וחסויות שבבניין משרתת גם את הדירות, גם את היחידות המסחריות וגם את המרפסים ולכלם אף שימושות הכספיות השונות בבניין. כך לטענותם משותפים - חדרי המדרגות, המעליות, מתקני החשמל, התאורה, המים, הספרינקלרים, מתקני התברואה ומתקני החירום.

לטענת המשיבים 1-3, הבניין מחולק באופן פיזי וברור לאגף מסחרי ולאגף מגורים וכל אגף מתקנים ייחודיים המשמשים רק אותו וצמודים בצדדים של כל אגף. כך גם קיים שימוש שונה בכל אגף - מגורים ומסחר - המהווה את אחד הكريיטריונים המרכזיים לקביעת בניין כבית מורכב. החלוקה לאגפים מיעיל את חלוקת הוצאות אחזקות המתקנים והרכוש בכל אגף בהתאם למוחותם של האגפים, כך שיש להחיל את הוצאות הקשורות לצמידות משותפת של אגף מסוים על בעלי הזכויות באותו אגף.

(ב) כדי להכירו בחלוקת דין אביא להלן את הוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין, העוסק בדירות משותף המורכב מבניינים או אגפים: -

(א) מקום שבית משותף מורכב מבניינים אחדים או מאגפים אחדים אשר לכל אחד מהם בניסח נפרדת או מתקנים נפרדים (להלן - בית מורכב) ובעל הדירות קבוע בתיקונו כי הרכוש המשותף, כולל או חלק ממנו, שבתומי כל בניית או אגף יהיה צמוד לדירות שבאותו מבנה או אף, או שהוחקתו וניהלו יהיו נפרדים, תחול חובת השתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף כאמור, על בעלי הדירות שבאותו מבנה או אף בלבד; בעלי הדירות רשיים לקבוע בתיקון שיקימו אסיפה כללית ונציגות נפרדת לגבי אותו מבנה או אגף.

(ב) בגין קביעה בתקנון כאמור בסעיף קטן (א), רשיי המפקח להורות כי בית מורכב יתנהל כאמור בסעיף קטן (א) אם נוכח שנסבירות העניין מצדיקות לעשות כן; הורה המפקח כאמור, יקבע את חלקי הרכוש המשותף שיחול עליהם סעיף קטן (א).

(ג) אין בקביעה שבית מורכב יתנהל כאמור בסעיף קטן (א) כדי לגורע מהוראות החוק המתלות על הבעוש המשותף בבית כאמור, שהוחקתו וניהלו לא הופדנו".



## בית המשפט המחווי מרכז-לוד

ה'ב 09-08-1972 ביטרון ואח' נ' מרכז ראשונים (1993) בע"מ ואח'

1

2 לאחר ביקורי בבניין ולאחר עיון בטענות הצדדים באשר לסוגיה זו, הגיעתי למסקנה  
3 שיש לבטל את חלקת הבניין לאגפים ויש להרשו כבניין אחד, זאת לנוכח מספר  
4 טעמים:

5 ראשית, אני סבורת שהבניין בו עסקין עונה על ההגדירה הקבועה בסעיף 59 לחוק  
6 המקרקעין דלעיל, של בית מורכב. הבניין בניו כחטיבה אחת וアイו בניו מבנים  
7 אחדים או מאגפים אחדים, כך גם כנישנה נפרדת לכל אחד מהאגפים השונים ואין  
8 מתקנים שונים לכל אחד מהאגפים. אף בחניון הכלול 3 קומות של חניה שקופה אחת  
9 ממשנו הוגדרה כאגף נפרד, יש כנישנה אחת משותפת לשושן הקומות והוא אינו בניו  
10 באגפים נפרדים.

11 הרכוש המשותף בבניין כולל רכיבים רבים, כך - דרכי המעבר בתוך הקומות ובין  
12 הקומות, תשתיות מים, ביוב, כיבוי אש, ספרינקלרים, חשמל, תקשורת, מערכת  
13 איוורור וגרטור חירום, כפי שאף מאשר ע"י אפרים כהן בחקירתו (עמ' 45-46).  
14 בהעדר הפרדה מוחלטת בין השטחים המוחשיים לכל אגף ובתשתיות השונות  
15 הفورסוט בכל שטח הבניין, מבחינה מעשית לא ניתן לבצע את הפרדה ולכן אף  
16 חלוקת הוצאות האחזקה אינה אפשרית. הביקור במקום אף הוא הותיר רושם של  
17 בעיות בחלוקת הבניין לאגפים.

18 אולם, לטענת המשיבים 3-1, כל רוכשי היחידות השונות בבניין נתונים הסכמתם  
19 במסגרת הסכמי הרכישה לכך שהבניין יירושם כבית משותף בן מספר אגפים וכך נקבע  
20 לידיים בסעיף 25 להסכם הרכישה, הקובל כדלקמן:

21 "...א."

22 ב. החברה תהיה רשאית זכאיות להוציא מהdockesh המשותף איזה שטחים,  
23 זכויות בניה לשם זכויות אחרות שם..., וכן תהיה רשאית זכאיות להצמיד  
24 שירותים ושטחים לאגפים בבניין או למיכרים אחרים, הכל בהתאם לשיקול  
25 דעתה הבלעדי של החברה.

26 מבלי לגרוע מכך האמור לעיל, הרוכש מצהיר כי הוסבר לו והודיע לו כי  
27 הבניין יהיה בניו מספר אגפים ו/או חלקים, בינויהם חלק מסחרי ושני  
28 מוגלי מגורים, וכי בORITY האפשר יירושמו אגפני השונות של הבניין לאגפים  
29 נפרדים על דרך רישום בית משותף בעל מספר אגפים ו/או עניין זה יבוא לידי  
30 ביטוי בתקנון הבית המשותף.

31 ג. החברה תהיה רשאית, ללא צורך בהסכם הרוכש, לרשותו ותקונו בית משותף  
32 בנוסח שיקבע על ידי החברה ללא צורך בהסכם הרוכש וכללו בו אותן  
33 ההוראות שיבואו להסדיר את היחסים בין בעלי הזכויות במSEMBER...הצמדות,  
34 אגות, מרפסות, זכויות בניה, זכויות שימוש של בעלי ממכרים בבניין, חניות,  
35 מחסנים, שירותים, שטחים ומתקנים אחרים שנועד לשרות את בעלי



## בית המשפט המחווי מרכז-לוד

ה'י'פ 09-08-1972 ביטרן ואח' נ' מרכז ראשונים (1993) בע"מ ואח'

1 הממכרים בבניין, הצמוד שירותים ושטחים לאגפים בבניין או לממכרים  
 2 אחרים...” (הדגשה שלי - ה'י').

