



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/60/2019

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

לפני כבוד המפקחת על רישום מקרקעין  
אושרת ארפי מוראי

- |  |                                 |
|--|---------------------------------|
| <p>1. משה גליק<br/>2. יפה גליק<br/>עמוס 5, בני ברק</p> <p>נגד</p> <p>1. משה סלמי<br/>עמוס 5, בני ברק</p> <p>2. זאב קרימילובסקי - ניתן פס"ד מיום 10.7.2019</p> <p>3. כפיר הרצל - ניתן פס"ד מיום 10.7.2019</p> <p>4. נציגות הבית המשותף ברחוב עמוס 5 בבני ברק - ניתן פס"ד מיום 10.7.2019</p> | <p>התובעים:</p> <p>הנתבעים:</p> |
|--|---------------------------------|

פסק דין

1. האם לבעלים של דירה בבית משותף זכות וטו ('קול חוסם') לעניין החלטת כל יתר בעלי הדירות בבית המשותף לקיים פעילות חסד של חלוקת מזון למשפחות מעוטות יכולות בשטח הרכוש המשותף בבית המשותף. זו השאלה הדרושה הכרעה בתביעה שלפניי.

העובדות וההליך

2. עניינה של התביעה בבית משותף ברחוב עמוס 5 בבני ברק, הרשום בפנקס הבתים המשותפים חלקה 918 בגוש 6192 (להלן - "הבית המשותף"). הבית המשותף מורכב ממבנה אחד בן 3 קומות וכולל 12 דירות. בהעדר תקנון מוסכם ובהתאם להוראת



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/60/2019

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

- סעיף 64 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן - "חוק המקרקעין"), חל על הבית המשותף התקנון המצוי הקבוע בתוספת הראשונה לחוק.
3. התובע 1 הוא הבעלים של דירה בבית המשותף, הרשומה בפנקס הבתים המשותפים תת חלקה 10. התובעת 2 היא רעייתו (להלן - "הנתבעים"). הנתבע 1 הוא הבעלים של דירה בבית המשותף הרשומה בפנקס הבתים המשותפים תת חלקה 2 (להלן - "הנתבע 1"). הנתבע 2 הוא הבעלים של דירה הרשומה בפנקס הבתים המשותפים תת חלקה 11 (להלן - "הנתבע 2"). הנתבע 3 הוא הבעלים של דירה בבית המשותף הרשומה בפנקס הבתים המשותפים תת חלקה 7 (להלן - "הנתבע 3"). הנתבעת 4 היא נציגות הבית המשותף (להלן - "הנתבעת 4").
4. בכתב התביעה עתרו התובעים למתן סעדים הנוגעים לשימוש שעושים הנתבעים ברכוש המשותף. ביחס לנתבע 1, עתרו התובעים למתן צו מניעה האוסר על הנתבע לאחסן פירות, ירקות ומכליהם בשטחי הרכוש המשותף בבית המשותף. ביחס לנתבע 2, עתרו התובעים למתן צו עשה המורה לנתבע לפרק ולהסיר סוכה שהתקינו בגג הבית המשותף, ולהשיב המצב לקדמותו. ביחס לנתבע 3, עתרו התובעים למתן צו עשה המורה לנתבע לסלק כלי רכב שהציב דרך קבע בחניה המהווה רכוש משותף. ביחס לנתבעת 4, עתרו התובעים למתן צו עשה המורה לנתבעת לתקן ליקויים בגג הבית המשותף וכן לתקן נזקים שנגרמו לדירת התובעים בשל ליקויים אלה.
5. ביום 10.7.2019 התקיים לפניי דיון בתביעה. במסגרתו ולאחר שנשמעו טענות הצדדים, ניתן בהסכמת הצדדים פסק דין בעניינם של הנתבעים 2-4. דיון בענייניו של הנתבע 1 התקיים ביום 18.7.2019, משנבצר ממנו, ברשותי, להתייצב לדיון שנקבע ליום 10.7.2019. הצדדים שטחו טענותיהם בעניין הצבת מכלי פרי וירק בשטחי הרכוש המשותף וחלוקתם למשפחות מעוטות יכולת.
6. בתוך כך, התבהרו העובדות כדלקמן, אשר אינן שנויות במחלוקת:
- גב' סלמי סיגלית, רעיית הנתבע 1, הרשומה הבעלים של דירה בבית המשותף (תת חלקה 2) במשותף עם הנתבע 1 (להלן - "סלמי"), מתנדבת בעמותת "חסדי נעמי - מתן בסתר ליתומים ואלמנות" (ע"ר 580073146). מזה למעלה מ-13 שנה מקיימת סלמי פעילות חסד של חלוקת פירות וירקות, ללא תמורה, למשפחות מעוטות יכולת



