



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עש"א 16646-01-26 מירו ואח' נ' המשותף אפרים קישון 5 הרצל ואח'

לפני כבוד השופטת לימור ביבי

מעוררים

1. עדן מירו
 2. עמית מירו
- ע"י ב"כ עוה"ד עופר שפירא ו/או מתן וולין

נגד

משיבים

1. נציגות הבית המשותף אפרים קישון 5 הרצל
 2. מיכל שחר
 3. חיים לוי
 4. אברהם אדרי
 5. עירית אדרי
 6. ערן אדרי
 7. גלית אדרי
 8. מיטל יהב
- ע"י ב"כ עו"ד דוד פרחיה

פסק דין

1
 2 לפני ערעור על פסק דינו של המפקח על רישום המקרקעין בנתניה – מר ארז שטיינברג (להלן: "המפקח"), מיום 23/11/25 בתיקים 7/140/2024, 7/183/2024 ו 7/307/2024.
 3
 4 אציין כבר בשלב זה כי פסק דינו של המפקח ניתן בשתי תביעות מאוחדות, אשר הוגשו באופן הדדי
 5 על ידי הצדדים בנושאים שונים. אלא שהערעור לפני צומצם, בסופו של דבר, רק לנושא אחד אשר
 6 הוכרע על ידי המפקח – והוא סוגיית מספר המשתמשים אשר יוקצה לכל בעל דירה בבית המשותף,
 7 באפליקצית "פל-גייט", שהיא אפליקציה באמצעותה ניתן לפתוח את השער לחניון הבית המשותף.
 8 קרי מספר המכשירים הסלולריים באמצעותם ניתן לפתוח את השער אשר יוקצה לכל דירה. כפי
 9 שיפורט להלן, במסגרת אסיפת בעלי הדירות, נקבע כי יוקצו לכל דירה שני מספרי טלפון וכהשלמה
 10 לכך, נקבע כי כל בעל דירה יוכל לשכפל שלט המאפשר אף הוא פתיחת השער, ללא הגבלה. לטענת
 11 המערערים בתמצית, מדובר בהחלטה שיש בה כדי לפגוע בזכויות הקניין שלהם ומשכך, יש להורות
 12 על ביטולה.

מבוא;

- 13
- 14 1. עסקינן בבית משותף המורכב משני אגפים, אשר הרלוונטי ביניהם הוא מבנה 1 המכיל 18
- 15 תת חלקות בשני אגפים. על פי תקנון הבית המשותף שנרשם ביום 14/3/2021 הרכוש
- 16 המשותף של מבנה 1 צמוד רק לדירות שבמבנה זה וכל מבנה בבית המשותף מנוהל בנפרד.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עש"א 26-01-16646 מירו ואח' נ' המשותף אפרים קישון 5 הרצל ואח'

- 1 המערערת 1 הייתה, במועדים הרלוונטיים לניהול ההליך קמא, בעלים של דירה הידועה
2 כתת חלקה 7 בבית המשותף. המערערת העבירה את זכויותיה בדירה לאחיה - המערער 2,
3 בסמוך להגשת הערעור דנן.
4
5 המשיבים בערעור הם נציגות הבית המשותף וכן, בעלי דירות אחרים בבית המשותף.
6
7 החלק הארי בדירות בבית המשותף, הוא בבעלות משפחה אחת – משפחת אדרי, שהיו
8 הבעלים של המקרקעין עליהם נבנה הבית המשותף והם יזמו והקימו את הבית המשותף.
9 דירת המערערים נמכרה להם מהמשיב 6 - ערן אדרי. נוסף על כך המשיבים 2 ו- 3 הם גם
10 בעלי דירות, שאינם חלק ממשפחת אדרי.
11
12 לטענת המערערים משפחת אדרי על יחידיה – המחזיקה כאמור ברוב הדירות בבית
13 המשותף - פועלת כגוף אחד. משכך, נטען כי כל ההחלטות באסיפה הכללית, אשר
14 מתקבלות ברוב הנובע מכך שמדובר כאמור בבני משפחה אחת שבעלותם רוב הדירות –
15 דינן פסילה, הואיל והן התקבלו תוך ניגוד עניינים ופעולה לטובת האינטרס המשפחתי ולא
16 אינטרס של כלל בעלי הדירות.
17
18 כאמור, במסגרת ההליך קמא נדונו מספר נושאים אשר לטענת המערערים באשר אליהם
19 יש להורות על שינוי החלטות האסיפה הכללית. אולם, בערעור לפני נותר רק נושא אחד –
20 מספר המנויים במערכת הפל-גייט. אשר לכך, אין חולק כי בכניסה לחניון הבית המשותף,
21 בו לדירת המערערים שתי חניות, מותקן שער חשמלי. הנציגות החליטה על חיבור הפתיחה
22 של השער למערכת פל גייט. לטענת הנציגות - אשר לא נשללה – חברת פל גייט מקצה 50
23 מספרי מנוי אשר יכולים להתחבר לאפליקציה. קרי חמישים טלפונים סלולאריים אשר
24 ניתן לרשום במערכת ואשר באמצעותם ניתן לפתוח את השער תוך שימוש ישיר
25 באפליקציה (מכשיר הטלפון משמש הלכה למעשה כשלט לשם פתיחת השער). עוד טוענת
26 הנציגות כי על מנת להרחיב את מספר המנויים, נדרש תשלום משמעותי נוסף. זאת הואיל
27 וה"מדרגה" הבאה במספר המנויים כוללת 500 מנויים וכרוכה בתשלום נכבד נוסף מידי
28 חודש. ביום 16/5/2024 קיבלה האסיפה הכללית של הבית המשותף החלטה במסגרתה
29 הוחלט על הצטרפות לאפליקציה וכן על הגבלת המנויים לכל דירה לשניים. זאת בהיתן
30 שקיימות 18 דירות ובהתאמה יוקצו לבעלי הדירות בסך הכל 36 מנויים ויתרת המנויים
31 תוקצה לנותני שירות שונים. אין חולק כי נוסף על השימוש באפליקציה, ניתן לפתוח את
32 שער החניון באמצעות שימוש בשלט, אשר ניתן לשכפול בעלות של כ- 120 ₪ וכי לא קיימת
33 מגבלה על מספר השלטים אשר ניתן לשכפל.
34



