



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 9169-08-23 עזריה נ' להב ואח'

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופט יעקב דנינו

התובעת: **ניקול עזריה**
ע"י ב"כ עוה"ד נדב שלוש

נגד

הנתבעים: **1. אבישי להב**
2. פנינה להב
שניהם ע"י ב"כ עוה"ד עמית סופר

פסק דין

1. התובעת התקשרה בהסכם לרכישת זכויות הנתבעים בדירה, כאשר בהסכם צוין במפורש כי הדירה כוללת מחסן פנימי, אך אינה כוללת את המחסן החיצוני לדירה, אשר נרכש אף הוא על ידי הנתבעים מהחברה המשכנת. חרף האמור בהסכם, בשלב מאוחר יותר רשמה החברה המשכנת את המחסן החיצוני כצמוד לדירה שרכשה התובעת.
2. בכתב התביעה המתוקן עותרת התובעת למתן סעד הצהרתי שלפיו היא זכאית להיוותר בעלת הזכויות במחסן החיצוני, וזאת אף שאין מחלוקת כי המחסן הוחרג במפורש מהגדרת הממכר בהסכם. מנגד, הנתבעים, אשר מחזיקים במחסן החיצוני ברציפות מאז רכישתו ועד היום, טוענים כי התנהלות התובעת אינה עולה בקנה אחד עם חובת תום הלב, וכי דרישתה בהליך דנא עולה כדי שימוש לרעה בהליך המשפטי. לשיטתם, יש ליתן תוקף להסכמת הצדדים כפי שעוגנה בהסכם המכר, שלפיה המחסן החיצוני הוחרג מהממכר ואינו נמנה עם הזכויות שהועברו לתובעת.

רקע עובדתי

3. בשנת 2011 ביקשה התובעת לרכוש את דירת הנתבעים המצויה ברחוב עמיצור שמשון 9/2, באר שבע, והרשומה כיום בפנקס הבתים המשותפים כגוש 38371 חלקה 7 תת חלקה 1 (להלן: "הדירה"). יוער כי אותה עת הייתה הדירה רשומה ברישומי רשות מקרקעי ישראל ובחברה המשכנת "האחים בוסקילה בע"מ" (להלן: "החברה המשכנת").
4. באי כוח הצדדים ניהלו ביניהם משא ומתן והחליפו טיוטות של הסכם מכר, שבמסגרתו אף הוכנס שינוי מפורש בנוסחו של סעיף 2(א) להסכם. בהתאם לנוסח המתוקן נקבע כי הממכר כולל מחסן צמוד בשטח של 3.3 מ"ר וחניה כפולה, אך זאת "למעט מחסן חיצוני" (להלן:





בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 9169-08-23 עזריה נ' להב ואח'

תיק חיצוני:

"המחסן החיצוני". בהתאם להסכמה זו, ביום 23.2.2011 חתמו הצדדים על הסכם המכר, שבו הוחרג המחסן החיצוני מפורשות מגדר הממכר.

5. חרף הוראותיו המפורשות של הסכם המכר, בשנת 2013, בעת רישום הדירה בפנקס הבתים המשותפים על שם התובעת, נרשמו לדירה הצמדות שונות, ובכללן המחסן החיצוני. לטענת התובעת, דבר הרישום נודע לה רק בשלהי שנת 2015. בעקבות זאת, ביום 17.1.16 פנה בא כוחה דאז, עוה"ד אלי בן חנן, לבאת כוח הנתבעים בשעתו, עוה"ד לילך אור, וטען כי הנתבעים העבירו לתובעת את מלוא הזכויות בדירה, ובכלל זאת גם את הזכויות במחסן החיצוני. עוד טען בא כוח התובעת כי יש לדחות טענת הנתבעים שלפיה המחסן החיצוני שייך לדירת הוריהם, המתגוררים אף הם באותו בית משותף. על רקע האמור, דרש בא כוח התובעת במכתבו, כי הנתבעים יפנו את המחסן החיצוני ויסלקו ידם ממנו (המכתב צורף כנספח ז' לכתב התביעה המתוקן).

6. בתגובתה מיום 22.2.2016, טענה באת כוח הנתבעים, עוה"ד לילך אור, כי הוראת סעיף 2(א) להסכם המכר מדברת בעד עצמה, וכי עיון בה מלמד בבירור כי המחסן החיצוני לא נכלל בגדר הממכר. עוד ציינה כי הצמדת המחסן החיצוני לדירה על ידי בא כוח החברה המשכנת נעשתה בשגגה, וכי הטעות תתוקן. באת כוח הנתבעים הוסיפה וטענה כי הנתבעים רכשו את המחסן במועד מאוחר למועד שבו רכשו את הדירה. לדבריה, "נשמח להתנצלותה. ככל שלא מדובר בטעות אלא בחמדנות – אנו מגנים מאוד את התנהגותה ורואים בעניין 'ניסיון שלא צלח'. בכל אופן, שיהיה ברור, במידה ולא ברור, המחסן אינו חלק מהעסקה ונרשם בטעות בטאבו – טעות שכאמור תתוקן בהקדם" (סעיפים 5-6 למכתב; המכתב צורף כנספח ח' לכתב התביעה המתוקן).

7. לאחר חלופת המכתבים בין הצדדים, לא ננקטה כל פעולה נוספת בעניין, וזאת עד להגשת התביעה דנא בחודש אוגוסט 2023.

טענות הצדדים בתביעה בתמצית

8. בכתב התביעה המתוקן עתרה התובעת "להכריז כי לתובעת זכות בעלות במחסן החיצוני...", וכפועל יוצא, כי יש ליתן צו לסילוק ידי הנתבעים מן המחסן (סעיף 3 לכתב התביעה). לטענת התובעת, בהתאם לסעיף 125(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים מהווה ראיה חותכת לתוכנו. עוד מפנה התובעת לסעיף 13 לחוק המקרקעין, הקובע כי אין תוקף לעסקה בחלק מסוים במקרקעין, וכן לסעיף 55 לחוק, שלפיו עסקה בדירה כוללת גם את החלק ברכוש המשותף הצמוד אליה, וכי אין תוקף לעסקה ברכוש המשותף בנפרד מן הדירה. על יסוד צירוף הוראות אלו, טענה התובעת כי משלא העבירו הנתבעים את המחסן החיצוני לרכוש



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 9169-08-23 עזריה נ' להב ואח'

תיק חיצוני:

המשותף המשמש את כלל הדיירים, ואף לא הצמידו אותו לאחת מן הדירות האחרות
בבניין, הרי מעת שמכרו את הדירה לתובעת פקעה, לטענתה, זכותם במחסן החיצוני.
9. כן טענה התובעת כי לאורך כל השנים שחלפו מאז נכנסה להתגורר בדירה, היא נושאת
בתשלומי הארנונה בגין המחסן החיצוני, אף שהנתבעים מוסיפים להחזיק בו ולעשות בו
שימוש. לשיטתה, בכך הנתבעים מתעשרים שלא כדין על חשבונה.
10. בכתב ההגנה טענו הנתבעים כי הוראות הסכם המכר שנחתם בין הצדדים ברורות
ומפורשות, ומלמדות כי המחסן החיצוני הוחרג במפורש מגדר הממכר. לטענתם, אין בעצם
רישומה המאוחר של המחסן החיצוני כמוצמד לדירה על ידי החברה המשכנת, כדי להקנות
לתובעת זכויות כלשהן בו, בניגוד להסכמת הצדדים המפורשת. עוד טענו הנתבעים כי פנו
בעבר לחברה המשכנת בבקשה לתקן את הרישום השגוי, ונמסר להם כי העניין יטופל.
למרות זאת התיקון לא בוצע. נוסף לכך, טענו הנתבעים כי דין התביעה להידחות על הסף,
בין היתר, מחמת השיהוי הניכר בהגשתה.

השתלשלות עיקרי ההליכים בתיק דנא

11. בקדם המשפט שהתקיים ביום 9.9.2024 ציין בית המשפט בפני הצדדים, מבלי לקבוע
מסמרות, ובזהירות המתחייבת המאפיינת את השלב המקדמי בו נערך הדיון, כי על פני
הדברים עשוי להתעורר קושי בכך שהנתבעים חפצים להותיר המחסן החיצוני בחזקתם,
שעה שאין באמתחתם דירה אחרת באותו בית משותף. עם זאת, מאחר שבהסכם המכר
שנכרת בין הצדדים הוחרג המחסן החיצוני במפורש מגדר הממכר, הוצע לצדדים לשקול
פתרון מעשי שלפיו ימונה שמאי מטעם בית המשפט, אשר יעריך את שווי המחסן החיצוני
נכון למועד רכישת הדירה. בהתאם להצעה, ככל שהצדדים יסכימו לכך, תשלם התובעת
לנתבעים את שווי המחסן כפי שייקבע על ידי השמאי, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית.
מסכום זה ינוכה הסכום ששילמה התובעת, ככל ששילמה, בגין ארנונה עבור המחסן
במהלך השנים שחלפו מאז רכישת הדירה, וזאת בצירוף הפרשי הצמדה וריבית, בכפוף
להוכחת עצם ביצוע התשלומים על ידה.

12. הנתבעים הודיעו כבר במועד הדיון על הסכמתם להצעת בית המשפט, וביום 16.9.24
הודיעה אף התובעת על הסכמתה להצעה. נוכח הסכמת הצדדים, בהחלטתי מאותו יום
הוריתי על מינויו של מר גולני בוחניק, שמאי מקרקעין, כמומחה מטעם בית המשפט.
במסגרת כתב המינוי נקבע כי על המומחה להעריך את שווי המחסן החיצוני נכון למועד
רכישת הדירה, ביום 23.2.2011.



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 9169-08-23 עזריה נ' להב ואח'

תיק חיצוני:

- 1
2 13. בחוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט, מר בוחניק, ציין המומחה כי במועד רכישת
3 הדירה המחסן החיצוני סומן בהיתר להריסה, ועל כן, שוויו בשוק החופשי נכון לאותה עת
4 היה אפס ₪. ואולם, ככל שהמחסן החיצוני היה בנוי כדין בהיתר, בבעלות מלאה וחופשית,
5 נכון למועד הקובע ביום 23.2.2011, שוויו של המחסן עומד על 29,000 ₪. המומחה הוסיף
6 כי "עלות הכשרת המחסן עולה על שווי בשוק החופשי" (סיפת סעיף 8.4 לחוות הדעת).
7
8 14. למען שלמות התמונה יוער כי ביום 19.12.22 ניתן היתר בנייה למחסן החיצוני, ומשכך,
9 כיום המחסן בנוי כדין. אין טענה בפי מי מהצדדים כי נשא בעלויות הכרוכות בהכשרתו של
10 המחסן, ובכלל זאת בעלויות הכנת התכנית, שכר אדריכל ומהנדס, וכן תשלומי אגרות
11 והיטלים (ראו סעיף 8.4 לחוות דעתו של מר בוחניק). ככל שניתן להסיק מהחומר שהובא
12 לפניי, נראה כי החברה המשכנת היא אשר נשאה בעלויות הכרוכות בהכשרת המחסן,
13 ואולם לא הובאו לפניי ראיות המאפשרות לקבוע ממצא פוזיטיבי בעניין זה.
14
15 15. מכל מקום, לאחר שהוגשה חוות דעתו של השמאי בוחניק, התגלעה בין הצדדים מחלוקת
16 באשר לאופן יישום ההסדר הדיוני שאליו הגיעו. התובעת טענה כי בהתאם להסדר, עליה
17 לשלם לנתבעים את שווי המחסן החיצוני כפי שנקבע ביחס למועד הקובע, ביום 23.2.2011.
18 מאחר שעל פי חוות הדעת עמד שווי המחסן במועד זה על סך של אפס ₪, נוכח היותו מיעד
19 להריסה, טענה התובעת כי אינה נדרשת לשלם לנתבעים כל סכום בגין המחסן. מנגד,
20 הנתבעים טענו כי מאומד דעת הצדדים, כפי המשתקף, בין היתר, מהצעת בית המשפט
21 שהועלתה בדיון מיום 9.9.2024, עולה בבירור כי ההסדר נועד להביא לכך שהתובעת תשלם
22 לנתבעים תמורה כלשהי עבור הזכויות במחסן החיצוני. לטענתם, אין לאפשר מצב שבו
23 התובעת תקבל לידיה את הזכויות במחסן, מבלי שתידרש לשלם תמורה כלשהי בגין, שכן,
24 תוצאה זו תוביל להתעשרות שלא כדין על חשבונם.
25
26 16. בניסיון להביא את הצדדים להבנות וליישב את המחלוקת ביניהם, נקבע דיון ליום 30.6.25.
27 במסגרת הדיון העלו באי כוח הצדדים את טענותיהם, אך לא עלה בידיהם להגיע להבנות.
28
29 17. בהמשך לכך, ניתנה החלטתי העוקבת, במסגרתה מצאתי לאמץ את עמדת הנתבעים.
30 תחילה ציינתי כי בהתאם להלכה הפסוקה, ככלל, מעת שניתן תוקף שיפוטי להסדר דיוני,
31 שוב אין מקום לאפשר להסיג את ההליך לאחר ולפתוח מחדש את חזית המריבה. ההסדר
32 הדיוני שקיבל תוקף של החלטה שיפוטית מחייב להיצמד לתוכנו, על מנת לעמוד על
33 הרציונל של עיקרון סופיות הדיון. בהיעדר שינוי מהותי בנסיבות, או עילה אחרת שבדין,
34 ככלל בית המשפט לא יאפשר את ביטולו של המתווה המוסכם אשר שימש יסוד להחלטתו.
35





בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 9169-08-23 עזריה נ' להב ואח'

תיק חיצוני:

18. עם זאת, במקרה דנא, התוכן שהתובעת מבקשת לקרוא לתוך ההסדר הדיוני אשר הוצע על ידי בית המשפט בדיון מיום 9.9.2024, איננו הולם את ההצעה כלשונה. לאמור, בית המשפט הציע כי התובעת תשלם סכום מוגדר בגין המחסן החיצוני, מאחר שבהסכם המכר צוין כי מחסן זה איננו חלק מהממכר. בתוך כך, צוין בהצעת בית המשפט, **"אפשר שלא מן הדין להורות כי התובעת תהא זכאית להמשיך להותיר את המחסן כמוצמד לדירה אותה רכשה מבלי לשלם עליו"** (עמ' 2 לפרו' מיום 9.9.24 שו' 25-26). לאור זאת, בהחלטתי מיום 30.6.25 ציינתי, **"ברור, אפוא, כי התובעת הייתה מודעת לכך שתידרש לשלם בגין המחסן, וזו הייתה נקודת המוצא הברורה ששימשה יסוד להצעת בית המשפט, ולטעמי אומד דעתם של הצדדים - לאור סימני השאלה שבית המשפט העלה - לימד כי כך סברו"** (עמ' 9 לפרו' מיום 30.6.25 שו' 2-5).
19. אומנם, כך הדגשתי, עם קבלת חוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט, מר בוחניק, התברר כי במועד רכישת הדירה היה המחסן החיצוני מסומן להריסה, ומשכך שוויו באותה עת עמד על 0 ₪. ואולם, אין משמעות הדבר כי התובעת זכאית לקבל את הזכויות במחסן ללא תמורה. אילו הייתה התובעת רוכשת את המחסן יחד עם הדירה, בהתאם למצבו אותה עת וכאשר היה מסומן להריסה, ברי כי הכשרתו על ידה הייתה כרוכה בהוצאות משמעותיות, ובכלל זאת עלויות הכנת תכנית, שכר אדריכל ומהנדס, וכן תשלומי אגרות והיטלים, כמפורט בסעיף 8.4 לחוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט. יתרה מכך, מר בוחניק ציין במפורש כי **"עלות הכשרת המחסן עולה על שווי בשוק החופשי"** (שם, שם). לפיכך, אין הצדקה לכך שהתובעת תקבל את הזכויות במחסן החיצוני מבלי לשאת בתשלום כלשהו, אך בשל העובדה כי במועד רכישת הדירה המחסן לא היה בנוי כדין ולא ניתן לו היתר בנייה, כאשר התובעת לא נשאה בעלויות הכרוכות בהכשרתו.
20. קבלת עמדת התובעת משמעה הענקת מלוא התועלת הכלכלית הנובעת מהכשרת המחסן, מבלי שתישא ולו בחלק מן העלויות וההשקעות שנדרשו לשם כך. תוצאה זו אינה מוצדקת, ובוודאי שאין בה כדי לשקף את מצבו ואת ערכו הכלכלי של המחסן במועד רכישת הדירה.
21. על כן, קבעתי בהחלטה כי דין טענת התובעת, שלפיה אומד דעת הצדדים במועד הדיון היה שונה מזה שעלה מהצעת בית המשפט, להידחות. זאת, בשים לב לכך שכוונת בית המשפט בהצעתו הייתה שונה, כפי שעולה בבירור מלשונה. ההצעה נועדה לאזן בין הקושי הלכאורי שבהותרת המחסן החיצוני בידי הנתבעים, לאחר שלא נותרה בבעלותם דירה נוספת באותו בניין, לבין העובדה שהמחסן הוחרג במפורש מהגדרת הממכר בהסכם המכר. בנסיבות אלה, על פניו, אין מקום להעברת הזכויות במחסן לתובעת ללא תמורה. למען הסר ספק, ציינתי בהחלטה כי **"הדברים נאמרו כמובן רק לצורך הצעה ואין בהם כדי לחוות דעה מכרעת לצורך פסק הדין, ככל שיינתן"** (עמ' 9 לפרו' שו' 14-15).



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 9169-08-23 עזריה נ' להב ואח'

תיק חיצוני:

22. תמציתו של דבר. בהחלטה הבהרתי כי הצעת בית המשפט, כפי שעוגנה בהסדר הדיוני מיום 9.9.24, נועדה לכך שהתובעת תשלם תמורה מוגדרת עבור המחסן החיצוני. בית המשפט לא נתן דעתו לאפשרות שהמחסן לא היה בנוי כדין במועד הקובע, ומן הנסיבות עולה כי אף הנתבעים לא סברו כך. בנסיבות אלה, ניתן היה לכאורה להורות לתובעת לשלם את שווי המחסן, בסך 29,000 ₪, בהתאם לחלופה השנייה בחוות דעתו של המומחה בוחניק, בהנחה שהמחסן היה בנוי כדין באותה עת. ואולם, נוכח החשש כי הצעת בית המשפט לא הובנה כהלכה על ידי התובעת ובא כוחה במועד הדיון, מצאתי כי אין מקום ליתן פסק דין המאשר את ההסדר הדיוני בהתאם לחלופה זו. מנגד, לא היה מקום לכפות על הנתבעים הסדר המבוסס על פרשנות התובעת, שאינה עולה בקנה אחד עם כוונת בית המשפט, שלפיה העברת הזכויות במחסן תהא כרוכה בתשלום מצדה. משמצאתי, אפוא, כי קיים ספק ממשי באשר להבנת הצדדים את תוכנו של ההסדר הדיוני מיום 9.9.24, הוריתי על ביטולו ועל המשך בירור ההליך כסדרו, תוך קביעת מועדים להגשת ראיות הצדדים.

23. ביום 22.10.25 הגישה התובעת תצהיר עדות ראשית מטעמה, וכן תיק מוצגים.

ביום 30.11.25 הגישו הנתבעים תצהיר עדות ראשית מטעם הנתבע 1, וכן תצהיר מטעמה של עוה"ד לילך אור אשר ייצגה את הנתבעים בהסכם המכר שנכרת מול התובעת.

בדיון ההוכחות שנערך ביום 17.5.26 נשמעו כלל עדויות הצדדים.

יריעת המחלוקת

24. בהסכם המכר משנת 2011 הוסכם במפורש כי הדירה הנמכרת אינה כוללת את המחסן החיצוני. חרף זאת, בעת רישום זכויות התובעת בפנקס הבתים המשותפים בשנת 2013, הצמידה החברה המשכנת את המחסן החיצוני לדירה. בנסיבות אלה, מתעוררת השאלה האם יש לראות ברישום זה כשיקוף נאמן של הזכויות המהותיות שהוקנו לתובעת, או שמא מדובר ברישום מוטעה שאין בכוחו לגבור על הוראותיו המפורשות של הסכם המכר. בפרט, יש לבחון אם יש להיעתר לסעד ההצהרתי המבוקש ולהכיר בתובעת כבעלת הזכויות במחסן החיצוני חרף החרגתו המפורשת מגדר הממכר בהסכם, וזאת נוכח העובדה שבעת מכירת הדירה לא נותרה בידי הנתבעים דירה נוספת באותו בית משותף. בהקשר זה יהא מקום להכריע האם בנסיבות שבהן לא נותרה בבעלות המוכרים דירה אחרת בבניין, היו רשאים הנתבעים למכור לתובעת את הדירה מבלי לכלול בעסקת המכר את המחסן החיצוני, או שמא יש לקבוע כי הרישום שיקף טעות שאינה עולה בקנה אחד עם הוראות ההסכם המפורשות, וכי הסתמכות התובעת על הרישום המוטעה, במטרה לזכות במחסן ללא תמורה בגינו, מהווה למעשה התעשרות שלא על פי זכות שבדין.



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 9169-08-23 עזריה נ' להב ואח'

תיק חיצוני:

1
2 25. בתוך כך, נידרש גם לטענות הצדדים באשר למשמעותו של רישום המחסן החיצוני בפנקסי
3 המקרקעין ולהשלכותיו, וכן לשאלה מי מבין הצדדים הוא אשר התעשר, או מבקש
4 להתעשר, שלא על פי זכות שבדין. האם מדובר בנתבעים, אשר עושים שימוש במחסן
5 החיצוני מאז רכישתו, בעוד שלטענת התובעת היא נשאה בתשלומי הארנונה בגינו, או שמא
6 דווקא בתובעת, המבקשת להוסיף ולהחזיק בזכויות במחסן שלא שילמה עבורו, ואשר
7 הוחרג במפורש מגדר הממכר. לבסוף, אחרתם בבחינת הסעדים האפורטיביים.
8
9 26. תחילה, אבחן את טענות הצדדים באשר למידת ידיעתה של התובעת, במועד כריתת הסכם
10 המכר, בדבר מעמדו של המחסן החיצוני, ואת השלכתה של ידיעה זו על זכויותיה הנטענות.
11
12 27. **בטרם אדרש לגופה של המחלוקת, מן הראוי להעיר הערה מקדמית:** משעה שהמחסן
13 החיצוני הוצמד לדירת התובעת ונרשם כך בפנקס הבתים המשותפים, התובעת היא בעלת
14 הזכויות הרשומות במחסן. על פני הדברים, עובדה זו עשויה לכאורה לעורר קושי – שלא
15 הועלה על ידי מי מהצדדים – ביחס לנחיצותו וטעמו של הסעד ההצהרתי שהתבקש, שעניינו
16 הצהרה על זכות הבעלות במחסן, שכן, זכות זו רשומה ממילא על שם התובעת. ואולם,
17 האופן שבו בחרה התובעת להעמיד בכתב התביעה את המחלוקת בבית המשפט המחוזי,
18 מלמד כי עניינה של הסוגיה המונחת להכרעה אינו אך בעצם רישומה של הבעלות זה מכבר
19 על שם התובעת, אלא בשאלת זכויותיה במחסן החיצוני ובאפשרות לממשן, ובכלל זאת
20 זכותה להחזיק במחסן, כאשר כפועל יוצא מתעוררת אף שאלת סילוק ידם של הנתבעים
21 ממנו. בנסיבות אלה, מאחר שסעד הצהרתי נועד להסדיר את היחסים המשפטיים בין
22 הצדדים ולשריין זכות מפני כפירה או הכחשה עתידית, מצאתי לנכון להידרש לטענות
23 הצדדים ולקביעות המשפטיות המשליכות על שאלת זכויותיהם ביחס למחסן החיצוני, תוך
24 הכרעה במחלוקת לגופה.