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/60/2019

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

(להלן - "חלוקת המזון"). חלוקת המזון נעשית בשטח החניה של הבית המשותף, בתדירות של אחת לשבועיים למשך כ-3 שעות, בשעות אחר הצהריים. החלוקה מתבצעת בהתאם לרשימה שמית מסודרת של כ-120 משפחות. הפירות והירקות (6 סוגים לכל היותר) מגיעים במכלים גדולים ('דולבים') ונארזים בשקיות נפרדות לכל אחת מהמשפחות, אשר מגיעות לאסוף המזון. ככל שבתום שעות חלוקת המזון נותרים פירות וירקות, הם נמסרים ללא תמורה לדירים בבית המשותף ובבניינים הסמוכים. המכלים הגדולים אינם מאוחסנים בשטח הבית המשותף ועל פי רוב נאספים ביום שבו מתקיימת חלוקת המזון, לכל המאוחר בשעות הבוקר המוקדמות של יום המחרת, לאחר שנערמו האחד על השני והוצבו בשטח החניה בבית המשותף. במשך כל השנים התקיימה חלוקת המזון, במתכונת דלעיל, בהסכמת כל בעלי הדירות בבית המשותף, למצער ביחס לתובע 1 בהעדר התנגדות מצדו. זאת, עד עובר להגשת התביעה דנן. הבעלים של כל הדירות בבית המשותף (11 דירות), למעט התובע 1, הוסיפו ונתנו לפני כשנה אף הסכמתם בכתב לחלוקת המזון בבית המשותף במתכונת זו.

7. בדיון שהתקיים לפניי, עמדו התובעים על טענתם, לפיה משלא ניתנה הסכמת התובע 1, הבעלים של דירה בבית המשותף, אין הנתבע 1 וסלמי רשאים לקיים פעילות של חלוקת המזון בבית המשותף.

8. בהעדר מחלוקת עובדתית לעניין עצם השימוש הנעשה ברכוש המשותף, ומשלא עלה בידי לסייע בידי הצדדים לסיים המחלוקת על דרך הפשרה, הורתי מועדים להגשת סיכומים בכתב בשאלה המשפטית שנותרה לדיון והכרעה - האם לצורך קיום פעילות של חלוקת המזון כאמור בבית המשותף די בהסכמה של רוב בעלי הדירות בבית המשותף או שמא פעילות זו טעונה הסכמה של כל בעלי הדירות בבית. עוד הורתי, כי לאחר הגשת סיכומי הצדדים אקיים ביקור בבית המשותף.

9. הצדדים הגישו סיכום טענותיהם בכתב. אף זאת, לאחר ששבתי והורתי לתובעים להתייחס בכתב סיכומיהם לשאלה המשפטית שעל המדוכה, תחת טענות אחרות שבאו בכתב הסיכומים בקשר עם שימושים אחרים הנעשים בבית המשותף על ידי אחרים, ואשר לא בא זכרם בכתב התביעה.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/60/2019

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

10. ביום 3.12.2019 בשעות הערב קיימתי ביקור בבית המשותף בנוכחות הצדדים, לאחר שתואם מועד שבו מתקיימת פעילות חלוקת המזון על ידי סלמי. במהלך הביקור צפיתי בבית המשותף ומצאתי כי בשטח המשמש לחניית כלי רכב העשוי אספלט, בצדו הדרומי של הבית המשותף, הוצבו 5 מכלים גדולים של פרי וירק ('דולבים'). עמדת חלוקת המזון הותקנה בסמוך לפתח הכניסה והיציאה של כלי רכב לשטח החניה בבית המשותף. עוד צפיתי, כי חלקו המזרחי של הבית המשותף מהווה חזית הבית. בצדו המערבי של הבית ישנה גינה, ובצדו הצפוני ציפיתי בהמשכה של הגינה ובאדמת כורכר. אף במעמד הביקור בבית המשותף הצעתי לצדדים לנסות וליישב המחלוקת על דרך הפשרה, לרבות ניסיון להביא הצדדים לפשרה לעניין תדירות פעילות חלוקת המזון בשטחי הבית המשותף ומיקומה. זו נדחתה מכל וכל על ידי התובעים.

11. אביא להלן עיקרי טענות הצדדים.

