



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/147/2024
מס' בקשה: 1/148/2024

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

בפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין
אבייטל שריבר

תובעים	1	בביאן על
	2	בביאן רמי
		באמצעות ב"כ: עו"ד בביאן רמי מדבר סיני, 84, ירושלים טל': 0522675048

נגד

נתבעת נציגות הבית המשותף ברוחב הרוב קוק 7 בירושלים
באמצעות ב"כ: עו"ד דהאן אוחד
המלך ג'ורג', 20, ירושלים
טל': 0522686409

פסק דין

ענינו של פסק דין זה הוא השאלה האם בעלי דירות בבית משותף רשאים להחליט שחלק מהרכוש המשותף המיועד לחנייה רכבים יוושכר ותמורתו תשולם לקופת הנציגות, חלף מותן זכות לבעלי הדירות לחנות בו על בסיס מקום פנו.

1. התובעים הם בעלי דירה בבית המשותף ברוחב הרוב קוק 7 בירושלים הרשומים כגוש 30050 חלקה 96 (להלן – הבית המשותף). הנתבעת היא נציגות הבית המשותף.
2. בבית המשותף 2 קומות חניה, ולחקל מהדירות הוצמדו חניות. ענינו של ההליך בחניה שלא הוצמדה למי מהדירות אלא מהוות חלק מהרכוש המשותף (להלן – החניה), הנמצאת בקרבת החניה הצמודה לדירת התובעים.
3. לטענת התובעים, נציג הנתבעת או מי מטעמו סגר את החניה בשרשראת ברזל כדי שלא לאפשר להם לעשות שימוש סביר בחניה זו. בהמשך הורה על הצבת מתיקן שטיפה כדי למנוע מהתובעים לחנות במקום. פעולות נציג הנתבעת נעשו על דעתו. מבלי להביא את העניין להחלטת בעלי הדירות.

מס' תיק: 1/147/2024
מס' בקשה: 1/148/2024

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

לאחר הגשת התביעה ולאחר שהוועדה השרשרת שחשמה את החניה, הביא נציג הנציגות לכך שרכבים שונים, של גורמים שאינם בעלי דירות, יחנו בחניה כדי למנווע אפשרות חניה מהותיבים, והרכבים האמורים פנו רק לאחר התערבות משטרת.

אין מצוקת חניה בחניון, ובמצב רגיל, כאשר רכב התובעים אינם חוננו בחניה, החניה ריקה, שכן אחרים אינם מעוניינים בכך. יש לתובעים זכות לעשות שימוש סביר בחניה ולחנותה בה על בסיס מקום פנוי, וכך גם ליתר בעלי הדירות.

לא קיימת זכות לנציגות קבועה חזקה ייחודית בחניה למי מבעלי הדירות, גם לא בתשלום, אלא יש צורך בהסכמה של כל בעלי הדירות. החלטה לתת חזקה ייחודית למי מבעלי הדירות באופן הגורע מזכות בעל דירה אחרת לעשות בחניה האמורה שימוש סביר, אינה יכולה להתකבל ללא הסכמתו לאור סעיף 12 לתקנון המצוין, שכן היא פוגעת בבעל הדירה שלא נתן את הסכמתו. חזקה כאמור נחשבת חזקה ייחודית בין אם היא נתנת ליום, לשבוע, לחודש, לשנה או ללא הגבלה.

חסימת החניה כדי שהතובעים לא יכולים להשתמש בה נעשתה בשל נקנות אישית של נציג הנציגות בתובעים.

4. לטענתה הנתבעת, הסעד נשוא התביעה בנוגע לשרשרת התקיiter לאחר הדיון בבקשתם לסעד זמני לאור הסכמת הצדדים, בהמשך הוחלט באסיפה כללית של בעלי הדירות שטח החניה יוושכר בתשלום חודשי והתמורה תשמש להוציאות הנציגות.

لطענתה, אין מדובר בגריעת שטח מהרכוש המשותף והצמודו לדירה מסוימת, ולא בהקנית זכות שימוש ייחודית, אלא בהחלטת האסיפה הכללית ברוב קולות לעניין זכות שימוש לשנה.

כמו כן לטענתה, זכות כאמור אינה יכולה להיחשב כийוזה שעה שננתנה לתובע זכות לשכור את החניה לפני הצעתה לדירנים אחרים. לטענתה, התובע הוא שעשה שימוש ייחודי בחניה במשך יותר מ-10 שנים.

