



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/172/2019

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

בפני כבוד מפקחת על רישום מקרקעין ציפי
קוינט שילוני

נציגות הבית המשותף ברחוב האירוס 22 קריית עקרון

תובעת

באמצעות ב"כ: עו"ד תומר בן דוד
פרופ' חיים פיקריס 4, רחובות

נגד

אבו דוד

נתבע

באמצעות ב"כ: עו"ד מורדכי קרש ואחרים
בן יהודה 74, תל אביב - יפו

פסק דין

א. רקע

1. ענייננו בבית המשותף ברחוב האירוס 22 קריית עקרון המצוי במקרקעין הידועים כגוש 5101 חלקה 151 (להלן: "הבית המשותף") הבית נרשם בפנקס הבתים המשותפים ונרשם לו תקנון מוסכם. לכל אחת מן הדירות בבית המשותף הוצמדה, כך על פי התקנון המוסכם, חניה אחת בלבד.
2. התובעת היא נציגות הבית המשותף. הנתבע הוא בעל הזכויות בדירה הידועה כחלקת משנה 14 לה מוצמדת, על פי מסמכי הבית המשותף, חניה אחת בשטח של 12.5 מ"ר המסומנת בתשריט הבית "כ"ו 14". הנתבע הוא בעל מניות בחברה הקבלנית שבנתה את הבית המשותף, חברת מגדלי השפלה ייזום ובנייה בע"מ.
3. עניינה של התביעה בשאלה האם רשאי הנתבע להחנות את רכבו באופן קבוע בשטח השייך לרכוש המשותף. על פי הנתבע בכתב התביעה נוהג הנתבע להחנות את רכבו באופן קבוע ברכוש המשותף. במסגרת התביעה התבקש ליתן צו המורה לנתבע לחדול מן השימוש הייחודי שעושה בשטח המשותף ולהשיב את המצב לקדמותו.

ב. השתלשלות ההליך

4. ביום 4.3.21 התקיים דיון הוכחות במסגרתו העידו מר חגיבי יו"ר הנציגות מטעם התובעת ומטעם הנתבע העידו הגב' זיוה סלמן, מר כפיר זכריה והגב' שגית זיו, שלושתם בעלי דירות בבית המשותף.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/172/2019

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

5. ביום 4.4.21 הוגשה הודעה מטעם התובעת ממנה עולה כי הצדדים ניסו להגיע להסכמות אך ללא הצלחה. התובעת צירפה להודעה זו אישור הגשת כתב התביעה כנגד הנתבע חתום על ידי שמונה בעלי דירות בבית המשותף.

ג. טענות הצדדים

טענות התובעת

6. לטענת התובעת הנתבע הקצה לעצמו מקום חניה בשטח המשותף והוא מחנה את רכבו במקום המיועד למעבר הולכי רגל בסמוך לכניסה ללובי הבית המשותף. לעמדת התובעת השטח המשותף אינו מיועד לשמש חניה לכלי רכב והעמדת רכבו של הנתבע בשטח זה מפריעה למעבר החופשי ומסכנת את שלום הדיירים בבית המשותף.
7. התובעת ציינה כי ביום 30.10.2014 ניתן תוקף של פסק דין להסכמות הצדדים על ידי כב' המפקחת תמר פריאנטה בתיק (רחובות) 52/14 נציגות הבית המשותף נ' אברהם ואנה קדוש וברוכמן מיכאל ואירינה. במסגרת ההסכם שקיבל תוקף של פסק דין נקבע כי יינתן צו האוסר על שימוש וחנייה במקומות אשר אינם מיועדים לחנייה. (פסק הדין צורף כנספח ג' לכתב התביעה). לטענת התובעת אף שהנתבע לא היה צד להסכם זה הרי שנקבע בהסכם שהוא יחול על כל בעלי הדירות בבית המשותף. לטענת התובעת הנתבע מתעלם מפסק הדין תוך סירוב מוחלט לחדול מלחנות את רכבו ברכוש משותף. עוד טענה התובעת כי כאשר הנתבע מחנה את רכבו בשטח המשותף הוא מונע מבעלי הדירות לעשות שימוש בחצר הבית המשותף. לשיטת התובעת התנהלות הנתבע מהווה שימוש ייחודי ברכוש המשותף ולשם כך נדרשת הסכמת כל בעלי הדירות והסכמה כזו לא הוצגה על ידי הנתבע.
8. התובעת הפנתה לנסח לשכת רישום המקרקעין ולתשריט הבית המשותף מהם עולה כי לנתבע הוצמדה חניה אחת בלבד בשטח של 12.5 מ"ר. התובעת אף הפנתה לסעיף 2 להסכם המכר שצורף על ידי הנתבע לכתב הגנתו (נספח ב' לכתב ההגנה) ממנו עולה כי הנתבע רכש את הדירה עם חניה אחת בלבד. לעניין טענות הנתבע באשר להסכמה שניתנה לו בשנת 2017 טענה התובעת כי הנתבע לא הצליח להוכיח הסכמה שכזו.

