



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/397/2021

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

לפני כבוד המפקחת על רישום מקרקעין  
עינת מידן בלום

בן דוד אלעד  
עופרה חזה, קריית מוצקין

התובע:

נגד

נציגות הבית המשותף - עופרה חזה 16, קריית מוצקין  
ע"י ב"כ עו"ד גיא שלגי

הנתבעת:

### פסק דין

בבית המשותף שלפניי שלוש מעליות, אחת מהן משמשת כמעלית שבת. מדי שבת וחג, עולה מעלית השבת מקומת הלובי הישר לקומה ה-25; משם, בדרכה חזרה מטה לקומת הלובי, היא עוצרת בכל קומה וקומה, עולה ויורדת, הלוך ושוב – אך כמעט שאין איש משתמש בה. בעלי הדירות שביקשו את הפעלת מעלית השבת, אינם משתמשים בה, בטענה שעצירתה בכל אחת מ-25 הקומות, כרוכה בהמתנה ארוכה, בסבל ובעגמת נפש, שהופכים את השימוש בה לבלתי כדאי. בעלי הדירות האחרים, גם הם אינם משתמשים במעלית השבת, שכן לרשותם עומדות שתי מעליות בפיקוד רגיל. התובע, הנמנה על בעלי הדירות שדרשו את הפעלת המעלית כמעלית שבת (להלן – **דורשי מעלית השבת או הדורשים**), מבקש בהליך דנן לחייב את נציגות הבית המשותף לתכנת את מעלית השבת כך שתעצור רק בקומת הלובי ובקומות שבהן נמצאות דירות הדורשים.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/397/2021

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

הרקע והשתלשלות ההליך

1. עניינה של התביעה בבית משותף מורכב הנמצא ברחוב עפרה חזה 16 בקריית מוצקין, הרשום בפנקס הבתים המשותפים כגוש 10423 חלקה 115. הבית בנוי משלושה מבנים; לענייננו רלבנטי מבנה מס' 2, שבנוי מעל לקומת הלובי, הכולל 113 דירות מגורים המשתרעות על פני 25 קומות (להלן – **הבית המשותף**).
2. על הבית המשותף חל התקנון המוסכם, אשר אושר לרישום עם מתן צו רישום בית משותף בתאריך 17.01.21.
3. ממועד אכלוסו של הבית המשותף, מעלית השבת עוצרת בכל אחת מ-25 הקומות. בשלב מסוים פנה התובע לנציגות בדרישה לתכנת את מעלית השבת, כך שתעצור רק בקומות בעלי הדירות שדרשו את הפעלתה, ומשורבה דרישתו, הגיש את התביעה שלפניי.
4. בכתב ההגנה טענה הנציגות שהקצאת מעלית פרטית לדורשים, מנוגדת לחוק הואיל ומדובר בשימוש ייחודי ברכוש המשותף. עוד טענה הנציגות שמעלית השבת שייכת לכל בעלי הדירות, והם זכאים להשתמש בה, הגם שלרשותם עומדות שתי מעליות רגילות.
5. בתאריך 27.12.2021 התקיים דיון מקדמי בנוכחות הצדדים. משהתחוור בדיון כי העניין לא הובא להכרעת האסיפה הכללית, הוריתי על כינוס האסיפה, לשם עריכת הצבעה ביחס לשתי השאלות הבאות: מי מבעלי הדירות מעוניין במעלית שבת?; מי מבעלי הדירות מתנגד/לא מתנגד לעצירת מעלית השבת רק בקומות שבהן נמצאות דירות דורשי מעלית השבת?.
6. בתאריך 23.01.22 הודיעה הנציגות כי מתוצאות ההצבעה שנערכה באסיפה הכללית, נמצא שרוב בעלי הדירות (71 מול 12) אינם מעוניינים במעלית שבת; ושרוב בעלי הדירות (51 מול 42) מתנגדים לעצירת המעלית רק בקומות הדורשים.
7. בעקבות הודעת הנציגות, זומנו הצדדים לדיון בתאריך 22.05.22. בדיון זה הוצג דוח המפרט אילו דירות הצביעו בעד ונגד, בכל אחת מהשאלות. מדוח



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/397/2021

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

זה עולה שדירותיהם של 12 הדיירים שהצביעו כי הם מעוניינים במעלית השבת, מתרכזות ב-9 מתוך 25 קומות. בסוף אותו דיון, הוריתי על זימון נציג חברת המעליות, לשם מתן פרטים על העלויות הנובעות מהפעלת מעלית השבת, עניין נוסף לגביו חלוקים הצדדים.

8. לדיון שהתקיים בתאריך 11.09.22 התייצב מר רוני גמליאל - מנהל שירות בחברת המעליות, שהתייחס בין היתר להוצאות ההפעלה של מעלית השבת. בהעדר היתכנות לסיום ההליך בפשרה, נקבע ההליך לשמיעת ראיות.

9. בישיבת הוכחות שהתקיימה בתאריך 14.11.22 נשמעו עדויות הצדדים. מטעם התובע העידו: אור גולדשטיין, איריס דהן, דורין חזיזה ופרלי בן דוד – המתגוררות כולן בבית המשותף. מטעם הנציגות העיד חבר הנציגות מר מנשה בנייטוב. בסוף ישיבה זו, ניתן צו להגשת סיכומים. בקשת התובע לצירוף ראיה, שהוגשה לאחר הדיון, נדחתה בהחלטה מיום 13.12.22. בהמשך הוגשו סיכומי הצדדים, ולטענותיהם יינתן ביטוי להלן.

### דיון והכרעה

10. סעיף 59 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן – חוק המקרקעין) שכותרתו "הפעלת מעלית כמעלית שבת", קובע כדלקמן:

59. (א) בבית משותף שבו דירות המשמשות למגורים, כולן או חלקן, ושבן מותקנת יותר ממעלית אחת ובאחת המעליות הותקן מנגנון פיקוד שבת, רשאי כל בעל דירה לדרוש כי המעלית שבה הותקן המנגנון תופעל כמעלית שבת; דרש בעל דירה כאמור, תופעל המעלית כמעלית שבת.

(א1) בבית משותף כאמור בסעיף קטן (א), שמותקנת בו מעלית אחת או יותר ולא הותקן באחת המעליות, לפי העניין, מנגנון פיקוד שבת, רשאים רוב בעלי הדירות להחליט על התקנת מנגנון פיקוד שבת, וכן על הפעלת המעלית או אחת המעליות, לפי העניין, כמעלית שבת.

(ב) שר המשפטים יקבע את זמני הפעלת מעלית שבת בהתחשב, בין השאר, במספר האנשים הדורשים את הפעלתה ובצורכיהם.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), רשאים כל בעלי הדירות בבית



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/397/2021

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

המשותף להחליט על הפעלת מעלית שבת בשעות מסוימות.  
(ג) לא קבע שר המשפטים זמני הפעלה כאמור בסעיף קטן  
(ב), תופעל מעלית שבת בזמנים שיקבעו רוב בעלי הדירות,  
ובלבד שקביעת זמני הפעלת מעלית שבת כאמור בסעיף קטן  
(א) תהיה בהתחשב בכלל המשתמשים במעלית ובצורכיהם.  
(ד) בעלי הדירות הדורשים את הפעלת מעלית השבת  
יישאו הוצאות החזקתה והפעלתה הנובעות מהפעלת  
המעלית כמעלית שבת;  
(2) בעלי הדירות הדורשים התקנת מנגנון פיקוד שבת  
כאמור בסעיף קטן (א), יישאו בהוצאות התקנתו.  
(ה) התשלומים שבהם יישאו בעלי הדירות לפי סעיף זה, יהיו  
בהתאם ליחס שבין שטח רצפת כל דירה לבין שטח הרצפה של  
כל הדירות שבעליהן נושאים באותם תשלומים.

11. בהתאם לסעיף 59ז(ב) לחוק המקרקעין, תוקנו תקנות המקרקעין (זמני  
הפעלת מעלית שבת בבית משותף שבו שתי מעליות לפחות), תשע"ד-2014  
(להלן – **התקנות**). התקנות כוללות זמני הפעלה בסיסיים (תקנה 2), וזמני  
הפעלה רחבים יותר (תקנה 3). על הבית המשותף שלפניי חלים זמני ההפעלה  
הבסיסיים הקבועים בתקנה 2, ואלו הם: בליל שבת ובליל חג – משעת כניסת  
השבת או החג, למשך ארבע שעות; ביום שבת וביום חג – משעה 7:00 בבוקר  
עד השעה 12:30, ובמשך שלוש שעות לפני צאת השבת או החג (להלן – **זמני  
ההפעלה**).

**פרק ראשון: הצורך של דורשי מעלית השבת מול נימוקי ההתנגדות של הנציגות**

תמצית טענות הצדדים

12. התובע טוען, שהשימוש במעלית שבת במצב הנוכחי, שבו המעלית עולה  
ישירות לקומה ה-25 ובדרכה חזרה לקומת הלובי היא עוצרת בכל אחת מ-  
25 הקומות, הופך את השימוש במעלית השבת ללא כדאי, והלכה למעשה,  
דורשי מעלית השבת אינם משתמשים בה.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/397/2021

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

13. מנגד, טוענת הנציגות שאף על פי שישנן שתי מעליות בפיקוד רגיל, מעלית השבת צריכה לעצור בכל הקומות, ואין להיעתר לדרישתם של קומץ דיירים לספח לעצמם מעלית פרטית לשימושם הייחודי. לטענת הנציגות, המעלית שייכת לכלל בעלי הדירות, וזכותם להשתמש בה, גם בזמן שהיא פועלת כמעלית שבת (סעיף 10 לכתב ההגנה). עוד טענה הנציגות, כי דרישת התובע נגועה בחוסר תום לב, שכן לא זו בלבד שמעלית השבת מונעת מיתר בעלי הדירות שימוש "רגיל" באותה מעלית, הרי שמבוקש על ידו גם לשלול מהדיירים את השימוש במעלית כמעלית שבת (סעיף 11 לכתב ההגנה). בסעיף 48ד' לכתב ההגנה טוענת הנציגות, שאין זה מעניינו של התובע, כי מעלית השבת אינה משמשת איש; ובעל דירה שומר שבת או שומר מצוות צריך "לקחת זאת בחשבון" בעת שהוא רוכש דירה בבניין בן 28 קומות. במהלך ניהול ההליך, העלתה הנציגות טענות חדשות, שאינן מופיעות בכתב הגנתה, שאליהן אתייחס בהמשך.

**הנחיצות שבעצירת מעלית השבת רק בקומות הדורשים מוכחת בעדויות התובע**

14. ראשונה להעיד מטעם התובע, על הצורך שבעצירת מעלית השבת רק בקומות הדורשים הייתה אור גולדשטיין בעלת ת"ח 5 שבקומה הראשונה:

"אני מתגוררת בקומה הראשונה, אך בבניין שלנו קיימת קומת גלריה בין קומת הלובי לבין הקומה הראשונה, אז למעשה אני גרה בקומה השנייה. מהרגע שילדתי את בני הבכור שהיום הוא בן 1.8, אני מרגישה שאני אסירה בביתי שלי בכל ימי השבת שהיו עד כה. חירותי נלקחה ממני וזה פשוט לא מה שציפיתי כאשר אני ובעלי רכשנו במיטב כספנו בית חדש. בני עדיין לא הולך מפאת בעיות רפואיות, ולכן כאשר אני מתניידת איתו בכל יום, לא רק בשבת, אני משתמשת בעגלה. הוא כבד לי ואני לא יכולה להחזיק אותו בידיים, מה שגם בגיל הזה הוא לא כל כך מעוניין. בימי שבת אין לי את האופציה להתנייד בספונטניות כשאני רוצה לצאת לטייל איתו או לצאת בכלל כשהוא איתי. לרוב, אני מחכה עם בני במוצע כ-10 דקות למעלית השבת שתגיע אלינו לקומה. מהלך הזמן הזה, הבן שלי לא פעם מאבד



