



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

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

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

בפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין  
אביטל שרייבר

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

תובעים

נגד

נציגות הבית המשותף ברחוב הרב קוק 7 בירושלים  
באמצעות ב"כ: עו"ד דהאן אוהד  
המלך ג'ורג' 20, ירושלים  
טל': 0522686409

נתבעת

## פסק דין

עניינו של פסק דין זה הוא השאלה האם בעלי דירות בבית משותף רשאים להחליט שחלק מהרכוש המשותף המיועד לחניית רכבים יושכר ותמורתו תשולם לקופת הנציגות, חלף מתן זכות לבעלי הדירות לחנות בו על בסיס מקום פנוי.

1. התובעים הם בעלי דירה בבית המשותף ברחוב הרב קוק 7 בירושלים הרשום כגוש 30050 חלקה 96 (להלן – הבית המשותף). הנתבעת היא נציגות הבית המשותף.

2. בבית המשותף 2 קומות חניה, ולחלק מהדירות הוצמדו חניות. עניינו של ההליך בחניה שלא הוצמדה למי מהדירות אלא מהווה חלק מהרכוש המשותף (להלן – החניה), הנמצאת בקרבת החניה הצמודה לדירת התובעים.

3. לטענת התובעים, נציג הנתבעת או מי מטעמו סגר את החניה בשרשרת ברזל כדי שלא לאפשר להם לעשות שימוש סביר בחניה זו. בהמשך הורה על הצבת מתקן שטיפה כדי למנוע מהתובעים לחנות במקום. פעולות נציג הנתבעת נעשו על דעתו, מבלי להביא את העניין להחלטת בעלי הדירות.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

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

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

לאחר הגשת התביעה ולאחר שהוסרה השרשרת שחסמה את החניה, הביא נציג הנציגות לכך שרכבים שונים, של גורמים שאינם בעלי דירות, יחנו בחניה כדי למנוע אפשרות חניה מהתובעים, והרכבים האמורים פונו רק לאחר התערבות משטרה.

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

לא קיימת זכות לנציגות לקבוע 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 להתקבל ללא הסכמתו לאור סעיף 12 לתקנון המצוי, 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 שהתובעים לא יוכלו להשתמש בה נעשתה בשל נקמנות אישית של נציג הנציגות בתובעים.

4. לטענת הנתבעת, הסעד נשוא התביעה בנוגע לשרשרת התייתר לאחר הדיון בבקשה לסעד זמני לאור הסכמת הצדדים, בהמשך הוחלט באסיפה כללית של בעלי הדירות ששטח החניה יושכר בתשלום חודשי והתמורה תשמש להוצאות הנציגות.

לטענתה, אין המדובר בגריעת שטח מהרכוש המשותף והצמדתו לדירה מסוימת, ולא בהקניית זכות שימוש ייחודית, אלא בהחלטת האסיפה הכללית ברוב קולות לעניין זכות שימוש לשנה.

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

ההליו



**מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים**

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

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

5. ביום 1.5.2024 הוגש כתב התביעה נשוא ההליך ובמקביל הגישו התובעים בקשה לסעד זמני. ביום 6.5.2024 התקיים דיון בבקשה לסעד זמני, בסיומו הגיעו הצדדים להסכמות שקיבלו תוקף של החלטה בסעד הזמני שעיקרן - שהחניה תשמש כחניה על בסיס מזדמן לכל בעלי הדירות ולשוכרים מטעמם באופן שאף אחד מבעלי הדירות או השוכרים מטעמם ישאיר רכב בחניה ליותר מ-24 שעות ברצף, עד לקבלת החלטת אסיפה כללית כדין באשר לשימוש במקום האמור. כן הוסכם שלא יוצבו חפצים מחסומים או שרשראות שיפריעו לחניה עד לקבלת החלטה של האסיפה הכללית ובהתאם לאותה החלטה.

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

- 1 **ב"כ הצדדים:**
- 2 אנו מסכימים כי עובדתית הייתה אסיפה כללית במסגרתה הוסכם ברוב דעות להסמיך את הנציגות
- 3 להשכיר שטחים משותפים לרבות החניה שבמחלוקת למי מבעלי הדירות תוך התנגדות התובעים,
- 4 וכן הוצעה לתובעים זכות ראשונים לשכור את החניה והם התנגדו לכך. אנו מסכימים שלאחר
- 5 שיוגשו סיכומי הצדדים בשאלה האם קיימת זכות לאסיפה הכללית לקבל החלטה כאמור, או
- 6 לחילופין האם האסיפה הכללית אינה רשאית לקבל החלטה באשר להשכרת רכוש משותף כאמור
- 7 ועליה להותיר חניה כאמור פנויה לצורך חניה של מי מבעלי הדירות על בסיס מקום פנוי, יינתן פסק
- 8 דין בהליך.
- 9

7. לאחר מכן סיכמו הצדדים את טענותיהם.