3

4 אלם סבורני, שאין בסעיף זה כדי לסייע למשיבים, זאת הן מאחר שהסעיף מאוצר  
 5 אפשרות של אגף נפרד של ”הanine”, והדעתו נותנת שהכוונה לחינוי המורכב משלוש  
 6 קומות של חניה ואין בו זכר לאפשרות של פיצול החניון לשני חניונים כך שקומות  
 7 המרתף העליון תהיה אנף נפרד משתי קומות המרתף התחתונות, היא העוננת שעיה  
 8 שלוש הקומות קיימות כניסה מסווגת אחרת; הן מאחר שהסעיף מדבר על שני  
 9 בנייני מגורים בעוד שבפועל נבנה מגדל מגורים אחד.

10 מעבר לכך וסיבה נוספת למסקנותי שיש לבטל את חלוקת הבניין לאגפים, היא העובدة  
 11 כי עיון בסעיף 59 לחוק המקרקעין מעלה שקיימים שני מצבים אפשריים לרישום בית  
 12 כבית מורכב: הראשון הוא זה הקבוע בסעיף קטן (א) ובו בעלי הדירות קבועו מראש  
 13 בתקנון שהבית יתנהל כבית מורכב וחניון הוא זה הקבוע בסעיף קטן (ב) שלפיו,  
 14 בהעדך קביעה בתקנון שהבית יתנהל כבית מורכב, ראשי המפקח להורות שבית  
 15 מורכב יתנהל כאמור בסעיף קטן (א) אם נכון שנסיבות העניין מצדיקות לעשות כן.

16 באשר לאפשרות הקבועה בסעיף קטן (א) סבור פרופ' וייסמן, כי קביעה שכזו בתקנון  
 17 מהייבת הסכמה של כל בעלי הדירות, כיוון שיש בה כדי לשנות מזוכיותם של בעלי  
 18 הדירות הקבועות בסעיף 62(א) לחוק המקרקעין חזן בתקנון המוסכם בבית המשפט,  
 19 שלפיו הצמדה של חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית תעישה רק בהסכם  
 20 כל בעלי הדירות. ואילו, בגין הסכמה לכך על ידי כל בעלי הדירות, מוסמך המפקח  
 21 לקבוע כי הבית יתנהל על פי הסדר המוחද בבית מורכב, אם נכון שנסיבות העניין  
 22 מצדיקות לעשות כן [יהושע וייסמן דיני בניין - בעלות ושיתוף 401 (תשנ"ז-1997);  
 23 להלן: ”ויסמן”].

24 לנוכח הדברים אלה, נראה זה לא נכון בעיני, כי במצב בו רוב בעלי הדירות מתנגדים  
 25 לחלוקת הבניין לאגפים, יוכל המש��בים לרשום את הבניין כבית מורכב רק על סמך  
 26 הטענה שנכלל בתויז הרכישה, שנושא על ידם.

27 (ד) דברים אלה מתחזקים לנוכח הוראות סעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973  
 28 (להלן: ”חוק המכר”) שלפיו:

29 ”(א) המוכר דירה בבית משותף או בבית המועד להירשם כבית משותף  
 30 והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה  
 31 הוראה של התקנון המחייב המתייחסת לעניין מן העניינים המנוים להלן,  
 32 חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטיהם על אותו עניין; ואלה  
 33 העניינים:


**בית המשפט המחווי מרכז-לוד**

ה'ב 09-08-1972 ביטון ואוח נ' מרכז ראשוני (1993) בע"מ ואוח'

- 1 (1) הוצאה חלק מהרכוש המשותף;
- 2 (2) שיערו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
- 3 (3) שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, ובשירותים המחוויים  
בקשר אליו;
- 4 ...
- 5 (ב) מוכר שלא מסר פרטם על עני מהענינים המנוים בסעיף קטן (א)  
יראווה, על אף האמור בחוזה המכrown, כמו שהתחייב שהוראות התקנון  
המצוי לגבי אותו עני יחולו על הבית המשותף".
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10 כך נקבע, שמטרתו של הסעיף דלעיל היא להביא לידיetz קונה דירה בצוותה ברורה  
ומובנת, ממן כוונתו האמיתית של המוכר - הקבלן, וממן הוצאות שאווען רוכש  
הקונה, ובכך לטכל הטיעית הקונה על ידי הסתרות מהוחרוי ניסוחים מעורפלים  
ונמיירות כלויות וגורפות [עו"א 3902/98 מיאב חברה קבלנית לבניין בע"מ נ' סטול,  
פ"ד נד(1) 849, 855 (2000)].
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15 מבלי ליהדרש לסוגיה שהעל המבוקשים בסיקומיהם שלפיו המשיבים לא צירפו את  
כל חמסמכים הנדרשים כדי לאפשר להם להוציא חלק מהרכוש המשותף או כדי  
לשנות את שיעור השתתפות בהוצאות הבית מהשיעור הקבוע בתקנון המצוי, סוגיה  
שלא הועלתה במסמך הפלגאותו אותו והגשו הצדדים, סעיף זה מחזק את מסקنتי  
שלפיו שעיה שרוב בעלי הדירות מתנגדים לרישום הבית המשותף באגפים נפרדים,  
לא ניתן להיתלות בסעיף גורף זה שהוסכם המכrown כדי לעשות כן. זאת כמובן  
בשילוב התעמים הנוטפים שהביאו למסקנה זו.
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22 (ה) שלישיית, מבחינה פרקטית, הפרדת קומות המרתף העליונה כאגף נפרד תיצור למשעה  
מצב בו דרך הגישה אל החניון שבקומות המרתף התחתונות אינה חלק מהרכוש  
המשותף, כך שהמשמעות יהיה זו שמתירה את הכניסה לבניין, דבר שאינו מתאפשר על  
הදעת שכן הוא מותיר את בעלי היחידות כבעלי זכות של זיקת הנאה לכל היותר  
להבדיל מזכות בעלי על דרך הגישה למקומות החנייה שבבעלותם. מצב זה אף נגד  
את התשריט שצורך להסכם הרכישה עם המשיבה בו סומנו נתיבי הנסיעה בשלוש  
הקומות בחניון כרכוש משותף, כפי שאף העיד ע"ד כהן בחקירהו (עמ' 47  
לפרוטוקול).
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29
- 30 (ו) רביעית, הפרדת קומות המרתף העליונה כאגף נפרד תוך הצמדת נתיבי הנסעה לאגף  
זה, נוגדת את האמור בסעיף 55 (ו) לחוק המקראקיין, שלפיו בעלי דירות רשאים לקבוע  
בתקנון חלק מסוים של הרכוש המשותף יהיה צמוד לדירה פלונית, ובלבך שלא
- 31
- 32



