



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת.א 18006-11-15

לפני: כב' השופט הבכיר יהושע גייפמן

התובעת:

דירות יוקרה בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד יניב דקל

נגד

הנתבעים:

1. זפרני פרוספר
2. רון עוזיאל
3. רונית עוזיאל
ע"י ב"כ עו"ד נעם קולודני

ובענין:

הנתבעים שכנגד:

1. זפרני פרוספר
2. רון עוזיאל
3. רונית עוזיאל
ע"י ב"כ עו"ד נעם קולודני

נגד

הנתבעת שכנגד:

דירות יוקרה בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד יניב דקל

פסק דין

1. 'קניון הזהב' בראשל"צ כולל שני אגפים המחוברים ביניהם. האגף הישן בנוי על גוש 6097 חלקה 205, ונבנה במהלך שנות ה-90 של המאה הקודמת. האגף החדש בנוי על חלקה 202 וחלק מחלקה 201, ונבנה בשנת 2011.

התביעה עוסקת באגף הישן של 'קניון הזהב' בראשל"צ.

באגף הישן של הקניון כ-200 חנויות. מתוכם נמכרו כ-80 חנויות לאנשים פרטיים. כיום מתוך כ-200 חנויות באגף הישן נותרו כ-50 חנויות בבעלות פרטית [ראו הודעת ב"כ הצדדים בעמ' 43 לפרוטוקול שורות 16-8].



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

התובעת 1 [להלן: "חב' דירות יוקרה"] וקב' מגדל הם הבעלים של האגף הישן של הקניון, למעט החנויות שנמכרו לאנשים פרטיים.

קב' מגדל הודיעה שאין לה עניין להצטרף לתובענה.

האגף הישן של הקניון טרם נרשם בפנקס בתים משותפים.

התובענה נדונה בפני מותבים אחרים, והועברה לדיון בפני.

2. בבעלות הנתבע 1 [להלן: "זפרני"] 3 חנויות באגף הישן של הקניון:

א. חנות 257 – ב-14.9.03 זפרני רכש את החנות משחיבר רפאל ושחיבר אמנון [נספח 7 לתצהיר חב' דירות יוקרה]. ב-11.7.91 שחיבר רפאל ושחיבר אמנון רכשו את החנות מחב' דירות יוקרה [נספח 6 לתצהיר חב' דירות יוקרה].

זפרני אינו רוכש מקורי, והצדדים הסכימו שההסכם הקובע לעניין המחלוקות הוא נספח 6 לתצהיר חב' דירות יוקרה – הסכם המכר מ-11.7.91. לא אותר המפרט המקורי שנחתם עם הסכם המכר ב-11.7.91 [ראו עמ' 38 לפרוטוקול שורות 8-13].

ב. חנות 258 – ב-10.10.03 זפרני רכש את החנות מזוהר מנשה [נספח 10 לתצהיר חב' דירות יוקרה]. ב-27.12.93 זוהר מנשה רכש את החנות מלשם משה ולשם אירית [נספח 9 לתצהיר חב' דירות יוקרה]. ב-24.11.91 לשם משה ולשם אירית רכשו את החנות מחב' דירות יוקרה [נספח 8 לתצהיר חב' דירות יוקרה].

זפרני אינו רוכש מקורי, והצדדים הסכימו שההסכם הקובע לעניין המחלוקות הוא נספח 8 לתצהיר חב' דירות יוקרה – הסכם המכר מ-24.11.91. לא אותר המפרט המקורי שנחתם עם הסכם המכר ב-24.11.91 [ראו עמ' 38 לפרוטוקול שורות 15-21].



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

- 1
2 ג. חנות 259 – ב-7.11.07 זפרני רכש את החנות מצברי אהובה וצברי שאול
3 [נספח 12 לתצהיר חב' דירות יוקרה]. ב-29.1.92 צברי אהובה וצברי שאול
4 רכשו את החנות מחב' דירות יוקרה [נספח 11 לתצהיר חב' דירות יוקרה].
5
6 זפרני אינו רוכש מקורי, והצדדים הסכימו שההסכם הקובע לעניין
7 המחלוקות הוא נספח 11 לתצהיר חב' דירות יוקרה – הסכם המכר
8 מ-29.1.92. לא אותר המפרט המקורי שנחתם עם הסכם המכר ב-29.1.92.
9 [ראו עמ' 38 לפרוטוקול שורות 23-28].
10
11 בבעלות הנתבעים 2-3 או מי מהם [להלן: "עוזיאל"] 2 חנויות באגף הישן של
12 הקניון:
13
14 א. חנות 267 – ב-17.10.04 רון עוזיאל ורונית עוזיאל רכשו את החנות ממשה
15 פלדמן [נספח 15 לתצהיר חב' דירות יוקרה]. ב-23.10.94 משה פלדמן רכש את
16 החנות מדהרי עמנואל ודהרי סול [נספח 14 לתצהיר חב' דירות יוקרה].
17 ב-4.3.91 דהרי עמנואל ודהרי סול רכשו את החנות מחב' דירות יוקרה
18 [נספח 13 לתצהיר חב' דירות יוקרה].
19
20 עוזיאל אינם רוכשים מקוריים, והצדדים הסכימו שההסכם הקובע לעניין
21 המחלוקות הוא נספח 13 לתצהיר חב' דירות יוקרה, והמפרט שצורף להסכם
22 בעמ' 176-181 [ראו עמ' 39 לפרוטוקול שורות 14-7].
23
24 ב. חנות 254 – נרכשה לאחר הגשת התביעה. ב-20.3.22 רון עוזיאל רכש את
25 החנות מבר-נהור חיים אליעזר [מוצג ת/10]. ב-19.7.91 בר-נהור משה
26 ובר-נהור שרה רכשו את החנות מחב' דירות יוקרה [מוצג ת/10].
27
28 עוזיאל אינו רוכש מקורי, וההסכם הקובע לעניין המחלוקות הוא מוצג ת/10 –
29 ההסכם מ-19.7.91, והמפרט שצורף להסכם.
30
31 3. חב' ניהול קניון הזהב 1991 בע"מ [התובעת 2 המקורית] הינה חב' הניהול של
32 הקניון. הבעלים של התובעת 2 הינה חב' דירות יוקרה. לתובעת 2 אין זכויות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

קנייניות בשטחים שבמחלוקת [מעברים, מדרגות ומקלטים] – ראו הצהרת
ב"כ התובעת בעמ' 4 לפרוטוקול שורות 3-4].