ההילך

מס' תיק: 1/147/2024
מס' בקשה: 1/148/2024

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

5. ביום 1.5.2024 הוגש כתוב התביעה נשוא ההליך ובמקביל הגישו התובעים בקשה לسعد זמני. ביום 6.5.2024 התקיימו דיון בבקשתה לسعد זמני, בסיוםו הגיעו הצדדים להסכמה שקיבלו תוקף של החלטה בסעד הזמני שיעירן - שהחניה תשמש כחניה על בסיס מודמן לכל בעלי הדירות ולשוכרים מטעם באופן שאך אחד מבני הדירות או השוכרים מטעם ישאיר רכב בחניה ליותר מ-24 שעות ברצף, עד לקבלת החלטת אסיפה כללית כדי באשר לשימוש במקום האמור. כן הוסכם שלא יוצבו חפצים מחסומים או שרשראות שייפריעו לחניה עד לקבלת החלטה של האסיפה הכללית ובהתאם לאותה החלטה.

6. ביום 27.11.2024 התקיימו דיון קד"מ בהליך העיקרי, במסגרתו הגיעו הצדדים להסכמה דינונית כדלקמן:

ב"כ הצדדים:	
1	אנו מסכימים כי עובדיות הייתה אסיפה כללית במסגרת הוסכם ברוב דעתו להסימן את הנציגות
2	להשכיר שטחים מסוימים לרבות החניה שבחלוקת מי מבני הדירות תוך התנודות התובעים,
3	וכן הוצאה לתובעים זכות ראשונים לשכור את החניה והם התנדזו לכך. אנו מסכימים שלאור
4	שיוגשו סכומי הצדדים בשאלת האם קיימת זכות לאסיפה הכללית לקבל החלטה כאמור, או
5	וחילופין האם האסיפה הכללית אינה רשאית לקבל החלטה באשר להשכרת רכוש מסוית כאמור, או
6	עליה להותיר חניה כאמור פניה לצורך חניה של מי מבני הדירות על בסיס מקום פניו, יינתן פסק
7	דין בהליך.
8	
9	

7. לאחר מכן סיכמו הצדדים את טענותיהם.

8. לאחר סיכומי הצדדים הוצע להם להגיע להסכנות הכוללות שינוי מסויים מהצוו הזרמי והצדדים התבקשו להודיע בזאת מועד שנקבע האם הם מסכימים להצעה.
ביום 1.12.2024 הודיעה הנتابעת שהיא מסכימה להצעה.

דיון והכרעה

9. העובדות הנדרשות לצורך הכרעה בהליך דין אין אותן שנויות בחלוקת. אין מחלוקת שהחניה הנדרונה היא רכוש מסווף, ושהשימוש העיקרי בה נעשה בה היא לחניתת רכב התובעים. כמו כן אין מחלוקת שהאסיפה הכללית החלטת, לאחר הגשת התביעה, להשכיר שטחים מסוימים לרבות את שטח החניה הנדרונה, למי

מס' תיק: 1/147/2024
מס' בקשה: 1/148/2024

מפקח על רישום מקרקעין
בسمכota של בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

בעלי הדירות, והתובעים התנגדו להחלטה זו, וכן נתנה לתובעים זכות ראשונים לשוכר את החניה, אך הם סרבו.

סעיף 62 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן – **חוק המקרקעין**) קובע שהצמדה של חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית, דורשת הסכמה של כל בעלי הדירות. בפסקה נקבע שגם זכות שימוש ייחודית למי בעלי הדירות בשטח מסוים מהרכוש המשותף דורשת הסכמה של כל בעלי הדירות. בפסקה האמורה התייחסות למטען זכות שימוש ייחודית הדורשת הסכמה כאמור, היא למטען זכות שימוש ייחודית שמשמעותה שלילית לצמיות של זכות מי בעלי הדירות להשתמש בשטח [ר' ע"א 2525/92 רואנברג נ' עיריית רמת גן, מז (5) 850 (1993), בעמ' 856; רע"א 698/85 בן צור נ' נעים שwon מא(3) 144 (1987), בעמ' 151].

10. החלטה לעניין אופי השימוש הנעשה ברכוש המשותף, היא החלטה שיכולה להתקבל ברוב דעתות באסיפה הכללית [סעיף 12(א) לתקנון המצוי] אולם לא ניתן לשנות בהחלטה כאמור זכויות של בעל דירה ללא הסכמתו [סעיף 12(ב) לתקנון המצוי]. לבית המשותף דן תקנון מוסכם, אולם אין בתקנון המוסכם הוראה הנוגעת לעניינים אלו, ועל כן לאור הוראת סעיף 64 לחוק המקרקעין, חל סעיף 12 האמור לתקנון המצוי.