## בית המשפט המחווי מרכז-לוד

ה'ב 09-08-1972 ביטון ואח' נ' מרכז ראשונים (1993) בע"מ ואח'

1      יקבעו זאת ביחס לחדרי מדרגות, מקלטים ומתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי  
 2      הדירות. אין ספק שנטיב הנסעה בחניון מיועד לשמש את כל בעלי הדירות.

3      לנוכח טעמים אלו, הגעתו כאמור למסקנה שיש לבטל את חלוקת הבניין לאגפים,  
 4      כפי שבוצעה בתקנון, ולרשמו כבiya משותף רגיל.

5      פועל יוצא ממשקנתי זו והוא, שיש לבטל בתרשיט את הצמדתם של המעברים במרתף  
 6      השלישי ליחידה מס' 90 ולהכללים ברכוש המשותף, ובכך באה להכעה אף  
 7      הפלוגתא שבסעיף ח.

8      האם יש לאשר או לבטל את ההוראות בדבר הוצאות החזקה הייחודיות של החניון?  
 9      (פלוגתא ב')

10     סעיף 58(א) לחוק המקרקעין עוסק בנישאות הוצאות הרכוש המשותף וקובע כדלקמן:

11     "בעל דירה חייב להשתתף בחוצאות הדורשות להחזקתו התקינה  
 12     ולניהולו של הרכוש המשותף להבטחת השירותים המחייבים  
 13     על דיין או המקובלים על פי הנוהג, לפי יחס שטח רצפת דירתו  
 14     אל שטח הרצפה של כל הדיורות שבבית המשותף, זולת אם נקבע  
 15     בתקנון שיעור השתתפות אחר. לעניין זה, "החזקת תקינה" –  
 16     שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיא בעת גמר  
 17     הבנייה, לרבות שיפורים שבוצעו בו לאחר מכון הسلمת בעלי  
 18     הדירות."

19     סעיפים 4(ג)-4(ו) לתקנון המוסכם עוסקים בהוצאות החזקה של החלקים השונים  
 20     בבית המשותף וקובעים, בין היתר, שהוצאות החזקה הייחודיות של אגף 3, דהיננו,  
 21     הקומה העליונה של אגף החנייה שלפיה התקנון מהווה אגף נפרד, מולות ארנונה בגין  
 22     החניון וחלוקת הוצאות תחושב כך ש – 60% מוצאות החזקה הייחודיות של  
 23     החניון יחולו על בעלי אגף זה והיתרנה תחול על האגף  
 24     המסחרי ו – 46% ממנה תחול על אגף המגורים. בהמשך נקבע בתקנון שההוצאות  
 25     הזרשות להחזקתו התקינה, לניהולו התקין ולהבטחת השירותים של הרכוש  
 26     המשותף שבאגף המסחרי ושבאגף המגורים יחולו על בעלי היחידות שבאגפים אלו  
 27     בלבד ויחולקו בהתאם לשטחי הרצפה של כל חלוקת הוצאות בתחום אגפים אלו.  
 28     לבסוף נקבע שהוצאות הדורשות להחזקתו התקינה, לניהולו התקין ולהבטחת  
 29     השירותים של הרכוש המשותף שבתחום אגף 3 יהיה בשיעור של 2% מכלל הוצאות  
 30     של הרכוש של הבית המשותף.

31     לטענת המבקרים, הוראות אלו מקיפות ודין להטבותל, שכן לא ניתן לעורך פרדה  
 32     ממשית ואמיתית של התחזקה ושל עלויותיה לכל אגף בנפרד, ולכן הוצאות החזקה  
 33     צריומות להתחלק בין כל היחידות שבבניין, לרבות יחידה מס' 90. מנגד טוענים



## בית המשפט המחווי מרכז-לוד

ה'ב 09-08-1972 ביטרן ואח' נ' מרכז ראשוניים (1993) בע"מ ואח'

1 המשיבים 1-3 שיש להזכיר את שנקבע בתקנון ולקבוע שהוצאות כל אגף ישולמו על  
2 ידי בעלי האגף, למעט השתפות בתשלוט הארונית הchnה שכן בחניון מצויים  
3 מעברים לקומות החניונים התוחתניים, שטקות והניה בתם בעלות המבקשים  
4 ואחרים וכן טبعי ישיתתו בהוצאות החזקה הרלוונטיות.

5 כאן המקום לצין, שהמפתח שנקבע לחלוקת הוצאות החזקה של רכוש המשותף  
6 בבית משותף, שבא לידי ביטוי בסעיף 58 לחוק המקרקעין דלעיל, עלול לגרום לאי  
7 צדק מאחר שהוא אינו מתחשב בשוני שבין השימוש ברכוש המשותף על ידי בעלי  
8 היחידות, זאת, ככל הנראה, מאחר שקשה להציג מدد מדויק ונוח להפעלה למדינת  
9 השימוש שנעשה ברכוש המשותף על ידי בעלי הדירות (וישמן, עמ' 400).

10 וכן, משקבעתו יש לבטל את חלוקת הבניין לאגפים, יש לבטל בהתאם אף את  
11 חלוקת הוצאות שנקבעה בסעיפים 4(ז)-4(א) לתקנון ויש לקבוע שהוצאות החזקה  
12 רכוש המשותף יחולקו בין כל היחידות שבבניין בהתאם לאמור בתקנון המופיע, קרי  
13 לפי יחס שטח רצפת הדירה הרלוונטי אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית  
14 המשותף.