ב"כ הצדדים הודיעו בעמ' 33 לפרוטוקול שורות 17-18: "הצדדים לבירור
הפלוגתאות ... הם: התובעת 1 [דירות יוקרה בע"מ] והנתבעים 1-3".

4. המחלוקות שהועמדו להכרעת ביהמ"ש [ראו עמ' 4 לפרוטוקול שורות 7-8]:

א. האם המעברים בקומות הקניון באגף הישן הם רכוש משותף של בעלי
החנויות בקניון או בבעלות התובעת.

לעניין פלוגתא זו שטחי המעברים בקומות האגף הישן של הקניון –
10,789.64 מ"ר.

$$10,789.64 \text{ מ"ר} = 879.91 \text{ מ"ר} - 11,669.55 \text{ מ"ר}.$$

11,669.55 מ"ר - שטחי המעברים בקומות הקניון באגף הישן כולל שטחי
הדוכנים ואזורי הישיבה של המסעדות במעברים.

879.91 מ"ר – שטחי הדוכנים ואזורי הישיבה של המסעדות בשטחי
המעברים.

לעניין השטח של 879.91 מ"ר – שטחי הדוכנים ואזורי הישיבה של
המסעדות בשטחי המעברים – נתייחס בנפרד בסעיף 6 לפסה"ד.

ומכאן לחוות דעת מודד ביהמ"ש, מר סיני גורדון.

עפ"י חו"ד מודד ביהמ"ש, מר סיני גורדון, שטח המעברים בכל 3 הקומות
- 11,669.55 מ"ר, לפי החלוקה כדלקמן:

קומת קרקע - שטח המעברים 4,650.35 מ"ר

קומה א' - שטח המעברים 4,362.45 מ"ר

קומה ב' - שטח המעברים 2,656.75 מ"ר



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עפ"י חו"ד מודד ביהמ"ש, מר סיני גורדון, בתוך שטח המעברים ב-3 הקומות, ששטחם 11,669.55 מ"ר, שטחי הדוכנים ואזורי ישיבה של המסעדות – 879.91 מ"ר.

עפ"י התב"ע מצויים 9,000 מ"ר שטחי שירות באגף הישן בקניון. שטחי המעברים - 11,669 מ"ר. בהיבט התכנוני, במעברים היה חסר שטח של 2,669 מ"ר. נעשה שימוש במעברים, ששטחם 11,669 מ"ר, בשטח עיקרי של 2,669 מ"ר לצורך שימוש כשטח שירות [ראו עדות מומחה ביהמ"ש, מר שאול רוזנברג, בעמ' 176 לפרוטוקול שורות 25-33].

ב. האם חדרי המדרגות של הקניון באגף הישן הם רכוש משותף של בעלי החנויות בקניון או בבעלות התובעת.

עפ"י חו"ד מודד ביהמ"ש, מר סיני גורדון, שטחי חדרי המדרגות בכל הקומות – 439.55 מ"ר, לפי החלוקה כדלקמן:

קומה קרקע	- 182.25 מ"ר
קומה א'	- 128.65 מ"ר
קומה ב'	- 128.65 מ"ר

עפ"י חו"ד מומחה ביהמ"ש, מתכנן הערים והשמאי מר שאול רוזנברג, שטחי חדרי המדרגות מהווים שטחי שירות עפ"י היתרי הבניה שהוצאו [עמ' 39-40 לחווה"ד]. מומחה ביהמ"ש, מר שאול רוזנברג, העיד בחקירתו בעמ' 179 לפרוטוקול שורות 33-34: "ש. האם במדרגות יש שטחים עיקריים שמשמשים את המדרגות? ת. למיטב ידיעתי לא".

ג. האם שטחי המקלטים [המרחבים המוגנים] באגף הישן של הקניון הם רכוש משותף של בעלי החנויות בקניון או בבעלות התובעת:

עפ"י חו"ד מודד ביהמ"ש, מר סיני גורדון, שטחי המקלטים [המרחבים המוגנים] באגף הישן של הקניון – 1,463.95 מ"ר, לפי החלוקה כדלקמן:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

- 1
2 קומת מרתף - 1,341.95 מ"ר
3 קומת קרקע - 42 מ"ר
4 קומה א' - 40 מ"ר
5 קומה ב' - 40 מ"ר
6
7 עפ"י חו"ד מומחה ביהמ"ש, מתכנן הערים והשמאי מר שאול רוזנברג,
8 שטחי המקלטים [המרחבים המוגנים] מהווים שטחי שירות עפ"י היתרי
9 הבניה שהוצאו [עמ' 39-40 לחוה"ד]. מומחה ביהמ"ש, מר שאול רוזנברג,
10 העיד בחקירתו בעמ' 173 לפרוטוקול שורות 3-6: "השטח שמותר במרתף
11 הוא 15,000 מ"ר... אין בעיית חוסר שטחים במקלט. ש. ... זה "שטח
12 שירות" המקלט? ת. כן".
13
14 ב-20.5.25 מתכנן הערים ושמאי ביהמ"ש, מר שאול רוזנברג, ערך ביקור
15 במקרקעין, ובעמ' 7 לחו"ד מציין:
16
17 "במועד הביקור בנכס, שטח המרחב המוגן בקומת המרתף משמש
18 כמרחב מוגן, וכן למשרדי חב' הניהול של הקניון ולשטחי מחסנים".
19
20 ב-1.12.15 בוצעה ע"י מהנדס פיקוד העורף ביקורת של המקלטים באגף
21 הישן של הקניון. בממצאי הביקורת נקבע שהשינויים שבוצעו במקלטים
22 בקניון אינם לפי ההנחיה לשימוש דו תכליתי, נושא ההשכרה אינם
23 מאושרים ע"י העירייה, ויש להחזיר את המצב לקדמותו.
24
25 בהמשך לביקורת, ב-12.7.16 הוגשה בקשה ע"י חב' דירות יוקרה לאישור
26 שימוש דו תכליתי במקלטים, תוך התחייבות שהשימוש במקלטים לא
27 יפגע ביעוד העיקרי של המקלטים, והציוד שישמש למטרה דו תכליתית
28 ניתן יהיה לפינוי תוך 4 שעות מהכרזת מצב חירום.
29
30 ב-13.7.16 הבקשה אושרה עקרונית, בכפוף לאישור מהנדס המחוז
31 בביקורת נוספת בגמר השיפוצים.
32
33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ב-28.11.16 ניתן אישור מהנדס מחוז מרכז של פיקוד העורף בדבר תקינות המקלט לאחר השיפוצים [ראו עמ' 55-56 לחוו"ד מומחה ביהמ"ש, מתכנן הערים והשמאי מר שאול רוזנברג].