#### טענות הצדדים

12. לטענת התובעים, דין התביעה להתקבל. כנטען, התובע 1 ביקש מסלמי שלא לקיים פעילות של חלוקת מזון בשטחי הבית המשותף, עת נתקל לראשונה לפני שנים במשאית הפורקת מכלי פרי וירק בשטחי הבית. סלמי סירבה להפסיק פעילות זו ו"כך זה נמשך ונמשך", כך לשון התובעים. לפני כשנתיים עמדו מכלי הפרי והירק במשך שלושה ימים ברציפות בשטח החניה בבית המשותף והתובע 1 נאלץ להזיזם בגפן, בשל כך נפגע ברגלו. התובע 1 מכבד רצון הנתבע 1 וסלמי לקיים פעילות חסד, ברם, אין בידו להסכים למתכונת פעילות זו, בשים לב לחלופות לעשיית חסד וצדקה כגון "תרומות בכסף ומעשים טובים". בתוך כך, טענו התובעים כי פעילות חלוקת המזון הופכת את חצר הבית המשותף לשוק "המזמין כל מיני מרעין-בישין לטעום וליהנות משוק זה." בבחינת מפגע תברואתי, הגובל ב"לכלוך, זוהמה ומחלות". עוד טענו התובעים, כי באחת הפעמים שבהן הגיעה משאית לפרוק מכלי הפרי והירק, נפגע מעקה חצר הבית המשותף ונדרש יום עבודה שלם לשיקומו.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/60/2019

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

13. לטענת הנתבע 1, דין התביעה להידחות. כנטען, חלוקת המזון למשפחות מעוטות יכולת נעשית במתכונת מסודרת ומאורגנת, במסגרת התנדבות סלמי מזה שנים רבות בעמותת חסדי נעמי. חלוקת המזון לא נעשית באופן אקראי אלא בהתאם לרשימה מסודרת וסגורה של משפחות, הניתנת בידי סלמי על ידי העמותה, הכוללת מלוא פרטיהם וחתימה בכתב ידם עם קבלת שקיות הפרי והירק (רשימה לדוגמא של חודש פברואר 2019 צורפה לכתב ההגנה). עוד כנטען, חלוקת המזון נעשית בתדירות נמוכה ולפרק זמן קצר, באופן שאינו מפריע לדריים בבית המשותף. הפעילות אינה כרוכה במפגע כלשהו, לרבות מפגע תברואתי, שכן הפרי והירק נארזים בשקיות ניילון סגורות הנמסרות בידי המשפחות מעוטות היכולת. ככל שנותר פרי וירק במכלים הוא מחולק לדריים בבית המשותף ובבניינים סמוכים, בתום פעילות החלוקה. עוד כנטען, פעילות זו של חלוקת המזון נעשית מזה שנים רבות בהסכמת כל בעלי הדירות בבית המשותף, לרבות התובע 1, אשר הביע הסכמתו מספר רב של פעמים לפני שנישא לתובעת 2, ואף נהג לקחת באופן קבוע פירות וירקות שנותרו בגמר פעילות החלוקה. מכל מקום, הנתבע 1 ביקש להדגיש כי פעילות חסד זו של חלוקת מזון היא פעילות מקובלת ונפוצה בעיר בני ברק, שכינויה 'עיר התורה והחסד', ומתקיימת כמעט בכל רחוב בעיר, כמו גם פעילות גמילות חסדים הנהוגה בכל בנין בעיר. עוד כנטען, התובעים כלל אינם מתגוררים בדירה, ואין בשימוש זה הנעשה ברכוש המשותף כדי לפגוע בהם בכל צורה ואופן.

### דין והכרעה

14. הוראות פרק ו' לחוק המקרקעין והתקנון המצוי שבתוספת לחוק (להלן - "התקנון המצוי"), מסדירים את מערכת היחסים שבין בעלי הדירות בבית משותף ואת זכויותיהם וחובותיהם בקשר לבית המשותף. מכוחן של הוראות אלה, הופקד ניהול הבית המשותף בידי שני מוסדות - האסיפה הכללית ונציגות הבית המשותף.

15. האסיפה הכללית מורכבת מכל בעלי הדירות בבית המשותף והיא האחראית לקבוע הכללים על פיהם ינוהל הבית המשותף. כך, כפי שמורנו הוראת סעיף 5(א) לתקנון המצוי, לאמור:



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/60/2019

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

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

(ההדגשה אינן במקור)

'רכוש משותף' הוגדר בהוראת סעיף 52 לחוק המקרקעין: "כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים, וכן מתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסוימת."