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עש"א 26-01-16646 מירו ואח' נ' המשותף אפרים קישון 5 הרצל ואח'

7. המערערת טענה, בהליך קמא, כי הגבלת מספר המנויים באפליקציה מקפחת את זכויותיה
כמיעוט ויתרה מכך, יש בה כדי לפגוע בזכויותיה הקנייניות ובכלל כך בזכותה לנגישות
לחנייה המהווה חלק מדירתה. משכך טענה היא כי דין ההחלטה – בטלות. המשיבה טענה
מנגד כי מדובר בהחלטה סבירה, אשר לא מהווה קיפוח המערערת, הואיל והיא נקטה
באופן שוויוני כלפי כל בעלי הדירות ומשכך, אין כל מקום שהמפקח יתערב בהחלטה זו.
8. בפסק דינו נשוא הערעור פתח המפקח ופירט כי בהתאם לדין החלטות באסיפה הכללית
של בעלי הדירות מתקבלות ברוב דעות והן מחייבות את כלל בעלי הדירות, אף את אלו
אשר לא הסכימו להן. זאת אלא אם מדובר בהחלטות המקפחות את זכותו של בעל דירה
יחיד, שיש בהן כדי לשנות את זכויותיו הקנייניות או בהחלטות המטילות עליו חובת
תשלום שלא פורטה בחוק. אשר להחלטות אלו האחרונות, נקבע כי גם אם התקבלו ברוב
דעות הן אינן תקפות כלפי בעל דירה, אלא אם הסכים להן. נוסף על כך, סקר המפקח את
הפסיקה הרלוונטית, אשר בהתאם לה, מתוקף יחסי השיתוף בין בעלי הדירות בבית
המשותף, קיימת חובה של בעלי הדירות לנהוג בהגינות ובתום לב בשימוש בזכויותיהם.
בכלל כך חלה חובה על רוב בעלי הדירות שלא לקפח את זכויות בעלי דירות המיעוט, לשתף
אותם בהחלטות, לנהוג כלפיהם בשקיפות ולאפשר להם להביע עמדתם באסיפות הכלליות.
בצד זאת, הפנה המפקח לפסיקה אשר בהתאם לה, חובת תום הלב וההגינות היא הדדית,
קרי היא חלה גם על בעלי דירות המיעוט. עוד הודגש כי לא כל אי הסכמה או אי שביעות
רצון סובייקטיבית של מיעוט בעלי הדירות עולה כדי "קיפוח", אלא שכדי להצדיק ביטול
רצון הרוב, ראוי כי טענות המיעוט בדבר קיפוח זכויותיו תעמודנה ברף אובייקטיבי
ותוכחנה כדבעי. זאת כדי להימנע ממצב שבו המיעוט כופה דעתו על הרוב על בסיס תחושה
סובייקטיבית בלבד ובכך יפקיע את זכות הרוב להכריע בנוגע לניהול הבית המשותף. לאור
זאת נקבע כי התערבות המפקח ברצונם של בעלי הדירות על בסיס טענות קיפוח, תעשה
ככלל רק במקרים בהם מוכח כי הרוב מנצל את כוחו לרעה – כגון בהחלטות הנגועות
בחוסר שוויון, או כאשר מוחלט על שימוש ברכוש המשותף הפוגע במי מבעלי הדירות, או
בזכותו הקניינית או מוטלת עליו חובת תשלום שאינה מוטלת עליו בדיון. נוסף על כך הודגש
כי עצם קיומו של חשש לניגוד עניינים או ניגוד עניינים פוטנציאלי של רוב בעלי הדירות,
אינו מוביל אוטומטית לפסלות החלטות, אלא שצריך להוכיח בראיות קיומו בפועל של
ניגוד עניינים ממשי ופסול אשר השפיע על שיקול דעתו של הרוב ביחס לכל החלטה לגופה.
ביישום ההתוויות באשר לנושא הגבלת המשתמשים במערכת הסלולרית של שער החניון,
קבע המפקח כי ההסבר אשר ניתן לו ובהתאם לו הגבלת מספר המנויים נובעת מרצונם של
בעלי הדירות להבטיח שהגישה לחניון המשותף תהיה מוגבלת ומבוקרת על רקע פריצות
לחניות, הוא סביר בסך הכל ואף מקיים את עקרון השוויון, שכן כל דירה מקבלת את אותה
מכסת מנויים דיגיטליים. נקבע כי הגבלת המנויים, לצד השמירה על האפשרות לשכפול



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עש"א 26-01-16646 מירו ואח' נ' המשותף אפרים קישון 5 הרצל ואח'

