



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/181/2018

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

בפני כבוד מפקחת על רישום מקרקעין ציפי  
קוינט שילוני

1 סיטרוק מכלוף מרקו רוני, ת.ז. 050329838

תובעים

2 מאור הלה, ת.ז. 05376983

באמצעות ב"כ: עו"ד אהרוני מיכה  
הרצל 163, רחובות  
טל': 0527581999 פקס: 08-8563680

נגד

נציגות הבית ברח' הרצל 163, רחובות ע"י מוטי סקלמן

נתבעת

באמצעות ב"כ: עו"ד עופר פולנדר ואח'  
ת.ד. 107, פדיה

### פסק דין

עניינה של תביעה זו – להתיר שימושם של התובעים במעלית הבית המשותף.

#### א. השתלשלות העובדות וטענות הצדדים:

1. ענייננו בבית משותף ברחוב הרצל 163 רחובות המצוי במקרקעין הידועים כגוש 3703 חלקה 85 (להלן: "הבית המשותף"). הבית המשותף מורכב ממבנה אחד ובו שני אגפים: אגף מגורים ואגף מסחרי. באגף המגורים 16 דירות באגף המסחרי מצויות ככל הנראה 18 יחידות המשמשות כמשרדים וחנויות (חלק מן היחידות פוצלו ולכן מופיע פעמים רבות המספר 22) האגף המסחרי מצוי בקומות קרקע, א' וב' בבית המשותף. אגף המגורים מתחיל בקומה השלישית והלאה. הבית המשותף טרם נרשם ככזה בפנקס הבתים המשותפים. התובעים הם בעלי הזכויות בשני משרדים בבית המשותף נשוא התביעה. הנתבעת היא נציגות אגף המגורים. למען שלמות התמונה יצוין כי ב"כ התובעים שוכר את המשרד השייך לאחד מן התובעים.
2. במסגרת תביעה זו שהוגשה ביום 16.4.18 טענו התובעים כי הנתבעת מונעת עצירת המעלית בקומות המסחריות. כן נטען כי נעשו מספר ניסיונות פניה לנתבעת על מנת לקבל הסכמתה לעצירת המעלית בקומות המשרדים ואולם זו השיבה כי היא מסרבת לאפשר זאת בטענה כי קיים הסכם מלפני 20 שנה במסגרתו נקבע כי המעלית לא תשמש את בעלי הנכסים באגף



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/181/2018

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

המסחרי. לטענת התובעים הדבר מונע מבעלי הנכסים באגף המסחרי לספק נגישות ללקוחותיהם הנדרשת על פי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים), התשע"ב-2011. כן נטען על ידי התובעים כי מאז חתימת ההסכם עליו נשענת הנתבעת ככל שאכן קיים התחלפו בעלי הנכסים בבית המשותף כך שהסכם זה אינו תקף לגביהם. התובעים מסכימים כי השימוש במעלית כרוך בהשתתפותם בהוצאות אחזקתה. הסעד אותו דרשו התובעים במסגרת כתב התביעה הוא מתן צו המורה כי המעלית תשרת גם את בעלי הנכסים שבאגף המסחרי.

3. ביום 14.6.18 הגישה הנתבעת כתב הגנה במסגרתו טענה כי הבית המשותף מורכב ממבנה אחד ובו 2 כניסות נפרדות, המחולקת לשני אגפים נפרדים. אגף אחד הוא בניין מגורים ובו 16 דירות, האגף השני הוא אגף המסחרי בו מצויים 22 נכסים. לטענת הנתבעת בלובי הבניין קיימת מעלית קטנה וישנה מאוד המשמשת את בעלי הדירות בבניין למעלה מ-40 שנה. כל שימוש נוסף במעלית על ידי בעלי הנכסים המסחריים יכביד וימנע מבעלי הדירות לעשות בה שימוש ראוי. כן טענה הנתבעת כי מיום שהוקם הבניין המעלית משמשת רק את בעלי הדירות. עוד טענה כי זה למעלה מ-40 שנה קיימת הסכמה חד-משמעית בין בעלי הנכסים המסחריים לבין בעלי הדירות לפיה המעלית תשמש רק את בעלי הדירות. לתמיכה בטענתה צירפה הנתבעת החלטה מיום 19.12.96 הנושאת את הכותרת "דיירי המשרדים ברחוב הרצל 163, רחובות", עליה חתומים ככל הנראה בעלי המשרדים בשעתו (14 במספר). בגוף ההחלטה נכתב:

