



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 נתניה

מס' תיק: 7/145/2022, 7/146/2022,
 7/259/2022

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

לפני כבוד המפקח על רישום
 מקרקעין ארז שטיינברג

בעניין:

נציגות הבית המשותף מרח' עינב 24, הרצליה
 באמצעות ב"כ : עו"ד אוריאל תנעמי
 רח' השקמה 2, אזור

תובעת בתיק מס'
 145/22

נגד

1. לוי דוד

נתבעים בתיק
 מס' 145/22

2. לוי נעמי

מרח' עינב 24, הרצליה

ובעניין:

נעמי לוי

מרח' עינב 24, הרצליה

תובעת בתיק מס'
 146/22

נגד

נציגות הבית המשותף מרח' עינב 24, הרצליה
 באמצעות ב"כ : עו"ד אוריאל תנעמי
 רח' השקמה 2, אזור

נתבעת בתיק מס'
 146/22

פסק דין

בתכנית היתר בניה של בית משותף מסומן מקום חניה בסמל של "חנית נכים". על פי מסמכי הבית המשותף מקום החניה הנגיש לא הוצמד לאחת מהדירות בבית המשותף והוא רכוש משותף. האם במקרה כזה אחד מבעלי הדירות בבית האוחז ב"תג נכה לרכב", ולדירתו צמודה חניה אחרת, רשאי לעשות שימוש בלעדי בחניה הנגישה הפנויה? זו השאלה העיקרית העומדת להכרעתי בהליך זה.

רקע

1. עסקינן בבית משותף ברחוב עינב 24 הרצליה, הרשום בפנקס הבתים המשותפים כגוש 6542 חלקה 139 (להלן: "הבית"). לבית קיים תקנון מוסכם אשר אושר לרישום ביום 8.2.2017 (להלן: "התקנון"). הבית מורכב ממבנה אחד הכולל 25 תתי חלקות בסך הכל.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/145/2022, 7/146/2022,
7/259/2022

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

4. התובעת בתיק תביעה שמספרו 145/22 היא נציגות הבית המשותף (להלן: "הנציגות" ו-"תביעת הנציגות" בהתאמה). הנתבעים בתביעת הנציגות הם בני הזוג נעמי ודוד לוי (להלן: "לוי") שהם בעלים של דירה בבית הרשומה כחת חלקה 16 אליה צמודה חניה אחת המסומנת באות "ל"ה" בתשריט רישום הבית המשותף.
5. גב' נעמי לוי, בת כ-84, מחזיקה בתג נכה לרכב החל מחודש מאי 2021, הגישה מצידה תביעה נגד הנציגות בתיק תביעה שמספרו 146/22 (תביעה זו תכונה להלן: "תביעת לוי").
6. עיקרי טענות הצדדים האחד כלפי משנהו בשני ההליכים שלפניי זהים במהותם ועניינם השימוש בחניות הנגישות. על כן, יובאו להלן בתמצית.