ב"כ הנתבעים הצהירו בעמ' 4 לפרוטוקול שורה 10:

"הנתבעים לא טוענים לזכויות בשטחים אחרים באגף הישן".

המחלוקת בעניין הבעלות מתמקדת כאמור בשטחי המעברים בקומות הקניון, שטחי המדרגות, ושטחי המקלטים.

ד. האם התובעת זכאית לפיצוי מהנתבעים בסך 5.5 מיליון ₪ בגין חוסר היכולת להשכיר לזכיון של רשת מנגו שטח של כ-380 מ"ר בקומת הקרקע באגף הישן של הקניון בתקופה מ-8.12.15 ועד 22.10.25 – נזק של אובדן שכירות למשך 10 שנים.

חב' דירות יוקרה רצתה לאחד שתי חנויות בקומת הקרקע באגף הישן יחד עם שטח המעבר בקומת הקרקע, ולהשכיר את החנות החדשה שתיוצר בשטח של כ-680 מ"ר לזכיון של רשת מנגו.

נטען שהנתבעים התנגדו בוועדות התכנון והבניה לאיחוד שתי החנויות עם שטח המעבר בקומת הקרקע, ופעלו למנוע האמור. כתוצאה מפעילותם הושכרה לזכיון של רשת מנגו חנות בקומת הקרקע באגף הישן בשטח של כ-300 מ"ר, ולא כ-680 מ"ר. פועל יוצא מכך, נגרם לחב' דירות יוקרה נזק של אובדן דמי שכירות בגין כ-380 מ"ר נוספים שלא הושכרו, וזאת לתקופה של כ-10 שנים.

ב"כ התובעת הדגיש בקדם המשפט:

"טענתנו היא, שבשל התנהגות הנתבעים סוכלה היכולת להשכיר את חנות מנגו בקומת הקרקע של האגף הישן ב'קניון הזהב' בראשל"צ בשטח גדול יותר מהנוכחי. היה אמור להיות מושכר שטח של כ-680



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

מ"ר. הושכר שטח של כ-300 מ"ר... 680 מ"ר היו אמורים לכלול
2 חנויות שנמצאים בקומת הקרקע... בצירוף שטח המסדרון
3 [שטח המעבר – י.ג.]... אי אפשר היה לבצע את האיחוד של 2 החנויות
4 עם שטח המעבר... הנזק שנגרם לי ש-380 מ"ר לא הושכרו. התביעה
5 מתייחסת לתקופה מ-8.12.15 ועד 22.10.25. נגרם לי נזק של אובדן
6 שכירות במשך כ-10 שנים" [עמ' 27 לפרוטוקול שורות 13-24];
7 "סכום הנזק הנתבע בסעיף 86.8 לתביעה בסך 5.5 מיליון ₪ הוא לפי
8 התחשיב כדלקמן: 380 מ"ר שלא הושכרו X מחיר שכ"ד למ"ר לפי מה
9 שנקבע בהסכם שנחתם עם רשת מנגו... X 10 שנים" [עמ' 28
10 לפרוטוקול שורות 4-7]; "5.5 מיליון ₪ נתבעים בגין נזק קונקרטי –
11 סיכול סרק של עבודות הרחבת חנות מנגו... נאלצנו להשכיר שטח קטן
12 יותר של כ-300 מ"ר" [עמ' 21 לפרוטוקול שורות 20-22].
13

14 ב"כ התובעת הוסיף והבהיר בקדם המשפט בעמ' 34 לפרוטוקול שורה 27 עד
15 עמ' 35 לפרוטוקול שורה 3:
16

17 "בסעיף 86.8 לתביעה - נזק בגין אובדן הפרש השכירות בין השכרה
18 מיועדת של 678 מ"ר לבין השכרה בפועל של 312.67 מ"ר, וזאת לתקופה
19 של 10 שנים. זוהי התביעה היחידה בסעיף 86.8 לתביעה. אנו מייחסים
20 את אובדן רווח השכירות לפעולות הנתבעים 1-2. איננו מייחסים את
21 אובדן רווח השכירות לפעולת הנתבעת 3. לגבי הנתבעת 3 אין לנו
22 ידיעה".
23

24 לעניין ויתור על עתירות נוספות בתביעה, ובתביעה שכנגד - ראו עמ' 139
25 לפרוטוקול שורות 10-11, 13-16, עמ' 143 לפרוטוקול שורות 9-5.
26

27 5. עפ"י חומר הראיות שהובא בפני ביהמ"ש, ניתן לקבוע ששטחי המעברים
28 בקומות, חדרי המדרגות, והמקלטים [המרחבים המוגנים] באגף הישן של
29 הקניון, שפורטו בסעיף 4 לפסק - הינם "רכוש משותף" של בעלי החנויות,
30 ולא רכוש בבעלות התובעת.
31
32
33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

הטעמים לקביעה זו הינם כדלקמן:

ראשית, בהסכמי המכר המקוריים [ראו תצהירי חב' דירות יוקרה נספחים: 6, 8, 11, 13, ומוצג ת/10], נקבע שהקניין ירשם כ"בית משותף", והבעלות בחנויות תועבר ע"ש הרוכשים כיחידה בבית המשותף.

דיני הבתים המשותפים מכירים אך ורק ב-2 סוגים של שטחים: "דירות" ו"רכוש משותף", ולא בקטגוריות תכנוניות של "שטח עיקרי" ו"שטח שירות".

שטחי מעברים בקומות, חדרי מדרגות, מקלטים [מרחבים מוגנים] באגף הישן של הקניון הם חלקים גרעיניים של הרכוש המשותף, המהווים חלק הכרחי ממנו, ואינם ניתנים לסיווג משתנה.

בע"א 6421/21 וידר נ' משכנות הארץ, הדגיש כב' השופט גרוסקופף בסעיפים 8-9 לפסה"ד:

"בית משותף מורכב משני מרכיבים... דירות ורכוש משותף... הן לדירות והן לרכוש המשותף חלקים גרעיניים המהווים חלק הכרחי מהם... כשמדובר ברכוש המשותף, חלק זה הינו חדרי מדרגות... מקלטים, ומתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות [סעיף 55(ג) לחוק המקרקעין]... רכוש משותף הכרחי... חלקים גרעיניים אלה אינם ניתנים לסיווג משתנה... הוראת סעיף 55(ג) [לחוק המקרקעין] – י.ג] קובעת כי הרכוש המשותף ההכרחי אינו ניתן להצמדה לדירה פלונית".