16. הצורך בקביעת כללים על פיהם ינוהל הבית המשותף, ובכלל זאת הסדרת השימוש ברכוש המשותף בבית, נובע ממאפייניו הייחודיים של הבית המשותף. בבסיס מתכונת זו של יחסי שיתוף המאפיינת הבית המשותף, קיים מתח טבעי ומוכנה בין קנייניו של הפרט, הבעלים של דירה בבית משותף, לבין הצרכים המשותפים של כלל בעלי הדירות בבית המשותף, אמור אף זכויותיהם הקנייניות בחלק בלתי מסוים ברכוש המשותף בבית (ראו, סעיף 55(א) לחוק המקרקעין). הטיב לתאר זאת כבוד השופט (כתוארו דאז) מ' חשין, בפסק הדין שניתן ברע"א 7112/93 צודלר נ' יוסף, פ"ד מח(5) 550, 562-563 (1994), בקבעו לאמור:

"הבית המשותף (המכונה במקצת שיטות משפט condominium) הינו המצאה של המשפט המודרני, ומקורו בתנאים פיסיים וחברתיים של החברה המודרנית. מנקודת ראותו של משפט הקניין הקלאסי, הבית המשותף הינו מעין יצור כלאיים: ה'דירות' בבית המשותף מצויות בבעלות נפרדת (סעיף 54 לחוק), ובצדן ה'רכוש המשותף' מצוי בבעלות משותפת של כל הבעלים. הוראות השיתוף של הדין הכללי אינן חלות על הרכוש המשותף שבבית המשותף (סעיף 56(א) לחוק), והוראות פרק הבתים המשותפים שבחוק הן ייחודיות לבתים משותפים. ההסדר שקבע הדין לבית המשותף מגביל את זכותם של בעלי הדירות לעשות גם ברכוש המשותף גם בדירות שבבעלותם, וגם בכך ניכרת ייחודיותו הנורמטיבית של הבית המשותף ושל ההסדרים החלים עליו. ... יתרה מזאת, הבית המשותף מסרב לשייך עצמו אך לדיני הקניין בלבד, והרי יש בו יסודות שמעבר לדיני הקניין. יסודות יוצרים אלה בבית המשותף - יסודות שהם מטה-קנייניים - כוללים, בין השאר, את תקנון הבית המשותף, את אספת הדיירים, ... הגבלות קנייניות ספציפיות



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/60/2019

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

החלות על בעלי הדירות בבית ועוד. אכן, בית משותף יוצר מעין חיים בצוותא של בעלי הדירות - חיים קומונאליים - והקניין שיש לכל בעל דירה לעצמו כפוף לא אך להגבלות אלו ואחרות שבעל קניין 'קלאסי' כפוף להן (כגון מטרדים), אלא להגבלות נוספות. כך בקניין בדירות ובוודאי כך ברכוש המשותף.

נלמד מכאן, כי הרוכש דירה בבית משותף - הוא הדין במי שדירה בבית משותף נפלה לבעלותו בדרך אחרת - מעלים עליו כי הסכים מראש לוותר על חלק מן האוטונומיה הקניינית הקנויה לו, וכמו הקנה חלק מזכויותיו למסגרת השיתופית המתמשכת והקבועה. דיברנו בלשון של ויתור, אך לאמיתם של דברים הוויתור מובנה הוא אל תוך מסגרתו הנורמטיבית של הבית המשותף, כהגבלה קניינית מעיקרו של דין.

17. אשר לכללים בדבר 'שימוש ברכוש המשותף', אשר בסמכות האסיפה הכללית להסדיר כפי הוראת סעיף 5(א) לתקנון המצוי, מצינו אזכור להיגד זה אך ביחס להוראות בדבר ביצוע התאמות לאדם עם מוגבלות המתגורר בבית המשותף, אשר נוספו לחוק המקרקעין במסגרת תיקון מס' 23 והוספת סעיף 59ג לחוק (ס"ח תשס"ב מס' 1814, מיום 18.12.2001). בתוך כך, נקבעו בתוספת השניה לחוק המקרקעין שיעורי הסכמה שונים של בעלי הדירות בבית משותף ביחס לסוגי התאמות ושינויים ברכוש המשותף, כנגזרת של מידת הפגיעה ברכוש המשותף ובבעלי הדירות: התאמות שאינן טעונות הסכמה של בעלי הדירות; התאמות הטעונות הסכמת רוב בעלי הדירות; והתאמות הטעונות הסכמת בעלי הדירות שבבעלותם 60% מן הדירות. בכלל זאת, נקבע בהוראת סעיף 59ג(ב)(3) לחוק, כי תנאי לביצוע התאמה ברכוש המשותף הוא כי "ההתאמה אינה מונעת מבעלי הדירות להשתמש ברכוש המשותף שימוש סביר, וההתאמה תיעשה בדרך שתצמצם ככל האפשר את הפגיעה בבעלי הדירות האחרים ובחזות הבית."

