



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: [REDACTED]
תאריך הישיבה: 24/05/2026

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

לפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין
אושרת ארפי מוראי

התובעים:

1.

[REDACTED]

דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן

טל': [REDACTED] פקס: [REDACTED]

דוא"ל: [REDACTED]

נגד

הנתבעים:

1.

2.

באמצעות ב"כ: עו"ד כהן וינשטוק אדמית

[REDACTED]

דוא"ל: admit@adc-law.co.il

פרוטוקול

נוכחים:

מטעם התובעים: [REDACTED]

מטעם הנתבעים: עו"ד כהן אדמית, [REDACTED]

1 לשאלת המפקחת, למה תובע 2 לא נוכח בדיון, אני משיבה שהתצהיר הוגש מטעמי.
2 המעבר זה לא קנטרני, אני עוברת שם עשרות פעמים ביום. אני לעולם לא סירבתי
3 למישהו [מציגה למפקחת מהגרמושקא]. יש טעות בתשריט, מציגה לגברתי היתר.
4 במקום שאני אכנס ככה, נכנסת מפה [מציגה למפקחת צילום של רכבים חונים בחניה].
5 זו הצמדה לא חוקית, אני עברתי על החוק, מעולם לא הייתה פה הצבעה, נעשו דברים
6 בצורה לא מכבדת. זה שימוש ייחודי, החוק אומר, שימוש ייחודי 100% הסכמה.
7 גברתי, אני מגיעה ועוברת עם קניות, גם עגלת קניות אי אפשר להעביר. החנייה של
8 הנתבעים לא צמודה לכניסה, אלא צמודה למעלה. יש תיקון, על פי ההיתר הם אמורים
9 לחנות למעלה. נניח עכשיו החניתי את הרכב שלי, אני נכנסת ועוברת ככה [מציגה
10 למפקחת]. יש לי זכות וטו להגיד אתם פוגעים בי. לבוא ולהגיד שזה לא פוגע זה
11 מטורף. יש טעות בתשריט לגבי איפה הרכב אמור לחנות, לפי ההיתר. יש תקנון מוסכם
12





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: [REDACTED]
תאריך הישיבה: 24/05/2026