1 שלטים פיזיים ללא הגבלה ואפשרות כל מנוי לפתוח את שער החניות לאורח, משקפת איזון
2 ראוי ובסופו של יום מספר של שני מנויים לכל דירה הוא סביר. עוד הוסיף המפקח וקבע
3 כי העובדה שעלות שכפול השלטים הפיזיים היא גבוהה, אינה הופכת את ההגבלה לבלתי
4 סבירה ומשכך, אין בה קיפוח או פגיעה בלתי מידתית בזכות המערערת. נוסף על כך נקבע
5 כי נכונות המערערת לשאת בעצמה בעלות המנויים הנוספים, אינה מקימה עילה
6 להתערבות בהחלטת הרוב ואינה מעידה על התנכלות מכוונת למערערת. זאת הואיל
7 וההחלטה נבחנת במבחן אובייקטיבי ולא על פי העדפותיו הסובייקטיביות של בעל דירה
8 בודד. במישור זה לא מצא המפקח טעם המצדיק שלא לכבד את רצונם של רוב בעלי הדירות
9 להותיר את מגבלת המנויים על כנה ובכך למעשה לכפות על הרוב את עמדת המיעוט.

10

11 בערעור לפני טענו המערערים כי שגה המפקח כאשר קבע כי אין פסול בהגבלת מספר .9
12 המנויים במערכת הסלולרית לשליטה בשער החניות לשני מנויים בלבד. זאת הואיל ולגישת
13 המערערים מדובר בהגבלה שאינה סבירה, הפוגעת שלא כדין בזכות הקניין שלהם. אשר
14 לכך, נטען כי בהינתן שהחניה היא חלק מרכוש משותף שהוצמד לדירה, הרי שדינה לכל
15 דבר כדירה אליה הוצמדה. בהתאמה נטען כי ההחלטה המגבילה את מספר המנויים,
16 מגבילה את אפשרות הדיירים להשתמש ולשלוט בקניין הפרטי שלהם בכך שהיא מונעת
17 מבעל הדירה לקבוע כיצד, איך ולמי תהיה גישה חופשית לדירתו ובמקרה זה גם לחניה
18 שהיא חלק מדירתו. נטען כי בהינתן ששער החניון הוא הגישה היחידה לחניות, יש בהחלטה
19 כדי לצמצם באופן משמעותי את יכולת הרוב לקבל החלטות המגבילות ומונעות מהמיעוט
20 - קרי מהמערערים – לעשות שימוש בחלק מקניינם. עוד פורט כי למעשה הגבלת המנויים
21 במערכת הסלולרית, שקולה להגבלת האפשרות על מספר האנשים שיוכלו להיכנס בקלות
22 בדלת הכניסה לבניין ולהגיע לדירות בבניין. נוסף על כך, נטען כי הנמקת המפקח לסבירות,
23 נשענה על הנמקת הנציגות ולפי הגבלה זו נדרשת על רקע הפריצות לחניות. אלא שהנמקה
24 זו מהווה הסבר מאוחר להסבר קודם אשר ניתן על ידי הנציגות ואשר בהתאם לו ההגבלה
25 נובעת מכך שיש מנוי המוגבל במספר ולכן הנציגות לא יכולה לתת יותר משני מנויים לכל
26 דירה. המערערים מוסיפים וטוענים כי במענה לטענה זו, הודיעה המערערת כי היא
27 מסכימה לשאת בעצמה במלוא העלות הנובעת מהצורך להגדיל את מספר המנויים שיוכלו
28 להיות לכל דירה. נטען כי נוכח טענתה זו של המערערת, שינו המשיבים את הטעון המבסס
29 את הסירוב להקצאת יותר מנויים ורק אז העלו את הטענה כי הסירוב נובע מרצון להגן על
30 הרכבים מפני פריצות. דא עקא, שלטענת המערערים גם טענה זו אין בה כדי לשמש ביסוס
31 להגבלת מספר המנויים. זאת ראשית הואיל וממילא המפקח קבע כי ניתן לספק שלטים
32 פיזיים בלא הגבלה. נטען כי מקביעה זו האחרונה נובע שיותר משני גורמים יוכלו להיכנס
33 לחניות על ידי שלט פיזי ומשכך נופלת ההנמקה ולפיה ההגבלה נדרשת בשל פריצה לחניון.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עש"א 26-01-16646 מירו ואח' נ' המשותף אפרים קישון 5 הרצל ואח'