דיון והכרעה

25
26 **האם התובעת ידעה בעת חתימת ההסכם שהדירה אשר רכשה אינה כוללת את המחסן החיצוני**
27 28. כפי שפורט לעיל, בשנת 2011 נדברו הצדדים, באמצעות באי כוחם, ביחס לנוסח הסכם
28 המכר. מעיון בטיוטת ההסכם, אשר צורפה כנספח ג' לכתב התביעה המתוקן, עולה כי נערך
29 בה תיקון בכתב יד. במסגרת תיקון זה נמחק מן הנוסח המודפס, המתייחס להצמדות
30 לדירה, הביטוי "וחרצ". חלף זאת, נקבע כי ההצמדות לדירה יהיו מחסן וגינה. נוסף לכך,
31 הוספה בכתב יד הבהרה לפיה ההצמדות יכללו "(ו)חנייה כפולה, למעט מחסן חיצוני".
32 בדרך זו נתנו הצדדים ביטוי מפורש לכוונתם המשותפת, לפיה המחסן החיצוני מוחרג
33 במפורש מגדר הממכר.



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 9169-08-23 עזריה נ' להב ואח'

תיק חיצוני:

- 1
- 2 29. בהתאם לכך, וכחסכמת הצדדים, בסעיף 2(א) להסכם שנכרת ביום 23.2.2011 נכתב,
- 3 "המוכר מתחייב למכור ולהעביר לקונה והקונה מתחייב לרכוש ולקבל מהמוכר את מלוא
- 4 זכויותיו בדירה (כולל ההצמדות – מחסן, גינה וחנייה כפולה, למעט מחסן חיצוני לדירה),
- 5 כשהן נקיות מכל חוב ו/או שעבוד, ו/או משכנתא ו/או עיקול ו/או צו הריסה ו/או כל זכות
- 6 אחרת של צד ג' כלשהו, בתנאים ובתמורה הנקובה בהסכם זה" (ההדגשות אינן במקור).
- 7
- 8 30. כעולה מן ה"הואיל" הראשון להסכם, אישורי זכויות צורפו אליו ומהווים חלק בלתי נפרד
- 9 הימנו. בכלל זאת צורף אישור זכויות מיום 23.2.11, חתום על ידי החברה המשכנת, וכן
- 10 "הודעה על רישום זכות בנכס" מיום 21.2.11 מאת מנהל מקרקעי ישראל (כתוארה של
- 11 רשות מקרקעי ישראל אז), שבה צוין כי הזכויות בדירה רשומות על שם הנתבעים, וכי שטח
- 12 הדירה משתרע על 106.5 מ"ר, ולצדה גינה בשטח 17 מ"ר ומחסן בשטח 3.3 מ"ר. אישורי
- 13 הזכויות צורפו כנספח א' לתצהירה של עוה"ד לילך אור.
- 14
- 15 31. נוסח ההסכם ואישור הזכויות מאת מנהל מקרקעי ישראל, מלמדים בבירור כי לדירה
- 16 הוצמד מחסן פנימי בשטח של 3.3 מ"ר בלבד, להבדיל מהמחסן החיצוני מושא התביעה
- 17 ששטחו 6.9 מ"ר ומיקומו שונה (ראו סעיף 4.2 לחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט).
- 18 מכך עולה כי אומד דעת הצדדים היה כי המחסן החיצוני אינו נכלל בממכר.
- 19
- 20 32. בחקירתה הודתה התובעת במפורש כי ידעה שהמחסן החיצוני אינו נכלל בדירה שרכשה.
- 21 תחילה הבהירה התובעת כי הייתה מיוצגת על ידי עורך הדין אלי בן חנוך, אשר הסביר לה
- 22 באופן כללי על מה היא חותמת ומה היא רוכשת (עמ' 2 לפרו' מיום 17.5.26, שו' 1-4).
- 23 התובעת נשאלה, "אחרי שחתמת על ההסכם, הגעת לדירה והכול היה אותו דבר, נכון ?
- 24 מה שקנית זה מה שקיבלת, נכון ?", והשיבה "כן" (שם, שו' 5-7 ; כן ראו: שם, שו' 8-16),
- 25 ובלשונה של התובעת "שילמתי על מה שקיבלתי" (שם, עמ' 5, ש' 18).
- 26
- 27 33. מפורש מכך, לשאלה האם רכשה את המחסן החיצוני, השיבה התובעת, "לא שילמתי עליו
- 28 כי הוא לא היה חלק מהעסקה..." (שם, עמ' 6 שו' 37). באופן דומה, כאשר הופנתה לסעיף
- 29 2(א) להסכם, שלפיו המחסן החיצוני הוחרג מהגדרת הממכר, הודתה התובעת כי כך היה
- 30 המצב בטרם נרשם המחסן על שמה (שם, עמ' 3 שו' 30-37 ; שם, עמ' 6 שו' 10-18).
- 31
- 32 34. בסיכומיה, ניסתה התובעת, באמצעות בא כוחה, לטעון כי בעת חתימת ההסכם שררה אי
- 33 בהירות ביחס לתיאור הממכר (סעיפים 15-16 לסיכומים). ואולם, טענה זו לוקה בשני
- 34 פגמים נפרדים ומצטברים: ראשית, מדובר בהרחבת חזית אסורה לעומת האמור בכתב
- 35 התביעה המתוקן; שנית, וזה העיקר, הטענה סותרת בעליל את נוסח ההסכם עליו חתמו



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 9169-08-23 עזריה נ' להב ואח'

תיק חיצוני:

הצדדים, כפי שבא לידי ביטוי גם בטיוטה קודמת לו – נתון המלמד כי הצדדים סברו וגמרו בדעתם שהמחסן החיצוני לא יהא חלק מהממכר. יתרה מזו, כפי שפורט לעיל, התובעת עצמה הודתה בחקירתה כי המחסן החיצוני **"לא היה חלק מהעסקה"** (עמ' 6 לפרו' שוי' 37), ומטעם זה **"לא שילמתי עליו"** (שם, שם). בנסיבות אלה, ניסיונה של התובעת להתנער בסיכומיה הן מנוסח ההסכם המפורש והן מהודאתה בחקירה – הודאה עליה חזרה פעם אחר פעם – מעורר חוסר נוחות ומקפל בחובו חוסר תום לב מצד התובעת. די בכך כדי לדחות את הטענה כשלעצמה.

35. לכך יש להוסיף את אשר נטען בתצהירה של עורכת הדין לילך אור, ולפיו בשיחתה הראשונה עם הנתבע 1, הוא הבהיר לה כי הדירה כוללת מחסן אחד בלבד, וכי קיים מחסן נוסף, חיצוני, אשר נרכש על ידי הנתבעים בנפרד, לאחר רכישת הדירה (סעיף 4 לתצהירה). עוד ציינה עוה"ד אור בתצהירה, כי הנתבע 1 המציא לה אישור זכויות מטעם מנהל מקרקעי ישראל, ממנו עולה כי הדירה כוללת מחסן בשטח של 3.3 מ"ר בלבד, אך לא את המחסן החיצוני מושא התביעה. זאת ועוד, הנתבע 1 המציא לעוה"ד אור גם חשבונית מס מטעם החברה המשכנת, המעידה על רכישת המחסן החיצוני על ידו בנפרד מעסקת רכישת הדירה (חשבונית המס צורפה כנספח 2 לתצהירה). עוה"ד אור הוסיפה וטענה כי סוגיית החרגתו של המחסן החיצוני מן הממכר, הועלתה בשיח בינה לבין בא כוח התובעת בשעתו. יתרה מזאת, לטענתה, גם במעמד החתימה על הסכם המכר, במשרדו של בא כוח התובעת, היא חזרה והעלתה את הנושא, והבהירה כי הממכר אינו כולל את המחסן החיצוני, כפי שמצוין באישור הזכויות. לדבריה, **"הגב' ניקול עזריה הבינה היטב את הדברים ואישרה אותם בנוכחותי"** (סעיף 6 לתצהירה).

36. בחקירתה חזרה עוה"ד אור על טענתה כי, **"... הדברים הוצגו לפני החתימה על הסכם המכר. הדברים נחתמו בעסקת המכר. אני גם זוכרת ממש את הישיבה שהייתה של חתימת הסכם המכר. אני יכולה להגיד לך גם איך אנשים ישבו בשולחן הישיבות במשרד עוה"ד של התובעת, ואני זוכרת מפורשות שדיברנו על המחסן הזה, מפורשות, וגם ניקול ידעה את זה"** (עמ' 15 לפרו' מיום 17.5.26 שוי' 34-37).

37. גרסתה של עוה"ד לילך אור לא נסתרה, ונמצאה מהימנה עליו במלואה. גרסה זו תואמת במלואה את אשר נכתב בהסכם המכר, לאחר שהדברים אף קיבלו ביטוי מוקדם בטיוטת ההסכם שהוחלפה בין באי כוח הצדדים. התובעת הייתה מיוצגת כאמור על ידי עורך דין מטעמה, ולדבריה, הוא הסביר לה על מה היא חותמת ומה היא רוכשת (עמ' 2 לפרו' מיום 17.5.26 שוי' 1-4). משמע, אפוא, כי התובעת ידעה בבירור – כפי שגם העידה בהליך – כי הממכר איננו כולל את המחסן החיצוני. ככל שחרף האמור, התובעת נמלכה בדעתה ורצתה להוכיח כי שררה **"אי בהירות לגבי תיאור הממכר"**, כפי טענתה החדשה בסעיף 16



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 9169-08-23 עזריה נ' להב ואח'

תיק חיצוני:

לסיכומיה, מאליו מובן כי היה עליה לצרף תצהיר מטעמו של בא כוחה הקודם, עורך הדין
בן חנן, על מנת שיתמודך בטענותיה. משלא עשתה כן, נוצרת חזקה שבעובדה כי אילו היה
עורך הדין בן חנן מובא לעדות, דבריו היו פועלים לחובת התובעת.

38. זאת ועוד. בהתאם להלכה הפסוקה, מי שחתם על מסמך משפטי מוחזק כמי שקרא, הבין
והסכים לתוכנו (ע"א 1548/96 בנק איגוד לישראל בע"מ נ' זהבה לופ, נד(2) 559 (2000);
ע"א 6799/02 משולם יולזרי נ' בנק מזרחי בע"מ, נח(2) (2003)). הרציונל ברור: קיום חיי
מסחר תקינים מחייבים ודאות משפטית, על מנת לוודא כי צד להסכם לא יהא חשוף
לביטולו או לטענות ביחס לתוכנו, אך בשל טענת הצד האחר כי ההסכם איננו משקף את
הסכמות הצדדים במלואם.

39. עוד ראוי להוסיף את המתפרש מחשבונית המס אשר קיבל הנתבע 1 בעניין זכויותיו במחסן
החיצוני, כפי שצורפה כנספח לתצהירה של עוה"ד אור. בחשבונית המס, שהופקה על ידי
חב' "להב פיתוח ונוי" וממוענת לחברה המשכנת, חב' בוסקילה, צוין במפורש: **"עסקת
ברטר. תמורת מחסן מס' 9, 6.8 מ"ר, בוצעה עבודת בניין בהתאם להזמנה מס' 013"**.
החשבונית נושאת תאריך 26.2.2003. בחקירתה, חזרה עוה"ד אור ואישרה כי החברה
המשכנת והנתבעים **"עשו עסקת ברטר תמורת מחסן מספר 9"** (עמ' 15 לפרו' שו' 21). בא
כוח התובעת ביקש להעלות בחקירתה של עוה"ד אור הסתייגויות שונות ביחס לתוקפה
הראיית של חשבונית המס, ובכלל זאת את הטענה כי אין בחשבונית, כשלעצמה, כדי ללמד
שהמחסן החיצוני נרכש על ידי הנתבע 1 מאת החברה המשכנת. ואולם, כפי שהובהר לבא
כוח התובעת כבר במהלך הדיון, קו חקירה זה לא היה ברור כלל ועיקר (עמ' 16 לפרו' שו'
3-6). לאמור, ככל שהתובעת כופרת בתוקף זכותם של הנתבעים במחסן החיצוני - בטענה
שהנתבעים לא הציגו אסמכתה לכך שרכשו אותו מאת החברה המשכנת, זולת חשבונית
המס כאמור – ברי כי הנתבעים לא היו יכולים להעביר לתובעת זכות שאינה מצויה
בידיהם, וממילא אין בידי התובעת לבסס עתירתה בתביעה דנא להצהיר כי נתונה לה זכות
בעלות במחסן החיצוני.

