



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/883/2019

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

בפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין  
דגנית קציר-ברין

1	נ. גרינברג בע"מ	תובעת
	באמצעות ב"כ: עו"ד סייג אייל רבי עקיבא 16, חולון	
	נגד	
1	נציגות הבית המשותף רח' נחלת יצחק 13 ת"א	נתבעת
	באמצעות ב"כ: עו"ד זאב ושרון מאי הוברמן 24, תל אביב - יפו	

## פסק דין

### א. כללי

1. האם רשאים בעלי הדירות בבית המשותף מושא ההליך להחנות את רכביהם ברכוש המשותף של הבית המצוי "בעורף" החניות הצמודות לדירות התובעת ומולן (להלן: "שטח המריבה") – זוהי השאלה המשפטית הטעונה הכרעה בהליך זה. בנוסף, תידון השאלה האם זכאית התובעת להשבת כספים שהוצאו על ידה בגין התקנת עמודים ברכוש המשותף.

### ב. הבית והצדדים להליך

2. המדובר בבית משותף אשר ממוקם בקרן הרחובות נחלת יצחק 13 ופרחי אביב 12 תל אביב-יפו. הבית המשותף ידוע גם כגוש 7093 חלקה 366 (להלן "הבית המשותף" או "הבית") והוא מורכב מ-3 מבנים וכולל סה"כ 66 דירות.

לבית תקנון מוסכם.

### 3. ההליך דנן נוגע לרכוש המשותף שבתחום מבנה II.

לגביו נקבע בתקנון המוסכם כך: "השטח הבלתי מבונה של מבנה מספר II המסומן בתשריט הבית המשותף באות ב' והמקווקו בצבע כתום ישמש ויוחזק אך ורק את ועל ידי הבעלים הרשומים של יחידות-המשנה 45-366/23 בגוש 7093 בלבד."

4. התובעת היא בעלת שתי דירות במבנה הרלבנטי, הידועות כתתי חלקות 23 ו-24. לדירות התובעת צמודות שלוש חניות המסומנות בתשריט הבית המשותף באותיות ז', ח' ו-ט'.

שטח כל אחת מהחניות הנ"ל הוא 12.92 מ"ר.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/883/2019

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

5. הנתבעת היא נציגות המבנה הרלבנטי והיא מורשתם של בעלי הדירות שבו.
6. מלבד החניות הצמודות לדירת התובעת, קיימות חניות צמודות נוספות (השייכות לדירות אחרות בבית). יתרת השטח משמש את בעלי דירות הבית לצורך חניה.
- ג. טענות הצדדים  
תמצית טענות התובעת
7. שטח הרכוש המשותף המצוי בסמוך לחניות הצמודות לה נועד לאפשר אליהן גישה ותמרון.
8. בתקופת כהונת הנציגות הקודמת, הותקן שער כניסה חשמלי לשימוש בעלי החניות בלבד. מאוחר יותר הוסכם כי בעלי הדירות, **שלא צמודה להם חניה**, יוכלו להחנות ברכוש המשותף, ובלבד שלא יפריעו או ימנעו גישה לחניות הצמודות לדירות. בהתאמה, בכניסה לחניון הונחו אבנים (דמויי "ראשי פטריה") (להלן: "**האבנים**") שנועדו למנוע חניית כלי רכב באופן המהווה הפרעה לתמרון היציאה והכניסה מהחניון.
9. עם מינויה של נציגות חדשה למבנה סולקו האבנים הנ"ל באופן שאיפשר חניה לכל בעלי הדירות, ונוצרה צפיפות והכבדה המונעת גישה לחניות הצמודות. כתוצאה מכך, מתקשה התובעת לבצע תמרון של רכביה לחניות הצמודות לה דבר שיוצר חיכוך ונזקי פח וכן נזקים אחרים.
10. הנתבעת סימנה על גבי הרכוש משותף הרלבנטי "חניות", וזאת מבלי שהדבר נתמך או גובה בחוות דעת הנדסית שתאשר זאת, ומבלי להתחשב בהפרעה שנוצרה בשל החניית כלי רכב נוספים למימוש זכותה הקניינית של התובעת.
11. התובעת מסכימה כי רכביהם של בעלי הדירות יעמדו ברכוש המשותף **בכפוף** לכך שאופן החניה של כלי הרכב לא יפריע לבעלי החניות הצמודות בכלל ולה בפרט.
12. על פי סעי' 1 רישא לתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, מקום חניה הוא שטח הכולל הן את שטח משבצת החניה והן את שטח התמרון לשם כניסה ויציאה אליו.
13. לנוכח קשיי התמרון שנוצרו והסרת האבנים, נאלצה התובעת להציב עמודים קבועים בסמוך לשער הכניסה לחניון וזאת על חשבונה. התובעת מבקשת לנכות את עלות הקמת העמודים מדמי הוועד השוטפים הנגבים ממנה מידי חודש.
14. התובעת עותרת לצו אשר יימנע מהנציגות ומבעלי הדירות לעשות שימוש בלתי סביר בשטח המריבה, באופן המונע ממנה השימוש בקניינה. כמו כן, עותרת התובעת למניעת כל דיספוזיציה בשטח המשותף בטרם תוכרע הסוגיה הטעונה הכרעה.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/883/2019