8. לאחר סיכומי הצדדים הוצע להם להגיע להסכמות הכוללות שינוי מסוים מהצו הזמני והצדדים התבקשו להודיע בתוך מועד שנקבע האם הם מסכימים להצעה. ביום 1.12.2024 הודיעה הנתבעת שאינה מסכימה להצעה.

### **דיון והכרעה**

9. העובדות הנדרשות לצורך מתן הכרעה בהליך דגן אינן שנויות במחלוקת. אין מחלוקת שהחניה הנדונה היא רכוש משותף, ושהשימוש העיקרי בנעשה בה היה לחניית רכב התובעים. כמו כן אין מחלוקת שהאסיפה הכללית החליטה, לאחר הגשת התביעה, להשכיר שטחים משותפים, לרבות את שטח החניה הנדונה, למי



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

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

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

מבעלי הדירות, והתובעים התנגדו להחלטה זו, וכן נתנה לתובעים זכות ראשונים לשכור 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. בפסיקה נקבע שגם מתן זכות שימוש ייחודית למי מבעלי הדירות בשטח מסוים מהרכוש המשותף דורשת הסכמה של כל בעלי הדירות. בפסיקה האמורה ההתייחסות למתן זכות שימוש ייחודית הדורשת הסכמה כאמור, היא למתן זכות שימוש ייחודית שמשמעותה **שלילה לצמיתות** של זכות מי מבעלי הדירות להשתמש בשטח [ר' ע"א 2525/92 **ראוכברג נ' עיריית רמת גן**, מז (5) 850 (1993), בעמ' 856; רע"א 698/85 **בן צור נ' נעים ששון** מא (3) 144 (1987), בעמ' 151].

10. החלטה לעניין אופי השימוש הנעשה ברכוש המשותף, היא החלטה שיכולה להתקבל ברוב דעות 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 דנן 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 המנחה בע"א 549/73 **וינטרס נ' זמורה**, פ"ד כח(1) 645, 647-648 (1974) (להלן – **עניין וינטרס**) כי בעל דירה רשאי לעשות שימוש סביר ברכוש המשותף, גם ללא החלטה של האסיפה כללית בדבר השימוש המותר ברכוש המשותף. כן נקבע ששימוש יהא סביר ורגיל ככל שהוא תואם את תנאי המקום והזמן ואת הייעוד של אותו חלק ברכוש המשותף, וככל שהשימוש אינו מונע שימוש דומה מדיירים אחרים. **עניין וינטרס** האמור דומה במספר מובנים לעניין דנן. גם שם הוצמדו חניות לחלק מהדירות, ונותר שטח מרוצף אספלט לצד החניות כרכוש משותף, עליו חנו המערערים. בית המשפט מצא שגם אם המערערים חונים בשטח האמור בצורה קבועה ומתמדת, אין המדובר בתפיסת חזקה בלעדית או הצמדה. כן קבע בית המשפט שכל עוד לא יועד השטח האמור על פי תקנון הבית המשותף או על פי החלטת אסיפה כללית למטרה פלונית, אין מניעה שבעל דירה ישתמש בו שימוש יומיומי רגיל ומתאים למקום. **בעניין וינטרס** האמור, נושא השימוש בחניה הובא



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

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

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

להחלטת האסיפה הכללית והיא החליטה לא להחליט. הובהר בפסק הדין שקביעת השימושים באסיפה הכללית היא החלטה שמתקבלת על ידי רוב בעלי הדירות, ולא ניתן לתת זכות וטו לבעל דירה בהחלטה כאמור. כפי שנקבע בעניין וינטרס באשר לשטח המריבה נשוא אותו הליך: **"אסיפה כללית יכולה בכל עת לייעד את המקום למטרה אחרת, ואז תימנע אפשרות החניה במקום מכל בעלי הדירות"** (ההדגשה אינה במקור).

11. מיישום האמור לענייננו, עולה כי אמנם 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 רכבם בשטח האמור, אף אם בפועל נוצר מצב שבו שטח החניה האמור משמש בעיקר את התובעים.

12. עם זאת, לאור הדגש שניתן **בעניין וינטרס**, אשר עסק כאמור במצב עובדתי דומה לענייננו, על סמכותה של האסיפה הכללית להחליט ברוב קולות על ייעוד אחר לרכוש המשותף, אני סבורה שבמקרה דנן אין כל מניעה שאסיפה הכללית תחליט, כפי שהחליטה, שמקומות חניה המהווים רכוש משותף יושכרו לתקופה של שנה בתשלום למי מבעלי הדירות המעוניין בכך, תוך שכספי השכירות יועברו לקופת הנציגות וישמשו לתחזוקת הרכוש המשותף. כעולה מהפסיקה לעיל, לא מדובר בהחלטה הנותנת זכות לשימוש ייחודי למי מבעלי הדירות, שכן אין בהחלטה כאמור כדי לשלול לצמיתות את זכות השימוש בחניה ממי מבעלי הדירות.