40. להשלמת התמונה ייאמר כי התובעת ביקשה ללמוד על אי הבהירות הלכאורית ביחס
לתיאור הממכר, אף מנוסח המסמכים שצורפו להסכם. לדבריה, בהודעה על רישום זכות
בנכס שצורפה להסכם מאת מנהל מקרקעי ישראל, צוין, **"הודעה זאת אינה מהווה אישור
זכויות ואין להסתמך עליה לצורך העברת זכות"**, תוך הפניה לחברה המשכנת, האחים
בוסקילה בע"מ. אף באישור שהופק מהחברה המשכנת לא פורטו ההצמדות (סעיפים 15-
11 לסיכומים), ועל כן, התובעת **"לא ידעה ולא יכלה לדעת מהן ההצמדות הנכונות
והמלאות של הדירה והיא נסמכה על מצגי הנתבעים..."** (סעיף 22 לסיכומים).



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 9169-08-23 עזריה נ' להב ואח'

תיק חיצוני:

- 1 41. טענה זו, אף היא, אינה יכולה להתקבל, ויתרה מכך – יש בה כדי לעורר תחושת אי נחת של
2 ממש.
- 3
- 4 42. ב"הואיל" הראשון להסכם המכר ישנה הפניה מפורשת לאישורי הזכויות מאת מנהל
5 מקרקעי ישראל והחברה המשכנת. התובעת הייתה מיוצגת אותה עת, וכפי שהודתה
6 בחקירתה, בא כוחה דאז הסביר לה על מה היא חותמת ומה היא רוכשת (עמ' 2 לפרו' מיום
7 17.5.26 שו' 1-4). אף בסעיף 2(א) להסכם נכתב כי ההצמדות הן "מחסן, גינה וחנייה
8 כפולה, למעט מחסן חיצוני לדירה". אמור מעתה, התובעת הייתה מודעת היטב להיקף
9 ההצמדות לדירה ולזכויות הנלוות לה. ככל שהתובעת ובא כוחה סברו כי אישורי הזכויות
10 אינם ברורים דיים, לא הייתה כל מניעה מצדם לערוך בירורים נוספים אותה עת, ולבחון,
11 בין היתר, האם המחסן החיצוני, אשר הוחרג במפורש מן הממכר, מוצמד לדירה אחרת או
12 מהו מצב רישומו. התובעת ובא כוחה לא עשו כן, מאחר שסברו וקיבלו כי המחסן החיצוני
13 אינו חלק מהממכר, ולכן, "לא שילמתי עליו כי הוא לא היה חלק מהעסקה..." (ראו
14 חקירתה, שם, עמ' 6 שו' 37).
- 15
- 16 43. לפיכך, משבחרו התובעת ובא כוחה להסתמך על אישורי הזכויות האמורים בעת כריתת
17 ההסכם, קשה להלום טענת התובעת כיום כי לא ידעה, ואף לא יכולה הייתה לדעת, אם
18 המחסן החיצוני מוצמד לדירה.
- 19
- 20 44. מעבר לכך, בחקירתו טען הנתבע 1 כי רכש את המחסן החיצוני במועד מאוחר לרכישת
21 הדירה (עמ' 22 לפרו' שו' 34-39; שם, עמ' 23 שו' 12-13 ושו' 37-39). לדבריו, הקבלן הציע
22 לו לבצע עבודות גינון, ובתמורה לכך הוענקו לו הזכויות במחסן החיצוני, כאשר ההסכמה
23 בין הצדדים בעניין זה נעשתה בעל פה בלבד (שם, עמ' 23 שו' 1-2). לחיזוק גרסתו הפנה
24 הנתבע 1 לחשבונית המס שצורפה לתצהירה של עוה"ד אור, ובלשונו: "רשום באופן ברור,
25 שאני עשיתי עסקת ברטר עם הקבלן על המחסן. אין שום קשר בין הדירה לבין המחסן.
26 המחסנים בכלל לא נמכרו באותו זמן. בזמן רכישת הדירה לא היו מחסנים, לא היו קיימים
27 מחסנים בכלל, המחסנים נוצרו אחר כך" (שם, עמ' 23 שו' 27-29). גרסתו של הנתבע 1
28 בעניין זה לא נסתרה, ואני מוצא ליתן בה אמון מלא. בנסיבות אלה, אין לומר בהכרח כי
29 המחסן החיצוני – אשר נרכש בנפרד ובחלוף זמן רב ממועד רכישת הדירה – נועד מלכתחילה
30 להיות מוצמד בהכרח לדירה מושא התביעה. אומנם, הנתבע 1 רכש את המחסן החיצוני
31 בעודו בעל זכויות בדירה בבית המשותף. ואולם, לא הייתה כל מניעה להצמיד את המחסן
32 לדירה אחרת באותו בניין. הנתבע 1 הוסיף בהקשר זה כי המחסן מצוי, הלכה למעשה,
33 בחזקת בני משפחתו (שם, עמ' 24 שו' 29-30), וכי בראשית הדרך שימש המחסן לאחסון
34 המיטה הטיפולית בה השתמש אביו המנוח (שם, עמ' 25 שו' 2-21). גרסתו של הנתבע 1,
35 לפיה המחסן מצוי בחזקת הוריו המתגוררים בבית המשותף (כאשר בינתיים נפטר אביו,



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 9169-08-23 עזריה נ' להב ואח'

תיק חיצוני:

ואמו ממשיכה להתגורר בבניין) - אינה גרסה כבושה או חדשה שהועלתה לראשונה במהלך ההליך. גרסה זו הובאה לידיעת התובעת לכל המאוחר בתחילת שנת 2016, כעולה בבירור מסעיף 4 למכתבו של בא כוחה מיום 17.1.16, אשר הופנה לבאת כוח הנתבעים, עוה"ד לילך אור (המכתב צורף כנספח ז' לתיק המוצגים מטעם התובעת).

45. לאור כל האמור, אני קובע כממצא עובדתי כי התובעת ידעה היטב בעת חתימת ההסכם, שהדירה אותה רכשה אינה כוללת את המחסן החיצוני.

בחינת טענת התובעת, שלפיה לאחר מכירת הדירה לא היו הנתבעים רשאים להמשיך להחזיק במחסן החיצוני

46. בע"א 6421/21 יעקב ויזר נ' סא"ל משכנות הארץ בע"מ מואח' (9.5.2023) נדרש בית המשפט העליון למשמעות הקניינית שיש לתת להסכם להקניית זכויות במחסן בבניין מגורים בלתי רשום לטובת אדם שאינו בעל דירת מגורים באותו בניין. כב' השופט גרוסקופף דן תחילה בשאלת זכויות הקניין במחסן המצוי בבית משותף.

47. ככלל, כך נקבע, בית משותף מורכב משני מרכיבים: דירות ורכוש משותף. סעיף 54 לחוק המקרקעין קובע בעלות נפרדת בדירות, בעוד הרכוש המשותף מצוי בבעלותם של כלל בעלי הדירות בבית המשותף בהתאם לסעיף 55(א) לחוק המקרקעין. הן לדירות והן לרכוש המשותף חלקים גרעיניים המהווים חלק הכרחי מהם, שאיננו ניתן להפרדה (לעניין דירות ראו סעיף 52 לחוק המקרקעין, ולעניין רכוש משותף ראו סעיף 55(ג) לחוק המקרקעין).

48. ואולם, בצד החלקים הגרעיניים שאינם ניתנים לסיווג משתנה, קיימים חלקים בבית המשותף אשר עשויים לעבור בין בעלות נפרדת של אחד מבעלי הדירות לבין בעלות משותפת של כלל בעלי הדירות, ובהתאם לכך להיות מסווגים כ"דירה" בשלב מסוים וכ"רכוש משותף" בשלב אחר. חלקים אלה הם כלל הרכוש המשותף, כהגדרתו בסעיף 52 לחוק המקרקעין, למעט הרכוש המשותף ההכרחי.

49. כב' השופט גרוסקופף קבע כי בהינתן מסגרת משפטית זו, "מחסן" עשוי להיות מסווג לאחת מארבע קטגוריות: א. חלק מדירה. מחסן עשוי להיות חלק אינטגרלי מדירה, כגון מחסן המצוי בתוך הדירה. במקרה כזה דינו של המחסן לכל דבר ועניין כדין כל חדר אותה אחר בדירה, ולא ניתן להעביר את הבעלות בו אלא כחלק מהעברת הבעלות בדירה. ב. "דירה" נפרדת. מחסן עשוי להיחשב דירה בבית המשותף אם הוא נועד לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר (סעיף 52 לחוק). ג. רכוש משותף לא הכרחי (להלן: "רמל"ה"), המהווה חלק מהרכוש המשותף – מחסן שאיננו חלק אינטגרלי



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 9169-08-23 עזריה נ' להב ואח'

תיק חיצוני:

- מאחת הדירות, ושלא הוגדר כדירה כאמור לעיל, מהווה במרבית המקרים רכוש משותף לא הכרחי. ככזה, ובהיעדר קביעה אחרת, המחסן יהווה חלק מהרכוש המשותף הכולל של הבניין, אלא אם הוצמד כדין לאחת הדירות. ד. רמל"ה אשר הוצמד לאחת הדירות – ככל שמחסן מהווה רמל"ה, ניתן, באמצעות קביעה בתקנון הבית המשותף, להורות על הצמדתו לדירה מסוימת ומרגע שהצמדה זו תבוצע, דינו של מחסן זה כדין הדירה שאליה הוצמד, כפי הוראת סעיף 55(ג) לחוק המקרקעין סיפא.
50. מתוך ארבע קטגוריות אלו, כאשר מחסן מוגדר כחלק מדירה או כדירה נפרדת, דהיינו כי הוא חוסה תחת אחת משתי הקטגוריות הראשונות, אזי, כב' השופט גרוסקופף ציין כי המצב המשפטי ברור: ככל שמחסן הוא חלק מדירה, לא ניתן להעבירו אלא יחד עם הדירה, וככל שמדובר במחסן שהוא בגדר דירה נפרדת, אין מניעה להעבירו גם לבעלותו של מי שאיננו בעל דירה בבית המשותף. השאלה שנתרה לבחינה היא מהו המצב המשפטי כאשר מדובר במחסן המסווג כרמל"ה, בין אם המחסן מצוי בבעלות משותפת ובעלי הדירות מעוניינים להעביר את הזכויות בו לצד שלישי, ובין אם המחסן מצוי בבעלותו הבלעדית של אחד מבעלי הדירות.
51. באופן כללי, כך נקבע, ניתן להוציא רמל"ה מבעלות משותפת של כלל הדיירים לטובת אחד מהם על ידי הצמדתו לדירתו בהסכמת כלל הדיירים, וניתן להחזירו לבעלות משותפת של כלל הדיירים על ידי ביטול ההצמדה בהסכמתם (סעיף 55(ב) לחוק סיפא). כן ניתן להעביר רמל"ה מבעל דירה אחת בבניין לבעל דירה אחרת בבניין בעסקה ביניהם על דרך של שינוי ההצמדה (סעיף 62(א) לחוק המקרקעין). בית המשפט הוסיף וציין, כי מכלל ההן בסעיף 62(א) לחוק נלמד הלאו, דהיינו כי לא ניתן לרשום את הזכויות ברמל"ה, לרבות מחסנים, על שם מי שאיננו בעל דירה בבניין.
52. בענייננו, הצדדים לא טענו, וממילא לא הוכיחו, כי המחסן החיצוני מהווה חלק מ"דירה" ולחלופין "דירה" נפרדת כהגדרתה בסעיף 52 לחוק המקרקעין. לפיכך, בהינתן שמדובר בבניין הרשום כבית משותף, המחסן החיצוני מסווג כרמל"ה והוא משתייך לקטגוריה השלישית או לקטגוריה הרביעית כאמור לעיל.
53. מבחינה עובדתית, מצאתי לאמץ את גרסת הנתבעים כמפורט לעיל, לפיה המחסן החיצוני נרכש על ידם בנפרד ובשלב מאוחר למועד רכישת הדירה. עדותו של הנתבע 1 בעניין זה הייתה קוהרנטית, והיא נאמנה עליי במלואה. מסקנה זו נתמכת גם בחשבונית המס שצורפה לתצהירה של עוה"ד לילך אור, וכן באישור הזכויות של מנהל מקרקעי ישראל אשר צורף להסכם המכר – שם מפורטות ההצמדות לדירה, ובכללן המחסן הפנימי, אך לא בכלל בהן המחסן החיצוני.