1. נוסף על האמור, נקבע בפסק הדין המנהה בע"א 549/73 **וינוון נ' זמורה**, פ"ד כח(1) 645, 648-647 (1974) (להלן – **וינוון וינוון**) כי בעל דירה רשאי לעשות שימוש סביר ברכוש המשותף, גם ללא החלטה של האסיפה כללית בדבר השימוש המותר ברכוש המשותף. כן נקבע שימוש יהא סביר וrangle בכל שהוא תואם את תנאי המקום והזמן ואת הייעוד של אותו חלק ברכוש המשותף, וככל שהשימוש אינו מונע שימוש דומה מדירות אחרים. **וינוון וינוון** האמור דומה במספר מובנים לעניין דן. גם שם הוצמדו חניות לחלק מהדירות, ונוטר שטח מרוצף אספלט לצד החניות ברכוש משותף, עליו חנו המערערים. בית המשפט מצא שגם המערערים חונים בשטח האמור בצורה קבועה ומתמדת, אין מדובר בתפיסת חזקה בלבדית או הצמדה. כן קבע בית המשפט שככל עוד לא יועד השטח האמור על פי תקנון הבית המשותף או על פי החלטת אסיפה כללית למטרה פלונית, אין מניעה שבעל דירה ישמש בו שימוש יומיומי רגיל ומתאים למקום. **וינוון וינוון** האמור, נושא השימוש בחניה הובא



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/147/2024
מס' בקשה: 1/148/2024

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

להחלטת האסיפה הכללית והיא החלטתה לא להחליט. הובחר בפסק הדין שקביעת השימושים באסיפה הכללית היא החלטה שמתقبلת על ידי רוב בעלי הדירות, ולא ניתן לתת זכות וטו לבעל דירה בהחלטה כאמור. כפי שנקבע בעניין יינטראס באשר לשטח המריבה נושא אותו הליך: "אסיפה כללית יכולה בכל עת ליעד את המקום למטרה אחרת, ואז תימנע אפרשות החניה במקום מכל בעלי הדירות" (הדגשה אינה במקור).

11. מיישום האמור לעניינו, עולה כי אמנס התביעה כפי שהוגשה על ידי התובעים הייתה מוצדקת, שכן בעת הגשת התביעה לא הייתה כל החלטה של האסיפה הכללית לעניין ייעוד שטח החניה, ועל כן לא הייתה כל מניעה שהתובעים יחנו את רכבים בשטח האמור, אף אם בפועל נוצר מצב שבו שטח החניה האמור משמש בעיקר את התובעים.

12. עם זאת, לאור הדגש שניתן בעניין יינטראס, אשר עסוק כאמור במצב עובדתי דומה לעניינו, על סמכותה של האסיפה הכללית להחליט ברוב קולות על ייעוד אחר לרכוש המשותף, אני סבורה שבמקרה דין אין כל מנעה שאסיפה הכללית תחליט, כפי שהחלטה, שמקומות חניה המהווים רכוש משותף יושכרו לתקופה של שנה בתשלום למי מבבעלי הדירות המעניין בכך, תוך שכסי השכירות יועברו לקופת הנציבות ויישמו לתחזוקת הרכוש המשותף. כעולה מהפסיקה לעיל, לא מדובר בהחלטה הנוגנת זכות לשימוש ייחודי למי מבבעלי הדירות, שכן אין בהחלטה כאמור כדי לשלול לצמיות את זכות השימוש בחניה ממי מבבעלי הדירות.

13. סעיף 5(א) לתקנון המצוין שבתוספת לחוק המקרקעין, החל על הבית המשפט נערך הוראה בעניין בתקנון המוסכם בהתאם לסעיף 64 לחוק המקרקעין, קובע:

"בעלי הדירות יקימו אחת לאסיפה כללית לשם קביעת דרכי ניהול של הרכוש המשותף והשימוש בו, קביעת הוצאות הכרוכות בכך, מינוי נציגות, אישור החשבונות והסדר העניינים האחרים הנובעים מהתכנסות בבית המשפט".



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/147/2024
מס' בקשה: 1/148/2024

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

מכאן שהסתמכות קבועה מהו השימוש שייעשה ברכוש המשותף וכייזד ינווהל, היא של האסיפה הכללית, אשר החלטותיה מתקבלות כאמור לעיל ברוב דעתות.

14. בנגד לטענת התובעים, אין בהחלטה כאמור כדי לפגוע בזכויותיהם, שכן זכותם של התובעים, כשאר בעלי הדיורות, לעשות שימושים ברכוש המשותף כפופה מלבתילה להחלטות האסיפה הכללית. על כן כל עוד לא קבעה האסיפה הכללית יעוד מסוג מסוים לחלק רלוונטי ברכוש המשותף, זכות התובעים לעשות בו שימוש סביר ורגיל כאמור לעיל, אולם משקבעה האסיפה הכללית מהו הייעוד של אותו חלק, על התובעים לפעול בהתאם להחלטותיה.