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

1 שחתמו, בתקנון המוסכם הוחלט, חתמו הדיירים הוותיקים שרק תשריטים בהיתר, אז
2 הוצאתי את ההיתר בניה, וההיתר בניה מראה את החניות אחורה, לא איפה שמחנים,
3 ואז זה פותח לי יותר גישה, לא בכדי הוועדה אישרה את זה.
4 היא עכשיו אומרת שיש לה שתי חניות. יש פה פגיעה מהותית לדעתי. יש הבדל בין
5 שתי חניות לחניה אחת מבחינת המרחב שלי לעבור. למה שאני לעניין הזה אם יש לי
6 פגיעה, איפה יש פה קנטרנות? למה צריכים לקחת שתי חניות? לא ראיתי שיש פגיעה
7 כזאת ואומרים "ממילא", לא ראיתי דבר כזה, יש חוק. אני מכירה שכאשר פוגעים צריך
8 100% הסכמה. הוא רושם בכתב ההגנה רק אני יכול להשתמש ורק אני משתמש, יותר
9 מזה? שיבקש לקנות את הזכות אם רוצה. הם מחנים על שטח גישה, יש להם זכות
10 לחנות על שטח גישה? רק לחניה שלהם, לא על שטח גישה. יש לי שתי חניות וקיבלתי
11 אישור מיוחד לחנות על עוד אחת. אני משלמת על שימוש לחברת המלונים. אני רכשתי
12 את הנכס, ניתנה לי הבחירה בחרתי אחת במלון ואחת לבניין, ניסיתי להיכנס עם הג'יפ
13 וראיתי שהג'יפ לא נכנס וקיבלתי אישור לחנות מעל המלון. המלון הוא שלי, רכוש
14 הפרטי, אני יכולה לחנות 4 רכבים אם מאשר לי המלון. וועד הבית לא משלם דמי מנוי,
15 הייתה תקלה 14,000 ש"ח ואנחנו שילמנו. אין להם זיקה, גם כשיש בעיות חשמל. אז
16 אי אפשר לבוא ולהגיד שאני לא נקיית כפיים, הרי לא יעלה על הדעת שאני מחנה ג'יפ
17 כזה גדול ללא אישור. גברתי, יש הבדל בין שימוש פרטי, לרכוש משותף. על מה אני
18 אספוג? באיזה? היינו פעם בשכנות טובה באמת, ביקשתי, אם היה מענה כמו דירה 8
19 שאמר לי ברגע שזה מפריע תגיד לי אני מפנה, אז סבבה. אבל ננעצו מסמרות, עזבי
20 שהם אמרו בהתחלה שהם רכשו שתי חניות, שיקרו. לי זה מפריע ואני מבקשת לנהל
21 את הדיון. 8 לא מפריע כי אני נכנסת באלכסון ואמר לי שאני יכולה לבקש מתי שאני
22 רוצה. מאפשרת לדירה 8 בהסכמה לסירוגין, לא כמו המצב שלהם. איתם, היות והיו פה
23 שקרים, אני מבקשת חוק, אני רוצה להגיד שהם מבצעים פה שימוש ייחודי בדרך
24 הגישה, לי זה מפריע ויש לי זכות וטו.
25 שימוש ייחודי יש, לי זה מפריע, לא מעניין אותי כל הדיירים. יש הבדל בין 2 רכבים ל-
26 4, דירה 8 לא תחנה שם אם לא אסכים.
27 לא הבנתי, את מאפשרת להם שימוש ייחודי על שטח מעבר שעוברים שם באופן קבוע.
28 לי יש שתי חניות, אני צריכה לעבור בצורה מסודרת. יש הבדל בין 2 ל-4. את צריכה
29 להבין שזה שונה, יש עמוד, או קיר שאני כמובן לא עוברת דרכו, לצידו חונה 8 והם
30 חונים במקום אחר ולכן זה מפריע.
31
32

לבקשת התובעת ניתנת הפסקה לצורכי התייעצות

לאחר הפסקה

עו"ד מור מורן:

37 אני אשמח רגע להציג לגברתי את התשריט כדי שנוכל להבין על מה אנחנו מדברות. על
38 פי התשריט שתי החניות של 8 ו-9, על פניו צריכות להיות צמודות לכניסה, בהיתר
39 שהתקבל באוגוסט 2016, בעצם החניות הן במיקום אחר [מציגה].
40





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: [REDACTED]
תאריך הישיבה: 24/05/2026