טענות הצדדים בתביעת הנציגות

7. בכתב התביעה טענה הנציגות כי לוי מחנים את רכבם בחניות הנגישות באופן העולה כדי שימוש ייחודי ובלעדי ברכוש המשותף שאינו כדן. נטען כי שימוש זה עומד בניגוד להוראה מפורשת בתקנון המוסכם של הבית הקובעת בסעיף 14(ב) כי: "בעלי הדירות /או מי מטעמם יהיו רשאים להחנות את כלי רכבם אך ורק בחניות הצמודות לדירתם". כמו כן, נטען כי השימוש האמור עומד בניגוד להחלטת האסיפה הכללית של בעלי הדירות בבית מיום 21.4.2021, לפיה, כל בעל דירה יכול לעשות שימוש סביר למכונית אחת בחניות שבמחלוקת, ללא חניית קבע, ועל פי הכלל של "כל הקודם זוכה" או במודל של קביעת סבב חלופי בין הדיירים המעוניינים (רוטציה).
8. הנציגות הוסיפה וטענה כי השימוש אותו עושים לוי בחניות שבמחלוקת מהווה הסגת גבול ברכוש המשותף, פוגע בזכויותיהם הקנייניות של בעלי הדירות ואף עלול להפחית את ערך דירותיהם. הנציגות ציינה כי דרישותיה מלוי שלא להחנות את רכבם בחניות שבמחלוקת לא נענו ועל כן נאלצה להגיש תביעה נגדם.
9. לוי טענו בכתב ההגנה מטעמם כי הנציגות בתביעתה פוגעת בזכותה של גב' לוי כבעלת "תג חנייה לנכה" לחנות בחנית נכים בבניין. נטען כי הנציגות מתעלמת ממסמכים מהותיים, כגון תשריט היתר הבניה שבו סומנו החניות הנגישות כ"חניית נכים", מהתכניות שחלות על המקרקעין וקובעות ש-5% ממקומות החניה במגרש יהיו חניות נכים וכן מתשובות מוסמכות שנתנה עיריית הרצליה בנושא. בכך, לשיטת לוי, מציגה הנציגות מידע שגוי ומוטעה.
10. בנוסף לכך טענו לוי כי, החניות הנגישות אינן נכללות ברכוש המשותף וזאת בהסתמך על סעיף בחוזה המכר שנכרת בינם לבין הקבלן שמכר להם את הדירה ממנו עולה כי חניות הנכים הוצאו מן הרכוש המשותף; לשיטת לוי, חניות הנכים, מעצם הגדרתן ככאלה, אינן יכולות להיות מוגדרות כ"רכוש משותף".



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תנניה

מס' תיק: 7/145/2022, 7/146/2022,
7/259/2022

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

11. לוי הכבירו בטענות שונות נגד הנציגות והתנהלותה כלפיהם, ובתוך כך יוחסו לנציגות מניעים זרים ופעולה בניגוד עניינים בהגשת התביעה נגדם, שבראשם רצון להיטיב עם חברי הנציגות ועם דיירים מסוימים שחברו אליהם על חשבון לוי. אשר לסעיף 14(ב) לתקנון הבית, נטען כי תכליתו למנוע מן הדיירים חניה במעברים שבין החניות הצמודות כדי למנוע הפרעה לתנועה בחניון, אולם אין בסעיף זה למנוע מלוי לחנות בחניות הנגישות.

תמצית טענות הצדדים בתביעת לוי

12. בכתב התביעה מטעמה טענה גב' לוי, בעיקרו של דבר, טענות דומות לטענות שהועלו בכתב ההגנה שהגישה בתביעת הנציגות. כך נטען ובין היתר, כי החניות הנגישות סומנו בתשריט למתן היתר בניה של הבית כחניית נכים על פי התב"ע ובהתאם לחובתו של הקבלן שבנה את הבית, שכן הדבר היה תנאי לקבלת טופס אכלוס לבית (טופס 4).

13. גב' לוי הוסיפה והטעימה כי בחוזה המכר שנכרת בינה לבין הקבלן שבנה את הבית נכלל סעיף שבו הוצאו החניות הנגישות מהרכוש המשותף ומכאן שחובה היה עליו לסמן את החניות הנגישות כ"חניות נכים" דבר שלא נעשה על ידו. בכל מקרה, נטען כי כבעלת תו חניה לנכה היא זכאית על פי חוק לחנות בחניות שבמחלוקת ולא מי מבעלי הדירות האחרים שאין ברשותו תו נכה.

14. על יסוד האמור, עתרה גב' לוי למתן צווים שלפיהם ייאסר על מי שאינו בעל תו נכה לחנות בחניות שבמחלוקת, כן התבקש צו המורה לנציגות לסמן על חשבונה בצבע את החניות הנגישות לפי סימול של חניית נכים.

15. בכתב ההגנה מטעמה טענה הנציגות אף היא טענות דומות לטענות שנטענו בתביעה שהגישה. נטען כי קיימת הוראה מפורשת בתקנון שלפיה על בעלי הדירות לחנות בחניות הצמודות לדירתם, וכך כי טענות לוי צריכות להיות מופנות כלפי הקבלן לו מיוחסים "מחדלים" ולא נגד הנציגות. עוד נטען כי החניות הנגישות הן "רכוש משותף" והשימוש בהן נקבע בהתאם להחלטת האסיפה הכללית, שכאמור, החליטה כדין על דרך שימוש בחניות אלו לפי כלל "כל הקודם זוכה".