1 עוד נטען כי הניסיון להגביל את הכניסה באמצעות שימוש פיזי, לאור העלות הגבוהה
2 יחסית שלו, פוגעת אף היא בשוויון הואיל והיא קושרת בין יכולת פיננסית של בעל דירה
3 לבין מספר הגורמים להם תהיה גישה חופשית להיכנס לחניון. זאת ועוד, נטען כי ממילא
4 לכל בעלי הדירות יש אינטרס זהה למנוע פריצות לחניון ומשכך, הדעת נותנת כי גם בעלי
5 הדירות יצרפו ממילא כמנויים רק גורמים שניתן לסמוך עליהם.
6 במסגרת הטיעון על פה הוסיפו המערערים והדגישו כי האפליקציה מאפשרת גישה ללא
7 תיווך, זו למעשה התפתחות מודרנית והשרירותיות והעדר המידתיות מתמקדת בכך
8 שהגישה המודרנית לחניה הוגבלה ונחסמה, כשכל הסיבה היא עלות כספית בה מוכנים
9 המערערים לשאת.
10 לאור כל זאת, נטען כי יש לקבל את הערעור, להורות כי ההחלטה שנקבעה באסיפת בעלי
11 הדירות מיום 16/5/24 תבוטל באופן שכל דירה תוכל לצרף מספר מנויים למערכת
12 הסלולרית כרצונה וללא הגבלה.
13
14 המשיבים מנגד טוענים כי דין הערעור להידחות. אשר לכך, פותחים המשיבים וטוענים כי
15 עצם העובדה שבית המשפט המחוזי נדרש לדון בשאלה כמה מספרי טלפון יוקצו לכל בעל
16 דירה לצורך פתיחת שער הכניסה לחניון היא מביכה. יתרה מכך, נטען כי מדובר בהתנהלות
17 המובלת על ידי אביהם של המערערים, אשר מגיש תביעות סרק כנגד הנציגות ובעלי
18 הדירות האחרים. נטען כי עדות לכך, תמצא בעובדה שהגם שהמפקח קיבל את תביעת
19 המערערים בכל הנוגע לזהות המנויים אשר ניתן יהיה לרשום באפליקציה (באופן שגם מי
20 שאינו בעל דירה יוכל להירשם במערכת) – בפועל לא פעלו המערערים בהתאם להחלטה זו
21 ולא שינו את שמות המנויים במערכת. לגופם של דברים נטען כי ההחלטה בדבר הקצאת
22 מספר המנויים נובעת מכך שלפי ההסכם עם פל גייט ניתן לעדכן בסך הכל 50 מספרי טלפון
23 ואלו חולקו בין בעלי הדירות. עוד נטען כי בהתאם לפסיקה החובה המוטלת על רוב בעלי
24 דירות כלפי בעלי דירות המיעוט היא לכל היותר לפעול בדרך המקובלת ובתום לב
25 ושהחלטות תהיינה שוויוניות ולא יקפחו את המיעוט. נטען כי במקרה דנן ההחלטה
26 התקבלה לאחר קיום התייעצות בנושא, ניתן גילוי מלא, לא הופרה כל החובה לפעול בדרך
27 המקובלת ובתום לב ומדובר בהחלטה שוויונית, שאינה מקפחת החלה על כל הדיירים
28 באותה מידה ובאותה דרגה. עוד נטען כי אין ממש בטענה ולפיה קיימת פגיעה בזכות הקניין
29 של המערערים. זאת ראשית הואיל ואין כל הגבלה על שימוש בחניה אלא רק על דרך
30 הכניסה לחניות. זאת ועוד, נטען כי אין כל הגבלה על עצם הכניסה אלא רק על מספר
31 האנשים שיוכלו לעשות שימוש באפליקציה לשם כניסה לחניון. ודוקו- אין האמור מונע
32 מהמנויים הרשומים לעשות שימוש על מנת לפתוח את החניון לאחרים ונוסף על כך, לשכפל
33 שלטים על מנת לתת אותם לאנשים אחרים. בניסבות אלו נטען כי אין כל עילה להתערב



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עש"א 26-01-16646 מירו ואח' נ' המשותף אפרים קישון 5 הרצל ואח'

1 בהחלטת רוב בעלי הדירות. עוד נטען כי אין לקבל את הצעת המערערים ולפיה הם יישאו
2 בעלויות התוספת הנובעת מהעלאת דרגת המנויים להקצאת 500 מנויים הכרוכה בתשלום.
3 זאת ראשית הואיל וכאמור לא נפל כל פגם בקביעה בדבר הקצאה קטנה יותר. נוסף על כך,
4 נטען כי טענתם של המערערים ולפיה יש לאפשר להם לשאת בתשלום זה שהוא גבוה -
5 עומדת בסתירה לטענתם ולפיה קופחו זכויותיהם שעה שנקבע כי הם יכולים להרחיב את
6 מעגל הנכנסים על ידי שכפול שלט בעלות של 120 ש. אשר לכך, נטען כי הסתירה בין
7 הטענות מעוררת תמיהה שכן המערערים מוכנים לשאת בעלות כה גבוהה מידי שנה בגין
8 תוספת מנויים ואולם, באותה נשימה טוענים כי עלות נוספת חד פעמית של 120 ש בגין
9 שלט אינה סבירה. עוד נטען כי אין לאפשר זאת למערערים, אשר לאורך כל השנים
10 מערימים קשיים ואינם משלמים באופן סדיר את חלקם בהוצאות הבית המשותף.
11 לבסוף צוין כי המפקח הכריע בטענות הנסבות על ניגוד עניינים וקבע עובדתית כי לא הוכח
12 לפניו קשר משפחתי נכלולי מהסוג הנטען על ידי המערערים. בכלל כך, התרשם המפקח גם
13 מעדותם של דיירים שאינם בעלי משפחת אדרי, אשר העידו כי ההחלטות הן ענייניות
14 ומתקבלות בצורה הוגנת וישרה.
15 לאור כל האמור טענו המשיבים כי דין הערעור להידחות.