אבהיר כי גם החלטות האסיפה הכללית כפופות כמובן לדין וגם לאמות מידה נוספת כגון תום לב (בין היתר לאור סעיף 14 לחוק המקרקעין), ועל כן בעלי הדיורות אינם רשאים בהחלטת רוב לפגוע באופן העולה על הנדרש בנסיבות. זאת לדוגמה כאשר האסיפה הכללית מחליטה על שימוש ברכוש המשותף הפוגע בדירה אחת מבני הדירות, כגון שימוש המזכיר מפגע בלתי סביר סמוך לחלון דירתו וככ'.

בעניינו לא מתאפשרת פגיעה כאמור בתובעים בנסיבות כמפורט.

15. בעניין וינטרס אף סבר בית המשפט שכדי למנוע חיכוכים מיותרים בין הדיירים, תטיב האסיפה הכללית לעשות אם תקבע סדר בעניין, ויפה שעה אחת קודם (עמוד 649 לפסק הדין). סביר כי הסדר אליו כיוון בבית המשפט העליון הוא חלוקת זמנים שתאפשר הנהה שיוונית לבני הדירות שיבקשו לחנות במקום האמור. בעניין וינטרס נתנה הפניה לע"א 31/70 **כהן נ' שמאו**, כד(2) 388 (1970), שם בעמ' 391 נתנה דוגמה להחלטה אפשרית של האסיפה הכללית באשר לשימוש בחדר כביסה בבית המשותף כאשר נקבעים תאריכים לשימוש על ידי בעלי הדיורות. מכאן שטענת התובעים שלא ניתן לשולש שימוש ברכוש משותף ממי מבני הדירות ללא הסכמתו אף לא למועד קצוב, אין לה על מה שתסמוק.

ההחלטה האסיפה הכללית שהתקבלה בעניינו, מייצרת מגנון הוגן, המאפשר לכל אחד מבני הדירות לשכור את החניה לתקופה קצרה. התובעים לא טענו שתקופה של שנה היא ארוכה מדי, ויש לקבוע חלוקת זמנים אחרת, אלא טענו שגם החלטה בדבר יום, שבוע או חודש שבו מותר לבני דירה מסוים לחנות בחניה האמורה היא



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/147/2024
מס' בקשה: 1/148/2024

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

ההחלטה שלא ניתן לקבלה ללא הסכמתם. טענה זו לא ניתן לקבל. אמנם השכרת החניה למי מבעלי הדירות מאפשרת לו שימוש ייחודי בחניה, אך זאת בתשלום, ובמבליל לחתה לו ייתרונו כלשהו על יתר בעלי הדירות אשר רשאים לשכור חניה דומה, ולתקופה קצרה המאפשרת תחולפה ככל شيء מי מבוצי הדירות ירצה להשתתף במנגנון האמור. יוער בהקשר זה שבמסגרת העובדות המוסכמות על הצדדים צוין שהנתבעת נתנה לתובעים זכות ראשונים לשכור את החניה, אולם הם סרבו לכך, כך שתובעים אף ניתן יתרונו מסוים טרם ביצוע החלטת האסיפה הכללית.

יוער כי שיטת תפיסת השטח על בסיס מקום פנוי, עלולה לעורר מחולקות וטרווניות, במיוחד כאשר התוצאה בפועל היא שאחד מבעלי הדירות הוא שעושה בפועל שימוש קבוע בשטח. לפיכך זכות רוב בעלי הדירות להחליט על מנגנון שוויוני קבוע, אשר במקרה הנוכחי יש לו יתרונו נוסף שכן הוא מוסיף כספים לקופת הנציבות לטובת כלל בעלי הדירות.

16. לאור האמור, התביעה נדחתה בהיבטים הנוגעים לסמוכות האסיפה הכללית להחלטת על השכרת חניות המהוות רכוש משותף שלא הוזכר לבעלי מדירות, במשך שנה, באופן שיאפשר מנגנון שוויוני לבעלי הדירות המאונינים בכך לשכור חניות כאמור. לאור השינויים העובדיים שהחלו תוך כדי ההליך ובכללים קבלת החלטת האסיפה הכללית כעולה מהעובדות המוסכמות על הצדדים, יתר סעדי התביעה התקיימו.

17. לאחר שההחלטה האסיפה הכללית בעניין התקבלה רק לאחר הגשת התביעה, כאשר בעת הגשת התביעה לא היה מקום למנוע מהתובעים לחנות בחניה האמורה, ועם זאת, בשל העובדה שההתובעים עמדו על התביעה גם לאחר קבלת החלטת האסיפה הכללית, באופן שהצריך המשך ניהולו, אני קובעת שככל צד יישא בהוצאהתו.

ניתן היום, ה' בטבת תשפ"ה, 05 ינואר 2025, בהיעדר הצדדים.

אביטל שריבר
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
ירושלים