16. נוסף לכך, עמדה הנציגות על כך שלתובעת חניה אחת הצמודה לדירתה ומשכך ובהתאם לסעיף 4(ו) לחוק חנייה לנכים, תשנ"ד-1993 (להלן: "חוק חנייה לנכים"), היא כלל אינה זכאית לחניה נוספת, אלא אם יוכח כי אינה מתאימה לצרכיה, מה שלא נעשה.

17. הנציגות הדגישה כי התובעת מנסה להשתלט שלא כדין על חניה נוספת, כך שלדירתה יהיו שתי חניות צמודות, כפי שיש למרבית הדיירים בבית, בעוד שהיא רכשה דירה עם חניה צמודה אחת. לסיום נטען כי במפרט הקבלן שצורף לאחד מחוזי המכר כתוב כי "אין חניות נכים" (סעיף 6.1.2) ומכאן יש ללמוד כי אין כל ייחוד רלוונטי בנוגע לחניות שבנדון.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/145/2022, 7/146/2022,
7/259/2022

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

השתלשלות דיונית של ההליך

18. בדיון קדם המשפט מיום 28.9.2022 הוחלט, בהסכמת הצדדים, על איחוד התיקים כך שתביעת הנציגות ותביעת לוי יידונו ויישמעו במאוחד. במעמד הדיון הצעתי לצדדים מתווה לפשרה שהתבסס בעיקרו על הצעה קודמת שהוצעה על ידי הנציגות (זכות ללוי להשתמש בחניית הנכים במשך שבועיים בכל חודש), וכן ניתנה לבעלי הדין השהות לשקול אותה. כמו כן, קבעתי סיור במקום על מנת שאוכל להתרשם באופן בלתי אמצעי ממיקום החניות בבית ומאפשרויות החניה במרחב הסמוך כדי לקבל תמונה מלאה ביחס לנטען.

19. ביום 27.11.2022 נערך על ידי ביקור שבמהלכו ניסיתי שוב להביא את הצדדים להסכמות, דבר שלצערי, לא צלח. בהחלטת המשך לביקורי במקום, אפשרתי ללוי להגיש את עמדת נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות, וכן הוריתי לקבל את עמדתם של הצדדים להצעתי להסדר דיוני שלפיו יינתן פסק דין ללא שמיעת ראיות על סמך כל החומר שבתיק ולאחר הגשת סיכומים קצרים בכתב.

20. ביום 15.12.2022 הודיעו לוי כי הם עדיין מחזיקים בעמדתם שלפיה הצעת המפקח לפשרה איננה מקובלת עליהם ועל כן הם מבקשים להמשיך את ההליך המשפטי. ביום 2.1.2023 הגישה הנציגות הודעה לתיק שלפיה ולאור עמדת לוי מבוקש לתת פסק דין בהתאם למסמכים שהוצגו בפני המפקח ועל פי הממצאים העובדתיים שנראו בעת הביקור במקום.

21. בהודעה נוספת שהוגשה לתיק מטעם לוי צורפה הודעת דוא"ל מטעם הלשכה המשפטית של נציבות שוויון הזדמנויות לאנשים עם מוגבלויות שניתנה במענה לפניית לוי בנושא, בגדרה צוין, בין היתר, כך: "אך לשאלתך במידה והחניות לא הוצמדו לדיירים עם תעודת נכה אזי החניות הפכו לרכוש משותף וכרגע אין דרך חוקית לאכוף את הנושא".

22. ביום 20.3.2023 ולאחר שנתקבלו הסכמות הצדדים למתן פסק דין ללא שמיעת ראיות, הוריתי לצדדים להגיש את סיכומיהם. בעלי הדין הגישו את סיכומיהם וכעת נותר להכריע בתביעות.

דיון והכרעה

האם החניות הנגישות הן רכוש משותף?

23. סעיף 52 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: חוק המקרקעין) (וסעיף 1 לתקנון המצוי שבתוספת לחוק) מגדיר "רכוש משותף" כך:

"רכוש משותף" - כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים, וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסויימת."