18. הוראות דומות קיימות בפרק ה' לחוק המקרקעין, המסדיר יחסי שיתוף רגילים במקרקעין. בהתאם להוראות סעיף 30 לחוק: "א) בעלי רוב החלקים במקרקעין המשותפים רשאים לקבוע כל דבר הנוגע לניהול הרגיל של המקרקעין ולשימוש הרגיל בהם. ... (ג) דבר החורג מניהול או משימוש רגילים טעון הסכמת כל השותפים." עוד מורנו הוראת סעיף 31(א) לחוק, כי "באין קביעה אחרת לפי סעיף



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/60/2019

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

- 30, רשאי כל שותף, בלי הסכמת יתר השותפים - (1) להשתמש במקרקעין המשותפים שימוש סביר, ובלבד שלא ימנע שימוש כזה משותף אחר.
19. בהיקש מהוראת סעיף 30(א)(1) לחוק המקרקעין - תוך ביצוע התאמה ראויה הנובעת מהרציונאליים השונים שבסיס דיני השיתוף הכלליים לעומת הדינים החלים על בית משותף - נקבע בהלכה הפסוקה כי כל בעל דירה בבית משותף רשאי לעשות שימוש סביר ורגיל ברכוש המשותף (ראו גם: ע"א 549/73 וינטרס נ' זמורה, פ"ד כח(1) 645, 647-648 (1974) (להלן עניין וינטרס); רע"א 9645/16 איסק נ' נחמיאס, פורסם ב"נבו" (10.1.2017); מ' דויטש קניין, כרך א', תשנ"ז-1997, 707-705 (להלן - דויטש)).
20. אשר למשמעות ההיגד 'שימוש סביר', לא מצינו בהוראות חוק המקרקעין הגדרה או פירוש להיגד זה. בהתאם להלכה הפסוקה, שימוש סביר ברכוש המשותף יהא כל שימוש העונה על הצרכים הלגיטימיים של בעלי הדירות בבית המשותף והמאפשר קיום בבית המשותף בצורה נאותה ומתקבלת על הדעת. משמעו "עשיית כל אותן פעולות (מטריאליות ומשפטיות), אשר על פי מהותו של אותו נכס, טיבו וייעודו טבעיות הן לגביו. היקפן של פעולות אלה נקבע על פי נסיבות העניין" (ע"א 810/82 זול בו בע"מ נ' זיידה, פ"ד לז(4) 737, 740-741 (1983); ראו גם: ע"א 698/85 בן צור נ' ששון, פ"ד מא(3) 144, 150-151 (1987)).
21. בתוך כך, נקבע כי שימוש יהא סביר ורגיל ככל שעומד בתנאים המצטברים הבאים: האחד, השימוש תואם את תנאי הזמן והמקום ואת הייעוד של אותו חלק ברכוש המשותף. תנאי המקום משמעם המקום בו נמצא הבית המשותף וייעודו (כדוגמת: מגורים, מסחר, משרדים או שילוב של אלה). תנאי הזמן משמעם דרישות ואילוצים אשר מציאות החיים מנציבה. השני, השימוש אינו מונע שימוש דומה מדיירים אחרים בבית המשותף ואינו עולה כדי תפיסת חזקה ייחודית ברכוש המשותף. יפים בהקשר זה דבריו של כבוד השופט צ' ברנזון בעניין וינטרס (עמודים 648-649), בקבעו לאמור:

"אם בקביעת השימושים השונים ברכוש המשותף תהיה לכל בעל דירה זכות וטו, תושם לאל ברוב המקרים כל אפשרות של חיים





מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/60/2019

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

משותפים תקינים בבתים משותפים. בעניינים אלה קובעת האסיפה הכללית של בעלי הדירות, המחליטה ברוב דעות. היא קובעת את טיב השימוש ואת אופן השימוש.

...

בדברים שאינם מוסדרים בחוק וגם לא בתקנון או לפי החלטה מוסמכת של האסיפה הכללית, השאיפה צריכה להיות למצוא איזון בין השמירה על הזכויות הקיימות של בעלי הדירות בדירותיהם וברכוש המשותף לבל ייפגעו לבין האינטרס הלגיטימי של כל בעל דירה יחיד לעשות שימוש רגיל ברכוש המשותף בצורה נאותה ובאורח סביר. הדרישה שיש כאילו צורך בהחלטה מיוחדת של האסיפה הכללית לגבי כל שימוש ברכוש המשותף, קטן או גדול, רגיל או בלתי רגיל, ולא כל שכן מתן זכות וטו בענין זה לכל בעל דירה, עלולים להשמיט את הקרקע מן האפשרות לחיות חיי שיתוף אנושיים בבתים משותפים ללא קשיים וסיכוכים מיותרים. מצד שני, כל בעל דירה גם אינו בן חורין לעשות ברכוש המשותף ככל אשר יעלה על לבו, מעין 'הישר בעיניו יעשה', כשאינו באותו ענין החלטה של האסיפה הכללית. גם זה לא יאפשר חיי שכנות טובה בבתים משותפים. אבל כאשר בעל דירה משתמש ברכוש המשותף שימוש רגיל באורח סביר, שלא הוסדר על ידי אסיפה כללית - שאני, ובלבד שלא ימנע שימוש דומה מבעלי דירות אחרים."