"1. מזה כ-20 שנה קיימת הסכמה בין דיירי המשרדים לבין בעלי דירות המגורים בבנין, בענין הפעלת המעלית. לפי הסכמה זו דיירי המשרדים לא ישתמשו במעלית שבבנין, שימוש שוטף, ולא ישאו בהוצאות החזקת המעלית.

2. אנו חוזרים ומאשרים הסכמה זו.

3. תוקף הסכמה זו – עד להחלטה אחרת ע"י דיירי המשרדים."

4. הנתבעת הוסיפה לטעון כי במשך שנים רבות כל בעלי הנכסים המסחריים לא היו מעוניינים כלל לעשות שימוש במעלית והם אף לא היו מעוניינים לשאת בהוצאות אחזקת המעלית. לדידה אין זה סביר כי שני בעלי משרדים יחייבו את יתר בעלי המשרדים להשתתף בהוצאות אחזקת המעלית שעה שהם כלל אינם מעוניינים בכך. כן טענה הנתבעת כי המעלית מצויה בתוך חדר המדרגות של בניין המגורים המשמש רק את בעלי הדירות ונפרד מחדר המדרגות של המשרדים, על כן כל שימוש במעלית מצד הנכסים המסחריים ולקוחותיהם יגרמו לכניסת זרים לחדר המדרגות של דירות המגורים דבר אשר יפגע בפרטיות ובבטיחות של בעלי הדירות.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/181/2018

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

5. באשר לטענת התובעים כי על הנתבעת לפעול לאורו של החוק לשוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, טענה הנתבעת כי הפרדת בניין המגורים ממתחם המשרדים מדברת בעד עצמה. לאמור כי בניין המגורים פרטי ואין כל קשר בינו לבין קומות המשרדים, לפיכך בעלי הדירות בבניין אינם מחויבים להוראות החוק.
6. ביום 9.10.18 ביקרתי בבית המשותף מושא התביעה. בביקור התרשמתי כי המעלית בנויה באופן המאפשר עצירתה בקומות המשרדים והיא אכן תקלה על בעלי המשרדים ככל שתעצור בקומות א' וב'. עם זאת, התרשמתי כי מדובר במעלית ישנה וקטנה המאפיינת בתי מגורים ישנים. עורך הדין פישמן המשמש כיושב ראש הנציגות של האגף המסחרי ונכח במעמד הביקור הציג עמדתו לפיה הוא מתנגד לכך שהאגף המסחרי (המשרדים) יעשה שימוש במעלית. עוד הוסיף כי ככל שתתקבל החלטה בקרב בעלי המשרדים להתקין מעלית חדשה נכונה הנציגות לשאת בעלות התקנתה ובעלויות הנלוות לכך. יצוין כי כל ניסיונותיי להביא את הצדדים להסכמות במעמד הביקור העלו חרס.
7. ביום 11.9.19 התקיים דיון הוכחות. מטעם התובעים העידו התובעים עצמם. מטעם הנתבעים העיד מר מוטי סקדלמן יו"ר נציגות אגף המגורים וכן שני בעלי דירות גב' גאולה מדהלה ומר שאול יוסטר.
8. הן מן הדיונים שהתקיימו בפניי והן מתצהירי הנתבעת עולה הטענה כי המעלית לא הייתה בשימוש האגף המסחרי מאז ומתמיד, טענה זו סומכת על נספח 2 אשר צורף לתצהירים, מטעם "אלקטרה מעליות" (ככל הנראה החברה המתחזקת את המעלית) המציין כי: **"המעלית ברח' הרצל 163 רחובות מיום הקמת המעלית, המעלית לא עצרה בקומות 2 ו-3"**.
9. ביום 1.1.20 הגישו התובעים סיכומים במסגרתם שבו על עיקר טענותיהם, והוסיפו לטעון כי למעלית הבניין יש גישה לקומות 1 ו-2 (קומות המשרדים) ואף יש דלתות בקומות אלו. כן טענו כי הנתבעת אף הודתה בכך בחקירות הנגדיות מיום 11.9.19. באשר להסכם משנת '96 אותו הציגה הנתבעת טענו התובעים כי יש לדחותו. ראשית בשל העובדה כי רוב החתומים הם בעלי המשרדים בקומת הקרקע ולא אלו שבקומות הראשונה והשנייה והרי ברור שאלו בקומת הקרקע אינם זקוקים למעלית. שנית, על ההסכם חתומים 14 בעלי משרדים והרי לצורך מניעת שימוש ברכוש המשותף השייך לכולם נדרשת הסכמת כל בעלי הדירות והמשרדים. עוד נטען כי בסעיף 3 להסכם האמור הוסכם כי תוקף ההחלטה הינו עד להחלטה אחרת על ידי דיירי המשרדים ובפועל, כך לטענת התובעים, כבר שנים התבקשה הנתבעת לאפשר עצירת המעלית בקומות המשרדים. לחלופין טענו התובעים כי מאז חתימת ההסכם התחלפו בעלי המשרדים ועל כן ההסכם אינו תקף עוד.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/181/2018