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/397/2021

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

סבלנות ומתחיל לצעוק ולבכות. רק זה גורם לי לחשוב פעמיים אם לרדת איתו בכלל למטה. הבעיה גדלה עוד יותר כאשר אני מעוניינת לחזור לביתי ואני צריכה לחכות איתו בממוצע כ-10 דקות עד שהמעלית שבת תגיע. אם לא די בכך, לאחר מכן אני צריכה לעלות איתו ישירות עם המעלית לקומה 25 ולרדת קומה קומה עד שאגיע לקומה הראשונה. הירידה לוקחת כרבע שעה, ומדובר בסה"כ ב-25 דקות שאני עושה מסע עם הבן שלי במעלית. כמובן שום חלק בהמתנה למעלית או במעלית לא ממוזג, וזה מספיק כדי לתת לי תחושה של קלסטרופוביה, אבל אני בטוחה שאף פעוט בגיל הזה לא מסוגל להיות מספיק סבלני כדי לעבור 25 דקות יחד איתי את כל המסע הזה, עד שנגיע הביתה. דבר זה גורר אותי לא פעם לשים את העגלה בחדר המחסנים, מה שלא מאפשר לי להשתמש בעגלה בבית, ולהחזיק אותו בידיים, ללכת איתו למדרגות, לעלות שתי קומות וכל זה שקשה לי פיזית, במיוחד אם הוא מתנגד לי ורוצה כל הזמן לרדת למטה. היום אני תוהה לעצמי איך אני אעשה את זה עם שני ילדים. אני לצערי כנראה אוותר ואשאיר איתם בבית, במידה ולא תהיה לי עזרה. חשוב לי לציין, כי לרוב בבקרים אני לבד ולכן אין מי שיסייע לי. אבל גם אם כן, אני לא חושבת שאני צריכה להיות תלויה באף גורם כדי לצאת מביתי. לדוגמה, כשאני מגיעה לבית הוריי, הם גרים גם כן בבניין בן 17 קומות, והזמן שלוקח לי להגיע אליהם במעלית שבת לוקח כ-5 דקות כולל המתנה למעלית. אצלם המעלית עוצרת רק בקומות של שומרי שבת, וגם הזמן שהמעלית עוצרת הוא כמחצית מהזמן שהמעלית עוצרת אצלנו. אז למה במקום שבו אני מתגוררת, שבחרתי לחיות בו, אני לא יכולה לחיות כאחד האדם? ... אני בחרתי בכוונה לרכוש דירה עם מעלית, ואני לא חושבת שאני צריכה להצטדק על כך. ההתעקשות של חברי הוועד לעשות ככל שביכולתם למנוע משומרי השבת לקבל מעלית שעוצרת רק בקומות שומרי השבת, לא מובנת לי. הרי מי שלא שומר שבת, לא ישתמש כלל במעלית השבת ויטייל איתה ב-25 קדומות, הוא פשוט יזמין לעצמו את שתי המעליות הנוספות. אני סה"כ מבקשת להשתמש במעלית שמיועדת עבור שומרי השבת בצורה אופטימלית. כבוד המפקחת, את היחידה שיכולה להחזיר את השפיות לעניין השבתות. מיותר לציין שאני אשלם את חלקי במימון מעלית השבת כפי שייקבע על ידך על סמך הנתונים הקיימים ברשותך. תודה" (שם, עמ' 2 שו' 28 עד עמ' 4 שו' 2).

15. שנייה להעיד מטעם התובע, הייתה הדיירת איריס דהן, בעלת ת"ח 77 הנמצאת בקומה 16, שמסרה בעדותה את הדברים הבאים:



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/397/2021

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

"אנחנו משפחה של 9 נפשות, שומרי שבת, גרים בקומה 16. בעקבות הקושי של ההמתנה למעלית שבת, אנחנו נמנעים מלצאת מהבית. לפני שעברנו לגור בבניין, היינו יוצאים כמה פעמים ביום לבית כנסת, בחגים, או סתם לטיול בחוץ. היום הבנים שלי מסרבים ללכת לבית הכנסת והבנות כמעט כבר אף פעם לא הולכות. בשבת ההמתנה למעלית בלתי נסבלת, מייאשת, כמעט ולא משתמשים בה. בעלי בן 52, עבר שני התקפי לב ושני צנתורים. אסור לו להתאמץ, העלייה במדרגות ממש מסכנת את בריאותו. כל שבת אני מפחדת עליו מחדש. לפני הצנתור השני, פניתי לאחד הדיירים, ביקשתי ממנו בקשה מכל הלב, תלך לקראתנו, התפלאתי מהתשובה שענה לי, "גם אבא שלי מת צעיר, אז מה?". הייתי בהלם מהתשובה, והזדעזעתי מאוד ועד היום אני לא מצליחה לשכוח את זה. כרגע הוא עבר צנתור שני, מאוד קשה לו לרדת ולעלות. גם קשה לו להיות במעלית הרבה זמן כי זה גורם לו למחנק. אמא שלי כבת 80 גרה אצלנו, בעלת תעודת עיוור, מחויבת בהוראת רופא לצאת לנשום אוויר למען בריאותה ושפיותה. כיום בשבתות היא לא יכולה לצאת מהבית בכלל, היא צריכה להיסגר בגלל שהיא מתקשה להמתין למעלית הרבה זמן. בנוסף, יש לנו כלב, אי אפשר להוריד אותו 16 קומות. ברגע שנוריד אותו במעלית, בגלל המתנה ממושכת יעשה את צרכיו במעלית. ממש מתסכל לעצור בכל קומה כשאינן בזה צורך אמיתי. אנחנו מבקשים בכל לשון של בקשה שתהיה מעלית שבת אחת שלא תעלה בכל הקומות סתם, אלא תעצור בקומות של שומרי השבת כדי שנוכל להנות ממעלית השבת ולא תהיה לנו עוגמת נפש" (14.11.22, עמ' 11 שו' 21 עד עמ' 12 שו' 7).

בחקירתה הנגדית, לשאלת הנציגות, כמה זמן היא נדרשת להמתין למעלית השבת, עד כדי כך שהיא בוחרת שלא לצאת מהבית, השיבה:

"אני אף פעם לא חיכיתי למעלית שבת כי אני לא יוצאת ואני לא מסוגלת לעמוד שם, ולפי מה שאני רואה את הגברים שהם הולכים לבית כנסת, עד שהם עולים אנחנו אוכלים כבר בחושך. לוקח להם בערך בסביבות 25 דקות. זה יורד קומות לאט לאט. מחכים עד שנסגרת הדלת ועד שנפתחת... (14.11.22, עמ' 16 שו' 8-11) הבת שלי עם תינוק, שואלים אותה אם היא רוצה שילחצו לה. כואב הלב, היא מחכה למעלית. ואנחנו עדיין מחכים והמעלית עולה ויורדת. היא אומרת לי אמא, אנשים מסתכלים עליי ולא מבינים למה אני עומדת. והם יורדים ועולים, יש להם שתי מעליות. מי שהולך לבית הכנסת ולא אוכל סעודת שישי ומתייבש מהמנחה עד הלילה, בעלי לא אוכל סעודה שלישית לא כלום. הוא מתייבש בבית הכנסת. כי קשה לו בגלל שהוא חולה



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/397/2021

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

לב, לחזור הביתה, לעשות סעודה שלישית בקומה 16 ועוד הפעם  
לחכות למעלית 25 דקות" (14.11.22, עמ' 16 שו' 15-21).

16. שלישית העידה דורין חזיזה, בתה של העדה איריס דהן, המתגוררת עמה  
בדירתה שבקומה 16:

"אני ובעלי התגוררנו בסמיכות הלידה שלי ואחרי הלידה אצל  
אמי, בשבתות ובחגים מאוד קשה לנו ההמתנה למעלית  
ובמעלית. המעלית לא ממוזגת, מאוד קשה לעמוד שם במיוחד  
כשהייתי בהיריון ואחרי לידה, ועוד הובחנתי עם בלט דיסק שזה  
מאוד הכביד עליי. היו זמנים שגם לא יכולתי לצאת מהבית בגלל  
תינוק קטן. ההמתנה גם ארוכה מאוד בלובי, לא ממוזג, תחושה  
לא נעימה מול הדיירים. בעלי הולך בתפילת מנחה ולא חוזר עד  
מוצאי שבת כי זמן ההמתנה במעלית מאוד ארוך ולא שווה לו  
להמתין את הזמן הזה. אח שלי, היה לו מקרה לאחרונה שהוא  
היה צריך לעשות צרכים ועשה אותם על עצמו בגלל זמן המתנה  
ממושך. זה הורס את איכות החיים, במיוחד בשבת, בתור אנשים  
דתיים שאין לנו אפשרות אחרת חוץ מלצאת ולנשום אוויר  
ולהנות משבת" (14.11.22 עמ' 19 שו' 2-12).

בחקירתה הנגדית, משנשאלה כמה זמן עליה להמתין למעלית, כדי לרדת  
מדירתה לקומת הלובי, השיבה: "זה תלוי. ספרתי, זה בין ה-10 דקות לרבע  
שעה במעלית. בסביבות רבע שעה באופן כללי. זה נפתח כל 30 שניות ונסגר  
כל קומה" (14.11.22, עמ' 19 שו' 25-26). בהמשך העידה: "כל הסיפור הזה  
לוקח רבע שעה 20" (14.11.22, עמ' 20 שו' 11); ולשאלת הנציגות, כיצד היא  
מסתדרת כיום, במצב הנוכחי שבו המעלית עוצרת בכול הקומות השיבה:  
"הנשים כבר לא יורדות בשבת, הבעלים יורדים וכמו שאמרתי, הם לא  
חוזרים ממנחה עד מוצ"ש. במוצ"ש הם חוזרים הביתה עד שהם תופסים  
את המעלית" (14.11.22, עמ' 20 שו' 8-9).

17. רביעית העידה פרלי בן דוד – רעיית התובע, שדירתם (ת"ח 69) בקומה 14:

"אני אמא לארבעה ילדים קטנים, הכי גדולה בת 9, בעצם אנחנו  
גרים בקומה 14 ועד לא מזמן בקיץ השבתות היו עד 20:00, כל





מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/397/2021

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

המעליות בבניין הן מעליות קטנות וחנוקות, אז לרדת עם ארבעה ילדים קטנים במשך 25 דקות זה זמן שהוא לא סביר ולא הגיוני, ולכן אני נמצאת עם הילדים שלי בכל שבת בבית ולא יוצאת איתם. הקושי הוא מאוד גדול, אני מכירה הרבה אנשים מבניינים ליד, בכל הבניינים זה עוצר בקומות של הדתיים. לא חשבנו שניתקל בכזו התנגדות, ובתגובה כזו חריפה מהוועד. הסיטואציה גורמת להרגשה מאוד לא נעימה ולא נוחה לגור בבניין הזה עם ההתנהלות הזאת, הסיטואציה לא נעימה" (14.11.22, עמ' 20 שו' 29-30; עמ' 21 שו' 1-3).

**יש לדחות את טענת הנציגות בדבר צביונה החילוני של השכונה, משאינה מתיישבת**

**עם התכלית שעומדת מאחורי חקיקת סעיף 59 לחוק המקרקעין**

18. בכתב הגנתה ולאורך ההליך, טענה הנציגות כי מי שקונה דירה בבניין בן 28 קומות צריך "לקחת זאת בחשבון", ובעיקר אם הוא שומר שבת או שומר מצוות.

19. בדיון מיום 27.12.21 טענה הנציגות ש"בעלי דירות של אוכלוסיה דתית רוכשים דירות בקומה נמוכה ולוקחים בחשבון שהמעלית תשרת את כל בעלי הדירות" (27.12.21, עמ' 1 שו' 10-11). בסיכומיה, טענה הנציגות שצביונה של השכונה חילוני; והבקשה של דורשי מעלית השבת לעצירה סלקטיבית של המעלית, הוא ניסיון חסר תום לב לכפות רצון של בעל דירה אחד על 113 דירות (סעיף 16 לסיכומים). כמו כן, טענה הנציגות שכאשר בעל דירה שומר שבת רוכש דירה באזור שצביונו אינו דתי, והוא דואג לתפקודה של מעלית השבת, עליו לדרוש זאת באופן מפורש בהסכם המכר; ומשלא עשה כן, אינו יכול לבוא בתלונות (סעיף 29 לסיכומים). לטענת הנציגות, בעלי דירות הדורשים, יכלו לרכוש דירות במחיר זול יותר ובתמורה גבוהה יותר, אך הם בחרו לרכוש את הדירות כפי שהן, כשידועים להן מראש היתרונות והחסרונות (סעיף 17 לסיכומים).