טענות הנתבע

9. לטענת הנתבע תביעה זו הוגשה שלא כדין שכן היא הוגשה בשם נציגות הבית המשותף אך עניין הגשתה מעולם לא עלה באסיפות הדיירים ולא התקבלה בהחלטת רוב בעלי הדירות בטרם הגשתה. הנתבע הוסיף לטעון כי התובעת לא הוכיחה הסכמתם של רוב בעלי הדירות להגשת התביעה וזאת משום ששבעה מתוך בעלי הדירות שחתומים על המסמך שצירפה הם בעלי מחצית דירה בלבד (שכן רק אחד מבני הזוג חתם על המסמך). כמו כן במשפחת זיו (בעלי דירה הידועה כחלקת משנה 3 בבית המשותף) הבעל חתם על הסכמה להגשת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/172/2019

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

התביעה בעוד שאשתו תמכה בהסדר פשרה עם הנתבע ואשר צורף לסיכומי הנתבע ועליו מתנוססת חתימתה.

10. לגופו של עניין טען הנתבע כי הוא ורעייתו רכשו את דירתם מחברת מגדלי השפלה יזום ובניה בע"מ כאשר הנתבע הוא בעל המניות בחברה זו כאמור לעיל. לשיטתו, לדירתו הוצמד מקום חניה בשטח כפול משטח חניה רגיל של 25 מ"ר כפי שעולה ממסמך הנושא לוגו של מינהל מקרקעי ישראל וכותרתו "הודעה על איכלוס משתכנים" (נספח ג' לכתב ההגנה). על כן טען הנתבע כי הוא זכאי למקום חניה נוסף על זה שהוצמד לו על פי מסמכי הרישום ומלכתחילה היה זכאי לשתי חניות; אחת בחלקו הקדמי של הבית המשותף, היא החניה מושא התביעה דנן, והשנייה חניה אחורית זו שצמודה לדירתו על פי מסמכי הרישום. לטענתו בעבר דרשה מועצת קריית עקרון להטמין מכלי אשפה בשטח הבית המשותף ולפיכך ויתר הנתבע לפרק זמן של 4 שנים על החניה האחורית ונאלץ להסתפק בחניה מושא התביעה בלבד. במועד מאוחר יותר סילקה המועצה את פחי האשפה מן השטח המשותף.

11. עוד הוסיף הנתבע לטעון כי קיים מסמך הסכמות אליהן הגיעו כל בעלי הדירות ולפיו תינתן לו הזכות לעשות שימוש בחניה מושא התביעה כל עוד הוא מתגורר בדירה. הסכמות אלו בין בעלי הדירות בבית המשותף לנתבע נולדו ערב רישום הבית כבית משותף. לטענת הנתבע עורך הדין אשר היה אמון על רישום הבית המשותף נפטר בטרם הסתיימה מלאכת הרישום. הטיפול ברישום עבר לעו"ד גבריאל שעדכנה את הנתבע כי החניה מושא התביעה לא מוצמדת על פי המסמכים לדירתו וזאת לאור התנגדות מר חגיבי. לשיטתו כדי לפתור הסכסוך ולהאיץ הרישום הוצע לו ע"י הגב' שגית זיו ויו"ר הנציגות דאז מר סלמן ז"ל להגיע להסכמה עם בעלי הדירות בבית המשותף על פיה תינתן לנתבע זכות השימוש בחניה הקדמית וזאת כל עוד הוא מתגורר בדירה.