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

**תמצית טענות הנתבעת**

15. התובעת או מנהלה אינם מתגוררים בבית המשותף, אלא מנהלים בו עסק אשר פתוח רק בחלק מימות השבוע והיממה.
16. התובעת, משיקוליה, נמנעה מצירוף בעלי הדירות בבית כצדדים להליך במטרה לצמצם את יריעת המחלוקת בתקווה שלא כל העובדות תובאנה בפני המפקחת.
17. תביעה זו היא בבחינת "תביעת השתקה" שנועדה להצר את צעדיהם של חברי הנציגות החדשים שהחלו את תפקידם בשנת 2017 (לאחר שנים רבות של התנהלות לא תקינה שבה כיהן בנציגות הבית נציג אחד בלבד).
18. התובעת מנועה מלעתור לסעד בעניין שימוש ברכוש המשותף הנוגד את כללי הדין, בעוד שהיא בעצמה עושה דין עצמי תוך שימוש ברכוש משותף (באמצעות התקנת עמודים ללא אישורם של בעלי הדירות).
19. מנהל התובעת סימן בעצמו, את שטחי החניות הצמודות לדירתו באופן שונה ממדיהן בתשריט הבית המשותף. כך, לדוגמה, סומנה חניה ז' ברוחב של 2.5 מ' (במקום 2.3 מ'), חניה ח' סומנה ברוחב של 2.3 מ' (לעומת 2.34 מ' בתשריט) ואילו חניה ט' סומנה ברוחב של 3.2 מ' (לעומת 2.34 מ' בתשריט). כפועל יוצא מכך, התובעת עושה שימוש ייחודי ב- 1.8 מ' יותר מכפי שהוצמד לה, וזאת על חשבון חניות אחרות שאינן מצויות בבעלותה.
20. כמו כן, התקין נציג התובעת עמוד חוסם לחניה, מחסומים ושרשראות המונעים שימוש תקין ברכוש המשותף והגורעים ממנו שני מקומות חניה. כחלק מהצבת המחסומים והסגת גבול הרכוש המשותף, הציב מנהל התובעת על דעת עצמו אבנים בצדו השני של מגרש החניה וכן 2 עמודי מתכת גדולים. בנוסף, הודיע מנהל התובעת באופן חד צדדי לבעלי הדירות כי לא תתאפשר מעתה פתיחת מחסום הכניסה לחניון אלא באמצעות שלט ייעודי (עובר לכך ניתן היה לפתוח את השער באמצעות הטלפון הסלולארי), כל זאת על דעת עצמו וללא הסכמות בעלי הדירות בבית.
21. המדובר בבית המצוי ברוחב נטול חניה שחלק מדייריו מבוגרים ומתקשים בניידות והחניה חיונית לתפקודם. בימים אלו מבוטלות עשרות חניות ברחובות הסמוכים (עקב פרויקט בינוי פנוי ברח' פרחי אביב ופרי מגדים) עובדה המקשה אף יותר.
22. אין בסיס לטענה שצפיפות החנייה מונעת מהתובעת לעשות שימוש בקניינה. בין חניות התובעת לבין החניות שמוקמו מולן, קיים מרווח תמרון של 7 מ' ואף למעלה מכך (וזאת אף אם נלך על פי סימון התובעת שהוא סימון המיטיב עמה).
23. טענת התובעת כי נגרמו לרכביה נזקי פח לא הוכחו. מכל מקום, מתמיה הכיצד רכבים החונים לצד חניות התובעת לא ניזוקו.
24. מנהל התובעת פועל בחוסר תום לב, שעה שהוא נוהג להשאיר את החניות הצמודות לו פנויות (באמצעות מנעול ייעודי שמונע חנייה בהן) ומפנה את לקוחותיו לעשות שימוש ברכוש המשותף.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/883/2019

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

25. ההסדר לפיו בעלי הדירות עושים שימוש מוסכם ברכוש המשותף לצרכי חנייה, גובר על זכויות קנייניות של הפרט, והוא הסדר נכון מידתי וסביר הנותן ביטוי לצרכי כל בעלי הדירות בהתאם לזכויותיהם היחסיות ברכוש המשותף.

26. אין לתובעת, שהיא מיעוט (פחות מ-3% מכלל בעלי הדירות בבית), זכות לאכוף את רצונה לגבי שטח משותף אשר פנוי לחנייה, על שאר בעלי הדירות.

**ד. מהלך הדיון**

27. התיק התנהל תחילה בפני כב' המפקחת הבכירה הגב' טלי להב. קדם המשפט הראשון נוהל ביום 20.1.20 ולאחריו נקבע ביקור במקום (ביום 21.1.20).