20. דברים אלו של הנציגות בדבר הדרת הציבור הדתי-מסורתי מבניינים רבי קומות הנמצאים לכאורה בשכונה שצביונה חילוני, סותרים את התכלית



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/397/2021

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

שלשמה נחקק סעיף 59 לחוק המקרקעין, עליה אפשר ללמוד מדברי ההסבר להצעת חוק התקנת מעליות שבת בבניינים רבי קומות ובבניינים ציבוריים (תיקוני חקיקה), התשס"א שפורסמה בה"ח 2957 ביום 18.12.2000, שם נאמרו הדברים הבאים:

**"כיום אין כל הוראה בחקיקה המחייבת התקנה של מעליות שבת בבניינים רבי קומות ובבניינים ציבוריים. כתוצאה מכך נוצר מצב שבו מופלה הציבור הדתי מסורתי, ונמנעת ממנו רכישת דירה בבניינים רבי קומות וביקור בבניינים ציבוריים מחמת אי התקנת מעליות שבת. לפיכך, מוצע לתקן את חוק התכנון והבניה חוק המקרקעין כך שבכל בנין שבו יותקנו שתי מעליות או יותר ובכל בנין ציבורי, כפי שיקבע שר הפנים בתקנות, תהא אחת המעליות מעלית שבת".**

21. על החשיבות שבהפעלת מעלית שבת בבתיים משותפים רבי קומות, אפשר ללמוד אף מתיקון מאוחר לחוק המקרקעין, משנת 2011, שבמסגרתו עוגנה האפשרות להפעיל מעלית שבת לא רק בבניין שבו שתי מעליות לפחות, אלא אף בבניין שבו קיימת מעלית אחת בלבד:

**"בשנת 2001 חוקק חוק התקנת מעליות שבת בבניינים ציבוריים ובבנייני מגורים (הוראות ותיקוני חקיקה), התשס"א-2001, שהסדיר הפעלת מעלית כמעלית שבת בבית משותף. חוק זה נועד לאפשר לציבור שומרי השבת לגור בבניינים רבי-קומות, לרבות בתיים משותפים, ולבקר בבניינים ציבוריים בנוחות, תוך איזון צורכיהם עם צורכי הציבור שאינו שומר את השבת. ואולם, החוק התייחס רק לבניינים שבהם מותקנת יותר ממעלית אחת ושהותקן באחת המעליות מנגנון פיקוד שבת כהגדרתו בחוק האמור. בהצעת החוק המתפרסמת בזה מוצע להסדיר התקנת מנגנון פיקוד שבת והפעלת מעלית כמעלית שבת בבית משותף שבו מעלית אחת בלבד (ראו: דברי ההסבר להצעת חוק המקרקעין (תיקון מס' 31) (הפעלת מעלית שבת), התשע"א-2011).**

22. נמצא, שמאחורי חקיקת סעיף 59 לחוק המקרקעין, עמד רצון המחוקק למנוע פגיעה בזכויותיהם של שומרי שבת ושומרי מסורת ולאפשר להם להתגורר ולבקר בבניינים רבי קומות, בימי שבת וחג.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/397/2021

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

23. את האיזון הנדרש בין זכותו של בעל דירה שומר שבת להתגורר בבניין רב קומות לבין זכויותיהם של יתר בעלי הדירות, שאינם מעוניינים במעלית שבת, מוצאים אנו בחוק ובתקנות. כך למשל, ההוראה המטילה את ההוצאות הכרוכות בהפעלת מעלית שבת על הדורשים את הפעלתה (סעיף 59ז(ד)(1) לחוק המקרקעין); וכן החובה להתחשב בכלל המשתמשים במעלית ובצורכיהם בעת קביעת זמני ההפעלה של מעלית השבת (סעיפים 59ז(ב) ו- 59ז(ג) לחוק המקרקעין).

24. לנוכח האמור, טענת הנציגות בדבר צביונה החילוני של השכונה ועמדתה כי אדם שומר שבת צריך לרכוש דירה בקומות הנמוכות, אינה נימוק ראוי, ויש לדחותו.

**יש לדחות את טענת הנציגות שעצירת מעלית השבת רק בקומות הדורשים עולה כדי שימוש ייחודי ברכוש המשותף ולכן טעונה הסכמה פה אחד**

25. סעיף 61 לחוק המקרקעין קובע שבית משותף יתקיים לפי תקנון המסדיר את היחסים בין בעלי הדירות ואת זכויותיהם וחובותיהם בקשר לבית המשותף. סעיף 62 לחוק המקרקעין שכותרתו "תקנון מוסכם", קובע שבעלי הדירות רשאים לערוך תקנון משלהם; בהעדר תקנון מוסכם יראו את התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, כתקנון שנרשם על ידי בעלי הדירות. ככל שקיים תקנון מוסכם אך הוא שותק ביחס לנושא מסוים המוסדר בתקנון המצוי, תחול ההוראה שבתקנון המצוי (סעיף 64 לחוק המקרקעין).

26. משלא נקבע בחוק הסדר לגבי תחנות העצירה של מעלית השבת, וגם התקנון המוסכם החל על הבית המשותף שותק בעניין זה, יש לפעול לפי הוראות התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין (להלן – **התקנון המצוי**).

27. התקנון המצוי כולל הוראות בדבר דרכי ניהול הבית המשותף, בכללן נקבע בסעיף 5 לתקנון המצוי ש"בעלי הדירות יקיימו אחת לשנה אסיפה כללית



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/397/2021

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

לשם קביעת דרכי ניהולו של הרכוש המשותף והשימוש בו, קביעת ההוצאות הכרוכות בכך, מינוי נציגות, אישור החשבונות והסדר העניינים האחרים הנובעים מהשכנות בבית המשותף" [ראו גם: ע"א 549/73 וינטרס נ' זמורה, פ"ד כ"ח (1) 645 (1974)] (הדגשה שלי – עמ"ב).

28. מסעיף 5(א) לתקנון המצוי עולה כי בשאלה הנוגעת לקביעת השימושים ברכוש המשותף, תכריע האסיפה הכללית, ברוב דעות (סעיף 12(א) לתקנון המצוי), ואולם במקרים מסוימים נדרשת הסכמתם של כל בעלי הדירות: "החלטה המטילה על בעל דירה חובות או תשלומים מסוג או שיעור שלא פורשו בפרק ו' לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, או בתקנון זה, או המשנה את זכויותיו, לא יהיה לה תוקף לגבי אותו בעל דירה אלא אם הסכים לה" (סעיף 12(ב) לתקנון המצוי).

29. האם החלטה על עצירת מעלית השבת רק בקומות הדורשים, היא החלטה הטעונה הסכמה פה אחד, כפי שטוענת הנציגות?

30. התשובה שלילית. בשים לב להוראת סעיף 59(ד)(1) לחוק המקרקעין, הקובעת שבעלי הדירות הדורשים את הפעלת מעלית השבת, הם אלו שישאו בהוצאות האחזקה וההפעלה הנובעות מהפעלת מעלית השבת, הרי שאין מדובר בהחלטה המטילה על בעלי הדירות שאינם מעוניינים במעלית השבת חובות או תשלומים שהם אינם מחויבים בהם לפי חוק. גם אין מדובר בהחלטה המשנה את זכויותיהם של בעלי הדירות שאינם מעוניינים בהפעלת מעלית שבת; המבחן הקובע, אם החלטה מסוימת משנה זכויותיו של בעל דירה ואז נדרשת הסכמה של בעל דירה המטיל וטו על החלטה זו, הוא מבחן תפיסת החזקה המתמדת: האם מדובר בשלילת קבע של חלק מסוים ברכוש המשותף מאחד או יותר מבעלי הדירות [ויסמן דיני קניין - חלק שני בעלות ושיתוף, 454-455 (1997); ראו גם: ע"א 2525/92 ראוברגר נ' עיריית רמת-גן, פ"ד מז (5) 856; רע"א 698/85 בן צור נ' ששון, פ"ד מא(3) 144, 149 (1987)].

31. השימוש של הדורשים במעלית השבת בזמנים מוגדרים, בימי שבת וחג, הותר על ידי המחוקק בסעיף 59 לחוק המקרקעין, וזאת כדי למנוע פגיעה במי



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/397/2021

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

- שמפאת דתו או אמונתו אינו יכול להשתמש במעלית שבפיקוד רגיל. מכוח סעיף זה, נשללת באופן ארעי ומסוים, ובזמנים ממוקדים שנקבעו בתקנות ההחזקה של חלק מבעלי הדירות, במעלית אחת מבין שלוש המעליות בבניין.
32. יש לשים לב; השימוש במעלית השבת לא נאסר על יתר בעלי הדירות, והם רשאים להשתמש במעלית השבת, גם אם הם אינם נמנים על דורשי מעלית השבת. יתרה מזאת, בכל עת רשאי כל בעל דירה לבקש להוסיף עצירה בקומת דירתו (תוך השתתפות בהוצאות, כמתחייב בחוק).
33. מהטעמים שהובאו, יש לדחות את טענת הנציגות שעצירת מעלית השבת רק בקומות הדורשים עולה כדי "שימוש ייחודי", ולכן נדרשת הסכמה של כל בעלי הדירות.

**טענות הגנה חדשות שהעלתה הנציגות במהלך ניהול ההליך, לא הוכחו ויש לדחותן**

34. כלל יסוד הוא שכתבי הטענות תוחמים את גבולות המחלוקת שבין הצדדים, ובעל דין אינו רשאי לחרוג מגדר המחלוקת, כפי שפורטה בכתבי טענותיו; אלא אם כן נענה בית-המשפט לבקשתו לתקן את כתבי-טענותיו, או אם הצד שכנגד נתן לכך את הסכמתו, במפורש או מכללא [ע"א 6799/02 משולם נ' בנק המזרחי המאוחד בע"מ-סניף בורסת היהלומים, פ"ד נח(2) 145 (2003); ע"א 1594/20 קלקודה נ' רשות מקרקעי ישראל (נבו) 29.8.21].
35. במהלך ניהול ההליך, העלתה הנציגות נימוקים וטענות, שזכרם לא בא בכתב ההגנה, ואולם התובע לא התנגד להרחבת חזית ההגנה של הנציגות. לצד זאת, יש לציין כי לשיהוי בהעלאת הטענות כשלעצמו, יש משמעות לעניין ערכן המועט של הטענות, וזה עולה בקנה אחד עם מסקנתי כי יש לדחותן גם לגופם של דברים.
36. בדיון מיום 27.12.21 טענה הנציגות לראשונה, כי ישנם בעלי דירות שאינם נמנים על דורשי מעלית השבת, אך מעוניינים בכל זאת שהיא תעצור בקומה שבה נמצאת דירתם: "יש פרוטוקול של דיירים שרוצים במעלית שבת" (27.12.21, עמ' 2 שו' 3; 22.05.22 עמ' 1 שו' 6-7). באותו דיון אף הודיע ב"כ



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/397/2021

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

הנציגות: "הלקוח שלי ביקש להוסיף אותו למעלית שבת" (27.12.21, עמ' 2 שו' 1) (הכוונה לחבר הנציגות בנייטוב – עמ"ב).

37. ייאמר כי לא הוצג לפניי אותו "פרוטוקול של דיירים שרוצים מעלית שבת", כן יצוין כי בהצבעה שעליה הוריתי, הצביע מר בנייטוב שהוא אינו מעוניין במעלית שבת (14.11.22 עמ' 31 שו' 1-4). למרות זאת, טענה הנציגות בסיכומיה, ללא כל תמיכה בראיות (סעיף 32): "בעבר הוצג שאלון לבעלי הדירות לגבי תכנות המעלית לעצירה בקומות מסוימות, אולם היו בקשות מצד דיירים, לעצור "לעיתים" בקומות שלהם, פעם בשבועיים, פעם בחודש וכו'. בנוסף כל חודש מתחלפים דיירים בלפחות שתי דירות, כך שלא ברור מי יבוא לגור כל חודש ומה יהיו דרישותיו לגבי מעלית השבת, לכן הוחלט כי מעלית השבת תעצור בכל קומה". לא הוצג לעיוני "שאלון", ולא הובאה עדות או ראיה כלשהי המצביעה על רצון של דייר כלשהו לשימוש "מידי פעם" במעלית השבת. גם הטענה לתחלופת דיירים בשתי דירות לפחות בכל חודש, נטענה באופן סתמי, ולא ברור באיזו מסגרת "הוחלט כי מעלית השבת תעצור בכל קומה". הדברים לא הוזכרו בעדותו של בנייטוב, העד היחיד מטעם הנציגות, ולמעשה נטענו בעלמא.

38. התפתחות נוספת בגרסת הנציגות אפשר למצוא בדיון שהתקיים ביום 22.05.22, אז טענה הנציגות לראשונה, שהתנגדותה לעצירת המעלית רק בקומות הדורשים, נובעת מחששה מפני "תקלות", בצינה ש"היו סופי שבוע שרק מעלית אחת עבדה ובגלל תקלות" (22.05.22 עמ' 1 שו' 8-9). משנשאלה הנציגות באותו דיון, כמה פעמים קרו תקלות במעליות שבבניין, הפנה מר בנייטוב את השאלה דווקא לתובע: "אלעד כמה זה קרה?" (22.05.22, שו' 13) והתובע השיבו: "אפס מקרים שהייתה מעלית אחת ורק היא עבדה וכל היתר לא עבדו" (22.05.22, שו' 15-16). בניגוד לטענת הנציגות בדיון האמור על "סופי שבוע" שבהם עקב "תקלות", פעלה רק מעלית אחת בבניין, העיד בנייטוב בעדותו לפניי, באופן חד משמעי: "לא קרה מקרה ששתי המעליות השניות התקלקלו ושאני הייתי צריך להשתמש במעלית השבת" (14.11.22 עמ' 37 שו' 20-21).



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/397/2021

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

39. בסיכומיה, מפנה הנציגות לעדותו של בנייטוב כי לעיתים נאלץ להמתין למעלית 10 דקות. אין לדעת, באילו נסיבות ובאילו זמנים מדובר, ומשנשאל האם תשובתו רלבנטית לימי שבת, השיב: "אל תתפסי אותי במילה... שתי מעליות ל-100 ומשהו דירות, החלוקה היא לא פרופורציונלית" (14.11.22 עמ' 39 שו' 9-10). מעבר להפניה לעדות זו, הנציגות לא טענה כי השימוש במעלית השבת יוצר "עומס תנועה" על שתי המעליות האחרות.
40. לסיכום, מדובר בטענות שאינן מופיעות בכתב ההגנה של הנציגות, והן הועלו על ידה בשלב מאוחר יותר, במטרה לבצר עמדתה, שיש צורך בעצירת מעלית השבת בכל הקומות. בסופו של יום, הוכח שהטענות אינן נכונות, ויש לדחותן.