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/145/2022, 7/146/2022,
7/259/2022

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

24. "דירה" בבית משותף מוגדרת בסעיף 52 לחוק המקרקעין כך:
- "דירה" - חדר או תא, או מערכת חדרים או תאים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר."**
25. צירוף שתי ההגדרות זו לזו מביא למסקנה כי "רכוש משותף" הוא כל חלק בבית המשותף שאינו רשום כ"דירה" כהגדרתה בחוק המקרקעין (לרבות חלקים מהרכוש המשותף שהוצמדו לדירה ודינם כדין הדירה), ומיועד לשמש את כל בעלי הדירות בבית, ולמצער את מרביתם.
26. כידוע, לכל דייר המתגורר בבית משותף יש זכות ברכוש המשותף של אותו בניין. הדברים באים לידי ביטוי בסעיף 55 לחוק המקרקעין הקובע כי:
- "לכל דירה בבית משותף צמוד חלק בלתי-מסוים ברכוש המשותף של אותו בית משותף"**.
27. סעיף 55(ג) לחוק המקרקעין קובע כי באפשרותם של הדיירים לקבוע בהסכמה, הצמדת רכוש משותף לדירה מסויימת. סעיף 62(א) לחוק המקרקעין קובע, בהתייחס לתקנון המוסכם בבית משותף, כי:
- "אין לקבוע הצמדה של חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אלא בהסכמת כל בעלי הדירות"**.
28. כידוע, מסמכי הבית המשותף, מהווים הוכחה חותכת לתוכנם, שכן תכלית הרישום הוא ליצור אמון הציבורי במרשם ובאפשרות להסתמך עליו כמרשם סופי, בלעדי ומוחלט (ראו סעיף 125 (א) לחוק המקרקעין וכן ראו בע"א 1559/99 צימבלר נ' תורג'מן, פ"ד נו (5) 49 (2003); ראו גם המפקח על רישום מקרקעין (פ"ת) 514/20 ע.י.ר. קרן - השפע נדל"ן בע"מ נ' יעקובי עציון (נבו, 10.8.2021).
29. ניתוח מסמכי הבית המשותף במקרה שלפנינו מלמד כי - בניגוד לטענת לוי, שטח החניות הנגישות הוא בגדר "רכוש משותף". עיון בתשריט רישום הבית המשותף מעלה כי החניות הנגישות אינן תחומות ומסומנות בצבע כשטח המוצמד לאיזה מהדירות שבבית המשותף, ואף אינן מופיעות בטבלת ההצמדות. גם עיון בצו רישום הבית המשותף מלמד כי אין כל אזכור לכך שהחניות הנגישות מוצמדות וגם התקנון המוסכם אינו כולל הצמדה של החניות הנגישות. יש לזכור כי משנרשם תקנון בפנקס הבתים המשותפים הוא גובר על כל הסכם פרטני, כך שלא מצאתי ליתן משקל לסעיף מחוזה המכר אליו הפנו לוי (ר' עש"א (מחוזי מרכז) 3210-05-21 אלי רוני ואבני יוזמה ופיתוח בע"מ נ' מורן טכנולוגיות ניקוי בע"מ, בפסקה 36 (נבו, 10.8.2021).
30. משכך, על יסוד האמור במסמכי רישום הבית המשותף ובהתאם להגדרה השיורית עליה עמדתי לעיל, הגעתי לכלל מסקנה כי החניות הנגישות הן "רכוש משותף" שלא הוצמדו למי מבעלי הדירות בבית.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/145/2022, 7/146/2022,
7/259/2022

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

באלו תנאים יכול בעל דירה להשתמש ברכוש המשותף?