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

- 1 עו"ד ארבל לימור:
- 2 לשאלת המפקחת, על מה אני מלינה, 10 ס"מ, אני משיבה שזו זכות המעבר שלי וה-10
- 3 ס"מ האלה הן ההבדל. בינתיים כל דיון גברתי פוסקת לרעתי. אני בהלם שגברתי
- 4 אומרת, חוסמים לך את החניה? תתמודדי.
- 5
- 6 המפקחת: בשום שלב לא נאמר כי לנתבעים יש זכות לפגוע בזכויות התובעים. זו
- 7 השאלה שעל המדוכה, האם בחניה כפי שנוהגים בה הנתבעים יש משום פגיעה, ולאחר
- 8 שפגיעה בזכויות התובעים וכפי שהשתקף אף מביקור שקיימה המפקחת בשטח, דומה
- 9 כי סיכויי טענה זו נמוכים. דווקא עיון במסמך המהווה לכאורה היתר הבניה, מלמד כי
- 10 לכתחילה השטח שבמחלוקת נועד לשמש חניה.
- 11
- 12 עו"ד ארבל לימור:
- 13 זה לא הגישה רק שלהם, היא גם שלי. אין מחלוקת שגם אני עוברת בשביל גישה הזה?
- 14 יופי. זה פוגע בי שהם מחנים שני רכבים במקום אחד. זה שימוש ייחודי ברכוש
- 15 המשותף. אני הרבה פעמים מופיעה פה ומתרשמת שנאמרים פה דברים לא נכונים.
- 16 גברתי אומרת שאין פה פגיעה? אני רוצה לשאול את גברתי שאלה, אנחנו ממתנינים כבר
- 17 8 שנים, בואי נניח ששנה מהיום עושים תיקון לבית המשותף, ונרשם למר ידגר חניה
- 18 אחת, מה קורה בפועל? שואלת מבחינה חוקית.
- 19 גברתי, את מבקשת ממני, מדברת לליבי, ואומרת לי תניחי. תראי, אני גברתי כבר 3.5
- 20 שנים התחננתי לתקן צינור על חשבוני, וגברתי לא נתנה לי. למה את לא רואה את
- 21 המקום...
- 22
- 23 עו"ד כהן אדמית:
- 24 גברתי, אם יהיה צו כזה, הוא לא יהיה רק כלפינו, אלא גם כלפי אחרים.
- 25
- 26 עו"ד ארבל לימור:
- 27 אני רוצה אפשרות לכולם שיוכלו להיכנס לחניה שלהם. נניח שזה לא מחנה עכשיו
- 28 ויכולה רגע להיכנס עם הג'יפ, להוריד את הדברים ולחזור, זכות שימוש נכון? מה אני
- 29 קנטרנית? באמת, אני מדברת אמיתי.
- 30
- 31 עו"ד מור מורן:
- 32 ההבנה של הרכוש המשותף היא מוטעית.
- 33
- 34 עו"ד ארבל לימור:
- 35 לתשובת המפקחת, אני לא יכולה להעמיד את הרכב שם, אני משיבה, והם כן?
- 36
- 37 עו"ד מור מורן:
- 38 בקדימה, בחזית אף אחד לא יכול, אז מה שהיא אומרת...
- 39
- 40
- 41





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: [REDACTED]
תאריך הישיבה: 24/05/2026

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

עו"ד ארבל לימור:

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40

נניח עכשיו שהגעתי עכשיו לשביל גישה ואני רוצה רק כמה דקות להוריד את הקניות ולצאת. למה יש עם זה בעיה? האם גברתי מבינה שאני 4 שנים בלי גג? אני מושקעת בתיק הזה הרבה יותר מהם. לא מבינה למה.

לבקשת התובעת ניתנת הפסקה לצורכי התייעצות

לאחר הפסקה

עו"ד ארבל לימור:

אם אני מבינה נכון את עמדת גברתי, הרי שאם ינתן פסק הדין בהתאם להמלצת בית המשפט, משמעות הדבר שגם אם בעתיד יימכר הנכס ובמקום משפחת ידגר יתגוררו למשל בדירה של ידגר זוג עם תינוק, לא תעמוד להם הזכות לחנות בחניה כפולה על גבי הרכוש המשותף. משכך, גם כיום למשפחה ידגר אין זכות קניינית או חוזית לחניה כפולה, יש לו זכות חוזית לחניה אחת בלבד, והחניה על הרכוש המשותף היא בגדר הסכמה זמנית בלבד. במידה וזה מה שקורה, אני אהיה מוכנה לפנים משורת הדין ועל מנת לייתר את המשך ההליך, לקבל את המלצת בית המשפט למחוק את התביעה ללא צו הוצאות בכפוף לכך שכאשר מתבצע בפועל שימוש ברכוש המשותף במעבר, תתאפשר לי גם גישה סבירה לצורך פריקת קניות, לצורך ההוגנות גם בחניה שלי יוכלו להשתמש באופן זמני, לשם הדואליות. ושיהיה רשום באופן חד משמעי שיש להם זכות לחניה אחת, ואין בשום מצב זכות לשתי חניות. אם הם מצהירים שיש להם חניה אחת. אפשר לרשום שעל אותה טענה לא אגיש תביעה. שיירשם שאם אני דוחה את התביעה, רק במקרה שיש אסיפה, עוד פעם דורשת אסיפה, נניח שקנו שני ג'יפים וממש אי אפשר לעבור, שינוי נסיבות, שיירשם. כי את דוחה לי את התביעה ויכולים לנפנף לי.