**סיכום - עצירת מעלית השבת בכל 25 הקומות, משמעה העדר מעלית שבת בבית המשותף. עצירת המעלית רק בקומות דורשי מעלית השבת אינה פוגעת ביתר הדיירים**

41. מעדויות התובע כולן עולה, שבמצב הנוכחי שבו מעלית השבת עוצרת בכול 25 הקומות, ההתניידות בין קומות הבניין באמצעות המעלית נמשכת זמן ארוך ובלתי סביר, ולכן דורשי מעלית השבת אינם משתמשים במעלית.
42. אי אפשר היה להישאר אדיש לתיאוריהן הנוגעים ללב של כל אחת מהעדות, על הסבל הכרוך בשימוש במעלית השבת, הן בהמתנה לה והן בשהייה בה, ללא מיזוג; על ילדים קטנים שסבלנותם פוקעת ועל מבוגרים ואנשים שאינם בקו הבריאות שהשימוש במעלית מעמיד אותם במצבי מצוקה. העדות כולן סיפרו שהן אינן משתמשות במעלית השבת, ובלית ברירה, הן כלואות בדירותיהן בשבתות ובחגים. רק מי שמוכרח, כגון דייר שמחויב בתפילות, משתמש במעלית, וגם זאת באופן מוגבל ומחושב.
43. העובדה שהעדות מתגוררות בבית המשותף ובעלות עניין בתוצאת פסק הדין, אין בה כשלעצמה כדי לפגום במהימנותן, ושוכנעתי שהעידו אמת. מלבד טענתה הכללית של הנציגות לפגמים בעדויות העדות מטעם התובע, שאותה



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/397/2021

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

כאמור דחיתי, אין לפניי ראיה כלשהי מטעם הנציגות, המצביעה לכאורה על משכי זמן קצרים יותר, מהזמנים שעליהן העידו העדות מטעם התובע. גם הדעת נותנת כי מעלית שבת העוצרת ב-25 קומות, ושוהה בכול אחת מהן כ-20 שניות, ובין קומה לקומה נעה במשך כ-9 שניות (11.09.22 עמ' 4 שו' 3-4), מאריכה את הזמן הנדרש לצורך התניידות בין הקומות, והדבר מתיישב עם העדויות שלפניי.

44. בסעיף 14 לסיכומיה טענה הנציגות שהעדות אינן אובייקטיביות, שהתובע תדרך אותן לפני הדיון, הנחה אותן אילו שאלות תישאלנה, נתן להן את התשובות, וכולן הגיעו לדיון עם התשובות רשומות. בסעיף 15 לסיכומיה הגדילה הנציגות לטעון ש"העדים שוחחו בחוץ על השאלות שנשאלו, ואף הודו בכך שנשאלו על כך בחקירה הנגדית" (הדגשה שלי – עמ"ב). יש לדחות טענות אלו של הנציגות, משנטענו באופן סתמי, ללא כל ביסוס או תמיכה בראיות, ולנוכח התרשמותי מאמינות דבריהן של העדות התובע.

45. כדוגמה ל"תדרוך" שעברו העדות מטעם התובע מציינת הנציגות בסיכומיה: "כאשר נשאלו מהם זמני ההמתנה שהם נאלצים לחכות למעלית תשובתם היה 20 דקות, אך בדיון שהתקיים לפני כבוד המפקחת אמר התובע בעצמו שזמן ההמתנה נע בין 10-15 דקות, זמן סביר לגמרי, ובהתאם לכך העדים שינו את גרסתם מספר פעמים" (סעיף 14 לסיכומי נציגות).

46. מטיעון זה של הנציגות עולה לכאורה שכול העדות מטעם התובע, העידו מלכתחילה על המתנה למעלית האורכת 20 דקות, וכי העדות שינו גרסתן כמה פעמים. אין ולא כלום מאחורי טענה זו. כפי שניתן להיווכח, ישנו דווקא הבדל בין הזמנים שצוינו על ידי כל אחת מהעדות, הנובע מהשוני בין הקומות שבהן נמצאות דירותיהן ומזמני ההמתנה השונים, בין העלייה במעלית לבין הירידה בה. טעם נוסף לשוני בין הזמנים נעוץ בסוג השאלה שהופנתה לכול עדה, כאשר אחת התייחסה רק לזמן ההמתנה למעלית, והאחרת התייחסה לזמן ההמתנה כולל זמן השהייה במעלית.

47. בסופו של יום, הוכח לפניי שהזמן שנדרש לחלק מבעלי דירות הדורשים (אלו שהעידו לפניי), כדי להגיע לדירתם באמצעות מעלית השבת או כדי לרדת





מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/397/2021

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

לקומת הלובי, עשוי לנוע בין 10 ל-25 דקות, בהתאם למשתתפים השונים שפורטו בסעיף הקודם טענת הנציגות כי המתנה של 10-15 דקות היא זמן סביר, אינה מקובלת עליי ואני סבורה שמדובר בזמן המתנה ארוך, בפרט ובעיקר בנסיבות המקרה שלפניי, שבהן שוכנעתי שאפשר לצמצם את זמני ההמתנה והשימוש במעלית, בלי לפגוע ביתר הדיירים.

48. אל מול העדויות מטעם התובע הזועקות את הצורך בתכנות מעלית השבת כך שתעצור רק בקומות הדורשים, לא מצאתי בראיות הנציגות טעם המצדיק את המשך עצירת המעלית בכול אחת מ-25 הקומות.

49. שוכנעתי כי בזמנים שבהם מופעלת המעלית כמעלית שבת, ממילא יתר בעלי הדירות אינם משתמשים בה, אלא בשתי המעליות האחרות העומדות לרשותן. יושם לב שמדובר בזמני הפעלה מצומצמים של מעלית השבת, לפי תקנה 2 לתקנות, אלו נקבעו מראש "תוך התחשבות בצרכיהם של כלל בעלי הדירות"; מכוחן, מתוכנתת המעלית לפעול בזמנים שבהם התנועה של הדיירים ומבקרים בבית המשותף אינה גבוהה, ביחס לימי חול: ארבע שעות מכניסת השבת; חמש שעות וחצי בבוקר (החל מהשעה 7:00); ושלוש שעות לפני צאת השבת.

50. שוכנעתי, שמאחורי התנגדותה של הנציגות עומד טיעון דווקני, נעדר תום לב, הוא הנימוק הראשוני המופיע בכתב הגנתה, שמדובר בדרישה של מספר מצומצם של דיירים לספח לעצמם מעלית פרטית; שהמעלית שייכת לכלל בעלי הדירות, ויש לאלו זכות להשתמש בה, גם בזמנים שהיא פועלת כמעלית שבת, וזאת, אף על פי שעומדות לרשותן שתי מעליות רגילות (סעיף 10 לכתב ההגנה). טענותיה החדשות של הנציגות בדבר תקלות וחשש מעומסים, נטענו בחלל ריק ללא כל תמיכה בראיות, וראיתי לדחותן.

51. דברים אלו מצטרפים לפגמים שנפלו בהתנהלות הנציגות סביב כינוס האסיפה הכללית לצורך הצבעה כפי שהוריתי, שנעדרים ממנה תום הלב וההגינות.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/397/2021

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

**פרק שני: הפגמים בהתנהלות הנציגות, סביב עריכת הצבעה**

52. כאמור, קודם להגשת התביעה שלפניי, לא מצאה הנציגות לכנס את האסיפה הכללית לצורך קבלת החלטה במחלוקת שהתגלעה בין הדיירים בנוגע לאופן הפעלת מעלית השבת. בכתב ההגנה ובדיון המקדמי ייצגה הנציגות "קול אחד": אין להקצות מעלית פרטית לשימוש הייחודי של הדורשים, וליתר הדיירים יש זכות להשתמש במעלית גם בזמנים שהיא פועלת כמעלית שבת, הגם שעומדות לרשותן שתי מעליות בפיקוד רגיל.

53. בנסיבות אלו כאמור, הוריתי בדיון המקדמי מיום 27.11.21, על כינוס האסיפה הכללית לצורך עריכת הצבעה בנושא שבמחלוקת. באותה החלטה צוין שתוצאות הצבעה, תיבחנה לאור חובת תום הלב החלה על יחסי הצדדים. בהתאם לכך, היה על הנציגות לכנס את האסיפה הכללית לצורך עריכת הצבעה ביחס לשתי השאלות הבאות:

- א. מי מבעלי הדירות מעוניין בהפעלת מעלית שבת?**  
**ב. מי מבעלי הדירות מתנגד לעצירת מעלית השבת רק בקומות דירות הדורשים?**

54. מכאן, הייתה השתלשלות העניינים רצופה באירועים ובהתרחשויות, המטילים צל כבד על תום לבה של הנציגות.

55. בבקשה שהגיש התובע ביום 03.01.22, סמוך לפני המועד שנקבע לעריכת הצבעה, נטען שיישום ההחלטה על ידי הנציגות לוקה בפגמים, שעשויים להטות את תוצאות הצבעה. החלטה בבקשת התובע ניתנה בתאריך 17.01.22, לאחר קבלת תגובת הנציגות. נימוקי ההחלטה רלבנטיים להכרעה בתיק שלפניי, וחלקם יובאו להלן, תוך התייחסות לפגמים נוספים שנפלו בהתנהלות הנציגות סביב הצבעה.

**החלטת הנציגות לשנות את אופן הצבעה ואת נוסח ייפוי הכוח יחד עם הוספת הצבעה בנושא התקנת תאורת שבת, אינה מתיישבת עם חובתה לפעול בתום לב -**



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/397/2021

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

56. בבקשתו מיום 03.01.22 טען התובע שדווקא בתקופה שבה ההנחיות לציבור היו להימנע מהתקהלויות, בשל חשש להדבקות בנגיף הקורונה, הודיעה הנציגות לבעלי הדירות על התכנסות פיזית של האסיפה הכללית, במקום בהצבעה "און ליינ" באפליקציית HOMBI כפי שהיה נהוג בבית המשותף, עד לאותה עת (להלן – **האפליקציה או הומבי**). לתמיכת דבריו, הגיש התובע צילומי מסך מתוך האפליקציה, של תוצאות הצבעות שנערכו באפליקציה חודשים לפני ההצבעה המתוכננת (בחודשים יוני, אוגוסט ונובמבר 2021).
57. בתגובתה, הודתה הנציגות שאכן לקראת ההצבעה המתוכננת החליטה שההצבעה תיערך ב"הרמת יד" במקום באפליקציה, בהסבירה שהאפליקציה היא "מקור לבעיות", בשל הצבעה של בעלי דירות במקום בעלי דירות אחרים, והן בשל בקשה של כמה דיירים שומרי שבת, לקיים הצבעה "בהרמת יד".
58. לימים, שינתה הנציגות גרסתה. בעדותו לפני מסר העד בנייטוב, שהחלטת הנציגות לחרוג מהנהוג בבית המשותף, ולקיים את ההצבעה באופן פרונטלי, התקבלה בעקבות ייעוץ שקיבלה הנציגות מעורך דינה - שהתכנסות פיזית, תאפשר התדיינות בנושא ההצבעה (14.11.22, עמ' 29 שו' 5-6). כמו כן העיד בנייטוב, שבהצבעה שנערכה לא היו דיירים שהתנגדו להצבעה באפליקציה (14.11.22, עמ' 31 שו' 15-16).
59. במהלך עדותו סיפר בנייטוב, על מקרים שקרו בעבר, שבהם אפשרו לדיירים להצביע שלא באמצעות האפליקציה, אך בסוף עדותו, משהתבקש בנייטוב להבהיר, האם היה מקרה שבו נערכה הצבעה רק באמצעות "הרמת יד", כפי שביקשה הנציגות ביחס לאספה הספציפית בעניין המעלית, השיב העד בשלילה (14.11.22 עמ' 39 שו' 18-21).
60. למרות האמור, באופן תמוה, טענה הנציגות בסיכומיה שהכלל הוא שהצבעות נעשות ב"הרמת יד" ולא באמצעות האפליקציה, אך למרות זאת התובע התעקש לשנות מהנהוג המקובל: **"התובע ביקש כי תיערך הצבעה**



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/397/2021

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

**באמצעות אפליקציית "הומבי" עד אספה זו, לא התקיימו אספות שכאלה ותמיד הייתה אספה פרונטלית" (סעיף 24 לסיכומים).**

61. עניין נוסף שעלה בבקשת התובע מיום 03.01.22, נגע לשינוי שערכה הנציגות בטופס ייפוי הכוח, סמוך לפני כינוס האסיפה. התובע טען שבמקום טופס ייפוי הכוח שבו נעשה שימוש בעבר, כוננה הנציגות טופס חדש לקראת האסיפה, שמכוחו מוסמך מיופה הכוח להצביע בכול נושא ועניין, זאת בשונה מהטופס הישן, שבו יש לפרט את הנושאים שלגביהם ניתן ייפוי הכוח.

הנציגות בתגובתה לבקשה, לא סתרה את טענת התובע על השינוי שנערך בטופס כמתואר, וכל שטענה הוא, שלפי סעיף 14 לתקנון המצוי, בעל דירה ראוי להשתתף באסיפה הכללית על ידי מיופה כוח מטעמו. בסעיף 16 לסיכומיה טענה הנציגות לראשונה כי התובע ביקש "ייפוי כוח ספציפי לכל שאלה והכל בכדי להקשות", טענה שיש כמובן לדחות, לנוכח העיתוי שבו נטענה והעדר תמיכה בראיות.