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 9169-08-23 עזריה נ' להב ואח'

תיק חיצוני:

- 1
- 2 54. משהגענו לכאן, מתעוררת השאלה האם היו הנתבעים רשאים למכור לתובעת את הדירה
- 3 מבלי לכלול בעסקת המכר את המחסן החיצוני, וזאת שעה שאין חולק כי לאחר מכירת
- 4 הדירה לא נותרה בבעלותם דירה נוספת בבניין.
- 5
- 6 55. אכן, אין המחסן החיצוני יכול להיות בבעלות צד שלישי שאינו אחד מבעלי דירות
- 7 המגורים בבניין המשותף. ואולם, בנסיבות העניין, ומאחר שאין חולק כי בבניין המשותף
- 8 בו עסקינן מתגוררת אמו של הנתבע 1 והיא בעלת דירה נפרדת באותו בניין (ראו דברי
- 9 התובעת בחקירתה, כי היא ואמו של הנתבע 1 "**שכנים טובים**" (עמ' 3 לפר' שו' 27), וכי
- 10 "**אני עוזרת לה בכל מה שהיא מבקשת**" - שם, שו' 25), על פניו לא הייתה כל מניעה
- 11 משפטית להצמדת המחסן לדירת אמו של הנתבע 1 או לכל דירה אחרת באותו בניין,
- 12 בהתאם לסעיף 55(ג) סיפא לחוק המקרקעין (ראו עוד: ע"א 1781/13 **פרידמן חכשורי חברה**
- 13 **להנדסה ולבנייה בע"מ נ' כהן מלי ו-246 אח'** (15.7.2015)). כפי שפורט לעיל, טענת הנתבע
- 14 1 לפיה המחסן שייך לדירת הוריו המתגוררים בבניין, מצאה ביטוייה לפני למעלה מעשר
- 15 שנים, למצער בסמוך למועד משלוח מכתבו של בא כוח התובעת מיום 17.1.16 לבא כוח
- 16 הנתבעים (נספח ז' לתיק המוצגים של התובעת). בסעיף 4 לאותו מכתב, ציין ב"כ התובעת,
- 17 עוה"ד אלי בן חנן, כי הנתבעים טענו, "**ו(כ) המחסן שייך לדירת הוריהם שגם מתגוררים**
- 18 **בבניין...**".
- 19
- 20 56. הנתבעים או הוריהם אף יכולים היו להותיר את המחסן כחלק מהרכוש המשותף הלא
- 21 הכרחי של הבניין, בהינתן שזו ברירת המחדל כהוראת סעיף 55(ג) לחוק המקרקעין.
- 22
- 23 57. בין כך ובין אחרת, מדובר בפררוגטיבה שהייתה קנויה בידי הנתבעים, להחליט האם
- 24 להצמיד את המחסן החיצוני לדירת אמו של הנתבע 1 או לכל דירה אחרת בבניין, ולחלופין,
- 25 להשיבו למעמד של רכוש משותף, בהתאם לאחת משתי החלופות שנמנו לעיל - הקטגוריה
- 26 השלישית או הקטגוריה הרביעית. בכל מקרה, בהינתן שמבחינה חוזית הוחרג המחסן
- 27 החיצוני מהגדרת הממכר בהסכם שנכרת בין הצדדים, ובשים לב לעובדה כי התובעת
- 28 הודתה שלא שילמה עליו, ולנתבעים נתונה הייתה האפשרות להצמידו לדירה אחרת בבניין
- 29 או להשיבו להיות חלק מהרכוש המשותף, אינו דין להיעתר לסעד המבוקש ולהורות כי
- 30 התובעת תיוותר בעלת זכות הבעלות במחסן החיצוני, וממילא, אין מקום למתן סעד
- 31 לסילוק ידי הנתבעים מהמחסן.
- 32
- 33 58. ויודגש. התובעת אינה חולקת על כך שבמועד המכירה היו הנתבעים רשאים למכור לה את
- 34 הדירה ללא המחסן החיצוני, תוך הצמדתו לדירה אחרת בבניין או תוך השבתו לרכוש
- 35 המשותף. טענתה מתמצה בכך שהנתבעים לא עשו כן. ואולם, בעת חתימת ההסכם הצדדים



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 9169-08-23 עזריה נ' להב ואח'

תיק חיצוני:

סמכו ידיהם על אישורי הזכויות ממנהל מקרקעי ישראל ומהחברה המשכנת. באישורים אלו אין זכר להצמדת המחסן החיצוני לדירה. מעבר לכך, הצדדים קבעו בהסכם המכר, באופן מפורש, כי המחסן החיצוני מוחרג מגדר הממכר. בנסיבות אלה, אומנם אין הנתבעים יכולים להישאר בעלי זכות הבעלות במחסן החיצוני מאחר שאין הם בעלי דירה אחרת בבניין, אך לפני החתימה על הסכם המכר הם היו זכאים לפעול להצמדת המחסן החיצוני לדירת אמו של הנתבע 1, או לדירה אחרת בבניין, ללא צורך בקבלת הסכמתם של יתר בעלי הדירות בבית המשותף, בהתאם להוראת סעיף 62(א1) לחוק המקרקעין, ובעת הזו - ככל שהנתבעים עומדים על טענתם שלפיה יש להצמיד את המחסן החיצוני לדירת אימו של הנתבע 1 או לכל דירה אחרת בבית המשותף - הם רשאים לנקוט את ההליכים המתאימים, בהתאם להוראות כל דין.

59. על אחת כמה וכמה שמסקנה זו תקפה, שעה שהמחסן החיצוני נרכש בנפרד ובשלב מאוחר למועד רכישת הדירה על ידי הנתבעים.

טענת התובעת בדבר מעמדו המשפטי של הרישום בפנקס המקרקעין

60. התובעת טענה בסיכומיה כי משהוצמד המחסן החיצוני לדירתה והזכויות בו נרשמו על שמה בלשכת רישום המקרקעין, יש ברישום זה כדי ראיה חותכת לתוכנו (סעיף 62 לסיכומים). כן טענה כי דין טענת הנתבעים, לפיה החברה המשכנת שגתה בעת הצמדת המחסן החיצוני לדירתה, להידחות. לטענתה, הנתבעים נמנעו מלזמן לעדות את נציגי החברה המשכנת או את בא כוחה, ותצהירה של עוה"ד לילך אור - אשר ייצגה את הנתבעים בעת עריכת ההסכם - אין בו כדי לסייע להם בעניין זה. זאת, מאחר שעוה"ד אור צירפה לתצהירה התכתבות חלקית בלבד שהוחלפה בינה לבין בא כוח החברה המשכנת, ובעדותה התקשתה להבהיר הטעם לכך (סעיפים 63-70 לסיכומים).

61. אכן, הלכה היא מלפנינו כי רישום בפנקס המקרקעין לגבי מקרקעין מוסדרים מהווה ראיה חותכת לתוכנו, כאמור בסעיף 125(א) לחוק המקרקעין, באופן היוצר כמעין "לוח חלק" לגבי אותה זכות (ע"א 492/83 עיזבון המנוח איברהים חסן דיאב נ' תאופיק מוחמד חסן דיאב, פורסם במאגרים 9.5.88); ע"א 518/86 אבו סולב נ' מנהל מקרקעי ישראל, פד"י מב(4) 518 (1989); ע"א 5436/02 מדינת ישראל נ' חפזי חאפז חאמד עבד, נז(2), 721 (2003). במצב זה, על פניו לא ניתן לתקן את המרשם אלא בהתקיים העילות המוגדרות בסעיפים 97-99 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין (נוסח חדש), התשכ"ט-1969, הדנות בטעות סופר, השמטת זכות, או רישומה המוטעה של זכות שהייתה רשומה בפנקס המקרקעין קודם ההסדר, וכן בעילה של מרמה (ראו גם סעיף 9 לפסק הדין בע"א 3701/93 אל הוזייל נ' מדינת ישראל (30.6.94); ע"א 4140/97 חברת האוניברסיטה העברית בירושלים נ' ...



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 9169-08-23 עזריה נ' להב ואח'

תיק חיצוני:

הסתדרות נשים ציוניות הדסה באמריקה אינק, נג' (3) (1999); ע"א 4415/90 מדינת ישראל
נ' עיזבון המנוח נימר בכר, פ"ד מו(5) 200 (5.11.1992).

62. ואולם, בענייננו, טענת הנתבעים מיוחסת לשלב המאוחר בו נרשמה זכותה של התובעת
כבעלת הזכויות במחסן החיצוני בלשכת רישום המקרקעין בשנת 2015. רישום הזכויות
במחסן על שם התובעת, אשר ביחס אליו עותרת התובעת למתן הצהרה בדבר זכויותיה, לא
נעשה במסגרת הליכי הסדר זכויות במקרקעין, כי אם כיוזמה עצמאית. בהלכה הפסוקה
נקבע שכאשר הרישום מבוצע בהתאם להצהרה שאינה תואמת את הנתונים המהותיים,
אף אם הרישום נעשה בתום לב, ניתן לתקן זאת באמצעות הליך מתאים. בע"א 371/85
פיליפ נ' רוזנברג ואח', פ"ד מב(1) 584 (1988) (להלן: "עניין פיליפ נ' רוזנברג"), נקבע:
"ערה אני לכך, ש"רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים" מהווה "ראיה חותכת
לתכנון": סעיף 125(א) לחוק המקרקעין. אולם אין לפרש את האמור בסעיף קטן זה,
כקובע, שבשום נסיבות אין לקעקע את המשקל הראייתי של הרישום (פרט לסעיפים 97-
93 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש]). מסכימה אני לדברי חברי הנכבד,
השופט חלימה, כי סעיפים 93-97 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש] עוסקים
במצב דברים מסוים ומוגדר, ואין להם כל שייכות לענייננו. עם זאת, גם רישום, שבוצע
על פי הצהרה שאינה תואמת את הנתונים המהותיים בחוזה, או שבוצע במרמה ואפילו
בטעות בתום לב וכיוצא באלה מקרים, יכול הבעלים האמיתי לתקוף אותו בתביעה
משפטית..." (ראו עוד: ת"א (מחוזי-י) 48585-12-21 אשר וקנין נ' צחי זיזי (25.11.2024);
ת"א (מחוזי ת"א) 10492-03-20 חניון בניין מרכז הטקסטיל בע"מ נ' נספיר בע"מ
(24.7.2025); ת"א (מחוזי ת"א) 6779-02-22 עזבון המנוח שלו עמוסי ז"ל נ' סביטלנה
אסתר גולקרוב (27.11.2025)).