12. לטענת הנתבע כדי לשמור על שכנות טובה הסכים להצעה זו חרף העובדה שהיה זכאי להצמדת חניה נוספת לדירתו בעת הרישום. לשיטתו מר סלמן נפטר והמסמך המעיד על ההסכמה אבד. הגב' סלמן בעדותה סיפקה הסבר ראוי לאי הימצאות המסמך החתום כאשר הצהירה כי גרסה אותו משום שהיה בין כל הניירת הרפואית של מר סלמן ז"ל. כן העידה כי היה עותק נוסף בקלסרי הועד שהועברו למר חגיבי נציג התובעת. משכך טען הנתבע כי מר חגיבי אחראי להיעדרות המסמך.

ד. דין והכרעה

13. אקדים ואומר כי לאחר ששקלתי את טענות הצדדים ולאחר שהובאו בפניי הראיות והעדויות באתי לכלל מסקנה כי דין התביעה להתקבל. להלן טעמי.

סמכות התובעת להגיש את התביעה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/172/2019

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

14. סעיף 65 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") קובע כי:
"לכל בית משותף תהיה נציגות לשם ניהול ענייני הבית המשותף;
הנציגות תיכון ותפעל לפי הוראות התקנון".
15. סמכויות נציגות הבית המשותף ותפקידיה מוסדרים בהוראת סעיף 69 לחוק המקרקעין, לאמור:
"הנציגות תשמש מורשה של כל בעלי הדירות בכל ענין הנוגע להחזקתו התקינה ולניהולו של הבית המשותף, והיא זכאית בעניינים אלה להתקשר בחוזים ולהיות צד בכל הליך משפטי ובכל משא ומתן בשם כל בעלי הדירות".

16. מכוחה של הוראה זו, נקבע בהלכה הפסוקה כי מעמדה המשפטי של הנציגות הוא של שלוח, מכוח החוק, של כלל בעלי הדירות בבית המשותף, בכל הנוגע להחזקה תקינה של הרכוש המשותף וניהולו. פעולת הנציגות, בגדרי הרשאתה בחוק, מחייבת את כל בעלי הדירות בבית המשותף והיא אינה נדרשת לקבל הרשאה פרטנית על ידי מי מבעלי הדירות (ראו: ע"א 98/80 נציגות הבית המשותף ברחוב רבי עקיבא 77 לוד נ' קדמת לוד בע"מ, (פורסם בנבו 27.9.1981) (להלן: "עניין קדמת לוד"); רע"א 1025/17 נאות מזרחי בע"מ נ' נציגות הבית המשותף מנדל זינגר 23 חיפה, פורסם ב"נבו" (27.6.2017).

17. בפסק הדין בעניין קדמת לוד פירט בית המשפט את תפקידי הנציגות וסמכויותיה כדלקמן:
"נציגות הבית המשותף, הנבחרת על ידי האסיפה הכללית של בעלי הדירות בבית המשותף, הוא הגוף המבצע של הבית המשותף, שמתפקידו לטפל בכל העניינים הכרוכים בתחומים המשותפים לכל הדיירים. מטבע הדברים הכוונה לניהול פנימי השוטף של הבניין, ובעיקר בכל הנוגע לרכוש המשותף, אופן השימוש בו, החזקתו התקינה, ביצוע תיקונים בשעת הצורך, גביית הוצאות ההפעלה השונה וכדומה. החוק הקנה לנציגות הבית המשותף לצורך ביצוע תפקידיה מעמד משפטי מיוחד: על פי האמור בסעיף 69 הנ"ל ניתנת לנציגות הבית המשותף בתור שכזו כשרות להיות צד לפעולות משפטיות שונות....".