62. עוד טען התובע בבקשתו מיום 03.01.22, כי בניגוד להחלטה שהורתה על עריכת הצבעה רק בשתי שאלות הנוגעות להפעלת מעלית השבת, הודיעה הנציגות לדיירים שבאסיפה תיערך הצבעה גם בנושא **הפעלת תאורת שבת בגרם המדרגות**, וכריכת ההצבעה בשני נושאים אלו, יחד עם השינויים הנוספים שנעשו, נועדו להשפיע על תוצאות ההצבעה. בתגובתה טענה הנתבעת שאין מניעה להעלות נושאים הקשורים לרכוש המשותף באסיפה הכללית.

63. בהחלטה מיום 17.01.22 קבעתי שהחלטה על עריכת שינויים אלו, דווקא לפני כינוס האסיפה, מעוררים אי נוחות, תוך מתן הנחיות לביצוע ההצבעה. הדברים נאמרו אז, והם מקבלים משנה תוקף כיום, לאחר בחינת הראיות.

**במהלך ימי ההצבעה הועבר לדיירים מידע מוטעה על ידי הנציגות, ומידע זה גרם להטיית תוצאות ההצבעה נגד דורשי מעלית השבת**



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/397/2021

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

64. לטענת התובע, במהלך ימי ההצבעה מסרה הנציגות לדיירים מידע ונתונים מוטעים, במטרה להטות את תוצאות ההצבעה לרעת הדורשים. כך, נאמר לדיירים, שבעל דירה שיצביע בעד עצירת המעלית רק בקומות הדורשים, ייאלץ לשאת בהוצאות הכרוכות בהפעלת מעלית השבת, גם אם לא דרש את הפעלת מעלית השבת. מידע מוטעה זה גרם לחלק מהדיירים להצביע נגד עצירת מעלית השבת רק בקומות הדורשים.
65. טענה זו לא נסתרה על ידי הנציגות, ובסיכומיה אין התייחסות כלשהי לטענת התובע בדבר הטיה מכוונת של תוצאות ההצבעה על ידי הנציגות ודי באמור כדי לקבל את טענת הנציגות. למרות זאת ראיתי להתייחס לראיות התובע, המוכיחות באופן בוהק וברור את טענתו.
66. העדה אור גולדשטיין – בעדותה הראשית, מסרה את הדברים הבאים: "לצערי הייתה לי תחושה שמנסים לשים לנו מקל בגלגלים. אני פניתי בקבוצת הוואטסאפ והסברתי מתוך ליבי למה אני צריכה את זה, שזה לא מתוך אגו ולא מתוך רצון להיות עצלנית, אני באמת רוצה לחיות עם הבן שלי כמו שצריך ולרדת איתו במצב הכי אופטימלי, והרגשתי שאני פונה ויש חלק שבאמת אמרו לי שהם בעדי, והרגשתי שכל הזמן מנסים לשים לי מקל... (14.11.22, עמ' 5 שו' 4-8) הם התחילו להגיד שמי שירשום שהוא לא מתנגד שהמעלית תעצור בקומות השבת, שייזהר שהוא עושה את זה, הוא ישלם על מעלית השבת. והסברתי להם שזה לא נכון. מי שישלם על מעלית השבת זה מי שדורש אותה. אם אתה לא מתנגד שהמעלית תעצור רק בקומות שלנו, פשוט תגיד את זה. מעבר לזה, אם אתה רוצה שהמעלית תעצור בקומה שלך אתה תשלם. אבל אם אתה לא רוצה, אבל אתה לא מתנגד שהיא תעצור בקומות שלנו, אז בבקשה תאפשר לנו את זה בכך שלא תתנגד" (14.11.22, עמ' 4 שו' 12-18). בחקירתה הנגדית נשאלה העדה האם היא מקבלת את החלטת רוב בעלי הדירות שהמעלית לא תעצור רק בקומות הדורשים, והשיבה: "אם הייתי מרגישה שזה בתום לב, הייתי מקבלת את זה. אבל אני מרגישה שזה נעשה בחוסר תום לב, בהתחלה היה רוב לנו ולכן קשה לי לקבל את זה. אם זה היה מתבצע בצורה שמרגישה לי אמיתית



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/397/2021

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

ואותנטית, אין מה לעשות, הכל מאת השם. אני עושה מה שאני יכולה" (14.11.22, עמ' 7 שו' 7-10)... אני חושבת שההצבעה נעשתה לא בתום לב ולכן אני ממשיכה בדעתי. אני גם לא חושבת שאני לוקחת לצמיתות שום מעלית שבת, כי תמיד אפשר לשנות ולתכנן (צ"ל: לתכנת – ע"מ) אותה. המטרה שלי זה שיהיה לכל שומרי השבת טוב, ואם יגיע שומר שבת מקומה שהמעלית לא עוצרת בה, אנחנו נשמח לסייע לו ונעשה מה שצריך כדי שהוא יקבל גם מעלית שבת. זה ירד לי במחיר כי אני אתחלק עם עוד דייר" (14.11.22, עמ' 9 שו' 1-5). לשאלת הנציגות, האם ניתנה לבעלי הדירות האפשרות לבטא עמדתם ביחס לנושא ההצבעה, השיבה: "לא הייתה אסיפה, הכל היה בוואטסאפ...לא זוכרת מה היה, אבל השאלות היו מאוד ברורות, וגם ההנחיה של הוועד איך לענות בהתחלה הייתה ברורה, ולאט לאט זה הלך ונהיה אנטי. זו התחושה שלי. שראו אולי שיש יותר כאלה שלא מתנגדים, אז היה איזה שהוא פוש כזה של אם תגידו שאתם לא מתנגדים, תשלמו. ואז התחיל להיות, אנשים הפכו את התשובה שלהם מלא מתנגד למתנגד (14.11.22, עמ' 7 שו' 13-18)...כל מי שרצה דיבר בקבוצה. והיה הרבה מאוד מה להגיד, כל אחד אמר יפה מאוד מה שהוא חושב" (14.11.22, עמ' 7 שו' 22-23). משנשאלה, מדוע היא טוענת שההצבעה התקיימה בחוסר תום לב, אם ניתנה לבעלי הדירות אפשרות להביע עמדתם, השיבה: "עדיין, כשאומרים משהו שהוא לא נכון זה בחוסר תום לב. איך אפשר להגיד שאם תצביע שאתה לא מתנגד שהמעלית תעצור בקומות השומרים, אתה תשלם וזה לא נכון. פה היה חוסר תום לב. הטעיה של מי שרוצה להצביע" (14.11.22, עמ' 7 שו' 26-28) משנאמר לה על ידי ב"כ הנציגות: "אז ענית את הדעה שלך מול כל מי שרצה להצביע", אמרה: "זה לא דעה. כשבחורה צעירה בת 29 אומרת להם אתם לא תשלמו, ושהוועד אומר להם אתם הולכים לשלם, כך המפקחת אמרה, למי יאמינו?" (14.11.22, עמ' 7 שו' 32-33).

67. העדה איריס דהן - בחקירתה הראשית, ולשאלת התובע, מהי החוויה שלה מההצבעה שהתקיימה, מסרה את הדברים הבאים: "שחברי הנציגות



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/397/2021

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

מפחידים את הדיירים. הם אמרו להם שאם כבוד המפקחת ההצעה שלה תעבור ומעלית השבת תעצור רק אצל הדיירים, אז כל הדיירים יצטרכו לשלם וועד, שיעלה להם מחיר הוועד, הם אמרו לדיירים שאם כבוד השופטת ההצעה שלה תעבור, אז כביכול כל הבניין ביחד יעלה להם מחיר הוועד וכלם יצטרכו לשלם. וזה מנוגד לחוק, שמי מסכים למעלית צריך לשלם עליה. הם הלכו לטובתנו דווקא בהתחלה" (14.11.22, עמ' 12 שו' 16-11) "הם שלחו הודעות והם ממש הפריעו, ההצבעה בהתחלה הייתה גבוהה, ואח"כ פתאום זה התחיל לרדת. הכוונה, בהתחלה ההצבעה הייתה גבוהה, הסכימו כל הדיירים. ואז כשהם שלחו הודעות, אז כל אחד פתאום התחיל, ההצבעה ירדה, מי שהיה בעד פתאום נהיה נגד" (14.11.22, עמ' 12 שו' 21-18). לשאלת התובע, מה עשתה כשראתה שחברי הנציגות כותבים הודעות בקבוצה השיבה: "הרגשתי צורך ללכת לדיירים ולהסביר להם, שרק מי שמתמש במעלית משלם עליה. סתם הפחידו אותם שמעלים את מחיר הוועד. אמרתי להם אין לכם בעיה, רק מי שמתמש במעלית משלם" (14.11.22, עמ' 12 שו' 23-25). בחקירתה הנגדית אישרה העדה דהן כי עברה מדירה לדירה "כדי להסביר שמי שמתמש במעלית שבת משלם על מעלית שבת. וסתם הפחידו אותם הנציגים" (14.11.22, עמ' 15 שו' 30-31). לשאלת הנציגות, מדוע באופן דומה, נאסר על כל אחד מחברי הנציגות לרשום את עמדתו בקבוצת הווטסאפ של הדיירים, השיבה העדה: "אני רק אמרתי שמי שמתמש במעלית ישלם עליה, כי פשוט הפחידו את הדיירים. נאמר להם שאם המעלית שבת תעצור בקומות של שומרי השבת, אתם תשלמו על זה. כל הדיירים, בכללי, לא רק שומרי השבת. וזה ממש לא היה נכון, אז צרם לי. אמרתי להם שרק מי שמתמש במעלית שבת, ישלם עליה" (14.11.22, עמ' 17 שו' 16-19).

68. העדה פרלי בן דוד – מסרה בחקירתה הראשית את הדברים הבאים: "אני חושבת שההצבעה הייתה לא אמיתית ולא שיקפה את המציאות ולא שיקפה את מה שבאמת אנשים חשבו. אני חושבת שביום הראשון היה לנו רוב גדול של אנשים שהצביעו בעד שהיא תעצור בקומות, בכל זאת אין סיבה, הם לא משתמשים במעלית, ואז יום אחרי שראו שאנחנו מובילים



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/397/2021

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

משמעותית, התחילו להישלח הודעות מחברי הוועד שהם מפחידיים את הדיירים ואומרים שכל מי שמצביע בעד שהמעלית תעצור בקומות יצטרך לשלם על זה, יעלו להם את וועד הבית בגלל שמעלית השבת תעצור בקומות ספציפיות, ונזרקו שם איומים על תשלומים וזה הוכיח את עצמו שפשוט מי שהצביע בעד פתאום הצביע נגד, והרבה אנשים התחילו להצביע נגד. נראה לי שפשוט הייתה שם המון הפחדה (14.11.22, עמ' 21 שו' 17-25)... הלכתי לחלק מהדיירים, חשבתי לעצמי לפחות שזה משהו שיכול לעזור אם אני אסביר להם שזה לא נכון, שמי שמסכים שהמעלית תעצור בקומות הוא לא דורש את המעלית, הוא בעצם מסכים שהיא תעצור בקומות הדתיים ולכן הוא לא יצטרך לשלם עליה אלא רק הדורשים יצטרכו לשלם עליה (14.11.22, עמ' 21 שו' 27-30). "בחקירתה הנגדית נשאלה העדה מדוע אין לפעול החלטת הרוב שהתקבלה באסיפה הכללית והשיבה: "אני לא חושבת שבעלי הדירות קיבלו את המידע המדויק בנושא זה" (14.11.22, עמ' 26 שו' 3). "לשאלת הנציגות מדוע היא רשאית לעבור בין בעלי דירות ולהביע את דעתה באזניהם, ולנציגות אסור לעשות כן, השיבה: "אני אומרת שהודעות הפחדה שהן לא נכונות ומסולפות, זה לא בסדר. לעבור בין דיירים זה בסדר, מותר להם לבוא ולהגיד את דעתם וגם אני אמרתי את מה שאני חושבת" (14.11.22, עמ' 27 שו' 9-11).

69. הדיונים בווטסאפ הקבוצתי - העדויות מטעם התובע על הטעיית הדיירים, מאומתות בתכתובות הווטסאפ הקבוצתי, בדיונים של הדיירים בנושא מעלית השבת, שנערכו במהלך ימי ההצבעה.

70. בראשית אותם דיונים, ביחס לאפשרות שהמעלית תעצור רק בקומות הדורשים, נמסר לדיירים שככל שתהא דרישה של דייר להוסיף עצירה בקומת דירתו, יחויב אותו דייר בעלות תכנות המעלית. ואולם, בשלב מסוים וככל הנראה, משהסתמן לפי תוצאות הביניים, שיש רוב בעד עצירת המעלית רק בקומות הדורשים (ראו עדויות העדות מטעם התובע), החלה הנציגות לשדר מסר אחר לדיירים: במצב הנוכחי, שבו מעלית השבת עוצרת בכול





מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/397/2021

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

הקומות, על הדורשים לשאת בהוצאותיה, ואולם אם מעלית השבת תעצור רק בקומות הדורשים, ובעתיד, יבקש בעל דירה פלוני לתכנת את מעלית השבת לצורך הוספת תחנת עצירה בקומת דירתו, אזי בהוצאה זו יחויבו כל בעלי הדירות, זאת משום שהחוק אינו מאפשר לחייבו בעלות תכנות המעלית.