63. כתימוכין למסקנתו כי ניתן לעתור לתיקון המרשם אף כאשר לא מתקיימים החריגים
הקבועים בסעיפים 93-97 לפקודת ההסדר, נסמך ביהמ"ש בעניין פיליפ נ' רוזנברג על
דוגמאות המובאות על ידי המלומד א' לבונטין במאמרו "על המחזיק שלא כדין במשפטנו
האזרחי" (הפרקליט כה, תשכ"ט 234, 246-247). במאמרו הנזכר מציין המחבר, למשל,
דוגמה למקרה בו "...גזלן, אשר לא נתקיימה כל זיקה מוקדמת בינו לבין הבעלים האמיתי,
אין לראותו כבעל הקניין המשפטי בנכס רק משום שהצליח (באמצעות זיופים ורמאות),
להירשם כבעל הנכס". הוא הדין במקרה בו אפוטרופוס מוכר לצד שלישי נכס ללא היתר
בית דין. הצד השווה בכל אותם מקרים הוא שרישום על יסוד הצהרה מוטעת, אפילו אם
הטעות בוצעה בתום לב, אינה יכולה לחסות בצלו של סעיף 125(א) לחוק המקרקעין (השוו:
ע"א 5793/96 חיים ואח' נגד אהרון, פ"ד נא(5) 625, 635 (2.12.1997); ע"א 3012/01 טירת
גוש 6195 כהנא בע"מ נ' נכסי צבי ויהודה טרכטמן בע"מ, פסקה 6 (פורסם במאגרים



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 9169-08-23 עזריה נ' להב ואח'

תיק חיצוני:

1 אילה הדרי נ' מנהל מקרקעי ישראל וק"ל 1268-08 (מחוזי ת"א) ; ת.א. (3.4.2003);
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35

64. משבאנו לכלל מסקנה כי בית המשפט מוסמך לתקן רישום בפנקסי המקרקעין, אף אם זה
בוצע בלא זיקה ישירה להליכי ההסדר (ראו עוד: ע"א 1409/23 חיים שוורץ נ' דורון חדד
(29.10.2025) (להלן: "עניין שוורץ נ' חדד"); ע"א 5793/96 חיים נ' חיים, נ"א (5) 625
(1997); ע"א 109/87 חוות מקורה בע"מ נ' לי יונס חסן, מז(5) 1, 17 (1993)) – הרי שבניינו
התרשמתי כי רישום המחסן החיצוני על שם התובעת נעשה שלא כדין ובשגגה מצד החברה
המשכנת. הרישום איננו תואם את הנתונים המהותיים המעוגנים בהסכם שנכרת בין
הצדדים, ואין לאפשר לתובעת להיבנות מן הטעות שנפלה במרשם. על אחת כמה וכמה,
משהוכח כי המחסן החיצוני נרכש בנפרד, במועד מאוחר לרכישת הדירה על ידי הנתבעים,
ובשים לב לכך שהוא הוחרג במפורש מגדר ההסכם שנכרת בין התובעת לבין הנתבעים, על
בית המשפט להעדיף את האמת על פני עקרון יציבות המרשם.

65. אכן. נטל ההוכחה על הטוען לתיקון הרישום הוא כבד, ולכן, על טענה מסוג זה להיות
מפורטת ומבוססת (ע"א 1445/11 מרטינו נ' רולוב (25.11.12). השוו עוד: ע"א 51,52/89
האפוטרופוס הכללי נ' צאלח אסעד אסעד אבו חמדה, מו(1) 491, 501 (1992); ע"א 681/88
עזיבון המנוח מוחמד סלים עבד אלג'ליל אבו אל היג'א נ' מדינת ישראל, מד(2) 653, 659
(1990); ע"א 156/80 עאצי נ' האפוטרופוס לנכסי נפקדים, לו(1) 251, 252 (1981); ע"א
475/81 זיקרי יעקב נ' "כלל" חברה לביטוח בע"מ, מ(1) 589, 594-604 (1986). ואולם,
בעניינו, כאמור, התובעת לא הצליחה להצביע על טעם טוב לכך שהמחסן נרשם על שמה,
בניגוד לאישור הזכויות ממנהל מקרקעי ישראל שצורף להסכם בשעתו ובניגוד ללשון
ההסכם. התובעת הודתה כי רק בשלהי שנת 2015 לערך, קיבלה הודעה מלשכת רישום
המקרקעין כי המחסן החיצוני נרשם כחלק מההצמדות של הדירה (סעיף 9 לתצהירה) וכך
גם אישרה בחקירתה (עמ' 2 לפרוט', ש' 17-19). התובעת לא עשתה דבר בעניין הצמדת
המחסן החיצוני לדירתה, ובתוך כך, לא חתמה על תשריטים, לא נועדה עם נציגי החברה
המשכנת (שם, עמ' 4, ש' 19-25) ולא שילמה דבר על הכשרתו.

66. כאמור, התובעת עצמה הודתה כי המחסן החיצוני לא נכלל בגדר הממכר אותו רכשה, וכי
לא שילמה תמורה כלשהי בגינו. הפוך והפוך בכתב התביעה ובסיכומי התובעת, ולא תמצא
כל טענה בדבר פעולה פוזיטיבית שנקטה התובעת לשם רכישת הזכויות במחסן החיצוני,
או בקשר לרישומה במרשם הזכויות. התובעת לא טענה כי פנתה לחברה המשכנת בבקשה
לרכוש את המחסן, לא טענה כי שילמה תמורתו, ולא הציגה כל מסמך המעיד על משא
ומתן, הסכמה או דרישה מצדה בעניין זה. למעשה, טענתה היחידה של התובעת מצטמצמת
לכך שלאחר שהחברה המשכנת פעלה, ביוזמתה שלה, להצמדת המחסן החיצוני לדירתה



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 9169-08-23 עזריה נ' להב ואח'

תיק חיצוני:

- 1 בלשכת רישום המקרקעין, נמסרה לה הודעה על כך בדיעבד – דהיינו, על מעשה עשוי
2 שנעשה שלא ביוזמתה ולא בהסכמתה הפוזיטיבית. אין בקבלת הודעה גרידא על פעולה
3 שכבר בוצעה, כדי להקים זכות מהותית, ובוודאי שאין בה כדי להעיד על רכישה כדין של
4 הזכויות במחסן. דומה כי דווקא שתיקתה הרועמת של התובעת בכל הנוגע לפעולה
5 פוזיטיבית מצדה, על רקע הודאתה כי לא שילמה עבור המחסן אשר לא נכלל בממכר,
6 מחזקת את המסקנה כי הרישום נעשה בשגגה ואין הוא משקף זכות אמיתית שרכשה.
7
8 67. שוכנעתי כי הצמדת המחסן החיצוני לדירת התובעת נעשתה בשגגה. בהקשר זה, מקובלים
9 עליי דבריה של עוה"ד לילך אור, לפיהם פנתה בשעתו, מטעם הנתבעים, לנציג החברה
10 המשכנת בעניין זה. כך אומנם, מחלופת ההתכתבות שהתנהלה בין עוה"ד אור לבין נציג
11 החברה המשכנת עולה כי החברה המשכנת סירבה לתקן את רישום המחסן החיצוני (ראו
12 מכתבה של עוה"ד אור מיום 26.12.2018, אשר צורף כנספח ד' לתצהירה). ברם, אין בסירוב
13 זה, כשלעצמו, כדי לשנות מן התוצאה אליה הגעתי. כפי שנקבע לעיל כממצא עובדתי,
14 הנתבעים הוכיחו כי רכישת המחסן החיצוני נעשתה במועד מאוחר לחתימתם על הסכם
15 המכר מול החברה המשכנת. מסקנה זו נתמכת בשלוש ראיות עצמאיות, המחזקות זו את
16 זו: ראשית, באישור הזכויות שהפיק מנהל מקרקעי ישראל וצורף להסכם המכר שבין
17 התובעת לבין הנתבעים – האישור אינו כולל את המחסן החיצוני בין ההצמדות לדירה;
18 שנית, בחשבונית המס שצורפה לתצהירה של עוה"ד לילך אור; ושלישית, בעדותו המהימנה
19 של הנתבע 1, לפיה במועד רכישת הדירה על ידו לא נמכרו כלל מחסנים על ידי החברה
20 המשכנת. משכך, ככל שביקשה התובעת לסתור את התשתית הראייתית האמורה ולהוכיח
21 כי המחסן החיצוני הוצמד לדירה מלכתחילה – היה עליה לזמן לעדות את נציג החברה
22 המשכנת, על מנת שישפוך אור על נסיבות רישום ההצמדה ועל הטעם לסירובה של החברה
23 לתקנו. משלא עשתה כן, ובהיעדר כל הסבר של ממש להימנעותה מעשות כן, פועל הדבר
24 לחובתה. זאת, בהתאם לכלל הידוע לפיו הימנעות מהבאת ראיה רלוונטית וזמינה מקימה
25 חזקה כי היא הייתה פועלת לרעת הנמנע.
26
27 68. למעלה מן הצורך יוער כי אף אם נציג החברה המשכנת היה מוזמן לעדות, והיה מעיד -
28 חרף האמור בחשבונית המס וחרף האמור באישור הזכויות של מנהל מקרקעי ישראל – כי
29 המחסן החיצוני נרכש על ידי הנתבעים כבר במועד רכישת הדירה, לא היה בכך כדי לשנות
30 את התוצאה המשפטית אליה הגעתי. הטעם לכך נעוץ בעובדה שהתובעת והנתבעים בחרו,
31 במסגרת ההסכמה החוזית שגיבשו ביניהם, להחריג במפורש את המחסן החיצוני מגדר
32 הממכר. משנקבעה בין הצדדים הסכמה זו מרצון ובצורה מפורשת, יש לכבדה ולתת לה
33 תוקף מלא, בלא קשר לשאלה העובדתית בדבר מועד רכישת המחסן על ידי הנתבעים.
34 הזכות להכריע בדבר אופן הטיפול במחסן החיצוני נותרה, אפוא, בידי הנתבעים בלבד, אשר



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 9169-08-23 עזריה נ' להב ואח'

תיק חיצוני:

רשאים לפעול בעניינו בהתאם לאחת משתי החלופות שנמנו לעיל - הקטגוריה השלישית או הקטגוריה הרביעית, לפי בחירתם.

מי הוא אשר התעשר, או מבקש להתעשר, שלא כדין בנסיבות העניין

69. סעיף 1(א) לחוק עשיית עושר ולא במשפט, התשל"ט-1979, קובע כי מי שקיבל נכס, שירות או טובת הנאה שלא על פי זכות שבדין, חייב להשיבם למזכה. כדי לבסס עילה בעשיית עושר, יש להוכיח שלושה יסודות: האחד – התעשרות בדרך של קבלת נכס, שירות או טובת הנאה; השני – קשר סיבתי, דהיינו, כי התעשרותו של הזוכה באה על חשבון אדם אחר. השלישי – היות התעשרות שלא על פי זכות שבדין. ברע"א 5768/94 א.ש.י.ר. ייבוא ייצוא והפצה נ' פורום אביזרים ומוצרי צריכה בע"מ, נב(4) 289, 465-467 (1998) (להלן: "עניין א.ש.י.ר."), נקבע כי התעשרות "שלא על פי זכות שבדין" אינה רק בשל הפרת דין חיצוני, אלא גם התעשרות הנוגדת את עקרונות הצדק, היושר ותום הלב האובייקטיביים (ראו עוד ע"א 2167/16 SANOFI נ' אוניפארם בע"מ (12.7.2021)).

70. בעניינו, ההסכם בין הצדדים מחריג במפורש את המחסן החיצוני מגדר הממכר. בנסיבות אלה, רישום המחסן על שם התובעת עולה כדי התעשרות. לצד זאת, קיים קשר סיבתי, שכן, התעשרות התובעת באה על חשבון הנתבעים, אשר מהם נגרע המחסן החיצוני. עוד מתקיים היסוד השלישי לעילת עשיית עושר ולא במשפט - התעשרות שלא על פי זכות שבדין. התובעת עותרת להותיר בידיה נכס אשר לא שילמה בגינו תמורה כלשהי ואשר הוחרג במפורש מגדר הממכר שרכשה. משכך, הצהרה על זכויותיה של התובעת במחסן החיצוני, ללא ששולמה תמורה, ובהעדר כוונה מצד הנתבעים להעניקו לה במתנה, עולה כדי קבלת "טובת הנאה" כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק עשיית עושר ולא במשפט.

71. ניסיונה של התובעת להסתמך על הרישום השגוי של המחסן החיצוני על שמה, תוך התעלמות מן העובדה כי בהתאם להסכם המכר המחסן הוחרג מגדר הממכר וכי לא שולמה בגינו כל תמורה, עולה כדי התנהלות חסרת תום לב המנוגדת לתחושת המצפון והיושר. בנסיבות אלה, מתגבשת המסקנה כי מדובר בניסיון להתעשר שלא על פי זכות שבדין, בהתאם לעקרונות שנקבעו בעניין א.ש.י.ר.