31. כידוע, האסיפה הכללית של בעלי הדירות בבית היא הגוף המוסמך לקבוע את דרכי ניהולו של הרכוש המשותף, והשימוש בו, ראו סעיף 5(א) לתקנון המצוי בתוספת הראשונה של חוק המקרקעין (וראה גם סעיף 16 (ג) לתקנון המוסכם של הבית).
32. כאמור לעיל, במקרה שלפנינו, האסיפה הכללית של בעלי הדירות בהחלטתה מיום 21.4.2021 עשתה שימוש בסמכותה וקבעה את הכללים לשימוש בחניות שבמחלוקת. בין היתר, קבעה האסיפה הכללית כי השימוש בחניות הנגישות יהיה בהתאם לעקרון של "כל הקודם זוכה" או על ידי קביעת רוטציה מראש בין כל הדיירים המעוניינים להשתמש בה, אך ללא חניית קבע של מי מבעלי הדירות.
33. ואולם ההלכה קובעת כי בעל דירה רשאי לעשות שימוש סביר ברכוש המשותף אף בלא אישורה של האסיפה הכללית ובלבד שמדובר בשימוש רגיל וסביר לפי תנאי הזמן והמקום אשר אינו מונע שימוש דומה מאחרים (ראו ע"א 549/73 וינטרס נ' זמורה, פ"ד כח (1) 645, בעמ' 648).
34. לוי סבורים כי עומדת להם, כבעלי תג נכה לרכב, **זכות שימוש ייחודי** בחניות שבמחלוקת, **וזכות בלעדית** לחנות שם דרך קבע (היינו, ברי שחניה כזו אינה בגדר שימוש רגיל וסביר ברכוש המשותף), ומכאן שאין עליהם חובה לציית להחלטת האסיפה הכללית שכן החלטה זו מונעת מלוי לממש זכות העומדת להם על פי דין לחנות בחניות הנגישות.
35. לאור האמור, יש לדון בשאלה האם בנסיבות המקרה שלפני רשאים רק לוי כבעלי "תו נכה" להחנות את רכבם באופן בלעדי בחניות הנגישות שבבית המשותף.

האם סימון "חניה נגישה" בתכנית היתר הבניה מאפשר לגב' לוי לעשות שימוש ייחודי ובלעדי בחניות הנגישות?

36. כנקודת מוצא לדיון עלי לציין כי **במישור התכנוני** נקבעו הוראות שונות העוסקות בהקצאת חניות נגישות לבעלי מוגבלות בבניין מגורים חדש וזאת כתנאי למתן היתר בניה (ר' חלק ח' 1 בפרק ב' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970). תקנות אלו נועדו להבטיח כי בניין חדש למגורים יונגש לבעלי מוגבלות, תוך שהן קובעות הקצאת מספר מסוים של חניות נגישות.
37. ואולם, ההוראות הקיימות היום עוסקות בפן **התכנוני** של התקנת חניות נגישות ואין הוראות שמתייחסות לדרך חלוקת החניות הנגישות בין בעלי הדירות בבית המשותף מהבחינה **הקניינית** ולאפשרות של הצמדתן של אותן החניות לדירות בבית המשותף או באשר לדרכי השימוש בהן אם הן "רכוש משותף".



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/145/2022, 7/146/2022,
7/259/2022

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

38. בהקשר זה, פרסמה בשנת 2011 נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות חוות דעת מטעמה שלפיה יש לפרש את תקנות התכנון והבניה לעיל, כך שבמהלך מכירת הדירות מהקבלן לרוכשים תינתן עדיפות להצמדתן של החניות הנגישות לדירות של בעלי תג חניה לנכה. עוד צוין בחוות הדעת שרק במקרה שכל החניות הרגילות הוצמדו לדירות של דיירים שאינם דיירים עם מוגבלות, ניתן יהיה להצמיד חניה נגישה לאדם שאינו בעל תג חניה לנכה (עמדה זו אוזכרה בפסקי דין שלהלן ופורסמה לציבור).

39. בעניין שנדון במסגרת ה"פ (מחוזי י-ם) 61018-12-16 דוד ואח' נ' חצרי אלף בית קידום פרויקטים בע"מ (נבו, 9.1.2017) נקבע, בין היתר, כי: "היה ראוי לתת לשאלת הצמדת החנייה פתרון חד משמעי בתקנות או בכל דרך אחרת, מה גם ששאלת ההצמדה לדירה היא שאלה קניינית ואילו נושא התקנת החנייה והשימוש בה קשור לתקנון התכנון והבניה, ואינו בהכרח בעל משמעות קניינית".