באשר לשטחי המעברים בקומות הקניון באגף הישן – משני צדדי המעברים חנויות רבות. שטחי המעברים משמשים לכניסה ומעבר לחנויות ובין החנויות בקניון, ונועדו במהותם לשימוש בעלי החנויות, הקונים, והעוברים והשבים בקניון. שטחי המעברים במהותם ויעודם הם חלק מהרכוש המשותף. המאפיינים הפיזיים של שטחי המעברים אינם של "דירה". רכוש משותף יכול להיות אפילו "בתחומי דירה מסוימת" - ראו סעיף 52 סיפא לחוק המקרקעין.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

המעברים באגף הישן בקניון, שמשני צדדיהם חנויות רבות, ברובם צרים.

בקומה שנייה של הקניון [ראו תשריט מודד ביהמ"ש] רוחב המעברים:

2.77 מ', 2.40 מ', 3.22 מ', 3.63 מ', 2.37 מ', 1.95 מ', 1.77 מ', 2.62 מ',
5.12 מ', 4.4 מ', 3.25 מ', 2.21 מ', 3.38 מ', 2.39 מ', 5.44 מ', 5.18 מ', 4.4 מ',
5.12 מ'.

במעברים בקומה השנייה ישנם חללים למפלס קומה ראשונה וקומת הקרקע,
3 דוכנים, ו-1 אזור ישיבה של מסעדה.

בקומה ראשונה של הקניון [ראו תשריט מודד ביהמ"ש] רוחב המעברים:

3.50 מ', 12.51 מ', 3.42 מ', 3.13 מ', 12.42 מ', 5.37 מ', 5.57 מ', 3.17 מ', 4.07
מ', 3.73 מ', 1.73 מ', 2.63 מ', 3.78 מ', 3.81 מ', 3.86 מ', 5.39 מ', 5.27 מ'.

במעברים בקומה הראשונה ישנם חללים למפלס קומת הקרקע, 8 דוכנים,
ו-2 אזורי ישיבה של מסעדות.

בקומת הקרקע של הקניון [ראו תשריט מודד ביהמ"ש] רוחב המעברים:

1.8 מ', 4.3 מ', 2.8 מ', 4.14 מ', 5.31 מ', 8.8 מ', 17.50 מ'.

במעברים בקומת הקרקע ישנם 4 שערים מרח' משה לוי ומרח' סחרוב,
30 דוכנים, ו-4 אזורי ישיבה של מסעדות.

שימוש דו תכליתי במקלטים בקניון אינו גורע את המקלטים מהגדרת
"רכוש משותף".

חדרי המדרגות מיועדים לשמש את בעלי החנויות בקניון, הקונים והעוברים
והשבים בקניון.

שנית, שטחים של מעברים בקומות, חדרי מדרגות, ומקלטים
[מרחבים מוגנים] באגף הישן של הקניון - אסורים לגריעה מהרכוש המשותף,
ואין תוקף לתניה בעניין גריעתם.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

1
2 בע"א 7260/12 עמליה נ' חב' וזוזב נכסים בע"מ, בה נדון רישום מרכז מסחרי
3 בשטח של כ-9,500 מ"ר כ"בית משותף", הדגישה כב' השופטת נאור בסעיף
4 35 לפסה"ד:

5
6 "בהתאם לסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין לא ניתן להצמיד ל'דירה'
7 חדרי מדרגות... מקלטים, ומתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי
8 הדירות. שטחים אלה מלכתחילה אסורים לגריעה מהרכוש המשותף
9 ואין תוקף לתניה בעניין גריעתם... שטחי המעברים בקומות השונות...
10 כוללים חלקים המיועדים לשימושם של בעלי הדירות ושל הציבור
11 בכללותו, ובהם מעברים בין החנויות [בקומות המסחריות]
12 ובין המשרדים [בקומות המשרדים]... משיועדו שטחים לשימוש
13 הדיירים והציבור... הרי שלא ניתן לגרוע אותם מהרכוש המשותף,
14 ואין בהסכמה חוזית בין הצדדים כדי לאפשר זאת".

15
16 בע"א 1781/13 פרידמן נ' כהן מלי, אמר כב' השופט עמית בסעיף 3 לפסה"ד:

17
18 "שילוב של הגדרות בסעיף 52 עם האמור בסעיף 55(ג) לחוק
19 המקרקעין, מלמד כי חדרי מדרגות המוליך לדירות לעולם בגדר רכוש
20 משותף ייחשב".

21
22 בע"א 5791/19 עדי נכסים אלעד בע"מ נ' בעלי זכויות במקרקעין בגוש 40039,
23 אמרה כב' השופטת חיות בסעיף 24 לפסה"ד:

24
25 "... עם הנכסים שבמחלוקת נמנים נכסים שנראה כי הדין כלל לא
26 מאפשר את גריעתם מהרכוש המשותף. אלו הם פני הדברים ביחס
27 למקלט..."

28
29 גם אם היינו יוצאים מנקודת הנחה שהוראת סעיף 55(ג) לחוק המקרקעין אינה
30 חלה ישירות על בתים שלא נרשמו כבית משותף, הרי שלא ניתן לאפשר הוצאת
31 חלק 'הכרחי' מהרכוש המשותף, וזאת עפ"י מגמת חוק המקרקעין.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

בע"א 238/83 נציגות הבית המשותף נ' מרכוס, אמרה כב' השופטת נתניהו
בסעיף 5 לפסה"ד:

"שאלה היא, אם התחייבות לפי סעיף 6(א)(1) [לחוק המכר (דירות)
תשל"ג-1973 – י.ג.] תועיל להוציא חלק 'הכרחי' מהרכוש המשותף.
לכך אין תשובה בסעיף 6 עצמו. לדעתי התשובה היא שלילית, כי לא
יתכן לתת לסעיף 6 פירוש שיסתור את מגמת המחוקק, שבאה לביטוי
בסעיף 55(ג), שלא לאפשר הוצאת חלק 'הכרחי' מהרכוש המשותף".

עוד נציין, שבשני המפרטים שהיו חלק משני הסכמים, שאותו וצורפו,
נאמר במפורש בהגדרת הרכוש המשותף [ראו עמ' 180 לתצהיר חב' דירות
יוקרה, ועמ' 22 למוצג ת/10]:

"חלקים המוצאים מהרכוש המשותף כל מה שאפשר לפי החוק,
הכולל בין היתר...".