28. ביום 29.6.20, התקיים דיון נוסף ובסיומו הורתה המפקחת לצדדים לסכם טענותיהם, לנוכח התרשמותה כי בין הצדדים מחלוקת משפטית שניתן לקדמה להכרעה בדרך האמורה.

29. בהחלטה מיום 31.12.20, קבעה כב' המפקחת להב כי קיימת תשתית ראייתית ועובדתית שעדיין מצויה במחלוקת בין הצדדים, ובפרט קביעות המומחה מטעם התובעת, אשר לא הושמעו כלל ולא הוכחו כמתחייב, לפיכך, קבעה המפקחת כי אין מנוס מהחזרת התיק לבירור ראייתי, אגב ישיבת הוכחות וכי לישיבה זו יזומן המומחה מטעם התובעת ותינתן אפשרות לתובעת לזמן עדים מטעמה, על מנת להוכיח את הנטען על ידה.

30. התיק נקבע לישיבת הוכחות ליום 27.4.21 ובתוך כך נקבעו גם מועדים להגשת תצהירי הצדדים.

31. עקב מינויה של גב' להב כרשמת בכירה בביהמ"ש השלום, נותב הטיפול בתיק לידי ומצאתי להמשיך לדון בתביעה למן הנקודה אליה היא הגיעה (קרי: ישיבת ההוכחות).

32. התובעת הגישה תצהיר מטעם נציג התובעת וכן חוות דעת. כמו כן, לדיון התייצבו נציג התובעת והמומחה מטעמה. מנגד, הנתבעת לא הגישה תצהירים או חוות דעת כלשהי.

33. במהלך הדיון הנ"ל הסכימו הצדדים, מבלי שהדבר יהווה וויתור מצד התובעת על התביעה וסעדיה, לבחון האפשרות לפיה בתקופת ביניים, ועד למתן פסק דין, יושבו לרכוש המשותף אותן אבנים שהיו ממוקמות בסמוך לשער הכניסה לחניון, בתקווה ששינויים אלו ישפיעו לטובה על מצב הדברים ובכך תבוא המחלוקת לכדי פתרון. עם זאת, מאחר שהתובעת לא ויתרה על תביעתה וסעדיה נחקרו נגדית המומחה מטעם התובעת, מר עופר רוכוולד, וכן נציג התובעת מר גרינברג.

בסיום הדיון, קבעתי מועד לביקור במקום בנוכחותי.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/883/2019

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

34. חרף החלטת כב' המפקחת להב, הנתבעת, כאמור, לא הגישה תצהירי עדות ראשית מטעמה במועד ואף לא חוות דעת. בשלהי הדיון הנ"ל, עתרה הנתבעת בע"פ להגשתם באיחור. התובעת הביעה התנגדות לכך ועמדה על כך שתוגש בקשה בכתב. בסיום הדיון הנ"ל אפשרתי לנתבעת להגיש בקשה בכתב להגשת תצהירים וחוות דעת מטעמה.

35. ביום 2.8.21 נערך ביקור במקום בנוכחות הצדדים ובאי כוחם. במהלך ביקור זה, התברר כי השבת האבנים לא הועילה באופן משמעותי לפתרון הבעיה. ועל כן הוצע לצדדים, למשך תקופת ביניים נוספת, לבחון אפשרות החניית רכבי בעלי הדירות במקביל לרחוב (פרחי אביב) ובצמוד לגדר המזרחית של הבית. עוד הוסכם כי ככול שהסדר הזמני הנ"ל, לא יניח את דעתם, יודיעו הצדדים עמדתם בכתב.

36. בחלוף ימים ספורים, הודיעה התובעת כי בעלי הדירות ממשיכים לחנות רכביהם "כתמול שלשום", דהיינו בניצב לגדר המזרחית, וביקשו כי תינתן הכרעה בהליך, על סמך הדיון שהתקיים.

37. מכיוון שהתובעת לא הגישה בקשה להארכת מועד להגשת תצהירי עדות ראשית מטעמה (חרף העובדה שאפשרתי לה לעשות כן בהחלטה מיום 27.4.21) קבעתי בהחלטה מיום 18.10.21 כי הנתבעת אינה רשאית להביא עוד עדים מטעמה. עם זאת, נקבע כי טרם שיינתן פסק דין בתיק, ולאור רשמיי מהביקור שערכתי במקום, נכון יהיה לערוך "ניסוי חניה" על מנת לבחון את הטענות שהועלו, ובפרט את טענת הנתבעת כי הקושי בחניה נובע מגודל תאי החניה של התובעת (כפי שנקבעו בתשריט) ולא כתוצאה מהשימוש ברכוש המשותף. על פרטי "ניסוי החניה" והמסקנות הנובעות ממנו אפרט בהרחבה בפרק הדיון והכרעה.

38. בהחלטתי מיום 19.1.22 אפשרתי לצדדים להגיש סיכום טענות בכתב ומשאלו הוגשו נדרשת אני להכריע בתביעה.