15 **האם יש להזכיר את הוראות התקנון בעניין רחבה כיבוי האש להוראות התביע**  
16 **סעיף 9א' לתקנון:** (פלוגטה ג')

17 סעיף 9 לתקנון המוסכם קובע שהשתתפת בתשליט המרושת בצעב אדום וכלל השיטה  
18 של הצמדה (קכ') ישמש כسطح רחבה כיבוי אש ותהייה בו גישה>User רכב כיבוי והצלה.  
19 ברחבה זו לא יהיו עצים, עמודי חשמל וטלפון, כבליים עיליים או מתקנים העשויים  
20 להפריע לפועלה התקינה של רכבי הכבאות, אולם ניתן יהיה להציב בשיטה הצמדה  
21 כך סוככי שימוש מתרקים ונידחים, כסאות ושולונות לשימוש בתיק קפה ומסעדות  
22 בהתאם לאישור / היתר מהנדס העיר. כן הוסכם שהשתתפת המרושת בצעב אדום, בקרה  
23 הקרוב למדורכה, ניתן יהיה להציב מתקן שלילות ופרסום זו צדי.

24 עניינה של פלוגטה זו הוא בעיקר במישור היחסים שבין המשיבים 1-3 לבין ע"ז  
25 אלוש, בעל השכלה בחברת א.ב.ס. אור השקעות בע"מ, שרכשה מהמשיבים את  
26 הייחודה המשחררת לה הוצמד חלק משטח פרט פתח, ולגביו ניתן הוראות בהסכם  
27 המכיר בין הצדדים (סעיף 4.8 להסכם המכיר, מצורף כנספח 6 לתצהירה של גבי חבר).

28 בראשימת הפלוגטות שהגינו הצדדים הוסף בכתב יד שלגביה פלוגטה ג' מתגЬשת  
29 הסכמה שתוגש לבית המשפט ביום הקרובים. בהמשך הודיע ע"ז רכשה מהמשיבים  
30 ויקנו את רוב הליקויים, כפי שהובא במסמך המשיבים שיצירף להודעה זו, ושהוא פנה  
31 אליהם שוב בדרישה שתיקנו את הליקויים שנדרשו, אולם בסופו של דבר הודיעו



## בית המשפט המחוון מרכז-לוד

**ה'פ 09-08-21972 ביטרן ואח' נ' מרכז ראשונים (1993) בע"מ ואח'**

1 המשיבים שאין מנוס מהוותה הפלוגת והעברתו להכרעה לפני, זאת לאחר שתכתבו  
 2 שם תיקנו את נוסח התקנון כפי הבנותם ויכלתם לקבל את התיקונים שנתקשו,  
 3 ומעבר לכך, אין בידיהם להשכים לקבל תיקונים נוספים וכי בנוסח התקנון כדי שידור  
 4 בכפיפה אחת עם הוראות הסכם המכר שנכרת בין הצדדים.

5 בנקודה זו אזכיר, שאינו מקבלת את טענת עוזי'ד אלוש שהמחטב שצירף במוצג מב/6  
 6 מהוועה הודאת בעל דין של המשיבים לשינוי התקנון ביחס לשיטה הפרטית הפוטה.  
 7 מדובר במסמך שנשלח בין הצדדים במסגרת משא ומתן וכך אם נכתב על ידי עוזי'  
 8 לחב לוי, הוא אינו יכול להיחשב כמסמך שהוגש כהסכמה של שני הצדדים.

9 (יא) לגופה של הפלוגת, המחלוקת בין הצדדים כפי שבאה לידי ביטוי בטענותיהם היא  
 10 במילims "בשעת חרום" ו"סיגורת חורף", אותן ביקש עוזי'ד אלוש לצרף לתקנון  
 11 המוסכם.

12 באשר לתוספת "בשעת חרום" - לא מצאתי שצד מילים אלו מופיעות בהוראות  
 13 התבב"ע הרלוונטיות, תב"ע רע/1 339 או בהסכם המכר. עוזי'ד אלוש טען בחקירהו  
 14 שהנושא של שעת חרום מופיע הן בהיתר הבניה/non במסמך הבניין עליו הסתמן  
 15 כאשר רכש את הנכס (עמ' 60 פרוטוקול, ש' 26-28), אולם הוא לא הציג כל ראייה לכך  
 16 ולכן אין להosiין.

17 באשר לתוספת "סיגורת חורף" - אף תוספת זו אינה מזכירת בהוראות התבב"ע, אולם  
 18 היא כן מזכרת בסעיף 18.4 להסכם המכר שבין הצדדים הרלוונטיים, הקבע כי  
 19 "המוכרים מצהירים שידוע להם ומוכנסם אליה כי במכרז מתנהל עסק של בית  
 20 קפה וכי הם מתחייבים שלא להתנגד ואו להפריע לניהול עסק כאמור במכרז ואו  
 21 לסגורות חורף בשיטה הצמודה ליחידה המשחרורית, הכל בכפוף להוראות הדין".

22 בהתאם לכך, אף חומרו המשיבים במשך שלוש שנים על הסכמה לקבלת היתר לסיגורת  
 23 חורף לטובת בית הקפה שפועל במקום, כפי שהזכר בא לידי ביטוי בעמוד 4 לחווות  
 24 דעתו של מר בן אריה (מוצג מב/1).

25 משכך, שוכנעתי שיש לקבל תוספת זו בלבד.

26 בנקודה זו המקום לציין, שהצדדים העלו טענות אף לעניין סעיף 9.ב. לתקנון  
 27 המוסכם, אולם סעיף זה לא הוכר ברשימת הפלוגתאות ולכן אני נדרשת לטענות  
 28 אלו.

29 לסייעם פלוגתה זו, יש להוסיף בסעיף 9.א. לתקנון המוסכם את המילים "וכן סגורות  
 30 חורף, והכל", לאחר המילה "במסעות".