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

10. ביום 16.2.20 הגישה הנתבעת סיכומים במסגרתם טענה כי התובעים לא הוכיחו תביעתם, ואף לא צירפו לאורך כל ההליך, לרבות בשלב ההוכחות, בדל של ראיה על מנת לתמוך בתביעתם. אשר לתניה בהסכם משנת '96 לפיה בכוחם של דיירי המשרדים לשנות את ההחלטה בדבר השימוש במעלית, נטען כי התובעים מהווים רק 2 מתוך 18 בעלי המשרדים בבית המשותף וממילא לא התקבלה החלטה חלופית של בעלי המשרדים להסכם. לשיטתה, הדבר מעיד על כך שמרבית בעלי המשרדים אינם מעוניינים לנהוג אחרת בכל הנוגע לשימוש במעלית. עוד הוסיפה הנתבעת לטעון כי מיום הקמת הבנין שירתה המעלית את בעלי הדירות בלבד. לתמיכה בטענתה זו הציגה היא מסמך מאת חברת המעליות אלקטרה מיום 5.2.19 בו צוין כי: "המעלית ברח' הרצל 163 רחובות מיום הקמת המעלית, המעלית לא עצרה בקומות 2 ו-3" (נספח 2 לתצהירי הנתבעת).

**ב. דיון והכרעה:**

11. אקדים אחרית לראשית ואבהיר כי לאחר שקילת טענות הצדדים, שמיעת העדויות וממכלול הראיות המונחות בפניי, הנני סבורה כי דין התביעה להידחות. להלן יפורטו טעמי.

12. תחילה יש לדחות את טענת התובעים אשר חוזרת על עצמה בכתבי בית הדין שהוגשו מטעמם ולפיה הבית נרשם כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים. הבית המשותף מושא התביעה טרם נרשם ככזה בפנקס הבתים המשותפים וממילא טרם נרשם לו תקנון מוסכם. מה שכן מופיע בנסח הרישום של החלקה הן זכויות חכירה לטובת בעלי היחידות על הבעלות של הקבלן שאולי לוי. לחכירות אלו אף צורפו תשריטים שיש בהם כדי ללמד על מבנה הבית המשותף.