שלישית, ב"כ התובעת, לאחר בדיקת חוזי המכר, הודיע בעמ' 40 לפרוטוקול
שורות 17-24:

"בעניין המדרגות בקניון באגף הישן – המדרגות לא הוצאו במפורש
מהרכוש המשותף... המקלטים לא הוצאו במפורש בהסכמים
המקוריים מהרכוש המשותף".

לא הייתה במסמכים המקוריים של עסקת מכר החנויות [נספחים 6, 8, 11, 13
לתצהירי התובעת, ומוצג ת/10] הפחתה מפורשת מהרכוש המשותף בעניין
חדרי המדרגות ובעניין המקלטים [מרחבים מוגנים] באגף הישן של הקניון.

גם כאשר ניתן לגרוע חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם ל'דירות',
ההוראות החוזיות בעניין הגריעה חייבות להיכתב בלשון מפורשת וברורה.
מילוי חובת גילוי כוללת פירוט והבלטה במסמך נפרד. הגריעה צריכה להיות
מוצגת באופן קונקרטי וספציפי.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

בע"א 7260/12 עמליה נ' חב' וזוב, הדגישה כב' השופטת נאור בסעיף 27 לפסה"ד:

"כחוט השני עוברת בפסיקה הגישה שלפיה אם לא צוין באופן מפורש וברור במפרט או במסמך אחר פרט לחוזה המכר, כי חלק פלוני מוצא מהרכוש המשותף – יהא אשר יהא סוגו של חלק זה – הרי שהוא ייחשב רכוש משותף".

רביעית, הותרת שיקול דעת נרחב לחב' דירות יוקרה בהסכמי המכר לגריעת חלקים מהרכוש המשותף – אינה אפשרית עפ"י דין.

בע"א 7260-12 עמליה פרנק נ' חב' וזוב, הדגישה כב' השופטת נאור בסעיף 34 לפסה"ד:

"מדובר בסעיף כללי המותיר בידיהם של הבעלים המקוריים שיקול-דעת נרחב לגרוע חלקים מהרכוש המשותף כראות עיניהם, אף מעבר לאלה שפורטו במפורש. כפי שנקבע בפסיקה, הותרתו של שיקול-דעת נרחב לגבי גריעתו של כל חלק באשר הוא מהרכוש המשותף - אינה אפשרית".

חמישית, קיימת אבחנה בין הזכות הקניינית ברכוש המשותף: מעברים, מדרגות, מקלטים, לבין הזכות האובליגטורית לעשות שימוש ייחודי בחלק מהרכוש המשותף [כולל השכרה], בהסכמת כל בעלי הדירות בבית המשותף.

גם אם יש סעיפים בהסכם המאפשרים לחב' דירות יוקרה להשכיר ולקבל את דמי השכירות בעניין המעברים והמקלט – אין שימוש ייחודי זה בחלק מהרכוש המשותף, גם אם נעשה בהסכמת כל 'בעלי הדירות', מעניק לחב' דירות יוקרה זכויות קנייניות באותם שטחים המהווים חלק 'הכרחי' וגרעיני של הרכוש המשותף.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פרופ' גד טדסקי במאמרו "בעלות ושיתוף בבית משותף", הפרקליט ל' 214, 218 הדגיש:

"סעיף 55(ג) [לחוק המקרקעין – י.ג.] אוסר על הצמדת חלקים מסוימים של הרכוש המשותף לדירה זו או אחרת, אך נראה לנו שאינו אוסר על מתן זכויות אובליגטוריות לבעל דירה זה או אחר לשימוש באחד מהחלקים האלה, ובלבד ששימוש כזה לא ימנע את ייעודו של הפריט הנדון".

מטעם זה אין בסעיפים כדוגמת סעיף 6(ד) ו-6(ה) להסכם מ-11.7.91 [נספח 6 לתצהירי דירות יוקרה], בהם נאמר: "המוכרים רשאים להשכיר... לרבות המעברים לכל מטרה ולכל תקופה שתראה להם"; "הכנסות משימוש במקלט באם יהיו ישתייכו למוכרים", כדי להועיל לתובעת במחלוקת הקניינית בעניין הבעלות במעברים, במדרגות, ובמקלטים.

בתביעה זו אין ביהמ"ש דן בעתירה לחייב בדמי שימוש בגין המקלט וחלק משטחי המעברים [ראו הסכמת הצדדים בעמ' 143 לפרוטוקול שורות 9-5].

שישית, ב"כ התובעת מפנה לסעיף 14 לפסה"ד החלקי שניתן בבימ"ש השלום, כב' השופט רונן אילן [ת.א 52434-11-16 – מוצג ת/17]. פסה"ד החלקי ניתן בתביעה למתן חשבונות.

בהיבט הקנייני של הבעלות במעברים, במדרגות ובמקלטים - פסה"ד של בימ"ש השלום אינו מהווה מעשה בית דין.

בע"א 4936/20 עיזבון סומרין נ' הימנותא בע"מ, אמרה כב' השופטת רונן בסעיף 44 לפסה"ד:

"אמנם בימ"ש השלום רשאי לדון בשאלת הבעלות במקרקעין ככל שהדבר דרוש לצורך בירור העניין שלפניו, וזאת מכוח הסמכות הנגררת הנתונה לו... הלכה ידועה היא כי קביעות מעין אלה, אשר נקבעו ע"י בימ"ש השלום מכוח סמכות שבגררא, יהיו יפות רק לצורך הכרעה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

בתביעה הספציפית שהובאה לפניו. אין בכוחן להוות מעשה בית דין,
המונע מהצדדים לשוב ולהתדיין בסוגיית הבעלות במקרקעין בפני
ביהמ"ש המוסמך, הוא ביהמ"ש המחוזי".

נפנה גם לאבחנה לעיל של פרופ' טדסקי בין הזכויות הקנייניות לבין זכויות
השימוש [כולל השכרה], ובימ"ש השלום דן במתן חשבונות בעניין ההכנסות
מהשכרה של חלק מהשטחים שבמחלוקת.

6. באשר לשטח של 879.91 מ"ר במעברים – שטחי הדוכנים ואזורי הישיבה של
המסעדות, שממוקמים במעברים בקומות הקניון באגף הישן – שטחים אלה
בעלות חב' דירות יוקרה, ואינם רכוש משותף.