40. בעניין שנדון בת"א (שלום ק"ג) 3431-10-18 שולמית חיימזון נ' אחים בוסקילה בע"מ (נבו, 19.4.2021) קבע בית המשפט, בין היתר, כך: "...סבורני שמעמדן הקנייני של החניות הנגישות נגזר מהתכלית העומדת ביסוד התקנות, וכפועל יוצא מכך יש לראות חניות אלה כחלק מהרכוש המשותף שלא ניתן להצמידו לדירות המגורים. ניתן להעמיד את החניות הנגישות לשימושם של נכים, כזכות שימוש אישית (זכות גברא - IN PERSONAM), כל עוד הם מתגוררים בבניין ונזקקים לחניה נגישה, אך לא ניתן להקנות זכות קניינית בחניות אלה באמצעות הצמדתן לדירות המגורים, או בדרך אחרת, לנכה או למי שאינו נכה, בתמורה או שלא בתמורה....".

41. יצוין כי משרד המשפטים פרסם להערות הציבור¹ תזכיר חוק לתיקון חוק המקרקעין בעניין הצמדת חניות נגישות בבניין מגורים חדש (להלן: "תזכיר החוק"), שמטרתו להסדיר מהפך הקנייני את סוגיית הצמדתן של חניות נגישות לבעל דירה שהוא אדם עם מוגבלות. אמנם תזכיר החוק לא הבשיל לכדי חקיקה שרירה וקיימת, אך יש בו ללמד על ההסדר הנורמטיבי הראוי כפי שיפורט להלן.

42. בענייננו, כאמור לעיל, הגעתי למסקנה כי המעמד הקנייני של החניות הנגישות הוא "רכוש משותף" שכן הן לא הוצמדו לאיזה מהדירות בבית. תקנות התכנון והבניה העוסקות בהקצאת חניות נגישות בבניין חדש למגורים אינן מכתיבות את השימוש ברכוש המשותף בין בעלי הדירות בפן הקנייני, וכל עוד אין הסדר חוקי קנייני אחר, הרי שהאסיפה הכללית ונציגות הבית המשותף, הן הגופים שרשאים לקבל החלטות במישור הקנייני באשר לדרכי הניהול והשימוש ברכוש המשותף בהתאם לסמכויותיהם שבחוק המקרקעין, תקנון הבית והתקנון המצוי.

¹ זמין לצפייה במרשתת באתר החקיקה הממשלתי: <https://www.tazkirim.gov.il>



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/145/2022, 7/146/2022,
7/259/2022

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

43. במקרה שלפני, האסיפה הכללית של בעלי הדירות קיבלה החלטה בגדר סמכויותיה באשר לאפשרות ודרכי השימוש בחניות שבמחלוקת. לטעמי, החלטה זו, מאוזנת וראויה, ואין בה כדי לפגוע בזכויותיהם של לוי לנגישות, כפי שאפרט להלן.

44. ראשית, אין חולק כי בבעלות לוי חניה אחת הצמודה לדירת המגורים שבעלותם (מסומנת באות "ל"ה" בתשריט הבית המשותף) ושטחה הוא **13.85 מ"ר** (בשים לב לכך שחניה סטנדרטית לרכב פרטי על פי תקן היא 12.50 מ"ר) ואין כל טענה בפי לוי שהחניה הצמודה אינה מותאמת לצרכיהם והם מבקשים להחליף את החניה הקיימת בחניה הנגישה. למעשה, לוי מבקשים לעשות שימוש ייחודי בחניה הנגישה כחניה שנייה לדירתם, מבלי לבטל את ההצמדה של החניה הקיימת הצמודה לדירה שרכשו, שאינה נגישה, כאמור, אלא בנוסף אליה - חניה אותה לוי לא רכשו ולא שילמו תמורתה דבר. במצב שבו ללוי חניה חלופית הצמודה לדירתם, הרי שמתן זכות שימוש ייחודית, שכמוהו כעין הצמדה של חניה נוספת לדירתם של לוי, ללא הסכמת כל הדיירים, תעשיר את בעל הדירה על חשבון קניינם של שאר הדיירים בבית המשותף, ועל כן אינה אפשרית על פי חוק וגם אינה מוצדקת.