18. נציגות הבית המשותף, אפוא, לטפל בכל העניינים הנוגעים לא חזקתו, לתפקודו ולשימושיו של הרכוש המשותף, ואף לנקוט בהליכים משפטיים בכל הנוגע לעניינים הללו.

19. תביעה דוגמת התביעה דנן שעילתה שימוש ייחודי ברכוש המשותף בבית המשותף באה בגדרי ההרשאה של נציגות הבית המשותף, בהיותה קשורה במישרין לסמכויותיה ולחובה המונחת לפתחה לדאוג "להחזקתו התקינה" של הרכוש המשותף. במסגרת תפקידיה של



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/172/2019

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

הנציגות לפעול לשמירת הרכוש המשותף מוסמכת היא להגיש תביעה כנגד בעל דירה העושה שימוש ייחודי רכוש המשותף, ואין הדבר מותנה בקבלת הסכמת של בעלי הדירות בבית המשותף או בקבלת החלטה של האסיפה הכללית.

20. למעלה מן הדרוש ואף שכפי שנקבע על ידי לעיל אין צורך בהחלטת רוב בעלי הדירות על הגשת התביעה אציין כי מן המסמך שהוגש על ידי הנציגות עולה כי מרבית בעלי הדירות הביעו הסכמתם להגשת התביעה, ואף אם בני הזוג זיו חלוקים בדעותיהם הרי שקולו של מר זיו מהווה 50% שמתווספים לשבעה בעלי דירות שנתנו את קולם, קרי 7.5 מתוך 14. אך כאמור אין כל צורך ברוב בעלי הדירות כפי שנקבע לעיל.

21. אשר על כן אני דוחה את טענת הסף של הנתבע לפיה התובעת נעדרת סמכות להגיש את התביעה.

שימוש ייחודי ברכוש המשותף

22. כלל ידוע הוא כי בעל דירה זכאי לעשות ברכוש המשותף שימוש סביר וזאת ללא צורך בהסכמת יתר בעלי הדירות בבית המשותף. הפסיקה פירשה "שימוש סביר" כשימוש לפי תנאי המקום והזמן, התואם את ייעודו של הרכוש המשותף ואינו מונע שימוש דומה מאחרים (ראה: ע"א 549/73 וינטרס ואח' נ' זמורה ואח', פ"ד כח (1) 645 (להלן: "עניין וינטרס"), ע"א 708/720 פרשקר נ' רוזנברג ואח', פ"ד כח' (2) 817, המ' 163/81 בודנוף נ' נציגות הבית המשותף ברח' שחראי 14-18 י-ם, פ"ד לה 277).

23. על אבחנה זו עמד גם המלומד א. אייזנשטיין בספרו "יסודות והלכות בדיני מקרקעין" חלק שלישי - בתים משותפים (100-101):

"המבחן לשימוש ברכוש המשותף, כאשר לא קיימת החלטה של האסיפה הכללית בדבר השימוש שיעשה בו, הוא השימוש הרגיל והסביר לפי תנאי המקום והזמן שאינו מונע שימוש דומה מאחרים."

24. עוד נקבע בעניין וינטרס כי: "מי שמחנה מכוניתו במקום שהוא רכוש משותף איננו רוכש לעצמו כל זכות מיוחדת במקום זה. זכותו אינה אלא זכות הפרט לעשות שימוש רגיל וסביר ברכוש המשותף, השייך לכל בעלי הדירות ביחד ועומד במידה שווה לרשותו של כל אחד מהם למטרה זו."

משמעות הדבר היא כי כל עוד לא הוצמד הרכוש המשותף לדירה מסוימת, אין בידי בעלי אותה דירה זכויות קנייניות בלעדיות בחלק מסוים מהרכוש המשותף (ראו ע"א 11965/05, עזבון המנוח קליין נ' שרון (פורסם בנבו 27/08/09)).