דיון והכרעה;

- 16
17
- 18 .11 בדיון אשר התקיים לפני ביום 23/5/26, השלימו הצדדים טיעוניהם על פה. אקדים אחרית
19 לראשית, לאחר שעיינתי בכל הטענות, הגעתי לכלל מסקנה כי דין הערעור להידחות ולהלן
20 יפורטו טעמי.
21
- 22 .12 קודם להכרעה לגופם של דברים, הנני מוצאת להקדיש יריעה לשם סקירה קצרה באשר
23 למהותה הייחודית של זכות הבעלות בבית משותף וכן, באשר לאופן קבלת החלטות בבית
24 משותף והכללים הנוגעים לכך.
25
- 26 אפתח ואציין כי בכל הנוגע להיקף ההגנה על זכות הקניין – אשר המערערים התמקדו
27 בטענה ולפיה היא זו אשר נפגעה בעניינם - קיימות שתי גישות (כפי שנסקר על ידי בית
28 המשפט המחוזי בע"א (מחוזי חי') 899-03-09 שרה קלצוק נ' צבי אורון (29/04/10)):
29 הראשונה היא "הגנת הקניין" – ובהתאם לה ההגנה על זכות הקניין קשורה למהות זכות
30 זו שהיא: "זכות יסוד בעלת עוצמה רבה. על פי תפיסה זו, כל אדם זכאי לעשות
31 בקניינו כרצונו, בכפוף למגבלות הדין, ואין אדם זכאי לפגוע בקניין זולתו. תפיסה זו
32 חלה אף על זכויות קניין של בעלי דירות בבית משותף, הן ביחס לזכויותיהם



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עש"א 26-01-16646 מירו ואח' נ' המשותף אפרים קישון 5 הרצל ואח'

1 הקנייניות בדירות שבבעלותם והן ביחס לזכויותיהם הקנייניות בחלקים מהרכוש
2 המשותף.
3 והשנייה היא "הגנת החבות" – "או בשמה האחר - הגנת האחריות), המעקרת את
4 זכות הווטו של המיעוט, העלולה למנוע השאת התועלת לכלל השותפים. " – קרי
5 המתייחסת גם לזכות הקניין כאל זכות יחסית אשר יכול שתיסוג בפני אינטרסים חשובים
6 אחרים.
7
8 ככלל הגישה הנוהגת בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") היא
9 הגישה הראשונה, בה ניתנת בכורה להגנת הקניין. יחד עם זאת, כפי שנקבע בעניין צודלר
10 (רע"א 7112/93 צודלר נ' יוסף, פ"ד מח(5) 550 (1994) (להלן: "עניין צודלר")) מקום בו
11 מדובר בבעל זכויות בדירה בבית משותף, מלכתחילה המשטר השיתופי יש בו כדי להכתיב
12 צמצום ההגנה על זכותו הקניינית. וכדברי כב' השופט חשין, בעמוד 562, באותו העניין:
13 ".... הרוכש דירה בבית משותף - הוא הדין במי שדירה בבית משותף נפלה לבעלותו
14 בדרך אחרת - מעלים עליו כי הסכים מראש לוותר על חלק מן האוטונומיה הקניינית
15 הקנייה לו, וכמו הקנה חלק מזכויותיו למסגרת השיתופית המתמשכת והקבועה.
16 דיברנו בלשון של ויתור, אך לאמיתם של דברים הויתור מובנה הוא אל תוך מסגרתו
17 הנורמטיבית של הבית המשותף, כהגבלה קניינית מעיקרו של דין".
18 אציין כי בעניין צודלר נדונה תחולת ההסדר הקבוע בסעיף 60 ובהקשר זה נקבע כי בהסדר
19 נשוא סעיף 60 ניתנה הבמה גם לשיקולים לבר קניינים. לכך אוסיף אני כי בדומה להסדר
20 אשר נדון בעניין צודלר, בכל הנוגע לזכויות בעלי דירות ברכוש המשותף, הוסיף חוק
21 המקרקעין והחיל מספר נוסף של הסדרים שיש בהם משום כרסום בהגנת הקניין הקלאסי,
22 אשר מהם נובע כי זכות הקניין של בעל דירה ברכוש המשותף, היא זכות קניינית מוחלטת
23 (ראו לדוגמא – ההסדרים החלים על התקנת מעלית בבית משותף, התקנת דוד שמש,
24 תוספת בנייה לפי סעיף 71א' וכיוצא בכך). בהקשר לכך וכדיוק דבריי, אציין כי למעשה בעל
25 דירה בבית משותף אוחז שני נכסים שהם מושא להגנה קניינית - הראשון זכותו בדירת
26 המגורים שלו והשני זכותו ברכוש המשותף, שהיא נגזרת של זכותו בדירת המגורים.
27 בהתאמה, הרי שאת הזכות של בעל דירה בבית משותף ניתן לראות כצירוף של בעלות
28 ייחודית ובעלות משותפת. כשהבעלות הייחודית משתרעת על הדירה, ואילו הבעלות
29 המשותפת חלה על החלקים שברכוש המשותף (ראו - יהושע ויסמן, דיני קניין - בעלות
30 ושיתוף (תשנ"ז) (להלן: "ויסמן"), בעמוד 336). ולא הרי טיבה של היקף הגנת הזכות
31 לבעלות הייחודית של בעל הדירה בדירתו, כהיקפה של ההגנה על זכות בעלותו המשותפת
32 של בעל הדירה ברכוש המשותף. אשר לכך, ברי כי ההגנה על הראשונה חזקה יותר מאשר
33 על השנייה. יחד עם זאת, מובהר מפורשות כי גם ההגנה על זכות הבעלות הייחודית של בעל



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עש"א 26-01-16646 מירו ואח' נ' המשותף אפרים קישון 5 הרצל ואח'