#### ה. דיון והכרעה

39. אקדים ואומר כי לאחר ששמעתי את טיעוני הצדדים, ערכתי שני ביקורים במקום במהלכם התרשמתי באופן בלתי אמצעי מטענות הצדדים, כפי שהן באות לידי ביטוי בשטח, שוכנעתי כי דין התביעה למתן צו האוסר על בעלי הדירות לעשות שימוש בשטח המריבה לצורך חניית כלי רכב- להתקבל.

להלן טעמי :

#### המסגרת הנורמטיבית

40. אין חולק כי "שטח המריבה" הוא רכוש משותף.

41. בתקנון המוסכם של הבית נקבע :

"1..."

א. החניונים הנ"ל (הכוונה לחניות הצמודות- דק"ב) הוצאו מהרכוש המשותף וזכות



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/883/2019

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

השימוש הבלעדית בהם היא לבעלי היחידות שאליהן הוצמדו ולא תהא בהם זכות שימוש לכל בעל דירה אחרת של הבית.

**ב. לבעלי חלקות המשנה שאליהן צמודים החניונים הנ"ל תהא גישה חופשית עם רכבם מהרחוב לחניונים שלהם.**

(ההדגשות שלי – דק"ב)

42. עינינו רואות אפוא כי הגם שמדובר ברכוש משותף הוא הוכפף מראש לכלל המקנה עדיפות לבעלי החניות הצמודות ומאפשר להם גישה חופשית עם רכבם מהרחוב לחניות הצמודות.

43. אמנם, הלכה היא כי בעל דירה רשאי לעשות שימוש רגיל וסביר ברכוש המשותף ללא אישור יתר בעלי הדירות. אך זאת בכפוף ל- שני תנאים מצטברים: האחד, שהשימוש תואם את תנאי המקום והזמן; השני, שהוא אינו מונע שימוש דומה מיתר בעלי הדירות בבית המשותף (ראו: ע"א 549/73 וינטרס נ' זמורה, פ"ד כח(1) 645, 647-649 (1974)). תנאים אלה נבחנים בכל מקרה על-פי עובדותיו (ראו: ה"מ 163/81 בודנוף נ' נציגות הבית המשותף ברח' שחראי 14-18, ירושלים, פ"ד לה(4) 277 (1981)), אבחן להלן את עובדות המקרה שלפניי לאור הפסיקה דלעיל.

**תנאי הזמן והמקום**

44. ככלל, השימוש ברכוש המשותף לשם תנועת רכבים וחניה תואם את תנאי הזמן והמקום.

המדובר באזור מגורים והשטח הרלבנטי הוא כביש אספלט. גם התובעת מציינת בתביעתה כי ככלל היא אינה מתנגדת להעמדת רכבים בשטח המשותף. זירת המחלוקת היא העמדת הרכבים בשטח המשותף כך שלא יפריעו לשימוש התובעת בכניסה לחניות הצמודות לה באמצעות חניה בשטח המריבה בלבד. בעת ביקוריי במקום הבחנתי כי רוב הרכבים אשר חנו ברכוש המשותף היו רכבים פרטיים בגודל סטנדרטי.

**להלן נימוקיי-**

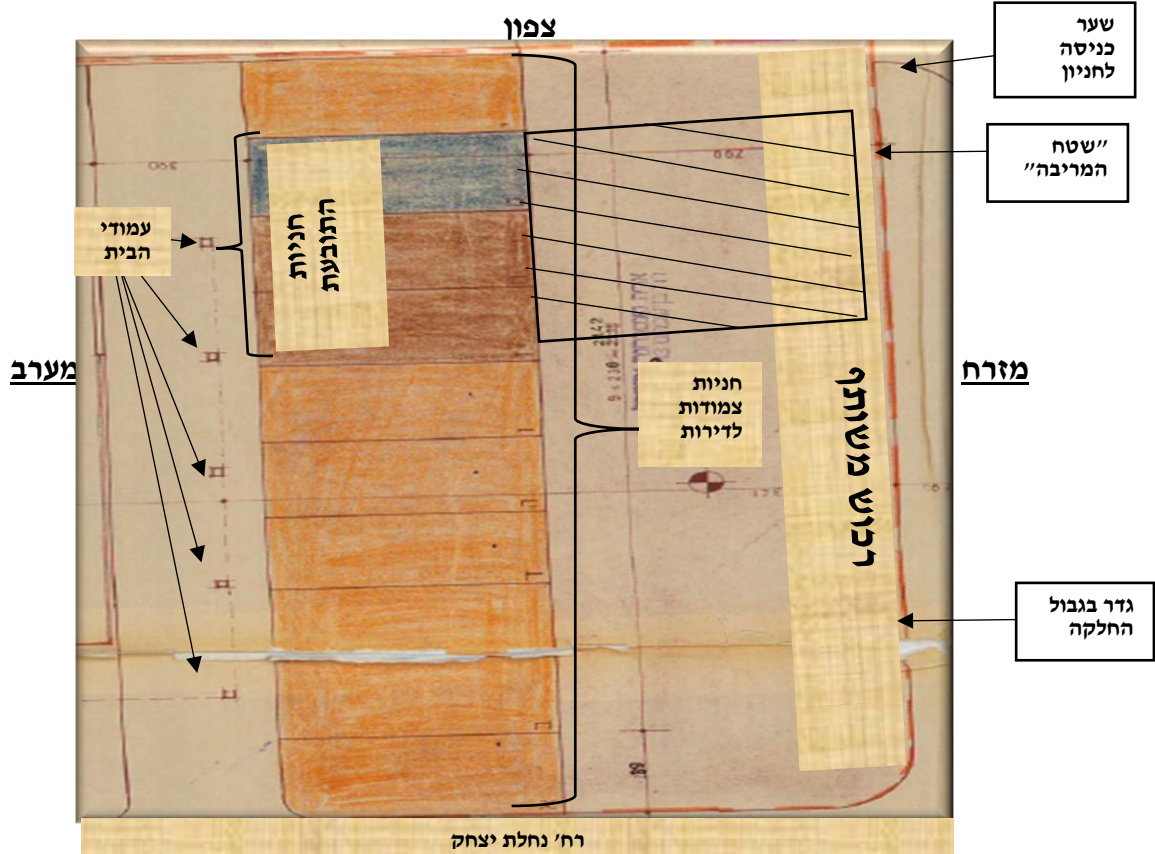
45. על מנת להבהיר את המחלוקת, אציג תחילה קטע מתוך תשריט הבית המשותף הרלבנטי, על גביו התווספו הערות וסימונים על ידי (שלא נערכו בהתאם לכללי מדידה התקינים).