45. חיזוק למסקנתי זו אני מוצא בהוראת סעיף 4ד לחוק חניה לנכים הקובע בס"ק (א) כי: "רשות מקומית תקצה לרכב מזכה אחד של נכה המתגורר בתחומה, הנושא תג נכה, מקום חניה אחד המתאים לצרכיו של הנכה, שמידותיו ייקבעו בהתחשב בתקן ישראלי, סמוך ככל האפשר למקום מגוריו של הנכה, ובמרחק שאינו עולה על 200 מטרים ממנו; לעניין זה, "תקן ישראלי" – כמשמעותו בחוק התקנים, התשי"ג-1953". ובהמשך בס"ק (ו) נקבע כי: "הוראות סעיף זה לא יחולו אם לנכה חניה הנמצאת בשימוש הבלעדי באופן קבוע, ובכלל זה חניה הצמודה לדירת מגוריו, ובלבד שהיא מותאמת לצרכיו". (הדגשות שלי – א.ש).

46. כלומר, הכלל הקבוע בחוק חניה לנכים לעניין הקצאת מקומות חניה לנכים על ידי רשות מקומית קובע סייג ברור לפיו לא יוקצה מקום חניה, מקום בו כבר קיימת לנכה חניה הצמודה לדירת מגוריו. את האיזון שערך המחוקק בעניין הזכאות להקצאת חנית נכה בתחומי הרשות המקומית, ניתן להקיש גם לענייננו ולמרחב המשותף הפרטי, שכן כל עוד ללוי חניה מוצמדת אחרת בבית המשותף, אין הצדקה להעביר לשימוש הייחודי והבלעדי מקום חניה נוסף, וזאת, הלכה למעשה, על חשבון קניינם של האחרים. יצוין כי בחוק חניה לנכים קיימת אפשרות במקרים חריגים לסטות מהכלל האמור, אם החניה הצמודה אינה מתאימה במידותיה או על פי התקנים הרלוונטיים לצרכי הנכה, ואולם, בענייננו, אין כל טענה שהחניה הקיימת אינה מתאימה לצרכיהם של לוי.

47. שנית, עיון בתזכיר החוק, גם הוא מוביל למסקנה כי ההסדרים הקנייניים המוצעים, לא נועדו לכך שבעל דירה בבניין האוחז בתג חניה לנכה יקבל לשימוש הייחודי חניה נוספת לחניה הקיימת המוצמדת לדירתו ושאינה נגישה, כפי שלוי טוענים. אמנם, כאמור, התזכיר לא הבשיל לכדי חקיקה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/145/2022, 7/146/2022,
7/259/2022

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

מחייבת אך יש בו לטעמי כדי ללמד על המצב הרצוי באופן שמחזק את עמדת הנציגות. אביא להלן את סעיפי התזכיר (הדגשות שלי – א.ש.):

בחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 (להלן: "החוק העיקרי"), אחרי סעיף 59ג יבוא:

"הצמדת חניות נגישות בבניין מגורים חדש"

1ג59. על אף הוראות סעיף 62(א) סיפה, על הצמדת חניות נגישות לדירות בבניין מגורים חדש יחולו ההוראות הבאות:

(א) נמכרה דירה בבניין על ידי מוכר לקונה שהוא אדם עם מוגבלות הזכאי לתג נכה לרכב (להלן: "בעל תג נכה לרכב"), יצמיד המוכר חניה נגישה פנויה לדירתו של הקונה, לפי בקשת הקונה; ונתרו בבניין חניות נגישות פנויות לאחר הצמדת חניות נגישות לדירותיהם של כל הקונים שהם בעלי תג נכה לרכב, יהיה רשאי המוכר להצמיד חניה נגישה לדירה גם אם קונה הדירה אינו בכל תג נכה לרכב, ובלבד שלפחות מחצית מהחניות הנגישות בבניין יישארו חלק מהרכוש המשותף.

(ב) נרכשה דירה בבניין על ידי קונה משנה שהוא בעל תג נכה לרכב, ונתרו באותה עת חניה נגישה אחת או יותר ברכוש המשותף, יהיה זכאי קונה המשנה להצמדת חניה נגישה כאמור לדירה שרכש, בהתאם להליך שיקבע השר בתקנות, ובלבד שיתקיימו כל אלה:

(1) תבוטל ההצמדה של החניה הקיימת המוצמדת לדירה שרכש והיא תעבור להיות חלק מהרכוש המשותף.