עו"ד כהן אדמית:

ההחלטות של הבית המשותף הן לפי האסיפה וזהו.

עו"ד כהן אדמית:

אני רוצה להוריד את המשפט שלנתבעים שטח חניה אחד, לנו אמרו שניתן בשטח הזה לקבל שטח חניה כפולה. למה שאוותר על משהו? אני חושבת שאפשר לשנות את זה. השטח שלנו קניינית לא ברור עוד איך הוא יירשם אז בבקשה שלא יתפרש שזה מקום חניה אחד ואבקש לכתוב בסוגריים.

עו"ד ארבל לימור:

גברתי לפי החוזה זה קניין.

עו"ד כהן אדמית:





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: [REDACTED]
תאריך הישיבה: 24/05/2026

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

1 אני לא יודעת עדיין איך זה יירשם קניינית. להבנתי אפשר היה להסתפק בזה שזכויות
2 הקניין הם כמו המערכת ההסכמית.
3 אבקש גם שיהיה כתוב "על פי הפרקטיקה הנהוגה עד כה". זה מטיל עלי נטל, הרי מה
4 הטענה שלה הייתה.
5

6 עו"ד ארבל לימור:

7 גברתי, ב-2, אין חולק כי רוב בעלי הדירות בבית..., זה למחוק כי לא הייתה אסיפה.
8 להוסיף סייג שבמידה ותהיה התנגדות של רוב.
9

10 עו"ד כהן אדמית:

11 אם מחר לדוגמה יירשם לי מקום חניה אחד ואז...
12

13 עו"ד ארבל לימור:

14 אני מנסה לחשוב, אני הגעתי לעליון במקרה אחר אגב, לא ניצחתי, אבל רוצה שיירשם
15 שלמען הסר ספק, שאפשר לגרוע את השימוש הזה על ידי אסיפה. זה החוק. הם מחר
16 יגידו "את הסכמת", אז להוסיף למען הסר הספק. אני רוצה שתהיה אפשרות להעלות
17 את זה שוב.
18

19 עו"ד כהן אדמית:

20 פסק הדין הודפס לי, קראתי אותו ואנחנו מסכימים לו.
21

22 עו"ד ארבל לימור:

23 פסק הדין הודפס לי, קראתי אותו ואנחנו מסכימים לו.
24
25

פסק דין

בהסכמת הצדדים, לסיום המחלוקות מושא התביעה דנן, לפנים משורת הדין, הנני
להורות כדלקמן:

1. התביעה תדחה.

2. למען הסר ספק, זכויות קניין הצדדים בבית המשותף הן בהתאם למערכת
ההסכמית החלה עליהם (הסכמי מכר לרכישת הדירות בבית המשותף). בתוך כך,
בהתאם למערכת ההסכמית, אין חולק כי לתובעים הצמדה של שני שטחי חניה
בבית המשותף, ולנתבעים הצמדה של שטח חניה אחד. עוד אין חולק, כי רוב
בעלי הדירות בבית המשותף מסכימים (בגדרי אסיפות כלליות שהתקיימו בבית





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: [REDACTED]
תאריך הישיבה: 24/05/2026

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

המשותף) לפרקטיקה הנהוגה, לפיה הנתבעים ובעלים של דירה נוספת בבית המשותף אשר אף להם הצמדה של שטח חניה אחד (דירה 8), רשאים, כל אחד, להחנות רכב נוסף בצמידות פיסית (בלבד) לשטח החניה הצמוד להם (קניינית).

3. הצדדים כולם מתחייבים להחנות רכביהם בשטחי ההצמדה ועל פי הפרקטיקה הנהוגה כאמור באופן המטיב ביותר לעניין מתן גישה לדלת הכניסה האחורית בחלקו העורפי של הבית המשותף.

4. כל צד יישא בהוצאותיו.

ניתן היום, ח' סיוון תשפ"ו, 24 מאי 2026, במעמד הצדדים.

אושרת ארפי מוראי
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
תל אביב יפו