שטחים אלה לא משמשים לכניסה ומעבר של העוברים ושבים לחנויות בקניון,
וכניסה ומעבר בין החנויות.

ב-22.8.10 ניתן היתר בניה 2010000415 למיקום הדוכנים ומקומות הישיבה
של המסעדות במעברים – ראו סעיף 6.3 לחו"ד מומחה ביהמ"ש,
המתכנן העירוני מר שאול רוזנברג.

ניתן לצאת מנקודת הנחה, שהיתר הבניה למיקום הדוכנים ומקומות הישיבה
של המסעדות בשטח של 879.91 מ"ר במעברים, מתוך שטח מעברים כולל של
11,669.55 מ"ר, ניתן ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה, לאחר שבדקה
שמיקום הדוכנים ומקומות הישיבה של המסעדות במעברים אינו חוסם
את הכניסה והמעבר של העוברים ושבים לחנויות.

בהיבט התכנוני, עפ"י התב"ע – מצויים 9,000 מ"ר שטחי שירות. חב' דירות
יוקרה עשתה שימוש "בשטח עיקרי" של 2,669 מ"ר, שנועד לשרת "מסחר"
בקניון, וניידה אותו לשטחי המעברים. הדוכנים ומקומות הישיבה של
המסעדות במעברים - שטחים 879.91 מ"ר מתוך השטח הכולל של המעברים,
ששטחם 11,699 מ"ר. מומחה ביהמ"ש, מתכנן הערים מר שאול רוזנברג,
העיד בעמ' 174 לפרוטוקול שורות 22-20: "השימוש במעברים לדוכנים,
בתי קפה וכד' הוא שימוש עיקרי... הוא לא מחושב כשטח שירות אלא
כשטח עיקרי".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ומכאן להיבט הקנייני:

הוצגו בפני ביהמ"ש 5 הסכמי מכר מקוריים:

א. נספח 6 לתצהיר חב' דירות יוקרה – הסכם המכר מ-11.7.91. הצדדים הסכימו שהוא ההסכם הקובע לעניין המחלוקת בעניין חנות 257 [עמ' 38 לפרוטוקול שורות 8-13].

לא אותר המפרט שנחתם עם הסכם המכר.

ב. נספח 8 לתצהיר חב' דירות יוקרה – הסכם המכר מ-24.11.91. הצדדים הסכימו שהוא ההסכם הקובע לעניין המחלוקת בעניין חנות 258 [עמ' 38 לפרוטוקול שורות 15-21].

לא אותר המפרט שנחתם עם הסכם המכר.

ג. נספח 11 לתצהיר חב' דירות יוקרה – הסכם המכר מ-29.1.92. הצדדים הסכימו שהוא ההסכם הקובע לעניין המחלוקת בעניין חנות 259 [עמ' 38 לפרוטוקול שורות 23-28].

לא אותר המפרט שנחתם עם הסכם המכר.

ד. נספח 13 לתצהיר חב' דירות יוקרה – הסכם המכר מ-4.3.91. הצדדים הסכימו שהוא ההסכם הקובע לעניין המחלוקת בעניין חנות 267 [עמ' 39 לפרוטוקול שורות 7-14].

אותר המפרט מ-1.3.91 שנחתם עם הסכם המכר – עמ' 176-181 לתצהירי חב' דירות יוקרה.

ה. מוצג ת/10 – הסכם המכר מ-19.7.91. ההסכם הקובע לעניין המחלוקת בעניין חנות 254.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

1 אותר המפרט מ-19.7.91 שנחתם עם הסכם המכר – עמ' 18-22
2 למוצג ת/10.

3
4 במפרט לחוזה מ-1.3.91 [עמ' 180 לתצהירי חב' דירות יוקרה] הוצאו במפורש
5 שטחי הדוכנים ואזורי הישיבה של המסעדות שממוקמים במעברים מהרכוש
6 המשותף.

7
8 בסעיף ג.1 למפרט נאמר:

9
10 "חלקים המוצאים מהרכוש המשותף: ... מקומות הישיבה המעברים
11 [אפשר לפרש: במעברים – י.ג.] של המסעדות, והמזון המהיר..."

12
13 במפרט לחוזה מ-19.7.91 [עמ' 22 למוצג ת/10] הוצאו במפורש שטחי הדוכנים
14 ואזורי הישיבה של המסעדות שממוקמים במעברים מהרכוש המשותף.

15
16 בסעיף ג.1 למפרט נאמר:

17
18 "חלקים המוצאים מהרכוש המשותף: ... מקומות הישיבה המעברים
19 [אפשר לפרש: במעברים – י.ג.] של המסעדות, והמזון המהיר..."

20
21 הפרשנות שהובאה לעיל מסתמכת על כך, שבנוסח סעיף ג.1 למפרט שצורף
22 לחוזים המקוריים צוין בשורה שנייה "מעברים"; ובשורה שלישית בנפרד
23 "מקומות הישיבה המעברים [במעברים – י.ג.] של המסעדות,

24 והמזון המהיר..."

25
26 זאת ועוד, בהסכמי המכר המקוריים [ראו תצהירי חב' דירות יוקרה: סעיף ג.7.
27 לנספח 7; סעיף ג.7. לנספח 8; סעיף ג.7. לנספח 11; סעיף ג.7. לנספח 13,
28 וסעיף ג.7. לת/10] נאמר:

29
30 "... בחנויות מזון כולל השטח גם את שטח הישיבה ושטחי מעברים
31 משותפים כמסומן בתכנית המצורפת".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

התובעים, שלא רכשו חנויות מזון, ידעו מכוח הוראה זו על זכויות חנויות המזון בקניון בשטחי המעברים.

7. התביעה בסעיף 86.8 לתביעה לחייב את התובעים לשלם פיצוי בסך 5.5 מיליון ₪ בגין אובדן דמי שכירות ביחס ל-380 מ"ר בערך שלא הושכרו, וזאת לתקופה של 10 שנים – דינה להידחות.

הטעמים לכך הינם כדלקמן:

ראשית, התובעים התנגדו לאיחוד שתי החנויות עם שטח המעבר בקומת הקרקע של האגף הישן ב'קניון הזהב' בראשל"צ.