- 1 הדירה בדירתו, אינה מוחלטת, אלא שגם באשר אליה ניתן למצוא ראיות לכרסום במסגרת
2 הדין. כך ולשם הדוגמא, מהותה המוחלטת של הבעלות גם בדירת המגורים מוצאת ביטוי
3 בכך שלא ניתן להעביר הזכויות בדירה בנפרד מהזכויות ברכוש המשותף. כן ימצא תימוכין
4 לאמור בהסדר הקבוע בסעיף 60 במסגרתו ניתן לאכוף על בעל דירה שאינו מעונין בכך,
5 להשתתף בהוצאות שיקום הבית או למכור דירתו. ביטוי נוסף לכך ימצא בהוראת סעיף
6 2(ב) לתקנון המצוי ובהתאם להן לא רשאי בעל דירה לעשות שינויים בדירתו אשר יש בהם
7 בכדי להוביל לפגיעה בדירת שכנו (להרחבה ראו ויסמן בעמודים 351-337) ולבסוף, ביטוי
8 לכרסום בזכות זו, ניתן למצוא גם בהסדרים החוקיים אשר נקבעו בחוק המקרקעין (חזוק
9 בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ה - 2008. בהלימה, הנני מוצאת לדייק
10 ולקבוע כי לטעמי זכות הקניין בדירה עצמה תזכה להגנה נרחבת יותר מזו המוקנית לזכות
11 ברכוש המשותף. יחד עם זאת, כאמור - זו גם זו – אינה זכות להגנה מוחלטת, אלא שאף
12 הגנה זו תיסוג מפני אינטרסים מתנגשים ומקום בו מדובר בבית משותף – בחלק
13 מהמקרים, מפאת המערכת השיתופית וזכויות השותפים. אציין כי הדברים אמורים באשר
14 לזכות קניין בכלל (ראו דבריה של כב' השופטת חיות באשר להעדר זכות ל"שרירותיות
15 בעלים" בע"א 8661/10 יוסף נעמה נ' תמר טורקיה(19.02.2012), בעמוד 15) ובפרט לכזו
16 נשוא הדין- קרי של בעל דירה המהווה חלק מבית משותף.
17 משהתוויות אלו באשר למהות זכות הקניין המוקנית לבעל דירה בבית משותף באמתחתנו,
18 אפנה לבחון בראי אלו את הליך קבלת החלטות בבית משותף.
19
20 13. בהתאם להוראות חוק המקרקעין, ניהול הבית במשותף מופקד בידי שני מוסדות- האסיפה
21 הכללית ונציגות הבית המשותף. כך האסיפה הכללית כוללת את כל בעלי הדירות בבית
22 המשותף והיא אחראית לקבוע את הכללים על פיהם ינוהל הבית המשותף (סעיף 69 לחוק
23 המקרקעין) ואילו הנציגות משמשת כמורשית של בעלי הדירות והיא זו אשר אחראית
24 לניהול הבית המשותף בהתאם לכללים כפי שנקבעו על ידי בעלי הדירות, קרי על ידי
25 האסיפה הכללית (סעיפים 65 ו- 69 לחוק המקרקעין). סעיף 5(א) לתקנון המצוי בתוספת
26 לחוק המקרקעין, קובע את העניינים בהם מוסמכת האסיפה הכללית לעסוק:
27 " (א) בעלי הדירות יקיימו אחת לשנה אסיפה כללית לשם קביעת דרכי ניהולו של
28 הרכוש המשותף והשימוש בו, קביעת ההוצאות הכרוכות בכך, מינוי נציגות, אישור
29 החשבונות והסדר העניינים האחרים הנובעים מהשכנות בבית המשותף."
30
31 סעיף 12 לתקנון המצוי, קובע את אופן קבלת החלטות באסיפה הכללית כדלקמן:
32 " (א) החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב דעות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עש"א 26-01-16646 מירו ואח' נ' המשותף אפרים קישון 5 הרצל ואח'

1 (ב)החלטה המטילה על בעל דירה חובות או תשלומים מסוג או שיעור שלא פורשו
2 בפרק ו' לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, או בתקנון זה, או המשנה את זכויותיו, לא
3 יהיה לה תוקף לגבי אותו בעל דירה אלא אם הסכים לה."
4 בהתאם להוראות סעיף 12, החלטות האסיפה הכללית תתקבלנה ככלל ברוב דעות ואולם,
5 בהתאם להוראת סעיף 12(ב), מקום בו מדובר בהחלטה המטילה על בעל דירה חובות או
6 תשלומים שאינם קבועים בחוק או בהחלטה המשנה את זכויותיו של בעל הדירה, לא יהא
7 לה תוקף לגבי אותה בעל דירה אלא אם הסכים לה.
8
9 ומהי החלטה המשנה את זכויותיו של בעל דירה? המבחן אשר הוצע לשם בחינת האמור על
10 ידי פרופ' ויסמן בעמודים 454-455 לספרו הוא מבחן הסבירות של החלטת האסיפה
11 הכללית. כך הובעה עמדתו ובהתאם לה: "כאשר החלטת רוב באסיפה הכללית, בדבר
12 דרכי ניהול ושימוש של הרכוש המשותף, היא סבירה בנסיבות העניין, ויש בה
13 התחשבות ראויה באינטרסים של המיעוט, יש לראותה כתקפה ואפילו היא כרוכה
14 בתפיסת החזקה בחלק מהרכוש המשותף, לצמיתות או לפרק זמן מוגבל. החלטה כזאת
15 אינה משנה את זכויותיו של בעל דירה בבית המשותף כיוון שזכותו בבית המשותף
16 כפופה מלכתחילה לסמכות של האסיפה הכללית להסדיר את השימוש ברכוש
17 המשותף בדרכים סבירות."
18
19 גישה זו נקבעה על ידי בית המשפט העליון בעניין זול בו (ע"א 810/82 זול בו בע"מ נ'
20 יהודית זיידה, לז(4) 737 (להלן: "עניין זול בו"). אציין כי באותו העניין נדונו יחסי שיתוף
21 בין שותפים למקרקעין ואולם, הדברים שנקבעו שם, יפים לענייננו על דרך ההיקש. כך,
22 בעמוד 741 פירט כב' השופט ברק (כתוארו אז), באשר לעקרון שלטון הרוב המונח ביסוד
23 ההוראות הנוגעות לניהול מקרקעין משותפים, כדלקמן:
24 "תפיסת היסוד, המונחת ביסודה של הוראה זו, היא עקרון שלטון הרוב. שוב אין
25 נתונה זכות וטו לכל שותף, אלא נכסי השותפות מתנהלים, בכל הנוגע לשימוש
26 הרגיל, על-ידי החלטת ... לשלטון הרוב נקבעו בסעיף 30 לחוק המקרקעין שני סייגים
27 עיקריים: הראשון, כי שלטון הרוב חל אך ורק בנוגע לניהול הרגיל של המקרקעין
28 ולשימוש הרגיל בהם. דבר החורג מאלה מחייב הסכמת הכול; השני, במסגרת הניהול
29 והשימוש הרגילים אין בעלי רוב החלקים - או בעל רוב החלקים - רשאים לקפח את
30 המיעוט. שותף, הרואה עצמו מקופח, רשאי לפנות לבית המשפט, וזה יחליט "כפי
31 שנראה לו צודק ויעיל בנסיבות העניין". בצד שני סייגים מיוחדים אלה יש להוסיף
32 עוד שני סייגים כלליים, האחד שמקורו בחוק המקרקעין עצמו, והאחר בדין הכללי.
33 הסייג הראשון קובע, כי בעלותו של שותף במקרקעין אין בה כשלעצמה "כדי להצדיק