13. סעיף 5(א) לתקנון המצוי שבתוספת **לחוק המקרקעין**, החל על הבית המשותף בהיעדר הוראה בעניין בתקנון המוסכם בהתאם לסעיף 64 לחוק המקרקעין, קובע:

"בעלי הדירות יקיימו אחת לשנה אסיפה כללית לשם קביעת דרכי ניהולו של הרכוש המשותף והשימוש בו, קביעת הוצאות הכרוכות בכך, מינוי נציגות, אישור החשבונות והסדר העניינים האחרים הנובעים מהשכנות בבית המשותף".



**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**ירושלים**

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

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

מכאן שהסמכות לקבוע מהו השימוש שיעשה ברכוש המשותף וכיצד ינוהל, היא של האסיפה הכללית, אשר החלטותיה מתקבלות כאמור לעיל ברוב דעות.

14. בניגוד לטענת התובעים, אין בהחלטה כאמור כדי לפגוע בזכויותיהם, שכן זכותם של התובעים, כשאר בעלי הדירות, לעשות שימושים ברכוש המשותף כפופה מלכתחילה 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 היעוד של אותו חלק, על התובעים לפעול בהתאם להחלטותיה.

אבהיר כי גם החלטות האסיפה הכללית כפופות כמובן לדין וגם לאמות מידה נוספות כגון תום לב (בין היתר לאור סעיף 14 לחוק המקרקעין), ועל כן בעלי הדירות אינם רשאים בהחלטת רוב לפגוע באופן העולה על הנדרש במיעוט. זאת לדוגמה כאשר האסיפה הכללית מחליטה על שימוש ברכוש המשותף הפוגע בדירת אחד מבעלי הדירות, כגון שימוש המייצר מפגע בלתי סביר סמוך לחלון דירתו וכד'. בענייננו לא מתקיימת פגיעה כאמור בתובעים כמיעוט.

15. **בעניין וינטרס** אף סבר בית המשפט שכדי למנוע חיכוכים מיותרים בין הדיירים, יטיב האסיפה הכללית לעשות אם תקבע סדר בעניין, ויפה שעה אחת קודם (עמוד 649 לפסק הדין). סביר כי הסדר אליו כיוון בית המשפט העליון הוא חלוקת זמנים שתאפשר הנאה שיויונית לבעלי הדירות שיבקשו לחנות במיקום האמור. בעניין וינטרס נתנה הפניה לע"א 31/70 **כהן נ' שמאי**, 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 הדירות. מכאן שטענת התובעים שלא ניתן לשלול שימוש ברכוש משותף ממי מבעלי הדירות ללא הסכמתו אף לא למועד קצוב, אין לה על מה שתסמוך.

החלטת האסיפה הכללית שהתקבלה בענייננו, מייצרת מנגנון הוגן, המאפשר לכל אחד מבעלי הדירות לשכור את החניה לתקופה קצובה. התובעים לא טענו שתקופה של שנה היא ארוכה מידי, ויש לקבוע חלוקת זמנים אחרת, אלא טענו שגם החלטה בדבר יום, שבוע או חודש שבו מותר לבעל 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  
בסמכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

החלטה שלא ניתן לקבלה ללא הסכמתם. טענה זו לא ניתן לקבל. אמנם השכרת החניה למי מבעלי הדירות מאפשרת לו שימוש ייחודי בחניה, אך זאת בתשלום, ומבלי לתת לו ייתרון כלשהו על יתר בעלי הדירות אשר רשאים לשכור חניה דומה, ולתקופה קצובה המאפשרת תחלופה ככל שמי מבעלי 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 שלתובעים אף ניתן ייתרון מסוים טרם ביצוע החלטת האסיפה הכללית.

יוער כי שיטת תפיסת השטח על בסיס מקום פנוי, עלולה לעורר מחלוקות וטרוניות, 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 ייתרון נוסף שכן הוא מוסיף כספים לקופת הנציגות לטובת כלל בעלי הדירות.

16. לאור האמור, התביעה נדחת בהיבטים הנוגעים לסמכות האסיפה הכללית להחליט על השכרת חניות המהוות רכוש משותף שלא הוצמד למי מהדירות, למשך שנה, באופן שיאפשר מנגנון שוויוני לבעלי הדירות המעוניינים בכך לשכור חניות כאמור. לאור השינויים העובדתיים שחלו תוך כדי ההליך ובכללם קבלת החלטת האסיפה הכללית כעולה מהעובדות המוסכמות על הצדדים, יתר סעדי התביעה התייתרו.

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

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

אביטל שרייבר  
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין  
ירושלים