מדינת ישראל  
 משרד המשפטים  
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/883/2019

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



46. בצדו המזרחי של המבנה קיים אזור סלול אספלט ובו ניצבות בטור 10 חניות הצמודות לדירות שונות בבית (ראו טור החניות הצבעוני).  
 3 מתוך החניות הצמודות, הן חניות השייכות לדירת התובעת, חניות אלו ממוקמות קרוב, יחסית, לפתח הכניסה לחניון (מולו) והן סמוכות זו לזו.

47. בעורף החניות, קיים שטח רחב יחסית המהווה רכוש משותף.  
 "שטח המריבה" הוא השטח המשותף המצוי בעורף חניות התובעת ומולן (סומן על ידי בקוים מקבילים אלכסוניים).

48. עיון בתשריט מלמד כי אורך כל חניה צמודה הוא 5.50 מ'.  
 מאחר ששטח החניה הרשום הוא 12.9 מ"ר ניתן להסיק מכך כי רוחב כל אחת מחניותיה של התובעת הוא 2.34 מ' (5.5 X 2.34). ולא 2.38 מ"ר (כפי שנכתב בחוות דעתו של המומחה רכולד, הגם שמדובר בהבדל מינורי ביותר).  
 כמו כן, ניתן להיווכח, כי החניות הצמודות אינן סמוכות פיזית לעמודי הבית אלא מרוחקות מהם קמעה (העמודים ממוקמים מערבית לחניות).

**האם שימוש בשטח המריבה לחניית כלי רכב הוא שימוש סביר ?**

49. לטענת התובעת, חניית רכבים בשטח המריבה אינה מהווה שימוש סביר משום שהיא מונעת ממנה את השימוש בחניות הצמודות לה. התובעת תמכה טענותיה



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/883/2019

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

בחוות דעת יועץ התנועה, מר עפר רוכוולד, מחברת "רוכוולד עפר הנדסה תנועה ותחבורה". לפיה אין אפשרות להסדיר חניה מול שורת החניות הקיימת וכי לא ניתן להסדיר שורת מקומות חניה במקביל לגדר המזרחית של המגרש (ראו עמ' 3 לחוות הדעת), מסקנותיו אלו לא נסתרו.

50. המומחה מציין אמנם כי יכול וניתן להוסיף מקומות חניה בתחום החלקה, אך הדבר מחייב שינוי מערך החניה הקיים ותכנון מפורט. המומחה מבסס מסקנתו זו על רוחב חניות התובעת וקובע כי אלו מצויות "ברמת שירות 2". אמנם, על סמך ניתוח נתוני התשריט רוחב החניות של הנתבעת אינו 2.38 מ' (כפי שסבר המומחה הנ"ל) אלא 2.35 מ"ר בלבד. אך מאחר שמדובר בהבדל זניח, מצאתי אך לציין ואינני סבורה כי בהבדל זעיר זה יש כדי לפגום ביתר מסקנות חוות הדעת (שכאמור לא נסתרו).

51. יודגש כי הנתבעת לא הגישה חוות דעת נגדית מטעמה, ואף לא הגישה תצהירי עדות ראשית, חרף העובדה שהדבר התאפשר לה (ראו החלטות מיום 31.12.20 ומיום 27.4.21).