## בית המשפט המחווי מרכז-לוד

ה'פ 09-08-1972 ביטרנו ואה' נ' מרכז ראשונים (1993) בע"מ ואח'

יב) הפלוגתאות הרשומות בסעיפים ד+ה לרשימת הפלוגתאות, דהיינו, האם יש לאשר או  
 1 בטל את הוראות התקנון הקובעות הסכמה מושך לתיקון נוסח התקנון בכל הנוגע  
 2 להעברת שטחי הCMD, פיצול והפרדה וכן בכל הנוגע לשיעף שניי הייעוד, והכל ללא  
 3 צורך בפניה אל בעלי הדירות כקבוע בסעיף 145 לחוק המקרקעין – לא הולו על ידי  
 4 מי מוחמקשים בסיכוןיהם וכן יש לראותן בטענות שנוגעו ואין להידרש אליהן נ"א  
 5 ע"א 172/89 סלע חברה לביטוח בע"מ נ' סולל בונה בע"מ, פ"ד מז(1) 321, 311 (1993);  
 6 ע"א 447/92 רוט נ' אינטראקונטיננטל קרדיט קורפריזון, פ"ד מט(2), 107 (1995)].

(יג) האם יש לאשר או לבטל בתשריט את יחידה מס' 36 ולהקלילו כחלק מהרכוש  
 8 המשותף: (פלוגתת ו')

9 יחידה מס' 36 רשומה בתשריט הבית המשותף כ"משרד" בקופה הראשונה בשטח של  
 10 28.10 מ"ר.

11 לטענות המבוקשים, מדובר בשטח שהותר לבניה כשטח שירות עבור משרד חברת  
 12 האחזקה של הבניין, אולם בפועל משמש השטח למשרד של משפחת הבר. בנוספ',  
 13 טעניהם המבוקשים, שלטוח זה מגייע צנרת תשתיית שהונכת להתקנת מערכות שליטה  
 14 ובקרה של אינטראקומים, כיבוי אש, מיזוג אוויר, מים ועוד וכן שהקמת חברת אחזקה  
 15 לבניין והקצתה שטח בה לידיים נובעים מஹאות תב"ע רע/933/1 וمتנאי היתר  
 16 הבניה. שהותר לבניה המשרד לשימושה של חברת האחזקה, האחראית לפועל  
 17 ואחזקה של כל המערכות בבניין, גורסים המבוקשים, יש לרשום את יחידה מס' 36  
 18 כרכוש משותף ולא בבעלות פרטית.

19 המבוקשים מוסיפים וטווענים שבבקשה למונח היתר הבניה שנערכה על ידי המשיבה  
 20 סומן שטח בקופה הראשונה עליו נרשם "משרד חברת האחזקה" וכן לדידם,  
 21 משנקבע בתב"ע וביתר הבניה, שהבניין יונח באמצעות חברת אחזקה וחברה שכזו  
 22 פעלה ופעלה כל השנים בבניין, יש לאפשר לה לעשות זאת במשרד שבסנה למטרה זו  
 23 ומשרד זה צריך להירשם כחלק מהרכוש המשותף.

24 (יד) איyi מקבלת טענה זו של המבוקשים. אכן נקבעה דרישת התב"ע רע/339/1, שעל פייה  
 25 בניית הבניין, להקמתה של חברת אחזקה לבניין וכן אכן נקבע תנאי בהיתר הבניה של  
 26 הבניין לקבל התcheinיות מבעל הקרקע על הקמת חברת אחזקה על פי הוראות התב"ע  
 27 האמורה, אולם בשום מקום לא נקבעה דרישת להקצתה לחברת האחזקה משרד  
 28 לפעלותה בבניין. כך נקבע לעניין זה בסעיף 18.ג. לتب"ע:

29 "חברת אחזקה: אחזקת המרכז המשוחרי; בנין משרדים או מגורים, (כולל  
 30 חניה ושטחים ציבוריים הכלולים בתחום המרכז) בעלי הקרקע ואו יזמי  
 31 המבנה במגרשים הנ"ל מתחייבים להקים ולפעול ח' אחזקה אשר תהיה  
 32



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

הה"פ 09-08-1972 ביטרן ואח' נ' מרכו ראשונים (1993) בע"מ ואח'

- 1 אחראיות לתפעול ואחזקת כל המערבות במרקם המשחררי, במגדל המשדרדים  
2 או המגורים (מיזוג אויר, חשמל, סנטיציה, סיודורי חניה וכו') וכן אחראית  
3 לנקיון ותחזוקה שוטפת של המבנה.  
4 לא יוצא רשותו לגבי עסקים טעוני רשיון ולא יתנו אישור אכלאס לגבי שאר  
5 המבנה שאנו טענו רישיון עסק אלא אם יקיים היוזם, חברת אחזקה ונוהל  
6 למבנה ובתקנון הבית המשותף יחויבו כל בעלי הזכות להתקשרות בחזזה עם  
7 חברת האחזקה".

מהאחר שבעת הקמת הבניין וויסוד חברת הניהול, נשלטה חברת הניהול ותופעל על ידי משפחת הבר, הקצז לה האחדרוניים חדר מטבח ורכושם בבניין וסימנו אותו כ"משרדים חברת הניהול" בבקשתה למטען היתר הבניה. איני מקבלת את טענות המבוקשים לעניין זה, שלפייה קיומם של המשרדים יהיה את אחד התנאים להוצאה היתר ולכן עליהם להיות חלק מהרכוש המשותף. היא הנונתת, שעה שכדי למנוע כל ספק שהוא באשר לבועלות המשכיבים על חדר זה, סומנה יחידה 36 כרכוש המוצא מהרכוש המשותף במסגרת הסכמי המכור השוניים ובתשתייטים שנלוואו אליהם ולכן יחידה 36 אינה חלק מהרכוש המשותף, אין לבטלה בתשייט והוא נשארת בעלות בעלויות של המשכיבים.

9 (ט) **האם יש לאשר או לבטל בתשريع את הצמדות מס' קנה, קסגו-קסה: (פלוגטה ז')**

10 בהתאם לתשי"ט - הצמדה קנה היא מעליית בשטח של 3.20 מ"ר הצמודה לחיקות  
 11 משנה קסג היא מדרגות בשטח של 10.90 מ"ר הצמודה  
 12 לחיקות משנה 1071/9 + 1071/8 ; הצמדה קסה היא מוגואה בקומת הראשונה בשטח  
 13 של 16.10 מ"ר הצמודה אף היא לחיקות משנה 1071/8 + 1071/9 .

14 לטעתן המבוקשים, המועלית והמודרגות אין קיימות בפועל ולא חוויתו לבניה ולכן סימונן נוגד את הנדרש בהנחות לרישום בית משותף ויש למוכיח אותו מהתשריט.