22. כאמור, כל אימת שאין עסקינן בשימוש רגיל וסביר ברכוש המשותף ובהעדר הוראה בחוק המקרקעין המסדירה השימוש ברכוש המשותף (ראו גם: הוראות סעיפים 59א-59ח לחוק המקרקעין, לעניין התקנת דוד שמש בגג הבית המשותף, הינתקות ממערכת חימום מרכזית, התאמות ברכוש המשותף לאדם עם מוגבלות, התקנת מעלית, הפעלת מעלית כמעלית שבת, ותאורה בשבת ובמועד, בהתאמה) - מוסמכת האסיפה הכללית של בעלי הדירות בבית המשותף לקבוע דרכי השימוש ברכוש המשותף, מכוח סמכותה הקבועה בהוראת סעיף 5(א) לתקנון המצוי.

23. בהתאם להוראת סעיף 12(א) לתקנון המצוי, החלטת האסיפה הכללית תתקבל ברוב דעות (רוב רגיל). זאת, אלא אם נקבע בהוראה בחוק המקרקעין שבעניין מסוים דרוש רוב אחר לשם קבלת ההחלטה (למשל, הוראת סעיף 71ב(א) לחוק, לפיה נדרש רוב של מי שבבעלותם 3/4 מהדירות להחלטה בדבר הוצאת חלקים מרכוש המשותף לצורך הרחבת דירה בבית המשותף). הוראת סעיף 12(ב) לתקנון המצוי מוסיפה ומורנו, כי החלטה המטילה על בעל דירה חובות או תשלומים מסוג או שיעור שלא



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/60/2019

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

פורשו בפרק ו' לחוק המקרקעין או בתקנון מצוי, או החלטה המשנה את זכויותיו של בעל דירה, לא יהא לה תוקף לגבי אותו בעל דירה אלא אם הסכים לה (סעיף 12(ב) לתקנון המצוי).

ומן הכלל אל הפרט.

24. יישום המבחנים שנקבעו בפסיקה לעניין סיווג השימוש ברכוש המשותף כ'שימוש רגיל וסביר', הביאני לכלל מסקנה כי קיום פעילות חסד של חלוקת מזון בשטח הרכוש המשותף בבית המשותף, כבענייננו, אינה בגדר שימוש רגיל וסביר ברכוש המשותף בבית. זאת, משאינה תואמת הייעוד של הבית המשותף, המשמש למגורים בלבד, ומשאינה תואמת הייעוד של שטח החניה בבית המשותף, אשר בו מתבצעת פעילות חלוקת המזון, לשמש לחניה של כלי רכב, לרבות תנועה של כלי רכב בכניסה לשטח זה וביציאה ממנו.

25. בנסיבות אלה ובהתאם להוראת סעיף 5(א) לתקנון המצוי - החל כאמור על הבית המשותף בהעדר תקנון מוסכם ובהתאם להוראת סעיף 64 לחוק המקרקעין - מוסמכת האסיפה הכללית של בעלי הדירות בבית המשותף לקבל החלטה לעניין השימוש שיעשה ברכוש המשותף.

26. בענייננו, לא נטען כי התקבלה החלטה באמצעות כינוס האסיפה הכללית של בעלי הדירות בבית המשותף, לעניין קיום פעילות חסד של חלוקת מזון למשפחות מעוטות יכולת בשטח הרכוש המשותף בבית. עם זאת, אין חולק כי ניתנה הסכמה של כל בעלי הדירות בבית המשותף לפעילות כאמור, המתקיימת מזה למעלה מ-13 שנה, למצער ביחס לתובע 1 בדרך של העדר התנגדות. על רקע הגשת התביעה דנן, הוסיף הנתבע 1 והגיש מסמך מיום 25.2.2019, הכולל הסכמה בכתב של הבעלים של 11 דירות בבית המשותף (מתוך 12), בחתימת ידם, לקיום פעילות חלוקת המזון בשטח הרכוש המשותף בבית, בתדירות של אחת לשבועיים במשך כ-3 שעות, בשעות אחר הצהריים. זאת, במצורף למסמך מטעם עמותת חסדי נעמי מיום 19.2.2019, המאשרת כי "משפחת סלמי מתנדבת בעמותה שלנו בחלוקת פירות וירקות ברחוב עמוס 5 בבני ברק אחת לשבועיים בימי שלישי."