"כלל הנקוט ע"י ביהמ"ש מימים ימימה, שמעמידים בעלי דין בחזקתו, שלא ימנע מביהמ"ש ראייה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראיה רלבנטית שהיא בהישג ידו ואין לו לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראיה, הייתה פועלת נגדו. כלל זה מקובל ומושרש הן במשפטים אזרחיים והן במשפטים פליליים, וככל שהראיה יותר משמעותית, כן רשאי ביהמ"ש להסיק מאי הצגתה מסקנות מכריעות יותר וקיצוניות יותר נגד מי שנמנע מהצגתה". (ע"א 548/78 פלונית נ' פלוני נבר, 16.12.80).

מכאן, שטענת התובעת כי חניית רכבים מול החניות הצמודות לה איננה אפשרית, הוכחה.

52. אולם מסקנתי כי חניית כלי רכב בשטח המריבה מהווה הפרעה ממשית לתובעת אינה מבוססת אך ורק על חוות דעת המומחה, אלא בעיקר על ממצאי ביקורי במקום.

53. יודגש כי מנוסח התקנון המוסכם עולה כי עוד בשנת 1973, עת נרשם התקנון המוסכם של הבית, הובהר כי לבעלי החניות תהא גישה חופשית עם רכבם מהרחוב לחניונים. ללמדנו, כי שימוש המנוגד לזכות זו – אינו שימוש סביר.

54. כפי שצוין לעיל, טרם שהועבר התיק לטיפול, טופל ההליך ע"י כב' המפקחת הבכירה הגב' טלי להב שאף היא ביקרה במקום והציעה לצדדים הצעות שונות ובהן שהחניה של בעלי הדירות תעשה בצמוד לגדר המזרחית (הגובלת ברח' פרחי אביב). אודה כי אף אני סברתי בעת ביקורי הראשון במקום כי אם תתאפשר חניה במקום זה יכול שיהיה בכך כדי להביא מזור הן לתובעת והן לבעלי הדירות.

55. כפי שפורט בפרק מהלך הדיון, לצדדים ניתנה שהות לנסות את ההסדר דלעיל, אולם עד מהרה הודיעה התובעת כי בעלי הדירות אינם עומדים בהסדר המוצע (בגיבוי תמונות), וכי היא מבקשת הכרעה בהליך.





מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/883/2019

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

56. בנסיבות אלו, מצאתי לערוך ביקור נוסף במקום ולבחון פעם נוספת את היתכנותה של חניה ברכוש המשותף במקביל לחניות הצמודות לתובעת באמצעות ביצוע "ניסוי חניה".

במסגרת "ניסוי החניה" סומנו בשטח (באמצעות אבן גיר) גבולות חניות התובעת וחניה א' הצפונית לה עפ"י תשריט הבית המשותף (לאחר שנמדדו באמצעות מד מטר). במקביל, הרכוש המשותף בעורף החניות (קרי: "שטח המריבה" ואף שטחי רכוש משותף נוספים שאינם מצויים מול חניות התובעת) פונה מרכבים והתובעת הדגימה כניסה ויציאה ל-3 החניות הצמודות לה ללא כל קושי.

לאחר מכן הוספו רכבים לשטח המריבה, באופן "המתחשב ביותר" דהיינו, בצמוד לגדר הבית ובמקביל לרח' פרחי אביב (דבר שלא מתקיים במצב יומיומי כעולה מן התמונות שצורפו הן על ידי התובעת והן ע"י הנתבעת), הדבר הביא לכך שלא התאפשרה כניסה ויציאה מחניות התובעת ונוצר קושי משמעותי ביותר בתמרון עד כדי איון האפשרות להיכנס ולצאת מחניות התובעת. אציין כי הקושי הלך והתגבר שעה שהתובעת ניסתה להחנות יותר מרכב אחד (כלומר, לעשות שימוש בעת ובעונה אחת ביותר מחניה אחת הצמודה לה). לא בכדי, צרפה הנתבעת לסיכומיה (ובניגוד לדין שאינו מאפשר הגשת ראיות בסיכומים) תמונות של רכב התובעת המאפשרות כניסה של רכב אחד בלבד. שכן במצב זה, אכן הקושי מועט. עם זאת, הנתבעת לא צרפה וטעמיה עמה, הוכחות לכך שהתובעת יכולה להחנות ללא קושי את רכביה **בכל אחת מהחניות הצמודות לה**, שעה שבמקביל חונים רכבים בשטח המריבה.

57. קשייה של התובעת לעשות שימוש בכל שלוש החניות הצמודות לה בעת ובעונה אחת, בהינתן שחונים ברכוש המשותף, עלה גם מעדות נציג התובעת שהעיד כי כתוצאה משימוש בעלי הדירות בשטח המריבה הוא נאלץ להשתמש במקום חניה אחד מבין 3 חניותיו (ראו פרוט' עמ' 5 שורות 26-27).

58. יודגש כי עיון בתשריט בלבד (או בתמונות שהוגשו ע"י הנתבעת) עשוי לטעת רושם שגוי כי שטח המריבה רחב דיו באופן המאפשר חניה במקביל לחניות התובעת ללא קושי.