15

16 בכתגובה לכך, הודיעו המש��בים שהם מוכנים את ההערכה שתשריר תarisim צרייך  
17 לשחק את הבנייה והקיים בפועל ולכן הואיל וטרם נבנו המעלית והמדרגות, תיקנו את  
18 תשריר תarisim בהתאם.

עוד טוועים המשיכים בסיכוןיהם, שטענת מר בן אריה בסעיף 7.3.2 בחותם דעתו שלפיה השטחים לא הותרו לבניה איננה נכונה, שכן ביום 17.12.12 ניתן למשיבים היותר בניה לבנייתם של השטחים הללו. החיתר אף הותג למר בן אריה בחקירהנו (מצוג מש/1). ואכן, כאשר נשאל על כך מר בן אריה בחקירהנו, הוא השיב שהוא לא ראה את היתר הבניה מיום 17.12.12 ושם היה רואה אותו לא היה ראשן בכך חותם דעתו (עמ' 38 פרוטוקול, ש-11-4).



**בית המשפט המחוון מרכז-לוד**

ה'פ 09-08-1972 ביטרן ואת' נ' מרכז ראשונים (1993) בעמ' אח'

1      משכך, אני מאשר את הצמדות קנה, קסג 1 - קסה בתשריט בכפוף לכך שיוצגו  
 2      לעו"ד שינפיקס התיירום הנטענים.

3      (טז) האם יש לאשר או לבטל בתשריט את הצמדתו של יחידות מס' סלא ו - קיז במרטף  
 4      שלישי ליחידת מחסן מס' 7 ולהכילן ברכוש המשותף: (פלוגטה ט')

5      בהתאם לתשריט - הצמדה קלה מסומנת כמחסן בשטח של 9.60 מ"ר במרתף השלישי  
 6      הצמודה ליחידת "מחסן" מס' 7 בקומה זו; הצמדה קיז מהווה שטח של 72.50 מ"ר  
 7      במרתף השלישי הצמודה אף היא ליחידה מס' 7.

8      באשר לחצמדה קלה - טענים המבקשים, שמדובר בשטח שסומן בהיתר הבניה של  
 9      הבניין בחדר טכני וחותק בו ראש מערכת הספרינקלרים של קומת החניה העליונה.  
 10     מאחר שמערכת זו משרתת את כל הבניין, יש לרשום את החדר הטכני ברכוש משותף.

11     בתגובה טענות המשיבים, שהՃדר זה לא נמצא בראש מערכת המתו"ם של הבניין אלא  
 12     מגוף זרימה חשמלי קומטי, שאנו ניתן להוציאו מוחוץ לחדר זה.

13     מאחר שתענוגת המבקשים באשר להצמדה קלה נוגעת אך לשימוש העשויה בשיטה זה  
 14     ולנוחה העובדה שששתחים אלו הוצאו במפורש מהרכוש המשותף במסגרת הסכמי  
 15     המכ"ר, אני מאשר את הצמדה קלה ליחידה מס' 7 בכפוף להעברת מגוף הרימה  
 16     החשמלי הקומטי למקום חלופי על חשבונו המשיבים, ובכפוף לכל היתר שנדרש על  
 17     פי כל דין. אם לא תושלם העברת המГОף כאמור לעיל, תוך 180 ימים, תבוטל  
 18     ההצמדה.

19     (ז) באשר לחצמדה קיז - לטענת המבקשים, שטח זה שסומן "קרקע" והוצמד ליחידה  
 20     מס' 7, אמור להיות שטח מעבר חופשי לכל רכב וחולכי רגלי של כל דיירי הבניין  
 21     ואורחיםיהם וכן הצמדתו ליחידה בבניין היא בלבד לחווארת סעיף 55(ג) לחוק  
 22     המקרא. לטענתם, השטחים מצויים במקומות שנועד לצורך נתיבי הנסיעה הדו  
 23     סיורית שבתנין ועליהם להיות חלק מהרכוש המשותף של הבניין.

24     בתגובה לכך טענים המשיבים, שאף שטח זה הועז מגדר הרכוש המשותף במסגרת  
 25     הסכמי המכ"ר ושmachות דעתו של מר פקטורי עולה, שבittel מעבר כל רכב למקום לא  
 26     רק שלא יפגע בתפקוד החניון אלא שאיסור על תנועה דו טרורית במקום יתרום  
 27     לבטיחות הנוסעים בחניון, כאשר מミלא קיימות שטח מגבלת תנועה דו סיטריה  
 28     סימולטנית.

29



## בית המשפט המחווי מרכז-לוד

ה'ג 09-08-1972 ביטרן ואח' נ' מרכז ראשונים (1993) בע"מ ואח'

1

בסוגיה זו הצדק עם המבקשים:

רשות, בבקשתו למתן היתר בניה שהגישה המשיבה סומנו כל מקומות חניה המתוכננים בבניין אינם השיטה המסתמן כ恰מזה קיז כל לא סומן במקומות חניה ואף לא נתקבש לגביו היתר בניה. די בכך שקיים שטח בחניון שלא סומן כמקום חניה ולא נתקבש לגביו היתר בניה כדי להביא למסקנה שהואendum להיות חלק מנתבי הנסעה בחניון. גבי הבר אישרה בחקירותה שדיירים של המשפה מתנים בשטח זה כדי רכב באופן קבוע, אינם לא ידוע לתת תשובה לשנאללה מדווק המשיבים לא סימנו בהיתר הבנייה את השיטה זהה בתור מקומות חניה (עמ' 59 פרוטוקול, ש' - 16-32). אף בבדיקה שערך על ידי במקום התקבל הרושם שחלק מהמעבר הוצמד במקומות חניה לדירות השיכות למשפט הבר.