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/60/2019

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

27. במחלוקת שניטשה בין הצדדים בשאלה האם עומדת לתובע 1, הבעלים של דירה בבית המשותף, זכות וטו ('קול חוסם') לעניין החלטת כל יתר בעלי הדירות בבית המשותף לקיים פעילות חסד של חלוקת המזון בשטח הרכוש המשותף במתכונת דלעיל, באתי לכלל מסקנה כי הדין עם הנתבע 1. זאת, משנחה דעתי כי אין בהחלטה זו של בעלי הדירות בבית המשותף כדי להוות החלטה "המשנה את זכויותיו" של התובע 1, כלשון הוראת סעיף 12(ב) לתקנון המצוי, אשר אך בעטיו כפופה ההחלטה אף להסכמת התובע 1. אבאר:

28. ערכאות המשפט נדרשו, לא אחת, לשאלה מתי החלטת האסיפה הכללית של בעלי הדירות בבית משותף היא בגדר שינוי זכויות של בעל דירה בבית, אז נתונה לבעל הדירה, כאמור, זכות וטו, ומתי החלטה זו היא בגדר קביעת דרכי השימוש ברכוש המשותף, אז די ברוב רגיל. עמד על כך המלומד דויטש, בקבעו כי התשובה לשאלת ה'פגיעה בזכויות' טמונה במציאת נקודת האיזון הראויה בין הערך של חופש הקניין של כל אחד מבעלי הדירות בבית המשותף המתנגדים להחלטה הנדונה, לבין המטרה הראויה של הגנה על צרכיהם הסבירים של יתר בעלי הדירות בבית (שם, עמודים 722-723). המלומד פרופ' י' ויסמן הוסיף ופירש בעניין זה בספרו דיני קניין - בעלות ושיתוף, תשנ"ז-1997, 454-455 (להלן - ויסמן), לאמור:

"המבחן שהנחה את בתי המשפט בפסקי דין רבים היה מבחן שלילת ההחזקה בחלק מן הרכוש המשותף. החלטה של האסיפה הכללית המביאה לכך שהחזקה בחלק מן הרכוש המשותף נשללת מאת בעל דירה כלשהו, נחשבת כהחלטה המשנה את זכויותיו של אותו בעל דירה ועל כן כפופה לזכות הווטו שלו. כך למשל, פריצת פתח מתוך דירה אל גג הבית, והתקנת מכסה לפתח ומעקה סביבו, נחשבו למעשים הטעונים הסכמת כל בעלי הדירות שבבית המשותף, מכיוון שהיתה בכך תפיסת חזקה ייחודית. בדומה לכך, הקמת צריף בחצר המשותפת שוללת את החזקה במקום מאת בעלי הדירות האחרות ואין לקפח זכותם בלא הסכמתם. ...

לעומת זאת, החלטות שאינן שוללות דרך קבע את החזקה בחלק מן הרכוש המשותף אינן כפופות לזכות הווטו של בעלי הדירות. כך, למשל, מוסמכת האסיפה הכללית לקבוע תור בין הדיירים לשימוש בחדר כביסה משותף. כן נפסק כי האסיפה הכללית מוסמכת, ברוב רגיל, להועיד לבעלי הדירות פיסות



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/60/2019

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

קרקע לשימוש אינדיבידואלי למטרות גינון, כי - בהבדל מבניה על הרכוש המשותף - אין בכך משום שלילה מתמדת של הזכויות של בעלי הדירות האחרות. ועוד, נפסק כי האסיפה הכללית מוסמכת, ברוב רגיל, להועיד חלק מן הרכוש המשותף למטרות חניה, בלא לייחד מקום מסוים לבעל דירה כלשהו.

29. בנסיבות דנן, אין חולק כי פעילות חלוקת המזון, המתקיימת בתדירות של אחת לשבועיים לפרק זמן קצר של כ-3 שעות, אינה שוללת דרך קבע החזקה בשטחי הרכוש המשותף. אין בה משום הקצאת חלק מהרכוש המשותף למי מבעלי הדירות בבית המשותף באופן ייחודי, ואין בה משום מתן חזקה ייחודית ושימוש בלעדי ברכוש המשותף. במסגרת ביקורי בבית המשותף נוכחתי כי פעילות חלוקת המזון, הכרוכה בהצבת מכלים ניידים ('דולבים'), מתבצעת על פני שטח מצומצם ומתוחם בשטח חניה המהווה רכוש משותף. עוד נתתי הדעת, כי פעילות חלוקת המזון, המוגבלת בזמן ובמקום, נעשית תוך השבת המצב לקדמותו במלואו מיד בסמוך לאחר גמר פעילות זו (ראו גם: רע"א 8834/12 מ.ע.ג.ן ייעוץ וניהול נכסים בע"מ נ' מרסה, פסקה 12 להחלטה, פורסם ב"נבו" (31.12.2012)). משכך, נחה דעתי כי אין בהחלטת בעלי הדירות בבית המשותף לעניין פעילות חלוקת המזון, במתכונת דלעיל, משום החלטה המשנה זכויותיו של התובע 1.