(2) בטרם הקונה יעביר את הבעלות בדירה לאדם שאינו בעל תג נכה לרכב, הוא יפעל לביטול ההצמדה של החניה הנגישה לדירה והחניה הנגישה תחזור להיות חלק מהרכוש המשותף; ובלבד שחניה אחרת מהרכוש המשותף, שאינה חניה נגישה, תוצמד לדירה במקומה.

(ג) בסעיף זה: "מוכר", "קונה" ו-"קונה משנה" – כהגדרתם בחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973; "תג נכה לרכב" – "תג נכה" כהגדרתו בחוק חניה לנכים תשנ"ד – 1993; "בניין מגורים חדש" – כהגדרתו בסעיף 158 ו21(א) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965; "חניה נגישה" – כמשמעותה בהוראות לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965.

48. הנה, התזכיר ותיקון החוק המוצע במסגרתו נועדו לחייב את הקבלן ("מוכר" כהגדרתו בחוק המכר (דירות)) להצמיד את החניה הנגישה דווקא לרוכש דירה שהוא אדם עם מוגבלות, לפי בקשתו, וכן לקבוע את התנאים להצמדת חניה נגישה למי שאינו בעל תג חניה לרכב (בסעיף 1ג59(א) לתזכיר החוק). בסעיף 1ג59(ב) לתזכיר, הוסדרה האפשרות למי שרוכש דירה בבניין בשלב מאוחר יותר כקונה משנה והוא בעל תג נכה לרכב, להצמיד לדירתו חנייה נגישה (ככל שישנן חניות נגישות פנויות בבניין אותה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/145/2022, 7/146/2022,
7/259/2022

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

עת), תוך ביטול ההצמדה של החניה הקיימת לדירתו והעברתה לרכוש המשותף. כלומר, בתזכיר החוק הוסדרה האפשרות להחליף הצמדת חניה קיימת בחניה נגישה, ולא להוסיף לשימוש הייחודי של הנכה חניה נוספת מעבר לחניה הצמודה לדירתו.


49. לאור האמור, הגעתי למסקנה לפיה מתן זכות שימוש ייחודית ובלעדית ללוי בחניות הנגישות כפי שמבוקש במקרה שלפני, עלולה לקפח את זכויות כלל בעלי הדירות לעשות שימוש סביר ברכוש המשותף והיא אינה הוגנת כלפיהם מחד גיסא ומנגד כל עוד ללוי חניה צמודה אחרת, אין באי מתן זכות שימוש ייחודית כזו, לגרוע מזכותם של לוי לנגישות.

50. טרם סיום אעיר כי סעיף 59 לחוק המקרקעין, שעניינו התאמות לאדם עם מוגבלות מאפשר לאדם עם מוגבלות להתקין מתקנים אשר נדרשים לו על מנת להקל על מוגבלותו בתנאים שפורטו בסעיף ובכפוף לעמידתו בתנאים שנקבעו בסעיף זה. הצדדים לא טענו בהקשר זה דבר, ולפיכך לא מצאתי לדון בכך.

סיכום:

51. לאור האמור לעיל, אני מקבל תביעת הנציגות ודוחה את תביעת לוי.
52. ניתן בזאת צו האוסר על לוי להחנות באופן קבוע בחניות הנגישות. על לוי להחנות את רכבם בחניות הנגישות רק על פי ההסדר שנקבע באסיפה הכללית של בעלי הדירות מיום 21.4.2021, וכפי שייקבע על ידי האסיפה הכללית כדין מעת לעת.
53. לנוכח מהות הסוגיה שעל הפרק העוסקת בדיני נגישות לנכים על רקע הוראות חוק המקרקעין וכן לאור אי בהירות מסוימת של הדין לגביה, כמו גם התנהלותם הדיונית היעילה והראויה של הצדדים, מצאתי לקבוע שכל צד יישא בהוצאותיו.

ניתן בלשכתי בהעדר הצדדים, היום, 17 אוגוסט 2023 יום חמישי ל' אב תשפ"ג. עותק יומצא.


ארז שטיינברג
מפקח על רישום מקרקעין
נתניה