שנית, מר פקטו ציין בחוות דעתו שבעקרון בחניון רצוי שתתנהל תנועה דו סטרית בכל שנייתן. מר פקטו אישר בחקירותו שתכנון התנועה המקורי היה של נסעה דו סטרית בכל קומת המרתף למעט בקטע ה策 בחלק הדромוי של החניון בו התנועה יכולה להיות דו סטרית אך לא בו זמני. בהמשך חקירותו, אישר מר פקטו, שאת התשתיות (נספח א') שוצרף לחוות דעתן, בו סימן כיון חד סטריל של התנועה בחלק המשסמן באות א', הוא ערך לצורך חוות הדעת. בחוות דעתו כתוב מר פקטו, באשר לחלק זה, שלונכת הבניין הקטים לא ניתן לקיים תנועה דו סטרית בחלק זה ולכך אין משמעות לתנועה דו סטרית בסמוך ליחידות המוצמדות, ביןין החצמדה קיז בה עסקין, מאחר שבהמשך ניתן רק תנועה חד סטרית במקומות. אלא, שכאשר האירו את עינוי של מר פקטו בחקירותו, שיטה המעבר אליו מבונה, הוא השיב שי יכול להיות שנפלת טונות בניסוח והכוונה היא שם היחידות בניו ויש חשימה שלHon, התנועה צריכה להיות חד סטרית ואולם אם חן אין בניו, אין מניעה שתנועה תהיה דו סטרית. בחקירה החזרת אף אישר מר פקטו שאון שם דבר בניו באזור של הצמדה קיז וחסינה היא בין העמודים (חקירתו של מר פקטו – עמ' 50-52 פרוטוקול).

לבסוף, אף לנוכח האמור בסעיף 55(א) לחוק המקרקעין לא ניתן לקבוע שחלק המיועד לשמש את כל בעלי הדירות יהיה צמוד לדירה פלונית. שעה שתבי הנסעה בחניון אמורים לשמש את כל בעלי הדירות, יש להורות על ביטול הצמדתה של יחידה קיז בפרטן של שלishi ליחידות מחסן מס' 7 ולהכלילה ברובוש המשותף.

31



## בית המשפט המחווי מרכז-לוד

**ה'פ 09-08-21972 ביטון ואח' נ' מרכז ראשוניים (1993) בע"מ ואח'**

1      (יח) **האם יש לאשר או לבטל את הצמדתו של יחידה מס' 5 ו-6 והצמדה מס' קיב. סייד ו-**

2      **ה במרתף השני ולהקלילו ברכוש המשותף: (פלוגה יי')**

3      בהתאם לתשريع - יחידה 5 סומנה כ"משרד" בשטח של 11.95 מ"ר במרתף השני;

4      יחידה 6 סומנה כ"משרד" בשטח של 11 מ"ר במרתף השני; הצמדה קיב מסומנת

5     CKERU בשטח של 49.70 מ"ר הצמודה ליחידה 5; הצמדה קיד מסומנת כמחסן בשטח

6      של 17.11 מ"ר הצמודה ליחידה 6; הצמדה ה מסומנת כמחסן בשטח של 4.41 מ"ר

7      הצמודה ליחידה 90 במרתף השלישי.

8      **באשר להצמדה קיב - לטענת המבקשים, שטח זה אמור להיות מעבר חופשי לכל רכב**

9      **והולכי רגל של כל דירות הבניין ואורחיהם, כפי שהותר בהיתר הבניה של הבניין.**

10     **המשבבים בתגובה, שבים על טענותיהם באשר להצמדה זו, לטענות שהעלו באשר**

11     **להצמדה קיז.**

12     מאחר שמדובר בשטח שהותר בהיתר הבניה למעבר חופשי של כל רכב והולכי רגל של

13     כל הבניין והצמדתו ליחידה בבניין היא בניגוד לסעיף 55(א) לחוק המקרקעין, יש

14     **לבטל ההצמדה זו ולהקלילה ברכוש המשותף.**

15     (יט) **באשר להצמדות קיד. ה ויחידה 6-5 - לטענת המבקשים, הצמדה שטחים המיעדים**

16     **למעברים ציבוריים ליחידות בבניין היא בניגוד להוראות סעיף 55(א) לחוק המקרקעין,** יש

17     **ולכן יש לרשום שטחים אלה כחלק מהרכוש המשותף.**

18     במכtabה של עוז"ד שינפוקס מיום 15.8.12 היא כתבה באשר לשטח זה שהוא אכן יכול

19     לשמש כמעבר לאחר שהוא היחיד סגור ועצמאי. אלא שטענת המבקשים

20     ומר בן אריה בחוות דעתו, לאחר שמדובר בשטחים שהותר לבניה כחלק מהמעברים

21     הפתוחים לכל דירות הבית ולציבור הרחוב, אסור היה לסגור אותן וכן יש לפרק את

22     הבניה הבלתי חוקית ולרשום שטחים אלו כרכוש משותף.

23     בתגובה לכך עונדים המשבבים, שהבנייה הקיימת נעשתה על פי היתר בנייה שהוצאה

24     כדין וטענת אי החוקיות של הבניה נטעה כבר על ידי המבקשים בפני הרשות

25     המקומית, שלא מצאה בה ממש וכן לא נקטו כל הליכים בגין חריגות בניה נגד מי

26     מהמשבבים והרשות המקומית אף נתנה למשבבים אישור לשם רישומו של הבניין

27     בלשכת רישום המקרקעין לאחר שפקחים מטעמה ביקרו במקום כדי לוודא שאין בו

28     כל חריגות ולמשבב נינען אף היתר בנייה חדש שלא היה ניתן אילו היו נמצאות חריגות

29     בנייה.



## בית המשפט המחווי מרכז-לוד

ה'פ 09-08-21972 ביטון ואח' נ' מרכז ראשונים (1993) בע"מ ואח'

לאחר עיון בטענות השונות שהועלו לפני לעניין שטחים אלה, הגיעו למסקנה  
שהם בקשים לא הוכיחו טענות שהשוחים יעדו למקומות ציבוריים בבניין. המש��בים  
קיבלו היתר בניה חדש לפני חודשים מספר, לאחר שפקחים מטעם הרשות המקומית  
VIDAO שאכן בשטח חריגות בניה. כמו כן, סעיף 16 לתק"ע מאשר מחסנים בקומת  
המרתף והמש��בים הבבירות שהגדתו של אחד השטחים כ"משוד" נבעה מכזאה  
מהערת של עוזרת המפקחת על רישום המקרקעין שלא ניתן להצדיך מחסן  
ולכן שם ההצדקה שונה אופנְתָּן מ"מחסן" למשוד", אולם השימוש שנעשה בפועל  
בשטחים אלה הוא שטחי שירות ולא שטחים עיקריים.

מטיעמים אלה, ולטוח העובדה ששטחים אלו הוצאו מהרכוש המשותף במסגרת  
הכלכלי הרכישתי, סבורני, שיש לאשר את הצמדה השטחים הללו ולא להכלילם ברכוש  
המשותף.