סמנכ"לית חב' דירות יוקרה ב-2010 – 2020, הגב' ניצה משען, העידה בחקירתה:

"עבודות ההתאמה אלה עבודות שנעשו גם בתוך החנות עצמה וגם במעברים [בקומת הקרקע של האגף הישן בקניון – י.ג.] [עמ' 52 לפרוטוקול שורה 30]; "ש. עבודת ההתאמה בחלקן הן עבודות בינוי בתוך המעברים? ת. גם וגם. עבודות ההתאמה הן גם בתוך המעברים וגם בתוך החנויות" [עמ' 54 לפרוטוקול שורות 6-7]; "ש. האם עבודות ההתאמה חסמו את המעבר...? ת. ... לצורך בטיחות נסגרו הקצוות של אותו מסדרון" [עמ' 54 לפרוטוקול שורות 17-19]; "ש. ... רצו לחבר שתי חנויות וגם את המסדרון [המעבר – י.ג.]? ת. נכון" [עמ' 60 לפרוטוקול שורות 15-16].

לא ניתן לקבוע שהתנגדות זו הייתה התנגדות סרק, באשר קבענו בפסה"ד ששטחי המעברים באגף הישן של 'קניון הזהב' הם רכוש משותף של בעלי החנויות ולא בבעלות חב' דירות יוקרה. נעיר, המעבר בקומת הקרקע נותר גם כיום כמעבר לחנויות.

שנית, הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשל"צ הוציאה ב-12.8.15 צו הפסקת עבודה מנהלי לעבודות המבוצעות במעבר בקומת הקרקע של האגף הישן ב'קניון הזהב'.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

הצו ניתן בגין סגירת מעבר ציבורי, ושינוי החלוקה בין שטח עיקרי לשטח שירות - ללא היתר בניה.

העבודות שביצעה חב' דירות יוקרה במעבר בקומת הקרקע נעשו ללא היתר בניה, למרות שעפ"י עמדת הוועדה המקומית לתכנון ובניה היה צורך בהוצאת היתר בניה.

גם מטעם זה לא ניתן לייחס לנתבעים התנגדויות סרק.

סמנכ"לית חב' דירות יוקרה, הגב' ניצה משען, העידה בחקירתה בעמ' 56 לפרוטוקול שורות 7-9:

"ש. בנקודה שהוצא צו הפסקת עבודות, ההנמקה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה היה שזה ללא היתר בניה, האם זה נכון? ת. נכון".

ב"כ הצדדים הודיעו בעמ' 37 לפרוטוקול שורות 4-6:

"עבודות חיבור שתי החנויות והמעבר לצורך הכשרת 678 מ"ר עבור רשת מנגו נעשו ללא היתר בניה".

בנוסף, ב-20.8.15 הוצא צו הריסה מנהלי ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה לעבודות במעבר הציבורי בקומת הקרקע, שנעשו ללא היתר בניה.

לאחר מכן צו הריסה עוכב ביצועו, אולם לא בוטל צו הפסקת העבודה מ-12.8.15.

מומחה ביהמ"ש, מתכנן הערים והשמאי מר שאול רוזנברג, קבע בחוו"ד שהיה צורך בהוצאת היתר בניה לצורך ביטול המעבר בקומת הקרקע של הקניון, וצירופו לשטח שתי החנויות, והיתר בניה לא הוצא ע"י חב' דירות יוקרה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

מומחה ביהמ"ש מר שאול רוזנברג, הדגיש בסעיף 10.8.1 לחו"ד:

"... עבודות ההתאמה הינן עבודות הכרוכות בשינויים המחייבים הוצאת היתר בניה כדין... השינוי העיקרי הינו שינוי תמהיל השטחים העיקריים ושטחי השירות במבנה הקניון [ביטול מעבר, המהווה שטח שירות והפיכתו לשטח מסחרי, המהווה שטח עיקרי]. כל שינוי שכזה מחויב בהוצאת היתר בניה כדין, וזאת בהתאם לתקנות התכנון והבניה [חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים] תשנ"ב-1992".

מומחה ביהמ"ש, מתכנן הערים מר שאול רוזנברג, העיד בחקירתו:

"ש. אתה אומר לפי הוועדה המקומית [הוועדה המקומית לתכנון ובניה – י.ג.] היה צריך היתר בניה? ת. לכאורה כן... לדעתי וועדת ערר התייחסה לשטח הזה כשטח שירות... אם היא אומרת שזה שטח שירות, ואתה הופך את זה לתוך שטח עיקרי... אתה צריך לקבל היתר או הקלה לפחות" [עמ' 160 לפרוטוקול שורות 22-13]; "להבנתי את החלטת וועדת הערר צריך היתר בניה, והקלה" [עמ' 161 לפרוטוקול שורה 3]; "ש. האם נקודת הנחה סבירה כמתכנן ערים שהיה צריך להוציא היתר בניה? ת. ... כן, והראיה שהוועדה [הוועדה המקומית לתכנון ובניה – י.ג.] התנהגה ככה" [עמ' 181 לפרוטוקול שורות 12-10].

לצורך קביעה שאין המדובר בערר סרק של הנתבעים, די בכך שחב' דירות יוקרה לא הוציאה היתר בניה, כאשר רצתה לצרף את שטח המעבר בקומת הקרקע לשטח שתי החנויות, ודי בכך שהוועדה המקומית לתכנון ובניה סברה שהיה צורך בהוצאת היתר בניה.

שלישית, וועדת הערר המחוזית של משרד הפנים, שדנה בבקשה לביטול מעבר קיים בקומת הקרקע לצורך הגדלת חנויות, קבעה בסעיפים 24-23 להחלטתה מ-18.4.16 [מוצג ת/20]:

"על המשיבה 2 [חב' דירות יוקרה – י.ג.] לתקן את בקשתה שתכלול את כל השימושים הכלולים במבנה, כולל במעברים הציבוריים, ואת חישוב



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

השטחים העיקריים ושטחי השירות בהתאם לבקשה המתוקנת.
הבקשה המתוקנת תוגש לוועדה המקומית... לרבות נקיטת הליך של
הקלה... הערר התקבל מהנימוקים הכלולים בהחלטתנו זו".

עוד קבעה וועדת הערר המחוזית בסעיפים 8-9 להחלטתה, בעניין המקלט
באגף הישן של הקניון:

"וועדת הערר ערכה סיור במקום ממנו עולה כי אכן קיימים שימושים,
שאינם תואמים את השימוש למרחבים מוגנים [למקלטים בקניון – י.ג.]
כגון משרדי הנהלה של הקניון, מחסנים ומחיצות שונות שהוקמו
במרחבים אלה. איננו סבורים כי ניתן ליתן היתר... מבלי שהוסדרו
המרחבים המוגנים [המקלטים בקניון – י.ג.] בהתאם להנחיות הג"א...
לפיכך תנאי למתן היתר צריך שיהא אישור הג"א, כי המרחבים
המוגנים הוסדרו כנדרש, ומאפשרים שימושם לכל הבאים לקניון
בזמן חירום".