עם זאת, ביקוריי במקום, ובפרט תוצאות ניסוי החניה (בו חזו הצדדים וחלק מבעלי הדירות), שכנעוני כי בפועל בעת שרכבי בעלי הדירות חונים בשטח המריבה קיים קושי משמעותי בתמרון הכניסה והיציאה מהחניות הצמודות לדירת התובעת ואליה, עד לאיון האפשרות לעשות בהן שימוש.

#### **מניעת שימוש דומה מבעלי דירות אחרים**

59. לאור האמור, ברי כי חניית בעלי הדירות ברכוש המשותף גורמת לפגיעה בזכויותיה הקנייניות של התובעת, ומשכך, היא אינה מהווה שימוש סביר ברכוש המשותף.

60. חוות דעת המומחה מטעם התובעת מצביעה על כך שלא ניתן להסדיר חניות תקניות למול חניות התובעת (ראו עמ' 8 לחוות הדעת) וחוות דעת זו לא נסתרה.

61. עוד אציין כי מתן אפשרות לחניה ברכוש המשותף הסמוך לחניות התובעת כפי שנחזה על ידי בעת ביקורי במקום יוצרת קושי אובייקטיבי בתמרון הכניסה והיציאה לחניות הצמודות עד כדי מניעת השימוש בהן, מה שאינו מאפשר קביעה כי שימוש זה ברכוש המשותף סביר.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/883/2019

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

62. משעה שנוכחתי כי קיימת פגיעה בזכות התובעת לבצע שימוש בחניות הצמודות לה כתוצאה מהשימוש שעושים בעלי הדירות ברכוש המשותף, אין מנוס במאזן הזכויות (שהרי גם לתובעת יש זכות ברכוש המשותף) להעדיף את זכות התובעת על פני זכותם של יתר בעלי הדירות ולקבוע כי בתנאי הזמן והמקום הנוכחיים - אין מדובר בשימוש סביר ברכוש המשותף מצד בעלי הדירות.

63. מסקנתי זו מבוססת גם על האמור בסעיף 14 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") ולפיו בעלות וזכויות אחרות במקרקעין אין בהם כשלעצמן כדי להצדיק דבר הגורם נזק או אי נוחות לאחר, כשבנסיבות שבפניי, בעלותם של בעלי הדירות ביחס לרכוש המשותף אינה מצדיקה הפרעה למימוש זכותה של התובעת. כאמור - לא בכדי, צרפה הנתבעת לסיכומיה כ"הוכחה לקלות התמרון לחנייה", תמונות בהן תפוסת החניה בחניות הצמודות לדירת התובעת אינה מלאה שכן במצב דברים זה, שעה שרק רכב אחד של התובעת חונה באחת החניות הצמודות, אכן מצב התמרון הוא סביר יחסית.

64. אלא שכפי שהוסבר לעיל, תיעוד המצב באופן הנ"ל מתעלם מכך שלתובעת 3 חניות צמודות, בהן היא רשאית לעשות שימוש בו זמנית, מבלי שתזדקק ליטול רשות לכך או לדאוג לפינוי רכבים שונים המפריעים לתמרון.

65. בעדותו בפניי תיאר נציג התובעת את הקשיים הכרוכים בחניית רכבים ברכוש המשותף, ראו עדותו ראו עמ' 5 לפרוט' שורות 25-26). ברי כי שימוש ברכוש המשותף לצרכי חניה אשר מונע מבעל דירה לעשות שימוש בחניות הצמודות לו אינו יכול להיחשב שימוש סביר.

66. על אף האמור לעיל, אציין כי מחוות דעת המומחה, מטעם התובעת, אשר לא נסתרה, שוכנעתי כי יכול וניתן "לייצר" חניות נוספות בתחום החלקה אלא שהדבר מצריך תכנון חדש מפורט אשר יחייב גם את הרחבת שטחי החניות הצמודות לדירות. תכנון שכזה יצריך הגדלת שטח החניות הצמודות על חשבון הרכוש המשותף ולפיכך הוא מחייב הסכמה מפורשת ורחבה של כלל בעלי הדירות הרלבנטיים ובשלב הנוכחי זו אינה בנמצא.

67. אשר על כן, אני מקבלת את התביעה ואוסרת על בעלי הדירות, להן לא הוצמדו חניות, לעשות שימוש בשטח המריבה לצרכי החניית רכבים. עוד ובנוסף אני אוסרת על חניית כלי רכב בסמוך לשער הכניסה לחניון (בצדו המזרחי), מששוכנעתי, על סמך ביקוריי במקום, כי יש בכך כדי להוות הפרעה לתמרון היציאה והכניסה לחניון.

#### דרישת התובעת להשבת עלות הקמת העמודים

68. איני מקבלת את דרישת התובעת לניכוי הוצאות שהוציאה בעבור הנחת העמודים ברכוש המשותף מתשלומי דמי וועד שוטפים, משלא הוכחה הסכמת האסיפה הכללית לשינויים אלו ברכוש המשותף (ראו סעיף 2 לתקנון המצוי). כמו כן, התובעת אינה רשאית להוציא הוצאות לתחזוקת הרכוש המשותף אלא בתנאים שנקבעו בהלכה (ראו רע"א 4984/17 שמעון חיים נ' נציגות הבית המשותף סוקולוב 48 קרית אתא (נבו) 14.12.2017).