71. ראו כדוגמה הודעה שפורסמה בווטסאפ הקבוצתי על ידי חבר הנציגות ליאור כהן סמוך לפתיחת ההצבעה:

**”שתי שאלות פשוטות**

**1. מי רוצה מעלית שבת?**

**מי שבעד כנראה יצטרך לשלם כי יוגדר כדורש, אחרת למה יצביע בעד ולא ישלם.**

**2. מי מתנגד שמעלית השבת תהיה רק לאלו שדורשים אותה,**

**כלומר מי שמצביע לא מתנגד, היא לא תעצור אצלו במידה והוא לא חלק מהדורשים.”** (מוצג 6 לתיק מוצגי התובע).

בהמשך השתנתה עמדתו של חבר הנציגות כהן, ובהסבריו לדיירים מסר להם את המידע המוטעה הבא: **”לא סתם נרשם בחוק שללא הסכמה של 100% לא ניתן לקבוע היכן תעצור המעלית, רשום דורש המעלית ישלם עבורה אך פעילותה תהיה לכלל הקומות בבניין”** (מוצג 26 לתיק מוצגי התובע).

72. ככל שהמשך ההתכתבות היה ברוח זו של הדברים, אפשר היה אולי לייחס לנציגות חוסר ידיעה של החוק ושל המצב המשפטי. אלא שמקריאת יתר התכתובות, עולה באופן בולט ניסיון הנציגות להשפיע על תוצאות ההצבעה, על ידי ”הפחדת” הדיירים או הזנתם במידע מוטעה שיגרום להם להצביע נגד עצירת מעלית השבת רק בקומות הדורשים.

73. כך, הודיעה הנציגות לדיירים שצפוי גידול של **אלפי שקלים בחודש**, בשל הצורך בתכנות המעלית **לפחות פעם בשבוע**, וזאת נוסף **לגידול בדמי ניהול הצפוי להתרחש בשל השינויים התכופים בגבייה** – הוצאות אלו, כך סיפרה



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/397/2021

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

הנציגות לדיירים, יועמסו על כתפיהם של כל בעלי הדירות, לרבות אלו שיצביעו שהם אינם מעוניינים במעלית שבת. להלן מקצת מהתכתובות:

הנציגות (גיל גוטמן): "אם מישהו ירצה שהמעלית תעצור בקומתו בנוסף, למשל שוכר חדש (כל חודש מתחלפים כשני שוכרים) או שדייר ירצה שהמעלית תעצור בקומתו בגלל מכר שבה אליו לשבת וכו', מעלית השבת חייבת לעצור אצלו ולא ניתן להכריח לעלות או לרדת במדרגות מספר קומות. העלות כולל מעמ לתכנות הינה 400 שח, שלא ברור אם יהיה פעם אחת או יותר בשבוע. עלות עשויה להגיע לכדי אלפי שח בחודש ולא ברור אם וועד הבית יאלץ לשלם זאת...לפי החוק יש קושי להכריח כל אחד שרוצה עצירת מעלית שבת בקומתו לשלם 400 ₪ לעצירת המעלית בקומתו ואף לשלם שוב לאחר כשבוע או יותר כדי לבטל את עצירת המעלית בקומתו. דבר נוסף, ההסכם עם חברת הניהול, לא כולל גבייה של תשלומים משתנים וריצה אחרי חייבים מידי חודש לגבי מעלית השבת. כלומר עשויה להיות העלאת תשלום וועד בית לכלל הדיירים מיד חודש באופן קבוע" (מוצג 10 לתיק מוצגי התובע).

הדייר amitpros: "נו בחייך, אז במקום מי שאמור לשלם את המעלית שבת, כולנו נשלם?" (מוצג 11 לתיק המוצגים של התובע).

הנציגות (גיל גוטמן): "מעלית השבת כפי שהיא עכשיו, אמורה להיות משולמת על ידי מי שדורש אותה, בלי קשר לקומות העצירה" (מוצג 11 לתיק המוצגים של התובע).

...

7146-823-52-972 + : "אין היגיון שהעלות לכולם תעלה בגלל זה..."  
הנציגות (גיל גוטמן): "אפשר להוסיף תקציב תכנות שבועי, כלומר כ-400 שח כפול 5 (5 שבועות בממוצע בחודש אם לוקחים את החגים), כלומר כ-2,000 ₪ מידי חודש. כבר העלאה של כ-20 שח לוועד הבית מידי שבוע. היות והמחיר לפי מ"ר, אז יותר לבעלי הדירות הגדולות... עדיין לא ברור כמה כסף יהיה צורך לשלם לחברת הניהול לשינוי הגבייה כל הזמן" (מוצג 13 לתיק המוצגים של התובע).



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/397/2021

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

...

בהתכתבות מול דייר אחר, כתבה הנציגות (גיל גוטמן): "מעלית העוצרת במספר מצומצם של קומות ספציפיות, עשויה לגרום תשלומים נוספים, שעשויים ליפול על כלל הדיירים ואף להעלות את דמי הוועד החודשי" (מוצג 20 לתיק מוצגי התובע).

74. על הקשר שבין הטלת חיוב כספי נוסף על הדיירים לבין הצבעתם נגד עצירת המעלית רק בקומות הדורשים, אפשר ללמוד גם מהתכתובות הבאות:

הדייר רועי: "קיצור מי שמצביע בעד בסעיף אחד משלם מי שמצביע בעד רק בסעיף 2 לא משלם ככה שמי שלא צריך את המעלית איזה סיבה יש לו להתנגד?"

הנציגות (מנשה בנייטוב): "כי אתה בתור דייר לא חייב להסכים למעלית פרטית. המפקחת ביקשה לדעת מה הבניין רוצה" (ראו: מוצג 6 לתיק מוצגי התובע).

...

הדיירת מעיין שוסטר: "העניין שהכי מעניין אותי – על מי תיפול עלות תכנות המעלית מדי שבועיים שנכנסים לפה שוכרים חדשים? אני לא מתכוונת לשלם שקל יותר ממה שנקבע כתשלום וועד הבית. אם יהיה כתוב שזה יהיה על חשבון המבקש או שאר הדיירים המשתמשים במעלית שבת. סבבה".

הנציגות (מנשה בנייטוב): "רצוי לציין שחיוביים שלא שוטפים אינם בהסכם וככל הנראה יעלו את דמי הוועד" (מוצג 22 לתיק מוצגי התובע).

75. מעבר למידע המוטעה שמסרה הנציגות לדיירים ביחס לחיוב בהוצאות מעלית השבת, עולה מהתכתובות ניסיון של הנציגות להטיית תוצאות ההצבעה, גם בדרך של "השחרת" הדורשים, על ידי הצגתם כמי שמתנערים מתשלום ההוצאות עבור מעלית השבת. אזכיר שבמצב הנוכחי שבו המעלית עוצרת בכול קומה, ובעלי דירות הדורשים אינם משתמשים בה, הם גם אינם משלמים על הוצאותיה.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/397/2021

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

76. ויובהר: מהחומר שלפניי, אין ספק שבעלי דירות הדורשים מכירים בחובתם לפי חוק לשלם את ההוצאות הנובעות מהפעלת מעלית השבת, **כאשר יחלו להשתמש בה בפועל**, לרבות בעלויות התכנות לצורך שינוי תחנות העצירה (ראו: 22.05.22 עמ' 2 שו' 31-32; 11.09.22, עמ' 4 שו' 12-13; 14.11.22 עמ' 5 שו' 1-3 וכן עמ' 9 שו' 6-9; עמ' 21 שו' 9-15).

77. הנציגות ערה לסיבות בעטיין דורשי מעלית השבת אינם משלמים כיום את הוצאות הפעלתה, אך בתכתובות סביב ההצבעה על מעלית השבת, בחרה הנציגות להשתמש בנתון זה כדי להטות את הצבעות הדיירים נגד הדורשים: **הדייר amitpros: זה לא אמור להיות כל מי שבעד מעלית שבת משלם עליה? הנציגות (גיל גוטמן): מי ישלם על שינויי הקומות במעלית (תכנות)?** **הדייר sagiv: דורשי המעלית, ככתוב בחוק. בוודאי שלא כלל הדיירים הנציגות (מנשה בניטוב): האם הם משלמים היום? לא...לראייה** (מוצג 21 לתיק מוצגי התובע). במקום אחר נאמר מפיו של בניטוב: **"החוק מחייב ועדיין שנה וחצי אין תשלום"** (מוצג 17 לתיק מוצגי התובע) ובתכתובת עם דיירת אחרת אמר: **ואין בכלל קשר למעלית הפרטית. זה תשלום שהיה צריך להיות משולם** (מוצג 18 לתיק מוצגי התובע).

78. לסיכום חלק זה, מראיות התובע שלא נסתרו על ידי הנציגות עולה שהנציגות העבירה לדיירים מידע מוטעה, שלא לומר מידע שקרי; שהצבעה בעד עצירת מעלית השבת רק בקומות הדורשים, תביא לחיוב מוגדל במיסי הוועד השוטפים, על כל הדיירים. הוכח לפניי שמידע מוטעה זה, היטה את תוצאות ההצבעה נגד הדורשים.

**ביטול הרשאות התובע באפליקציה במהלך ימי ההצבעה, לוקה בחוסר תום לב**

79. ההצבעה באפליקציה נמשכה כיומיים, מיום 18.01.22 בשעה 19:21 ועד ליום 20.01.22 בשעה 01:22.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/397/2021

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

80. התובע טוען שבמועד עריכת ההצבעות שימש כחבר בנציגות (ראו: עדות פרלי בן דוד עמ' 27 שו' 32-33); למרות זאת במהלך ההצבעה, וללא התראה מראש, בוטלו הרשאותיו באפליקציה כ"חבר נציגות". מצילום מסך מתוך האפליקציה עולה שבתאריך 19.01.22 בשעה 20:24 בוטלה חברותו של התובע על ידי חבר הנציגות גיל גוטמן (מוצג 9 לתיק מוצגי התובע).
81. בסיכומיה מאשרת הנציגות שהרשאותיו של התובע באפליקציה בוטלו, אך טוענת שלא ברור על מה מלין התובע, שכן הוא עצמו ביקש להפסיק חברותו בנציגות, ואף עזב את קבוצת הווטסאפ של הדיירים. אין לפניי ראיה, האם אכן עזב התובע את קבוצת הווטסאפ של הדיירים, ואם כן – מתי ובאילו נסיבות (ראו בעניין זה: 14.11.22, עמ' 28 שו' 8-9).
82. אשר לטענת הנציגות כי במועד ההצבעה התובע לא היה חבר נציגות – הטענה נדחית, משאינה מתיישבת עם דברים שכתב חבר הנציגות בנייטוב בקבוצת הווטסאפ של הדיירים בתאריך 19.01.22, שעות בודדות לפני שבוטלו הרשאותיו של התובע באותו ערב, על ידי חבר הנציגות גוטמן: **"יש חבר ועד שיכול להזיז את זה. כולל הצבעות, במקום זה הוא פונה בסעד למפקחת..."** (מוצג 12 לתיק מוצגי התובע). טענת הנציגות אף סותרת את הדברים שהפנה בא כוח הנציגות לפרלי בן דוד, בעת חקירתה הנגדית: **"בעלך היה בוועד עד לפני חודש...איך את יכולה להגיד שלא דרשו מכם עד היום לשלם?"** (14.11.22 עמ' 23 שו' 28-29).
83. בדיון מיום 22.05.22 טען בנייטוב כי **"יכול להיות"** שגיל גוטמן ביטל את ההרשאות של התובע במסגרת "סדר" שעשה, שכן חצי שנה לפני כן, התובע ביקש לפרוש מהנציגות. עוד טען בנייטוב שבאותו זמן בוטלו גם הרשאותיו של דייר בשם דימה (22.05.22, עמ' 2 שו' 17-18), אך אין לפניי ראיות לכך.
84. התובע אינו חולק על כך שבתאריך 25.08.21 ביקש להפסיק חברותו בנציגות, אך מהחומר שלפניי עולה כי בסופו של דבר משך התובע את בקשתו, והמשיך לכהן בנציגות (14.11.22 עמ' 23 שו' 28-29; עמ' 28 שו' 14 וכן שו' 22-24; מוצג 12 לתיק מוצגי התובע).



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/397/2021

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

85. לטענת התובע, לביטול הרשאותיו באפליקציה, יש משמעות ביחס ליכולתו לפקח על פעולותיהם של חברי הנציגות, שכן מהרגע שבוטלו הרשאותיו, לא יכל לראות את סטטוס הדיירים הרשומים באפליקציה ולא את דרך הזדהותם; כמו כן הפסיק לקבל התראות על שינויים בהרכב הדיירים, ולא יכל לצפות בפירוט ההצבעות של כל אחת מהדירות.