גם לאור תוצאות הערר - לא ניתן לקבוע שהתנגדות הנתבעים הייתה
התנגדות סרק.

רביעית, מומחה ביהמ"ש, מתכנן הערים מר שאול רוזנברג, העיד בחקירתו:

"לא הייתי קורא לו [לערר שהגישו הנתבעים – י.ג.] ערר סרק" [עמ' 170
לפרוטוקול שורה 29]; "הערר על נושא המקלוט היה צודק לכאורה.
כן... בגלל שלא היה להם אישור כנראה לשימוש [שימוש דו-תכליתי
במקלט – י.ג.] " [עמ' 165 לפרוטוקול שורות 6-8]; "ש. נכון למועד הגשת
הערר עניין המקלוט לא היה מוסדר בקניון באגף הישן? ת. נכון"
[עמ' 167 לפרוטוקול שורות 3-4]; "לא אמרתי שהנושא של המקלוט
הוא כזה שלא צריך היה להגיש בו ערר" [עמ' 191 לפרוטוקול שורות
1-2]; "אם זוכרים את המחלוקת בשטחי השירות ובשטחים
העיקריים, אז לפי וועדת הערר... צריך לפרסם הקלה. כנראה שאז לא
פורסמה הקלה" [עמ' 168 לפרוטוקול שורות 28-30].



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

1 חמישית, ב-29.6.15 הזכין של רשת מנגו חתם על חוזה שכירות עם התובעת
2 ביחס לשטח חנות של כ-680 מ"ר למשך 10 שנים. ההסכם לא בוצע, באשר לא
3 ניתן היה להעמיד לרשת מנגו כ-380 מ"ר מתוך כ-680 מ"ר.

4
5 ב-9.12.15 נחתם הסכם מתקן עם הזכין של רשת מנגו, והושכר לו שטח של
6 כ-300 מ"ר במקום כ-680 מ"ר, וזאת למשך 10 שנים.

7
8 ראו הודעת ב"כ התובעת בעמ' 27 לפרוטוקול שורה 26 עד עמ' 28 לפרוטוקול
9 שורה 2.

10
11 ב"כ התובעת הודיע בעמ' 36 לפרוטוקול שורות 17-18:

12
13 "להערכת רשת מנגו [הזכין של רשת מנגו – י.ג.] הודיעה שאינה
14 מוכנה להמתין עוד לעניין 678 מ"ר במחצית השנייה של אוקטובר 15".

15
16 בחלופ 3.5 חודשים, הזכין של רשת מנגו לא היה מוכן להמתין עוד לסיום
17 ההליכים כדי שיושכר לו כ-380 מ"ר נוספים בנוסף לשטח של כ-300 מ"ר
18 שהושכר לו.

19
20 עפ"י חו"ד מומחה ביהמ"ש, מתכנן הערים והשמאי מר שאול רוזנברג,
21 כדי למלא את התנאים שנקבעו ע"י וועדת המשנה לרישוי ותכנון בישיבתה
22 מ-9.9.15, היה צורך ב-6 חודשים [ראו סעיף 10.4 לחו"ד מומחה ביהמ"ש],
23 וכדי למלא את החלטת וועדת הערר מ-18.4.16 היה צורך בשנה עד שנה וחצי
24 [ראו סעיף 10.6.3 לחו"ד מומחה ביהמ"ש].

25
26 הזכין של רשת מנגו לא היה מוכן להמתין לאחר חלופ 3.5 חודשים מחתימת
27 ההסכם הראשון ב-29.6.15, וזאת משיקולים מסחריים, ואין לזקוף זאת
28 לחובת הנתבעים.

29
30 8. בשולי הפסק, התובעים מפנים כאסמכתא לטיעוניהם לע"א 2050/17 גלבע נ'
31 קונדה [להלן: "פרשת גלבע"].

32
33 בפרשת גלבע הזכויות במלון לא היו ב"בית משותף". הצדדים הסכימו
34 בהסכם, שהזכויות לא תירשמנה בפקס בתים משותפים, ויתרו על רישום



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

המלון כ"ב בית משותף". הזכויות ביחידות הדיור נרשמו כזכויות חכירה לתקופה של 999 שנים. בסעיף 11 להסכם החכירה נקבע: "החוכר לא יהיה רשאי לבקש במישרין או בעקיפין לרשום את הבית המשותף, והוא מוותר על זכות ככל שתהיה לו" – ראו עמ' 54 לפסה"ד של ביהמ"ש המחוזי בת.א 42318-05-12 נשוא הערעור.

לא ניתן ללמוד מפרשת גלבוע לענייננו, בו אנו דנים בזכויות בבית משותף.

9. סוף דבר:

א. מוצהר בזה ששטחי המעברים, שטחי חדרי המדרגות, ושטחי המקלטים [המרחבים המוגנים], שפורטו בסעיף 4 לפסק, ומצויים באגף הישן של 'קניון הזהב' בראשל"צ הינם "רכוש משותף" של בעלי החנויות, ולא בבעלות בלעדית של התובעת.

ב. השטח של 879.91 מ"ר – שטחי הדוכנים ואזורי הישיבה של המסעדות בשטחי המעברים – בבעלות חב' דירות יוקרה ושותפיה, והוא אינו רכוש משותף.

ג. התביעה בסעיף 86.8 לתביעה לחייב את הנתבעים לשלם פיצוי בסך 5.5 מיליון ₪ לתקופה של 10 שנים בגין אובדן דמי שכירות ביחס ל-380 מ"ר בערך שלא הושכרו – נדחית.

ד. התובעת תשלם לנתבעים 1-3 הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 60,000 ₪ בצירוף ריבית שקלית כדין מיום הפסק ועד התשלום בפועל.

בפסיקת ההוצאות ניתן משקל למספר הישיבות שהתקיימו ולעלויות שני מומחי ביהמ"ש: המודד מר סיני גורדון; ומתכנן הערים והשמאי מר שאול רוזנברג.

ניתן היום, י"ז טבת תשפ"ו, 06 ינואר 2026, בהעדר הצדדים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ק"י
יהושע גייפמן, שופט בכיר

1
2