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/883/2019

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

על כן, על בעל דירה המוציא הוצאה כאמור, נדרש להוכיח כי הליקוי שתוקן הוא ברכוש המשותף אשר היה מוטל על נציגות הבית המשותף, עליו להוכיח שפנה לנציגות הבית המשותף בדרישה לתיקון הליקוי וכי זו סירבה לתקנו. כמו כן, שהעיכוב שהיה נגרם בפניה למפקח על רישום מקרקעין בתביעה היה מביא להחמרת הנזק באופן משמעותי וכי נחיצות התיקון היא כזו שאי ביצועו יפגע בצורה קשה וברורה ביכולתו של בעל הדירה לעשות שימוש בדירתו. עוד נדרש להוכיח, כי הליקוי תוקן בצורה נאותה ולבסוף יש להוכיח כי עלות התיקון סבירה.

התנאים הללו לא הוכחו בפני כנדרש.

69. לא מצאתי רלבנטיות לנושא מגורי התובעת בבית, ומידת השימוש שהיא עושה בחנייתיה, מקום שמדובר בזכות קניינית אותה רשאית התובעת לממש בכל עת לפי שיקול דעתה. אין בידי להלום כי בעלי הדירות האחרים יקבעו עבודה איך ומתי להשתמש בחניות הצמודות לה.

70. טענות הנתבעת כי התובע עושה שימוש חסר תום לב והצמדותיו לא הוכחה. אמנם, הנתבעת צרפה לסיכומיה תמונה בה נראה מר גרינברג יוצא/נכנס מרכב בשטח המצוי מחוץ לחנייתו, אלא שהתמונה שהוצגה אינה נותנת תמונה מלאה ורחבה של כלל החניון באותה העת, ולא ניתן לבחון האם חנייתו היו תפוסות או מוגבלות באותה העת ע"י רכבים אחרים ולמי הם שייכים. אציין כי מר גרינברג בחקירתו אודה כי לעיתים הוא נאלץ לעשות כן לנוכח מגבלות שמוטלות עליו ע"י בעלי הדירות (ראו פרוטי הדיון מיום 27.4.21 עמ' 5 שורות 15-17).

71. איני סבורה כי יש מקום ליתן צו האוסר דיספוזיציה ברכוש המשותף. ראשית, לא הוכח מהי הדיספוזיציה הנטענת. שנית, הוצאת חלק מהרכוש המשותף לצורך הצמדתו לדירה כלשהי ממילא טעון הסכמת כל בעלי הדירות, ראו סעיף 62 לחוק המקרקעין ומכאן שככל שהתובעת לא תסכים להוצאת החלק מהרכוש המשותף ממילא לא תתאפשר בו "דיספוזיציה".

72. לא מצאתי כי התובעת נמנעה מצירוף בעלי הדירות בבית לתביעה על מנת לצמצם את יריעת המחלוקת ולמנוע הבאת ראיות או עובדות בפניי. למעשה, הנתבעת היא שזו שנמנעה מהבאת ראיות (כפי שהוסבר לעיל).

73. אודה כי מהות התביעה מעוררת קושי שכן לנציגות הבית אישיות נפרדת מבעלי הדירות, ולכאורה, היה ראוי להגיש את התביעה כנגד בעלי הדירות הרלבנטיים, שכן לא הוכח כי הנציגות כשלעצמה עושה שימוש ברכבים ובשטח המריבה. עם זאת, ככל שעלה בידי להבין, מטרת הגשת התביעה הייתה למנוע מאת נציגות הבית (כאחראית על ניהול ותחזוקתו של הרכוש המשותף – ראו סעיף 69 לחוק) לאפשר לבעלי הדירות שימוש ברכוש המשותף הרלבנטי ועל כן ככזו היא מתקבלת.

## 1. סיכום

74. על הנתבעת להודיע לבעלי הדירות בתוך 30 יום מיום קבלת פסק הדין כי עליהם לחדול מלהחנות רכבים בשטח המריבה בהיות שימוש זה שימוש בלתי סביר ברכוש המשותף.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/883/2019

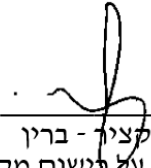
מפקח על רישום מקרקעין  
בסמכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

75. הנתבעת תשלם לתובעת, בתוך 45 יום מהיום, את הוצאות ההליך כדלקמן:

- א. אגרה – 657 ₪.
- ב. שכ"ט עו"ד – 6,408 ₪.
- ג. שכ"ט המומחה מטעם התובעת וזמן בטלה – 4,000 ₪.

סכום אשר לא ישולם במועד יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום שנקבע לתשלום ועד לתשלום המלא בפועל.

ניתן היום ו' אדר, תשפ"ב (7 פברואר, 2022) בהעדר הצדדים. עותק יומצא.

  
דגנית קציר - ברין  
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין  
תל - אביב יפו