30. המלומד ויטמן הוסיף וקבע בספרו, כי מבחן תפיסת החזקה המתמדת בחלק מן הרכוש המשותף אינו חף מקשיים בבואנו לקבוע קיומה של פגיעה (שינוי) בזכויות בעל דירה בבית המשותף. בתוך כך, הציע ויטמן מבחן סבירות ההחלטה של האסיפה הכללית בנסיבות העניין, מכוחו תהא ההחלטה תקפה אפילו אם כרוכה היא בתפיסת חזקה בחלק מן הרכוש המשותף לצמיתות. כלשונו: "החלטה כזאת אינה משנה את זכויותיו של בעל דירה בבית המשותף כיוון שזכותו בבית המשותף כפופה מלכתחילה לסמכות של האסיפה הכללית להסדיר את השימוש ברכוש המשותף בדרכים סבירות." (שם, עמודים 456-457; ראו גם: דו"טש, 740).

31. כך בענייננו, משבאתי לכלל מסקנה כי החלטת בעלי הדירות בבית המשותף לקיים פעילות חסד של חלוקת מזון במתכונת דלעיל סבירה היא ומאוזנת, לרבות בנסיבות בהן אין בפעילות זו משום תפיסת חזקה ייחודית ברכוש המשותף. בתוך כך, נתתי



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/60/2019

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

הדעת לאופיו של הבית המשותף, המצוי בטבורה של העיר בני ברק, אשר שמה יצא למרחוק בקשר עם פעילויות רבות של צדקה וחסד בקרב תושביה ובתחומה, כמו גם פעילות ענפה ונהוגה של גמילות חסדים (גמ"ח). אוסיף, כי לא עלה בידי התובע 1 להוכיח כי בפעילות חלוקת המזון יש כדי להוות מפגע, לרבות מפגע תברואתי, כך אף כפי התרשמותי בביקור בבית המשותף במעמד חלוקת המזון אשר היתה לקראת סופה.

32. לאחר דברים אלה, מצאתי להוסיף ולהורות שינוי במיקום פעילות חלוקת המזון בבית המשותף. דהיינו, תחת קיום פעילות חלוקת המזון בשטח החניה בבית המשותף, בסמוך לפתח הכניסה והיציאה של כלי רכב (בצדו הדרומי של הבית המשותף) ובקרבה לחזית הבית המשותף, הנני להורות כי פעילות זו תתקיים בשטח הקרקע בצדו המערבי של הבית המשותף, המצוי בחלקו האחורי של הבית. זאת, משהתרשמתי במהלך הביקור בבית המשותף כי פעילות חלוקת המזון מתאפיינת, מטבעה, בנוכחות מוגברת של אנשים, נשים וטף. הימצאם של אלה בשטח החניה, בסמוך לפתח הכניסה והיציאה של כלי הרכב, עולה כדי סכנה לשלומם ולבריאותם. עוד הנני להורות, כי במהלך פעילות חלוקת המזון תקפיד סלמי על ניקיון וסדר בשטח שבו מתבצעת חלוקת המזון ובסביבתו, כפי התרשמותי במעמד הביקור בבית המשותף. עוד הנני להורות, כי בגמר פעילות חלוקת המזון תשיב סלמי מצב הרכוש המשותף לקדמותו במלואו. מכלי הפרי והירק ('דולבים') ייאספו ויילקחו משטח הרכוש המשותף בבית בסמוך לאחר גמר פעילות חלוקת המזון, ולכל המאוחר בשעות הבוקר של יום המחרת (לא יאוחר מהשעה 07:00) לאחר שיונחו במוכז (האחד על גבי השני) בחלק צדי שאינו חוסם ופוגע השימוש בשטח החניה בבית המשותף.

### סוף דבר

33. דין התביעה להידחות.

34. הנתבע 1 ורעייתו רשאים להמשיך ולקיים פעילות החסד של חלוקת מזון בשטח הרכוש המשותף בבית המשותף בתדירות של אחת לשבועיים, למשך כ-3 שעות,



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/60/2019

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

בשעות אחר הצהריים, במתכונת הנהוגה עד כה, ובכפוף למילוי ההוראות כמפורט  
בפסקה 32 לעיל.

35. בנסיבות העניין, איני עושה צו להוצאות.

המזכירות תמציא פסק הדין לצדדים, בדואר רשום עם אישור מסירה.  
ניתן היום, י"א ניסן תש"פ, 5 אפריל 2020, בהעדר הצדדים.

---

אושרת ארפי מוראי  
המפקחת על רישום מקרקעין  
פתח תקווה