13. מן הראיות המונחות בפניי עולה כי על אף שהבית לא נרשם כבית משותף ולא נקבע לו תקנון מוסכם ברור כי מדובר בבית משותף הכולל שני אגפים מגורים ומסחרי. לכל אגף קיימת נציגות משלו. אמנם המעלית נבנתה כך שהיא ניתנת לעצירה בקומות המסחריות, זאת למדתי מן הביקור במקום שנערך על ידי ואף תשריטי החכירות מלמדים על מיקומה של המעלית, יחד עם זאת הנוהג בבית המשותף ששרר מיום הקמת הבית המשותף במשך כ-40 שנה הוא כי המעלית משרתת את בעלי הדירות בלבד ולא את בעלי המשרדים. אין חולק כי מיום הקמת המעלית נשאו בעלויות אחזקתה רק בעלי הדירות באגף המגורים. החלטת בעלי המשרדים משנת 1996 אותה הציגה הנתבעת (נספח 1 לתצהירי הנתבעת) מלמדת על כך שעד לשנת 1996 (כעשרים שנה מיום שהוקם הבית המשותף) היתה קיימת הסכמה בין בעלי הדירות לבעלי המשרדים לפיה בעלי המשרדים לא ישתמשו במעלית. ביום 19.12.96 חזרו רוב בעלי המשרדים (14 במספר ביניהם בן זוגה של התובעת בקשי בנימין) ואישרו הסכמה זו תוך שקבעו כי תוקפה של הסכמה זו עד להחלטה אחרת של דיירי המשרדים. החלטה אחרת איננה קיימת ולא הוצגה בפניי. התובעים המהווים שניים מתוך



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/181/2018

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

18 בעלי נכסים מסחריים אינם יכולים לקבל החלטה בשם בעלי המשרדים. והרי אם תתקבל התביעה והמעלית תיפתח לרווחת התובעים ולקוחותיהם יעשו שימוש במעלית גם לקוחות של משרדים וחנויות אחרות מלבד התובעים, לא ניתן יהיה למנוע זאת. לא יתכן כי רק התובעים מבין בעלי המשרדים ישלמו הוצאות אחזקה ואילו גם לקוחות אחרים יעשו שימוש במעלית. וודאי כי מצב זה איננו תקין. הדרך היחידה בה יוכלו בעלי המשרדים לעשות שימוש במעלית היא באם תתקבל החלטה חדשה על ידי בעלי הנכסים באגף המסחרי אך זו איננה בנמצא בשלב זה. ודאי כי לו תתקבל החלטה זו יהא צורך לשדרג את המעלית ולהשמיש אותה לצורך הענין. המעלית במצבה הנוכחי לא תוכל לעמוד באתגר. מדובר במעלית ישנה וקטנה וכל שימוש נוסף יכביד עליה באופן ניכר. מכל מקום החלטה כאמור לא הוצגה בפניי והיא איננה קיימת, כך למדתי מנציג ועד האגף המסחרי שנכח בביקור במקום ועל כן דברים אלה נאמרים בבחינת למעלה מן הדרוש. התובעים לא סתרו את הנוהג הרווח בבית המשותף משך השנים וכן את קיומה של החלטה מחודשת לזו שנתקבלה בשנת 1996 ולפיכך דין טענותיהם להידחות.

**ג. סוף דבר:**

14. לאור האמור לעיל, אני דוחה את התביעה ומורה כי המעלית תיוותר בשימוש אגף המגורים בלבד וזאת עד להחלטה אחרת של בעלי המשרדים באגף המסחרי. התובעים לא יעשו שימוש במעלית.

15. לאור תוצאה זו, אני מחייבת את התובעים לשלם לנתבעת הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין בסך 3,500 ש"ח. סכום זה ישולם בתוך 30 יום שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק החל מיום מתן פסק הדין ועד למועד התשלום בפועל.

ניתן היום, 20/08/2020, ל' אב תש"פ, בהיעדר הצדדים.

---

ציפי קוינט-שילוני

מפקחת על רישום מקרקעין