72. לטעמי, חוסר תום ליבה של התובעת ניכר אף מהיבט נוסף, שראוי אף הוא להבלטה. סעיף 6 לחוק המכר, התשכ"ח-1968, קובע "חיוב הנובע מחוזה מכר יש לקיימו בדרך מקובלת ובתום לב, והוא הדין לגבי השימוש בזכות הנובעת מן החוזה". עקרון תום הלב החוזי, המעוגן בהוראה זו – ומשתקף גם בסעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 – אינו בגדר עיקרון ערכי מופשט, כי אם תכליתו להטיל על הצדדים לחוזה חובה ממשית לפעול בהגינות, ביושר ובדרך מקובלת, הן בעת קיום החוזה והן בעת מימוש הזכויות



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 9169-08-23 עזריה נ' להב ואח'

תיק חיצוני:

- 1 הנובעות ממנו. בענייננו, ניסיונה של התובעת - כרוכשת הדירה מכוח ההסכם - להיבנות
2 מטעות רישומית ולזכות בנכס אשר הוחרג במפורש מגדר הממכר, ואשר לא שולמה בגינו
3 תמורה כלשהי, אינו עולה בקנה אחד עם חובת תום הלב המוגברת המוטלת עליה כצד
4 להסכם. עמידתה הדווקנית של התובעת על "זכות" רישומית שמקורה בשגגה, תוך
5 התעלמות מדעת מן ההסכמה האמיתית שגובשה בין הצדדים והתעלמות מהודאתה כי לא
6 רכשה את המחסן ולא שילמה תמורתו - מהווה שימוש לרעה בזכות חוזית פורמלית
7 לכאורה, באופן שאיננו מתיישב עם עקרון תום לב, ואף חותר תחת התכלית שלשמה הוקנה
8 לה מלכתחילה הרישום הפורמלי.
- 9
10 73. בסיכומיה הפנתה התובעת להסדר הדיוני שאליו הגיעו הצדדים, בהמלצת בית המשפט,
11 ולפיו הוסכם כי התובעת תשלם לנתבעים את שוויו של המחסן החיצוני נכון למועד חתימת
12 ההסכם, כפי שייקבע על ידי שמאי מטעם בית המשפט, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית,
13 ובניכוי הסכומים ששילמה, ככל ששילמה, בגין ארנונה עבור המחסן, אף זאת בצירוף
14 הפרשי הצמדה וריבית. לטענת התובעת, משקבע המומחה מטעם בית המשפט כי שוויו של
15 המחסן החיצוני במועד הקובע עומד על 0 ₪, וזאת נוכח העובדה שהמחסן נבנה ללא היתר,
16 הרי שאין היא נדרשת לשלם לנתבעים כל סכום בגין המחסן. עוד טענה התובעת, "לא בחר
17 **מדוע בוטל ההסדר הדיוני**" בהחלטת בית המשפט מיום 30.6.25 (סעיף 85 לסיכומים; ראו
18 עוד, שם, סעיפים 78-87 לסיכומים).
- 19
20 74. טענות אלו ראויות לדחייה.
- 21
22 75. בהקשר זה אפנה, תחילה, לנימוקים שעמדו ביסוד החלטתי מיום 30.6.25, שבמסגרתה
23 הוריתי על ביטול ההסדר הדיוני. העובדה שהתובעת אינה משלימה עם החלטה זו,
24 ובמסגרת סיכומיה מבקשת להשיג על הטעמים שעמדו ביסודה, אינה מקימה עילה לשוב
25 ולהידרש לשאלת תוקפו של ההסדר הדיוני. בהחלטתי מיום 30.6.2025 הבהרתי כי מלשונו
26 של ההסדר הדיוני עולה באופן ברור כי אומד דעת הצדדים היה שהתובעת תישא בתשלום
27 בגין המחסן החיצוני. אומנם, עם קבלת חוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט,
28 התברר כי במועד רכישת הדירה היה המחסן החיצוני מסומן להריסה, ומשכך הוערך שוויו
29 באותו מועד בסך של 0 ₪. ואולם, אין בעובדה זו, כשלעצמה, כדי להוביל למסקנה שלפיה
30 לא הייתה כל משמעות כלכלית לרכישת המחסן באותה עת. לו הייתה התובעת רוכשת את
31 המחסן, יחד עם הדירה, במועד הרכישה, כאשר המחסן מסומן להריסה, היה עליה לשאת
32 בעלויות הכרוכות בהכשרתו ובהסדרתו, ובכלל זה עלויות הכנת תכנית, שכר אדריכל
33 ומהנדס, וכן תשלום אגרות והיטלים שונים (ראו סעיף 8.4 לחוות דעתו של המומחה מטעם
34 בית המשפט, מר בוחניק).





בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 9169-08-23 עזריה נ' להב ואח'

תיק חיצוני:

- 1
- 2 76. למעשה, המומחה, מר בוחניק, ציין בחוות דעתו כי "עלות הכשרת המחסן עולה על שוויו
- 3 **בשוק החופשי**" (שם, שם). בנסיבות אלה, ובשים לב לכך שהכשרת המחסן והסדרת מעמדו
- 4 התכנוני נעשו, ככל הנראה, על ידי החברה המשכנת אשר פעלה להכשרת המחסן ולהשגת
- 5 היתר בניה כדין, בעוד שהתובעת לא נשאה בכל עלות ולא השקיעה משאבים או מאמצים
- 6 כלשהם בקשר לכך, דרישתה לעמוד על ההסדר הדיוני, מעצימה את חוסר תום הלב
- 7 בהתנהלותה. התובעת אינה יכולה להיבנות מן העובדה ששוויו של המחסן במועד הרכישה
- 8 הוערך באפס, תוך התעלמות מן העובדה שלאחר מכן הושקעו משאבים לשם הכשרתו
- 9 והסדרת מעמדו, וכי השקעה זו נעשתה על ידי גורם אחר, מבלי שהתובעת נשאה בעלות
- 10 כלשהי הכרוכה בכך. בנסיבות אלה, קבלת עמדת התובעת הייתה מאפשרת לה ליהנות
- 11 מפירות ההשקעה שנעשתה לאחר מועד הרכישה, מבלי שנשאה בעצמה בעלויות הכרוכות
- 12 בהכשרת המחסן ובהסדרתו.
- 13
- 14 77. עוד יש ליתן את הדעת לכך שבמועד חתימת הסכם המכר, עת הוסכם במפורש על החרגת
- 15 המחסן החיצוני מגדר הממכר, ידעה התובעת כי לנתבעים אין דירה נוספת בבית המשותף.
- 16 לפיכך, כאשר נמסר לה, בשלב מאוחר יותר, כי המחסן החיצוני נרשם על שמה, לא היה
- 17 בכך כדי לשנות את היקף הזכויות המהותיות שרכשה מכוח הסכם המכר. זאת, אף אם
- 18 הנתבעים לא רשאים להותיר בידיהם את הזכות הקניינית במחסן החיצוני ללא שברשותם
- 19 דירה אחרת בבניין. משמעות החרגת המחסן, מבחינה חוזית, היא כי הנתבעים רשאים
- 20 להצמיד את המחסן החיצוני לדירה אחרת בבית המשותף או להעבירו לרכוש המשותף. כך
- 21 יש לפרש את אומד דעת הצדדים. ככל שסברה התובעת כבר במועד כריתת ההסכם, כי
- 22 בהיעדר דירה אחרת בבניין אין בידי הנתבעים אפשרות לפעול כאמור, היה עליה לעמוד על
- 23 הכללת המחסן בגדר הממכר, ולשאת בתמורה מתאימה עבורו. משבחרה התובעת, ביודעין,
- 24 להסכים להחרגת המחסן החיצוני מן העסקה, חרף ידיעתה כי אין בבעלות הנתבעים דירה
- 25 אחרת בבית המשותף, אין היא יכולה להעלות בדיעבד טענה שלפיה יש להקנות לה את
- 26 הזכויות במחסן מן הטעם שהנתבעים אינם רשאים להותירו בבעלותם. התנהלות זו –
- 27 במסגרתה התובעת מסכימה להחרגת המחסן מן הממכר, אך לאחר מכן מבקשת לזכות בו
- 28 מכוח טענה הנוגעת לאופן החזקתו על ידי הנתבעים - עולה אף היא כדי חוסר תום לב.
- 29
- 30 78. לכך יש לצרף את העובדה כי מאז רכישת הדירה על ידי התובעת בשנת 2011, הנתבעים
- 31 מחזיקים במחסן (ראו הודאת התובעת בחקירתה, עמ' 3 לפרו' שו' 21-23; שם, עמ' 7 שו' 11-17).
- 32 התובעת טענה כי דבר הצמדתו של המחסן החיצוני לדירתה נודע לה רק בשלהי
- 33 שנת 2015 (סעיף 9 לתצהירה). אף על פי כן, התובעת נמנעה מלהגיש תביעה או להעלות כל
- 34 דרישה ביחס למחסן במשך למעלה משבע שנים מאותו מועד ועד להגשת תביעה זו.



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 9169-08-23 עזריה נ' להב ואח'

תיק חיצוני:

הימנעות התובעת מהגשת תביעה או מהעלאת דרישה כלשהי ביחס למחסן החיצוני במשך שנים רבות, בו בזמן שהיא מודעת לכך שהמחסן החיצוני נרשם על שמה, בעוד הנתבעים מחזיקים במחסן ונוהגים בו מנהג בעלים, מקימה נגדה טענת שיהוי ומניעות בעלת משקל. בנסיבות אלה, עמידתה של התובעת כיום על זכויותיה הנטענות במחסן החיצוני, אך ורק מכוח טעות רישומית שהתגלתה בדיעבד, תוך התעלמות מהשיהוי הממושך ומההסכמה החוזית המפורשת שלפיה המחסן הוחרג מגדר הממכר, אינה מתיישבת אף היא עם חובת תום הלב.

79. למעשה, לטעמי, יש בהחזקתם הממושכת של הנתבעים במחסן החיצוני משום ראייה משמעותית התומכת בטענתם שלפיה המחסן אינו מצוי בבעלות התובעת. אומנם, בכל הנוגע למקרקעין, משקלה הראייתי של החזקה פיזית בנכס, כשלעצמה, כמעידה על בעלות בו, הוא מוגבל, וזאת נוכח עקרון המרשם, שלפיו הרישום בפנקסי המקרקעין משקף את הזכויות הרשומות ומהווה ראייה משמעותית להן. ואולם, בנסיבות העניין, משנקבע כי הרישום השגוי נעשה על ידי החברה המשכנת, בניגוד להוראות הסכם המכר שנכרת בין התובעת לבין הנתבעים ותוך סטייה מאומד דעתם המשותף, יש לייחס משקל ראייתי ממשי להחזקתם הפיזית והממושכת של הנתבעים במחסן החיצוני. חזקה זו מהווה כלי ראייתי בעל חשיבות לשם סתירת הרישום השגוי ולשם עמידה על כוונתם האמיתית של הצדדים בעת כריתת ההסכם.

80. טרם סיום פרק זה, ראוי להתייחס אף לטענת התובעת, כפי שהובאה בכתב התביעה המתוקן, שלפיה היא "גילתה לתדהמתה... כי בכל השנים מאז שנכנסה לגור בדירתה היא משלמת את הארנונה עבור המחסן שעושים בו שימוש הנתבעים, ובפרט נתבע 1 לצורך עבודתו ומתעשרים שלא כדין על חשבונה" (סע' 13 לכתב התביעה). חרף ה"תדהמה" הנטענת, התובעת לא צירפה לתצהירה כל אסמכתה שיש בה כדי לתמוך בטענתה כי נשאה בתשלומי ארנונה בגין המחסן החיצוני. יתרה מכך, בחקירתה הנגדית אישרה התובעת כי אין בידיה אסמכתה כאמור, ובלשונה "אין לי כרגע אסמכתה כזו" (עמ' 11 לפרוט', ש' 21). הפער בין האופן הנחרץ שבו הוצגה הטענה בכתב התביעה, שלפיה התובעת "גילתה לתדהמתה" כי היא נושאת בתשלומי הארנונה בגין המחסן, לבין היעדר כל אסמכתה התומכת בכך, ואף הודאתה המפורשת של התובעת בחקירתה כי אין בידיה אסמכתה כאמור, משליך במישרין על משקל הטענה ועל התשתית הראייתית שהונחה לביסוסה, ומלמד במידה רבה על חולשת התשתית הראייתית שביסוד טענותיה.