**(ב)**  
האם יש לאשר או לבטל בתשريع את הצמדתו של יחידות מס' 2 ו- 3 (הצדדות מס'  
סז, קחכ (צ"ל - קכח), סח, קכו, קכו, סו ו – קלה במרTCP הראשון ולהכלילו ברכוש  
המשותף : (פלוגטה יא)

באשר להצדדות קכו ו – קכח – הודיעו המשﬁבים בסיכומייהם ש办好וטהם מהם בקשים  
התקבלו על ידיהם ובוצעו התקיונים המתאיםים ואכן הצדדות אלו אין כלולות  
בתשريع המעודכן שהוגש ומתייתר הצורך להכריע עבנין.

בהתאם לתשريع – יחידה 2 מסומנת כמושרד במרתף הראשון, בשטח של 11.95 מ"ר,  
יחידה 3 מסומנת כמשרד במרתף הראשון, בשטח של 11.32 מ"ר; הצדודה סז מסומנת  
במחסן בשטח של 11 מ"ר המוצמד ליחידה 2 ; הצדודה סח מסומנת כקרקע בשטח  
של 14.60 מ"ר המוצמד ליחידה 3 ; הצדודה סה מסומנת במחסן בשטח של 6.05 מ"ר  
המודemd ליחידה 56 בקומה החמישית ; הצדודה סו מסומנת כחניה בשטח של  
24.85 מ"ר המוצמדות ליחידה 2 במרתף הראשון ; הצדודה קלה מסומנת כחניה בשטח של  
24.85 מ"ר המוצמדת ליחידה 3 במרתף הראשון.

**(בא)** באשר להצדדות סו ו – קלה – כאמור, הצדדות אלו מהוות בהתאם לתשريع חניות  
המודמדות ליחידות 2 ו- 3 במרתף הראשון. לטעת המבקשים, שיטה זה אמרו להיות  
מעבר ציבורי חופשי לכלי רכב ולהולכי רגל של כל דיררי הבניין ואורהחים, כפי שהותר  
בהתיר הבנייה של הבניין וכן יש לרשום אותו כחלק מהרכוש המשותף בבניין.  
בתגובה לכך, מפנים המשﬁבים בסיכומייהם לטענותיהם באשר להצדדה כי.



## בית המשפט המחווי מרכז-לוד

**ה'י'פ 09-08-1972 ביטרן ואוח נ' מרכז ראשונים (1993) בע"מ ואוח'**

1      לאחר שמדובר בשטח שהותר בהיתר הבניה למעבר חופשי של כלי רכב וחולci רגלי של  
 2      כל הבניין, הצמודתו ליחידה בבניין היא בגין סעיף 55(א) לחוק המקרקעין וכן, יש  
 3       **לבטל הצמדות אלו ולהכלילן ברכוש המשותף.**

4      **(כב) באשר להצמדות סג, סח, סח ויחידות 2-3 -** לטענת המבוקשים, שטחים אלה הם  
 5      בתחום הגרען של הבניין וסומנו בהותר הבניה של הבניין כمبرורים ציבוריים לכל  
 6      דירי הבית ואורחותם וכן אף הצמדות היא בגין סעיף 55(א) לחוק המקרקעין.  
 7      המבוקשים מוסיפים וטענים, שמאחר ששטחים אלו הותרו לבניה כתלא מהתערבים  
 8      הציבוריים הפתוחים אסור היה לסגור אותם ויש לפרק את הבניה הבלתי חוקית  
 9      ולרשום את השטחים כרכוש משותף.

10     אף כאן מעלים המבוקשים את טענותם, שהשימוש של משרד הוא שימוש עיקרי ואילו  
 11     שטחים אלו הותרו בשטח שירות לשימוש מעבר בלבד וכך השימוש מהווה סטייה  
 12     מהיתר.

13     בתגובה לכך, מפנים המשיבים לטענותיהם ביחס להצמדות קיד ו - ה ויחידות 5-6  
 14     בשינויים המחוויים.

15     לאחר עיון בטענות הצדדים ובוחמר הקיימים בתיק הגיעו למסקנה שיש לאשר את  
 16     הצמדות סג, סח ויחידות 3-2 מהטעמים עליהם עמדagi שיש לאשר את הצמדות קיד,  
 17     והיחידות 6-5 והכל מtopic הנחה שהאמור בטענת המשיבים נכון ושטחים אלו בפועל  
 18     משמשים כשטחי שירות ולא שטחים עיקריים ("ימשד"). מאוחר שהצמדות אלו  
 19     הוצאו מהרוכש המשותף ולנוכח האמור בהכרעתם ביחס להצמדות קיד, ח' ויחידות 5-  
 20     6, יש לאשרן.

21     שונה הדבר באשר להצמדה קכת המסומנת כקרקע במרתק הראשון הצמודה ליחידה  
 22     3, ולפי התשريع שיצרו המשיבים ננטה 8 לתצהירה של גבי חבר, כלל לא מצוין  
 23     לביה שהצמדה זו הוצאה בחוזה המכrown מהרוכש המשותף - וכן יש להכלילה בגדר  
 24     הרוכש המשותף כמעבר ציבורי לכל דיריו הבניין.

25     כאמור, משל הסכימו הצדדים על הפלוגתאות הדורשות להכרעה אין להרחיב את הדיון  
 26     לשאלות אחרות שלא נכללו במסגרת רשות פלוגתאות זו. משכך, לא אדרש  
 27     להצמדות האחרות שהմבוקשים העלו טענות ביחס אליהן ולא היו חלק מרשות  
 28     הפלוגתאות (כדוגמת קלג וכייט).

29

30



**בית המשפט המחווי מרכז-לוד**

ה"פ 09-08-21972 ביטרן ואוח' נ' מרכז ראשוניים (1993) בע"מ ואוח'

1

**סוף דבר**

משנרשס זה מכבר בית המשפט בכפוף להערכה שיש מחלוקת בין הצדדים המפורשת בדף הפלוגתאות, יתוקן הרישום בהתאם לאמור בפסק דין זה.

לנוחה תוצאת ההליך - איני עושה צו להוצאות.

ניתן היום, י"ב טבת תשע"ד, 15 דצמבר 2013, בהעדר הצדדים.

6

**כטג מילוי**

הילה גרטל, שופטת - משה

7

8

9

10

11

12

13