86. התייחסות לטענות אלו, אפשר למצוא באופן נקודתי ודל, בסעיף 34 לסיכומי הנציגות: **"בדיון ההוכחות נשאלה השאלה מי הם אלה הדירות שהצבעתם זויפה?...ואף לא דירה אחת ננקבה"**. אלא שאין בטענה זו, ולא כלום; שכן על זאת בדיוק מלין התובע, שביטול הרשאותיו מנע ממנו את האפשרות להצביע על פעולות פסולות, שיש בהן להשפיע על תוצאות ההצבעה. אציין שמלבד "העדר ראיות" מצד הנציגות, אין לפניי ראיות פוזיטיביות לסתירת טענות התובע, ובשים לב לכך שמדובר בטענה חמורה לזיוף, לא ראיתי להידרש לה. לצד האמור, יש לקבוע שביטול הרשאותיו של התובע באפליקציה, דווקא במהלך ימי ההצבעה, היא פעולה הנגועה בחוסר תום לב, בשים לב לעובדה שעדיין שימש במעמדו כחבר נציגות, ולנוכח הסכסוך בין הצדדים. יצוין כי טענת התובע לביטול הרשאותיו באפליקציה, נטענה על ידו כבר בדיון מיום 22.05.22 כהוכחה להתנהלותה הפסולה של הנציגות בהצבעה, וראייה להוכחת טענה זו אף צורפה על ידי התובע לתיק מוצגיו; למרות זאת, לא מצאה הנציגות להעיד את מר גוטמן לצורך סתירת הדברים, והימנעות הנציגות מעשות כן, פועלת ראייתית נגדה [ע"א 8294/14 גנגינה נ' פקיד שומה פתח תקוה (נבו 20.3.2018)]; ע"א 3886/12 זאב שרון קבלנות בנין ועפר בע"מ נ' מנהל מע"מ (נבו 26.8.2014)].

פרק שלישי: עלות צריכה החשמל בגין הפעלת מעלית השבת

חישוב צריכת החשמל של מעלית השבת לפי תעריף שעתי של 1.65 ₪



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/397/2021

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

87. בכתב התביעה ביקש התובע להורות שעלות צריכת החשמל, שבה צריכים להשתתף בעלי דירות הדורשים היא 1.25 ₪ לשעה (30 חלקי 24), זאת בהתאם להערכת חברת המעליות שהומצאה לצדדים קודם להגשת התביעה.
88. מנגד, טענה הנציגות בכתב הגנתה, שיש לחייב את בעלי דירות הדורשים בסכום של 2.05 ₪ לשעה, זאת בהתאם לחוות דעת מומחה שצורפה לכתב הגנתה. יצוין שמדובר בחוות דעת שנערכה על ידי חבר הנציגות בנייטוב, מהנדס חשמל ואלקטרוניקה בהכשרתו; מטעמים ברורים, משקלה של חוות הדעת אפסי, בשים לב לזיקתו המהותית של בנייטוב לתיק שלפניי, ולניגוד העניינים החריף שבו הוא מצוי [ראו והשוו: רע"א 779/06 קיטאל החזקות ופיתוח בינלאומי בע"מ נ' שאול ממון (נבו) 28.08.2012]; ע"פ 5582/09 פלוני נ' מדינת ישראל (נבו) 20.10.2010]. הנציגות אינה מוצאת כל פסול בדבר, ובכתב הגנתה אף טענה שיש להעדיף את התעריף שנקבע בחוות הדעת של בנייטוב על פני ההערכה של חברת המעליות, זו ניתנה "ללא בדיקה וללא סימוכין".
89. כאמור, קודם להגשת התביעה דנן, העריכה חברת המעליות את צריכת החשמל של מעלית השבת בסכום של 30 ₪ ל-24 שעות, כפי שעולה מהתכתבויות של התובע ושל בנייטוב עם חברת המעליות מתאריכים 30.05.21 ו-11.06.21, שבהן נמסרו להם הדברים הבאים: "לאחר בדיקה עם מנהל האזור, הסכום בערך הוא 30 שקלים ל-24 שעות" (ראו מוצגי התובע המסומנים 1).
90. לנוכח המחלוקת בין הצדדים, הוריתי על זימונו של נציג חברת המעליות לדיון, וזה התקיים בתאריך 11.09.22. במאמר מוסגר יוער, שבניגוד לטענת הנציגות (בסעיף 22 לסיכומיה) כי הצדדים לא ביקשו את זימונו של נציג חברת המעליות, וזה הוזמן ביוזמתי, הרי שבדיון מיום 27.11.21 ביקש התובע לזמן נציג מטעם חברת המעליות (27.12.21, עמ' 2 שו' 7); ובדיון מיום 22.05.22 נאמר מפי חבר הנציגות בנייאטוב: "אין לנו בעיה שנציג חברת קונה יגיש לבית המשפט דוח המפרט את עלויות החשמל והתחזוקה של המעליות" (22.05.22, עמ' 2 שו' 27-28). בהמשך אף נאמר מפי ב"כ הנציגות:



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/397/2021

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

"אנחנו מסכימים שיוזמן לדיון הבא גורם מוסמך מחברת המעליות קונה, שיכול לתת את המידע הנחוץ" (22.05.22, עמ' 2 שו' 34-35). הדברים רלבנטיים בפן העובדתי, שכן בפן המשפטי, ידוע כי סמכותו של בית המשפט לזמן מומחה או כל אדם להעיד, אינה כפופה להסכמתו של צד זה או אחר.

91. לגופו של עניין, לדיון שהתקיים בתאריך 11.09.22, התייצב מר רונן גמליאל – מנהל אזור בשירות חברת המעליות. בפתח עדותו, אישר גמליאל שהוא "מכיר את הבניין", וכי שוחח בעבר עם "אנשים מהבניין", אך לא זכור לו עם מי. יוער כי ההערכה שנמסרה לתובע ולבנייטוב ביחס לעלות צריכת החשמל ניתנה על ידי מנהל האזור, כפי שצוין בתכתובות שבין הצדדים (ראו סעיף 89 לעיל).

92. בדיון מסר הנציג גמליאל שלפי הנתונים "היבשים" של המעלית, המנוע צורך 8.2 קילו וט לשעה, אך אין ביכולתו לומר מהי צריכת החשמל המדויקת של המעלית, שכן "אי אפשר לייצר בדיקה כזאת". עוד ציין שכדי לדעת בדיוק מהי צריכת החשמל של המעלית, אפשר להסתייע בשעון למדידת צריכת החשמל, והוסיף שמכול מקום מדובר בהבדלים מינוריים. לשאלת התובע, מה היה משיב, אם בכל זאת היה צריך לנקוב בסכום המשקף את עלות צריכת החשמל של מעלית השבת, אמר: "אני לא יודע להגיד דבר כזה". גם כשהוצגה לו חוות הדעת של בנייטוב על ידי הנציגות, חזר הנציג על הדברים: "אין לי אפשרות לדעת בדיוק כמה, יש הבדלים כשהיא ריקה, מלאה, אם היא ירדה או עלתה, זה הבדלים קטנים. אם אני רוצה לדייק ברמת הנוסחאות, זה לא ניתן" (11.09.22, עמ' 2 שו' 13-15).

93. מדברי הנציג גמליאל, יש לקבוע אפוא, שאי אפשר להעריך את צריכת החשמל של מעלית השבת, הואיל והספק המעלית אינו אחיד, והוא משתנה בהתאם לנתונים כגון: זמני עצירה מול זמני תנועה של המעלית, מצב ירידה או מצב עלייה, תפוסתה וכיוצ"ב.

94. בנסיבות אלו, יש לדחות את טענת הנציגות בסיכומיה, שנציג חברת המעליות "קבע באופן חד וחלק" שעלות צריכת החשמל לשעה היא 4.1 ₪ ולכאורה יש לחייב את הדורשים על בסיס תעריף זה; הדברים נכונים בפרט כשמדובר





מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/397/2021

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

בסכום הגבוה פי שתיים מהסכום שבו נקבה הנציגות מלכתחילה (2.05 ₪). ולנוכח תשובתו של העד בנייטוב, משנשאל בחקירתו מדוע הערכת צריכת החשמל מטעם חברת המעליות אינה מקובלת על הנציגות, השיב: **"זה מסמך רשמי? הוא חתום שם? איך חברה כמו קונה פעם אחת אומרת 1.25 ופעם את אומרת 4.2?"** (14.11.22, עמ' 33 שו' 25-26).

95. משאין לפניי ראיה, לא מכאן ולא מכאן, מצאתי לקבוע על דרך האומדנה, שחיוב בעלי דירות הדורשים בהוצאות צריכת החשמל של מעלית השבת ייעשה לפי תעריף של 1.65 ₪ לשעה, סכום המתקבל ממיצוע הסכום שבו נקב התובע (1.25 ₪) לסכום שנטען על ידי הנציגות בכתב הגנתה (2.05 ש"ח). סכום זה יש לכפול במספר השעות, שבהן פועלת מעלית השבת. אני ערה אני לכך, שככלל, יש להימנע מלפסוק על דרך האומדנה [ע"א 355/80 **אניסימוב נ' מלון טירת בת שבע**, פ"ד לה (2) 800 (1980)], אך מצאתי כי נכון לעשות כן בנסיבות העניין, לנוכח אופיה וטיבה של הסוגיה שבמחלוקת, ומכוח סמכותי לפי סעיף 75(א) לחוק המקרקעין.

96. לפני סיום יוער, מהראיות שלפניי עולה שנכון להיום, אין תוספת חיוב בגין הוצאות אחזקה הנובעות מהפעלת מעלית השבת. ראו בעניין זה: בקשה לפטור מהתייצבות שהוגשה לתיק ביום 20.07.22 על ידי חברת המעליות, שבה צוין **"אין תוספת לעלות תחזוקה/תשלום חודשי"**. כן ראו דברי נציג חברת המעליות בדיון (11.09.22 עמ' 4 שו' 14-16).

### תום לב וסיכום

97. הכלל הוא שהחלטות בנוגע לטיב ולאופן השימוש ברכוש המשותף, מתקבלות באסיפה הכללית בדעת הרוב, ואולם לעיתים תידרש בחינה מהותית של עמדת הרוב, שבסופה אפשר שייקבע כי דעת המיעוט תכריע.

98. בעבר, עמדת המשפט הישראלי הייתה שלכל שותף זכות וטו ביחס להחלטות השותפות, ורק עם חקיקת חוק המקרקעין בשנת 1969, אומץ עקרון שלטון הרוב. **"ברם, אין מגמה ראויה זו יכולה לשמש את הרוב כדי לעשות שימוש**



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/397/2021

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

במעמדו באופן העלול לקפח את זכויות המיעוט. סכסוך שכנים, כשאתרע מזלם של שכנים ואינם חיים בשלום, עלול למרר חייהם של כל הנוגעים בדבר" [רע"א 9629/05 נציגות הבית המשותף מרחוב הרב עמיאל 7 תל נ' אבימור (נבו 16.11.2005)].

99. כבר בהחלטה על כינוס האסיפה הכללית שניתנה ביום 27.12.21, הוריתי ש"תוצאות האסיפה הכללית תיבחנה לאור חובת תום הלב והעקרונות הנובעים ממנה, החלה על יחסי הצדדים".

100. עקרון תום הלב הוגדר בפסיקה כעקרון "מלכותי", שעם השנים פרש מצודתו על כלל המערכת המשפטית בישראל [ראו: ד"נ 7/81 פנידר, חברה להשקעות פתוח ובנין בע"מ נ' קסטרו, פ"ד לז(4) 673; בג"ץ 1683/93 יבין פלסט בע"מ נ' בית הדין הארצי לעבודה בירושלים, פ"ד מז(4) 702].

101. מהו תום הלב, מה הוא כולל ואיך הוא נקבע? – בעניין זה אפנה לפסק הדין שניתן ברע"א 6339/97 רוקר נ' סולומון, פ"ד נה(1) (1999) (להלן - רוקר נגד סולומון), העוסק במידת תום הלב הנדרשת מבעלי דירות ביחס לרכוש המשותף, אגב מימוש זכויותיהם הקנייניות, שבו נאמרו בו הדברים הבאים:

"עקרון תום-הלב קובע את אופן התנהגותם של אנשים שמציאות החיים הפגישה ביניהם. הוא קובע כי התנהגות זו צריכה להיות ביושר ומתוך הגינות כנדרש על-פי תחושת הצדק של החברה בישראל. מעצם מהותו, עקרון תום-הלב מהווה אמת-מידה "פתוחה" המשקפת את תפיסות היסוד של החברה הישראלית באשר להתנהגות ראויה בין בני-אדם. הקטגוריות של תום-לב לעולם אינן סגורות; לעולם אינן נוקשות ולעולם אינן שוקטות על השמרים. תום-הלב מכניס לשיטתנו יסוד של גמישות המאפשר לשיטה להתאים את עצמה לצורכי החיים המשתנים. הוא מאפשר למשפט לגשר על הפער בין צרכיו של הפרט לצרכיו של הכלל; בין האינדיווידואליזם לקהילתיות. הוא צינור שדרכו שואב המשפט רעיונות חדשים. תום-הלב אינו מניח "מידת חסידות"...תום-הלב אינו דורש כי האחד לא יתחשב באינטרס העצמי שלו... עקרון תום-הלב קובע רמת התנהגות של אנשים הדואגים, כל אחד לאינטרס שלו עצמו. עקרון תום-הלב קובע כי השמירה על האינטרס העצמי צריכה להיות הוגנת ותוך התחשבות בציפיות מוצדקות ובהסתמכות ראויה של הצד האחר. אדם לאדם – לא זאב, ולא מלאך".