81. באופן דומה, יש לדחות טענת התובעת לפיה הנתבעים עושים שימוש במחסן מבלי לשאת בעלויות שוטפות, לרבות חשמל ודמי ועד בית. טענה זו לא הוכחה כלל ועיקר.



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 9169-08-23 עזריה נ' להב ואח'

תיק חיצוני:

סיכום

1

2 82. התובעת והנתבעים התקשרו בהסכם מכר, במסגרתו הוחרג המחסן החיצוני, באופן
3 מפורש, מגדר הממכר. עצם העובדה כי בשלב מאוחר יותר נרשם המחסן, בשגגה, כמוצמד
4 לדירת התובעת, אינה מקימה לה זכות מהותית בוואינה מהווה עילה להצהיר כי היא בעלת
5 הזכויות במחסן. החרגה חוזית ברורה ומפורשת של נכס מגדר העסקה מחייבת את
6 הצדדים, ובפרט שעה שהתובעת הודתה כי לא שילמה כל תמורה בגין המחסן.

7

8 83. מכלול הנימוקים שפורטו לעיל, מוביל למסקנה כי תביעה זו מעידה על חוסר תום לב ממשי
9 מצד התובעת, אשר ביקשה להיבנות מטעות רישומית ולהביא להתעשרותה על חשבון
10 הנתבעים, ללא בסיס משפטי או חוזי לכך. אין לי אלא להצטרף לטענת הנתבעים, לפיה
11 התובעת מנסה לנצל כשל רישומי "כדי לזכות במתנת חינם בדמות נכס מקרקעין בשווי
12 עשרות אלפי שקלים, שאותו מעולם לא רכשה ולא שילמה עבורו מעולם, אף לא אגורה
13 שחוקה אחת" (סעיף 4 לסיכומי הנתבעים).

14

15 84. בהינתן שתביעה לסעד הצהרתי היא, בעיקרה, תביעה למתן סעד מן היושר, מאליו מובן כי
16 על הפונה לבית המשפט לבוא בידיים נקיות, וכי בית המשפט יעניק סעד זה, "...אם אמנם
17 סעד זה הוא הראוי, ההולם והמועיל לנושא שבמחלוקת, אך הוא לא ייטה להעניקו – ואף
18 יימנע מלעשות כן – אם יתברר לו, שבנסיבות המקרה, מבחינת היושר והצדק, אין התובע
19 ראוי לסעד זה. כך, למשל, אין להעניק סעד כזה למי שתביעתו נגועה באי ניקיון כפיים,
20 לתובע אשר מבקש בעזרת סעד כזה ומכוחו לעשוק את זולתו, לקפחו או לגרום לו עוולה..."
21 (ע"א 65/85 עיריית נתניה נ' נצ"ב נתניה בע"מואח', פ"ד מ(3) 29, 49 (1986)). זוהי מסקנתי
22 מדרך הילוכה של התובעת בהגשת תביעה זו, במתכונתה, ומעמידתה על מתן פסק דין
23 בנסיבות העניין.

24

25 85. עיון בסיכומי התובעת מלמד כי לא עלה בידה להצביע על העילה המשפטית הפוזיטיבית
26 מכוחה יש להצהיר כי היא בעלת הזכויות במחסן החיצוני. חלף זאת, בחרה התובעת
27 להתמודד עם טענות ההגנה שהעלו הנתבעים ולנסות להדוף אותן. התובעת טענה כי זיהתה
28 ארבע טענות הגנה שונות.

29

30 86. אשר לטענת ההגנה הראשונה, שלפיה המחסן החיצוני הוחרג מהסכם המכר, טענה
31 התובעת כי במועד חתימת ההסכם לא ידעה ולא הייתה יכולה לדעת מהן מלוא ההצמדות
32 לדירה (סעיף 22 לסיכומיה). טענה זו נדחתה לעיל, בין היתר, נוכח העובדה כי התובעת
33 הייתה מיוצגת על ידי עורך דין מטעמה בעת כריתת ההסכם.

34



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 9169-08-23 עזריה נ' להב ואח'

תיק חיצוני:

87. אשר לטענת ההגנה השנייה, שלפיה הצמדת המחסן החיצוני לדירה נעשתה בטעות על ידי החברה המשכנת, טענה התובעת כי לא הוצגו ראיות בעניין זה. ואולם, מעבר לכך שהתובעת עצמה לא זימנה לעדות נציג מטעם החברה המשכנת לשם בירור נסיבות הרישום, הרי שהוראות הסכם המכר מדברות בעד עצמן. משבחרו הצדדים להחריג במפורש את המחסן החיצוני מגדר הממכר, היה על התובעת להצביע על טעם המצדיק סטייה מהסכמה חוזית זו ועל בסיסו יש לקבוע כי חרף ההחרגה הוקנו לה הזכויות במחסן. התובעת לא עשתה כן.

88. אשר לטענת ההגנה השלישית, הנוגעת להתעשרות שלא על פי זכות שבדין, עמדתי פורטה בהרחבה לעיל, ואינני מוצא לשוב על עקבותיי. כך גם ביחס לטענת ההגנה הרביעית, שעניינה השיהוי בהגשת התביעה – טענת הנתבעים בעניין זה מקובלת עליי מהטעמים שפורטו לעיל.

89. אשר לטענת התובעת בדבר שיהוי מצד הנתבעים, בכך שלא הגישו עד כה תביעה לשינוי המרשם (סעיפים 73-77 לסיכומי התובעת), אציין שככלל, עצם חלוף הזמן או השתהותו של בעל דין בהגשת תביעה אינם מלמדים, כשלעצמם, על ויתור על זכותו או מחילה עליה. אכן, אם הטוען הוכיח כי הצד שכנגד יצר מצג ברור של ויתור או זניחת זכותו, ובה בעת, הטוען הסתמך על מצג זה ושינה את מצבו לרעה, עשויה לקום הצדקה למסקנה כי בנסיבות העניין בכוחה של טענת השיהוי להפקיע את זכות התביעה (ע"א 6805/99 תלמוד תורה הכללי והישיבה הגדולה עץ חיים בירושלים נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים (2.7.2003)). עם זאת, ככלל, בית המשפט ייטה שלא למנוע את בירורה של תביעה לגופה מחמת טענה לשיהוי בהגשתה, בפרט כאשר התביעה נוגעת לזכות קניינית (ע"א 5574/09 הזימה נ' קרן קיימת לישראל (16.11.11)). ענייננו ממחיש היטב מדוע אין לקבל את טענת השיהוי. הנתבעים לא ישבו בחיבוק ידיים ולא יצרו מצג שלפיו ויתרו על זכויותיהם במחסן. אדרבה: לאורך כל השנים החזיקו הנתבעים במחסן החיצוני, ובכך ביטאו בהתנהגותם, הלכה למעשה, את עמדתם ביחס לזכויותיהם בו. בנסיבות אלה, קשה לייחס להם מצג של זניחת זכותם או ויתור עליה. ממילא, לא הוכח כי התובעת הסתמכה על מצג כאמור או כי שינתה את מצבה לרעה בעקבותיו. משכך, לא מתקיימים התנאים המצדיקים ייחוס משמעות משפטית לחלוף הזמן, ודין טענת השיהוי להידחות.

90. כללו של דבר, לטעמי, לא היה מקום להגשת התביעה במתכונתה. למצער, לאחר הגשת התביעה וקבלת חוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט, היה מקום כי התובעת תפעל בהתאם להסכמה הדיונית שאליה הגיעו הצדדים בדיון מיום 9.9.24 (ראו בהקשר זה החלטתי מיום 16.9.24), על פי לשונה ותכליתה, ותימנע מהיצמדות לפרשנות דווקנית



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 9169-08-23 עזריה נ' להב ואח'

תיק חיצוני:

1 ובלתי סבירה של ההסדר, כפי שבאה לידי ביטוי בעמדתה לאורך ההליך. התובעת אינה
2 יכולה להיבנות מכך שהמחסן נרשם על שמה על ידי החברה המשכנת כאשר רישום זה
3 סותר במובהק את הסכמות הצדדים להחרגת המחסן מהממכר (השוו: עניין שורץ נ' חדד,
4 שנוכר לעיל).
5
6 91. אשר על כן, מצאתי להורות על דחיית התביעה, תוך חיוב התובעת בהוצאות הנתבעים בסך
7 80,000 ₪. סכום זה ישולם תוך 45 יום.
8
9 92. בצד זאת, מן הראוי לחתום בשתי הערות מרכזיות:

10 הערה ראשונה, כפי שכבר ציינתי לעיל, משעה שהמחסן החיצוני הוצמד לדירת התובעת
11 ונרשם כך בפנקס הבתים המשותפים, על פני הדברים, עובדה זו עשויה לכאורה לעורר קושי
12 ביחס לנחיצותו וטעמו של הסעד ההצהרתי שהתבקש. עם זאת, מאחר שסעד הצהרתי נועד
13 להסדיר את היחסים המשפטיים בין הצדדים ולשריין זכות מפני כפירה או הכחשה
14 עתידית, בנסיבות העניין מצאתי כי אין מדובר בשאלה אקדמית. לאמור, בפני בית המשפט
15 עמדה להכרעה, לכל אורך ההליך, שאלת זכויותיה של התובעת במחסן החיצוני והאפשרות
16 לממשן, ובכלל זאת זכותה להחזיק במחסן, כאשר כפועל יוצא מתעוררת אף שאלת סילוק
17 ידם של הנתבעים ממנו. משכך, על אף רישומה של התובעת כבעלת הזכויות, על רקע
18 הרישום שביצעה החברה המשכנת, מדובר במחלוקת ממשית בין הצדדים שהצדיקה ביור
19 שיפוטי כאמור.

20 הערה שנייה, תקנה 21 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, מאפשרת לנתבע להגיש
21 תביעה שכנגד, ודין התביעה שכנגד כדין כתב תביעה עצמאי. מסיבה שאינה ברורה, חרף
22 טענת הנתבעים כי רישום המחסן על שם התובעת נעשה בשגגה וכי הזכויות במחסן שייכות
23 להם, הם לא הגישו תביעה שכנגד. בנסיבות אלה, אין בפני בית המשפט תביעה עצמאית
24 מטעמים לקבלת הצהרה שהם בעלי הזכויות במחסן החיצוני או לקבלת צו המשנה את
25 הרישום לטובתם. בנסיבות אלה, אין בכוחו של בית המשפט להוסיף וליתן סעד פוזיטיבי
26 לטובת הנתבעים. בית המשפט כבול לכתבי הטענות ולסעדים שבפניו. בהקשר זה, מצאתי
27 לדחות את התביעה שהגישה התובעת להצהיר כי יש לה זכות במחסן החיצוני, וממילא, לא
28 מצאתי ליתן צו לסילוק ידי הנתבעים.

29 מובהר כי ככל שהנתבעים עומדים על טענתם שלפיה יש להצמיד את המחסן החיצוני
30 לדירת אימו של הנתבע 1 או לכל דירה אחרת בבית המשותף, עליהם לנקוט את ההליכים
31 המתאימים, בהתאם להוראות כל דין, ואין באמור משום הבעת עמדה באשר לסיכויי
32 ההליך או לתוצאתו. עם זאת, במבט צופה פני עתיד, סבורני כי טוב יעשו הצדדים אם
33 ישכילו להגיע להסכמה שתאפשר את הסדרת רישום הזכויות במחסן החיצוני – בין





בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 9169-08-23 עזריה נ' להב ואח'

תיק חיצוני:

- 1 ברישומי על שם אימו של הנתבע 1 ובין בהצמדתו לדירה אחרת, בהתאם לבחירת הנתבעים
- 2 – ובכך לייתר את הצורך בנקיטתם של הליכים נוספים ולהביא לסיומה המלא של
- 3 המחלוקת ביניהם.
- 4
- 5 93. מזכירות בית המשפט תשלח פסק הדין לידי הצדדים, ותסגור את ההליך ברישומי בית
- 6 המשפט.
- 7

- 8 ניתן היום, ט"ז תשרי תשפ"ז, 27 ספטמבר 2026, בהעדר הצדדים.
- 9

ישראל זענון
יעקב דנינו, שופט

10
11