25. מן העבר השני עומד השימוש הייחודי ברכוש המשותף. שימוש מסוג זה מצריך הסכמת כל בעלי הדירות בבית המשותף.

26. על פי סעיף 62 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") רק בהסכמת כל בעלי הדירות בבית המשותף ניתן יהיה להצמיד חלק מהרכוש המשותף לדירה פלונית,



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/172/2019

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

- ולמעשה להעניק זכות קניינית ברכוש המשותף. הוא הדין גם באשר לעשיית שימוש ברכוש משותף העולה כדי שימוש ייחודי, אף אם אותו חלק בו נעשה השימוש לא הוצמד לדירה מסוימת במרשם המקרקעין (ראה: ע"א 2525/92 גבי וקרני ראוכברג נ' עיריית רמת גן, פ"ד מז(5) 850, רע"א 698/85 בן צור ואח' נ' נעים ששון ואח', פ"ד מא(3) 144, ראה גם: י. וייסמן, "דיני קניין - בעלות ושיתוף", (תשנ"ז-1997), עמ' 454-455).
27. בענייננו, אין חולק כי הנתבע עושה שימוש ייחודי בשטח המהווה רכוש משותף ותופס בו חזקה בלעדית. בכלל זאת, בוצע סימון בצבע ברצפת החניון לתחום שטח החניה ואף החניה סומנה בספרה 14. הנתבע הוא היחיד העושה שימוש בשטח זה כחניה ומונע מבעלי הדירות האחרים לעשות שימוש בשטח משותף זה.
28. כמפורט לעיל, שימוש ייחודי ברכוש המשותף על ידי בעל דירה מצריך הסכמת בעלי הדירות כולם. טענת הנתבע כי בעלי הדירות בבית הסכימו לשימוש זה בחתימתם על מסמך שערכה הגב' שגית זיו לא הוכחה בפניי. המסמך כלל לא אותר ולא הוצג בפניי, חזקה על מר אבו אשר הינו בקיא בענייני קניין ורישום בהיותו קבלן כי ככל שהיה קיים מסמך לו הוא טוען הכולל הסכמות כלל בעלי הדירות הרי שמסמך חשוב זה היה נשמר על ידו. גם אם המסמך שהיה קיים לטענת הנתבע אבד עם גריסת הניירת של מר סלמן ז"ל, הרי שלא שוכנעתי כי מסמך זה כלל הסכמת כל בעלי הדירות ולפיכך ממילא אין לו כל משמעות לעניין תביעה זו. ראו למשל עדותה של הגב' סלמן ממנה עלה כי לא כל בעלי הדירות היו שותפים להסכמות:
- "ת. לא זוכרת. זה היה 80% מהדיירים.
- ש. תגידי לי שמות
- ת. רוב הבניין חתם על ההסכם" (עמוד 10 שורות 8-10).

ה. סוף דבר

29. משלא ניתנה בידי הנתבע הסכמת כל בעלי הדירות בבית המשותף לתפיסת חזקה ייחודית בשטח חניה המהווה רכוש משותף בבית המשותף, דין התביעה להתקבל.
30. לפיכך, ניתן בזאת צו המורה לנתבע, לסלק ידו לאלתר משטח החניה המהווה רכוש משותף בבית המשותף. כמו כן אני מורה לנתבע להשיב את מצב השטח לקדמותו קרי מחיקת קווי הסימון והמספר וכן הרכבת הגדר שפורקה לצורך החניה.
31. הנתבע יישא בהוצאות משפט לטובת התובעים בסך כולל של 3000 ש"ח.
32. סכום זה ישולם לתובעת בתוך 30 יום שאם לא כן יישא הפרשי ריבית והצמדה מיום פסק הדין ועד למועד התשלום בפועל.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/172/2019

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

ניתן היום, 28.7.21, י"ט אב תשפ"א, בהעדר הצדדים.

ציפי קוינט-שילוני
מפקחת על רישום מקרקעין