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עש"א 26-01-16646 מירו ואח' נ' המשותף אפרים קישון 5 הרצל ואח'

1 עשיית דבר הגורם נזק או אי נוחות לאחר" (סעיף 14 לחוק המקרקעין). הסייג השני
2 קובע, כי הן הרוב והן המיעוט חייבים לפעול בדרך מקובלת ובתום-לב (סעיפים 139-
3 61(ב) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973). המיעוט והרוב אינם זרים זה לזה.
4 עבותות של קניין מקשרים ביניהם. חוק המקרקעין מעניק לכל אחד מהם כוחות כלפי
5 רעהו. בהפעלת כוחות אלה יש לנהוג בהגינות...." [ההדגשות שלי ל.ב.]

6
7 עוד הוסיף כב' השופט ברק ופירט, בעמוד : 745, כי:
8 "מאז ומעולם לא חיבבו שיטות המשפט את יחס השיתוף במקרקעין, בהיותם מקור
9 פוטנציאלי מובהק לסכסוכים ומריבות, ובהיות בתי המשפט מוגבלים למדי ביכולתם
10 להבטיח שלום בין שותפים נצים לאורך זמן, ומשום כך אף הקלו בהבאת יחסי השיתוף
11 אל קצם".... חוק המקרקעין ביקש להתמודד עם קושי זה, ואחד האמצעים לכך הוא
12 עקרון הרוב, השולט לעניין הניהול והשימוש הרגילים של מקרקעין. דומה, שאין זה
13 רצוי לצמצם אמצעי זה ולרוקנו מתוכנו. המחוקק מצא איזון ראוי בין הצורך להבטיח
14 פעילות הנכס לבין הצורך להבטיח את האינטרסים של המיעוט, ואיזון זה יש לשמור
15 ולקיים.

16כשלעצמי נראה לי, כי עצם העובדה, שהחלטת הרוב היא הקובעת בענייני הניהול
17 והשימוש הרגילים, אין בה כדי לשחרר את הרוב מהחובה להציג את מלוא העובדות
18 למיעוט ולשתפו בקבלת ההחלטה. מהחובה להפעיל את כוחו של הרוב בדרך מקובלת
19 ובתום-לב מתבקשים, בין השאר, התייעצות עם המיעוט, העמדתו על הצורך בפעולה
20 המתבקשת וגילוי כל העובדות הרלוואנטיות, תוך מתן הזדמנות למיעוט, אם יחפוץ,
21 לפנות לבית המשפט בטענת קיפוח. הרוב אינו רשאי לפעול במחשכים"] ההדגשה
22 שלי ל.ב.]

23
24 14. מן הכלל אל הפרט – כפי שהקדמתי וצינתי, לאחר שבחנתי את הטענות ההדדיות, נחה
25 דעתי כי דין הערעור להידחות. זאת הואיל ולא מצאתי כל שגגה אשר נפלה בקביעות
26 המפקח במסגרת פסק דינו, באשר לסוגיית מספר המנויים אשר ניתן להוסיף לאפליקציה.
27 קביעתי זו מבוססת בעיקר על דיוק הסוגיה במחלוקת. כך, כעולה מטיעון המערערים,
28 התמקדו אלו בטענות הנסבות על פגיעה בזכות הקניין שלהם וביתר דיוק בפגיעה בגישה
29 לחניה שבה יש להם זכות קניינית. כך ולטענתם בתמצית, הגבלת אפשרות הגישה באמצעות
30 האפליקציה רק לשני מנויים, יש בה כדי לפגוע בזכותם הקניינית בחניותיהם, המהוות חלק
31 מדירתם. אלא שהנני סבורה כי תשובה לטענותיהם של המערערים נמצאת בדיוק על דרך
32 המיקוד של הסוגיה במחלוקת. כך, לגישתי - בנסיבות הקונקרטיות לא בפגיעה בזכות
33 הקניין או בזכות הגישה עסקינן – שהרי אין חולק כי אף לגישתם של המערערים – שילוב