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/397/2021

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

102. על עיקרון תום הלב בהקשר להחלטות המתקבלות ביחסי שותפות במקרקעין, נפסק:

"הן הרוב והן המיעוט חייבים לפעול בדרך מקובלת ובתום-לב... 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... עצם העובדה, שהחלטת הרוב היא הקובעת בענייני הניהול והשימוש הרגילים, אין בה כדי לשחרר את הרוב מהחובה להציג את מלוא העובדות למיעוט ולשתפו בקבלת ההחלטה. מהחובה להפעיל את כוחו של הרוב בדרך מקובלת ובתום-לב מתבקשים, בין השאר, התייעצות עם המיעוט, העמדתו על הצורך בפעולה המתבקשת וגילוי כל העובדות הרלוואנטיות, תוך מתן הזדמנות למיעוט, אם יחפוץ, לפנות לבית המשפט בטענת קיפוח..." [ע"א 810/82 זול בו בע"מ נ' יהודית זיידה, פ"ד לז(4) 737 (1983)] (הדגשה שלי – עמ"ב).

דברים אלו נאמרו אומנם ביחס לשותפות במקרקעין לפי פרק ה' לחוק המקרקעין, שתחולתו על בתים משותפים הוחרגה (ראו: סעיף 56 לחוק המקרקעין), אך כבר נקבע בפסיקה, שניתן להקיש מתחולת פרק השיתוף במקרקעין גם לעניין בתים משותפים [רע"א 4984/17 חיים נ' הבית המשותף סוקולוב 48 קרית אתא (נבו 14.12.2017)], והוא יכול לשמש מורה דרך למה שמתקבל על הדעת בבתי משותפים בעניינים שלא הוסדרו במפורש בחוק המקרקעין [ע"א 549/73 וינטרס נ' זמורה, פ"ד כ"ח(1) 645, 649 (1974)]. כמו כן ראו: רע"א 9629/05 שאוזכר לעיל].

103. בפסק הדין שניתן בע"א 2896/90 טרוצקי נ' דיין, פ"ד מו(5) 454, נפסק כי לתחולתו של עקרון תום הלב משנה תוקף, כאשר מדובר ביחסים בין בעלי דירות בבתי משותפים; "יחסים אלו מאופיינים, בדרך כלל, בכך שהצדדים להם אינם בוחרים איש את רעהו, והם כאילו נכפים זה על זה באורח אקראי עקב עצם עובדת המגורים. לעתים קרובות עשויים יחסים אלו להימשך שנים לא מעטות. הם מתאפיינים, בנוסף לכך, בקירבה פיסית הדוקה בין הצדדים... המביאה לכך שפעולתו של האחד משפיעה בהכרח על מצבו של האחר. לאור מרכיבים אלו, כשהם נראים כמכלול, ברור כי אם, ורק אם, יפעלו בעלי הדירות והדיירים, איש כלפי רעהו, בתום לב ובהגינות, יוכל



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/397/2021

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

הבית המשורתף להתנהל בצורה תקינה, לרווחתם המשותפת של יושביו"

(הדגשה שלי – עמ"ב).

104. היקף תחולתו של עקרון תום הלב משתנה ממקרה למקרה, ונקבע לפי משתנים שונים. בפסק הדין רוקר נ' סלומון שאזכר לעיל, נפסק בעניין זה: " לא הרי מעמדו של תום-הלב ביחסים בין בעל קניין לזר, כהרי מעמדו של תום-הלב ביחסים בין בעל קניין לשותפו; לא הרי פגיעה על-ידי אדם שהקשר עמו הוא חד-פעמי (כגון מסיג גבול מזדמן) כהרי פגיעה על-ידי אדם שהקשר עמו נמשך (כגון דייר בבית משותף)...לא הרי פגיעה קשה ועמוקה כהרי פגיעה שולית וקלה; לא הרי פגיעה זמנית כהרי פגיעת קבע; לא הרי פגיעה שנעשתה מתוך טעות או רשלנות כהרי פגיעה שנעשתה במתכוון; לא הרי פגיעה שהפיצוי הכספי נתפס כהולם וכמספק ביחסים בין הצדדים הנוגעים בדבר, כהרי פגיעה שהפיצוי הכספי לא נתפס לגביה כהולם".

לענייננו.

105. לאחר בחינת חומר הראיות וטיעוניהם של הצדדים באתי לכלל מסקנה כי התנהלותה של הנציגות בתיק שלפניי הייתה רצופה בפגמים, באופן שאינו עולה בקנה אחד עם חובתה להפעיל סמכויותיה בתום לב ובהגינות.

106. כאמור, מלכתחילה נמנעה הנציגות מלכנס את האסיפה הכללית כמתחייב מהוראת סעיף 5(א) לתקנון המצוי; רק בעקבות החלטה שניתנה בהליך זה, כונסה האסיפה הכללית ונערכה הצבעה בנושא שבמחלוקת – האם מעלית השבת תוסיף לעצור בכל אחת מ-25 הקומות או שיש לתכנת אותה כך שתעצור רק בקומות הדורשים.

107. מצאתי שנפלו פגמים בהתנהלות הנציגות בקשר עם כינוס האסיפה, כפי שפורטו לעיל, החמור שבהם עניינו במסירת מידע מוטעה ומגמתית לדיירים: הצבעה בעד עצירת מעלית השבת רק בקומות הדורשים תביא לגידול משמעותי במיסי הוועד השוטפים, ביחס לכל הדירות ללא יוצא מן הכלל.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/397/2021

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

108. שוכנעתי שמסירת המידע המוטעה, הביאה להטיית תוצאות ההצבעה, ולפגיעה בבעלי דירות הדורשים.
109. מצאתי שעצירת מעלית השבת בכול אחת מ-25 הקומות, כרוכה בזמני המתנה ארוכים, באופן בלתי סביר; בפרט בנסיבות שבהן לרשות יתר הדיירים עומדות שתי מעליות נוספות בפקוד רגיל. עצירת מעלית השבת רק בקומות הדורשים לא תיפגע ביתר הדיירים, ולא תגרע מזכותם לנוע באופן מיטבי בין הקומות השונות באמצעות שתי המעליות האחרות.
110. משכי הזמן הארוכים, עד כדי ויתורם של דורשי המעלית על השימוש בה, משמעותם הפרקטית היא, שבבית שלפניי אין מעלית שבת, זאת בניגוד להוראת סעיף 59(א) לחוק המקרקעין, שיישומו על המקרה שלפניי, מחייב הפעלה של מעלית שבת ללא סייג.
111. העובדה שמדי שבת וחג, אחת המעליות פועלת לחינם, הייתה אמורה להטריד את הנציגות, כמי שאמונה על אחזקת הרכוש המשותף וניהולו, אך לצערי לא כך הוא, לשיטתה, העובדה שהמעלית כמעט אינה משמשת איש מהדיירים "אינה מעניינינו של התובע" (סעיף 48 ד' לכתב ההגנה).
112. למרות העובדה, עליה אין איש חולק, שלרשות יתר הדיירים, שתי מעליות נוספות העובדות בפקוד רגיל, וממילא הם אינם מפיקים כל תועלת או הנאה ממעלית השבת, עומדת הנציגות על כך שמעלית השבת תמשיך לעצור בכל הקומות; ובלבד שלא תהיה מעלית "פרטית" לדורשים. מדובר בנסיבות של שימוש לרעה בזכות, כמשמעו בסעיף 14 לחוק המקרקעין, וגישת הנציגות כולה אומרת "גם-לי גם-לך לא יִהְיֶה" (מלכים א', פרק ג' פס' כ"ו), תוך אדישות, לכל הפחות, לפגיעה הנגרמת לדורשים.
113. אני סבורה שהשילוב בין תוצאות ההצבעה בשתי השאלות שהועמדו להצבעת הדיירים – רוב שאינו מעוניין במעלית השבת; ורוב המתנגד לעצירת המעלית רק בקומות הדורשים - אינו עולה בקנה אחד עם השכל הישר ועם תום הלב; אלו מחייבים את המסקנה שמי שאינו דורש מעלית שבת, יהיה אדיש, לכול הפחות, לתחנות העצירה שלה. מרקם החיים בבית משותף, מחייב לפעול



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/397/2021

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

בתום לב, כך שבעל דירה שאינו זקוק למעלית שבת, יאפשר למי שהמעלית כן נדרשת לו, ליהנות ממנה באופן מיטבי, ובייחוד כשאינן בדבר לפגוע בו כלל, כפי שהוכח בנסיבות המקרה שלפניי.

114. בפסק הדין רוקר נ' סלומון שאוזכר לעיל, נקבע כי "לשופט נתון שיקול דעת – בגדרי המרחב הניתן לו מכוח פעולתו של עקרון תום הלב – בהענקת סעדים הפוגעים בזכויות על פי חוק המקרקעין... היקפו של שיקול דעת זה נגזר מעוצמת פעולתו של עקרון תום הלב".

115. לאחר שנתתי דעתי ליחסי הצדדים (שכנים בבית משותף); לעוצמת הפגיעה הנגרמת מדי שבת וחג לדורשי מעלית השבת; למניעים העומדים מאחורי הפגיעה בדורשים; להתנהלות הנציגות שנועדה לשלול מהדורשים שימוש מיטבי במעלית השבת - שימוש שהיה משפר את איכות חייהם, בלי לגרוע כהוא זה, מיתר הדיירים, למצער תוך אדישות לפגיעה הנגרמת להם – כל אלו הביאוני למסקנה, שהכרעת האסיפה הכללית בהצבעה מחודש ינואר 2022 ביחס לתחנות העצירה של מעלית השבת אינה תקפה, ואני מורה כי מעלית השבת תעצור רק בקומות שבהן נמצאות דירות הדורשים.

מהטעמים שהובאו לעיל, אני מורה כדלקמן:

א. מעלית השבת תמשיך לפעול בהתאם לזמני ההפעלה הבסיסיים הקבועים בתקנה 2 לתקנות המקרקעין (זמני הפעלת מעלית שבת בבית משותף שבו שתי מעליות לפחות), תשע"ד-2014 כדלקמן: בליל שבת ובליל חג – משעת כניסת השבת או החג, למשך ארבע שעות; ביום שבת וביום חג – משעה 7:00 בבוקר עד השעה 12:30, ובמשך שלוש שעות לפני צאת השבת או החג (להלן – זמני ההפעלה).

ב. הנציגות תפעל לתכנות מעלית השבת, כך שבזמני ההפעלה, היא תעצור רק בקומות שבהן נמצאות דירות הדורשים. החל מהשבת שחלה בתאריך 22.07.23 מעלית השבת תעצור רק בקומות דורשי מעלית השבת.

ג. בהוצאות תכנות המעלית כאמור, יישאו דורשי מעלית השבת.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/397/2021

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

ד. למען הסר ספק ומחלוקת עתידית, יובהר: בעל דירה שיבקש בעתיד להוסיף עצירה של מעלית השבת בקומתו, יש לראותו כבעל דירה שדרש הפעלה של מעלית שבת ועליו להשתתף בהוצאות הנובעות מהפעלתה, בהתאם לסעיף 59(ד1) לחוק המקרקעין. בעלות תכנות המעלית, לצורך שינוי תחנות העצירה בקומות, צריך לשאת בעל דירה המבקש את השינוי.

ה. דורשי מעלית השבת יחויבו בהוצאות צריכת החשמל של מעלית השבת, ואלו יחושבו לפי תעריף של 1.65 ₪ לשעה. סכום זה כפוף לשינויים בתעריפי החשמל, בהתאם להחלטות רשות החשמל בדבר עדכון תעריפי החשמל.

ו. יתר הסעדים שהתבקשו בכתב התביעה נזנחו לאורך ההליך, ואני מורה על מחיקתם.

ז. משהתקבלה התביעה באופן חלקי, ולאחר שנתתי דעתי לנושא המחלוקת, להתנהלות הצדדים בהליך ולעובדה שהתובע לא היה מיוצג על ידי עורך דין, ראיתי לחייב את הנציגות בהוצאות התובע בסכום של 2,500 ₪. הסכום ישולם בתוך 30 יום, שאם לא כן יישא הסכום הפרשי הצמדה וריבית כחוק, מיום פסק הדין ועד לתשלום בפועל.

ח. מזכירות תמציא העתק פסק הדין לצדדים ותסגור את התיק שלפניי. על הנציגות להמציא העתק מפסק הדין לבעלי הדירות.

ניתנה היום, ט"ו תמוז תשפ"ג, 04 יולי 2023, בהעדר הצדדים.

עינת מידן בלום  
מפקחת על רישום מקרקעין