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עש"א 16646-01-26 מירו ואח' נ' המשותף אפרים קישון 5 הרצל ואח'

1 בין הזכות להכליל שני מנויים טלפוניים באפליקציה והזכות לשכפל שלטים פיזיים – מוביל
2 לכך שאין הגבלה ממשית על מספר הנכנסים לחניון מטעמים. אלא שהלכה למעשה הסוגיה
3 הנדונה נסבה על האופן בו תמומש זכות הגישה כאמור עסקינן. קרי בשאלה הספציפית –
4 האם זכות הגישה תמומש – כפי שנקבע על ידי הרוב - על ידי הקצאת שני מנויים
5 באפליקציה והשלמת יתרת הנכנסים באמצעות שלטים (או באמצעות פניה למי הרשום
6 באפליקציה על מנת שיפתח את השער) או שמא יש לאפשר מימוש זכות גישה זו – בהתאם
7 לגישת המיעוט הכולל את המערערים בלבד – על ידי מתן אפשרות לרישום בלתי מוגבל של
8 מנויים לכל דירה.
9 כאמור, לטענת המערערים בהעדר צידוק ממשי, לבד מתוספת עלות כספית, אין כל מקום
10 להגביל את זכותם הקניינית לגשת לחניון באמצעות האפליקציה המגלמת את הקידמה
11 ולחייב אותם לעשות שימוש בשלט שהוא טכנולוגיה ישנה. אלא שדיוק המחלוקת כפי
12 שפורט על ידי - מלמד על כך שהגם שהצבעים בהם נצבעה הטענה הם צבעים קנייניים-
13 מהותיים, בפועל עסקינן רק במימוש האופן בו תתאפשר הגישה – קרי בסוגיה אשר צבעיה
14 הקנייניים מוטלים בספק – בכלל ומקום בו עסקינן בזכות קניינית מוחלטת, נוכח
15 השיתופיות הכרוכה בבית משותף – בפרט. קרי, מדובר אך בוויכוח נקודתי ושלגישתי אינו
16 עקרוני ומתמקד בשאלה האם תינתן למערערים אפשרות להכליל רק שני אנשים
17 באפליקציה או מעבר לכך. לכך יש להוסיף כי ההחלטה אשר התקבלה על ידי הרוב,
18 התקבלה בשקיפות ובשוויון – קרי גזירה שווה חלה על כל בעלי הדירות בבית המשותף.
19 כריכוז האמור, הרי שאינני סבורה כי המקרה דנן מצדיק חריגה מהכלל ולפיו "הרוב
20 קובע", זאת בהינתן שלגישתי אין הפגיעה הנטענת במערערים מגעת כדי קיפוח, או פגיעה
21 בזכויותיהם הקנייניות. אלא שעסקינן בהחלטת רוב בעלי הדירות, בנושא שאינו מהותי,
22 אשר אין כל עילה מוצדקת להתערב בה.
23
24 לגישתי וכפי שהקדמתי וצינתי, הרי שיש בדיוק הסוגיה כדי להוביל לסילוק הערעור לגופו.
25 יחד עם ועל מנת שהיריעה לא תצא חסרה, מוצאת אני להוסיף ולהדגיש כי לא מצאתי כל
26 סגה בקביעות המפקח – במיוחד בנסיבות נשוא הדיון – ובהתאם להן – אין בכך שקיים
27 פוטנציאל ניגוד עניינים (כפי המקרה בענייננו בו מדובר במשפחה אחת המחזיקה ברוב
28 הדירות בבית המשותף), כדי ללמד על התגבשותו בפועל, אלא ששומה על הטוענים באשר
29 להחלטה כי התקבלה תוך ניגוד עניינים, להסביר מדוע במקרה הקונקרטי נגועה ההחלטה
30 בניגוד עניינים ונוסף על כך, עליהם להראות כי מדובר בסופו של יום בהחלטה המקפחת
31 את זכויותיהם אשר התקבלה כאמור. זאת, לא הצליחו המערערים להוכיח ולהראות, עת
32 ההחלטה אשר נתקפה על ידם, נקטה בגזירה שווה כלפי כל בעלי הדירות בבניין, אין בה
33 כדי לקפח מי מהם והיא התקבלה בשקיפות ותוך מתן אפשרות לטיעון לכל מי החפץ בכך.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עש"א 16646-01-26 מירו ואח' נ' המשותף אפרים קישון 5 הרצל ואח'

- 1
2 .15 לאור האמור לעיל הנני סבורה כי דין הערעור להידחות וכך הנני מורה.
3
4 .16 המערערים יישאו בהוצאות המשיבים בסך של 5,000 ₪ אשר ישולמו על ידי המזכירות
5 למשיבים באמצעות בא כוחם מתוך העירבון אשר הופקד על ידי המערערים עובר להגשת
6 הערעור. יתרת העירבון תושב למערערים באמצעות באי כוחם.
7
8 .17 המזכירות תדוור את פסק הדין לצדדים.

9
10 ניתן היום, י"ד תמוז תשפ"ו, 29 יוני 2026, בהעדר הצדדים.
11


לימור ביבי, שופטת

12
13
14
15

