

בעניין:

גוסטה אדלשטיין, ת.ז. 14487847
מרח' גורדון 19 חיפה
ע"י ב"כ עוה"ד מאיר הפלר ו/או
מירב פלח-לב ו/או איתי הפלר
מדרך העצמאות 57, חיפה
טל' 04-8521343 פקס' 04-8538003
www.hoefler.co.il

התובעת

- נ ג ד -

1. שמואלי מאיר ת.ז. 2218753
2. שמואלי ליאורה ת.ז. 23052343
מרח' גורדון 21 חיפה
3. כץ יורם ת.ז. 5287816
4. כץ דפנה ת.ז. 5321744
מרח' גורדון 19 חיפה
5. טובים דורון ת.ז. 057771503
6. טובים אילנה ת.ז. 059650416
מרח' גורדון 21 חיפה
7. ברגר חנן ת.ז. 51587095
8. ברגר סוניה ת.ז. 14325567
מרח' גורדון 19 חיפה

הנתבעים

סיכומים מטעם התובעת

בהתאם להחלטת כב' המפקחת מוגשים בזאת סיכומי התובעת.

להלן הדברים:

1. התובעת הינה בעלת הזכויות בדירה בקומה א' בבנין המגורים ברח' גורדון 19, חיפה (להלן "הבנין").
2. בבנין מתגוררות ארבע משפחות. בקומה א', בשכנות לתובעת, גרה משפחת יורם ושרית כהן (להלן "כהן"). בקומת הקרקע מתגוררת משפחת הנתבעים 3-4 (להלן "כץ") וכן משפחת הנתבעים 7-8 (להלן "ברגר").

3. בחלקה עליה ניצב הבנין (חלקה 113 בגוש 11200) בנוי בית מגורים נוסף, הוא גורדון 21. (להלן "הבנין השכן") גם בבנין זה ארבע משפחות. שתיים בקומת קרקע ושתיים בקומה א'. שתיים ממשפחות אלו הינן הנתבעים 1-2 (להלן "שמואלי") והנתבעים 5-6 (להלן "טובים").
4. הבנין והבנין השכן אינם רשומים בפנקס הבתים המשותפים אולם ראויים הם להירשם כך. בהתאמה חלים עליהם הוראות פרק ו' לחוק המקרקעין התשכ"ט – 1969 (להלן "החוק") וכן התקנון שנמצא בתוספת לחוק.
5. שני הבנינים הינם חלק מהאיזור המכונה "הגגות האדומים". מדובר בבניה בשכונות רמז וזיו המתאפיינת בשני בנינים ארבע-משפחתיים הניצבים על חלקה אחת. דירות אלו היו במקור בשטח של כ – 60 מ"ר, אולם חלק גדול מהן הורחב בצורה ניכרת בשנים האחרונות לכדי "קוטג'ים", "דופלקסים" עם כניסה פרטית ונפרדת, גינות, גגות, מרפסות ועוד.
6. הדירות בבנין פונות לחזית של רחוב גורדון (כיוון צפון). הכניסה המקורית לכל הדירות בבנין היתה מאחורי הבנין (כיוון דרום) כאשר שביל משותף מוביל ללובי. כיום רק הדירות של התובעת ושל כהן עושות שימוש בכניסה זאת. זאת כי דירות הקרקע של כץ וברגר יצרו עבור כל אחת מדירותיהן כניסה פרטית ונפרדת.
7. בחזית הבנין חצר, אשר בהתאם לחלוקה היסטורית וידועה ב"גגות האדומים", מחולקת לארבעה חלקים שווים בגודלם לערך. כל רבע שייך ונמצא בשימוש בלעדי של משפחה אחת בבנין. שני הרבעים הקרובים לבנין שייכים בהתאמה לדירות כץ וברגר ואילו שני הרבעים הרחוקים מהבנין (והקרובים לכביש) שייכים בהתאמה לדירות כהן והתובעת.
8. כך ידוע לכל בעלי הזכויות ב"גגות האדומים" וכך נוהגים מימים ימימה. גם בבנין זה השימוש בפועל של ברגר וכץ מעיד על כך. לשתי משפחות אלו גינות מטופחות המוקפות בגדר וסגורות בשער פרטי. לדירות אלו יציאה מהדירה ישירות לחצר ובגינותיהן נמצא רכושן הפרטי, שולחן, כסאות, עציצים, מערכות השקיה, תאורה וכד'.
9. בהתאם להסכמה זאת התובעת עושה שימוש ייחודי ברבע החצר, אשר קרוב לכביש ואילו כהן עושה שימוש ברבע האחר. כהן למשל הקימו על חלק מהחצר חניה עבור רכביהם. בחניה זו הם היחידים שעושים שימוש.
10. והנה כץ וברגר ביקשו להפוך סדרי בראשית ולהשתלט גם על חלק החצר אשר משויכת לתובעת. הם הגישו בקשה לקבל היתר לבניית חניות על חלק החצר המשוך לכהן והתובעת. הועדה המקומית לתכנון ובניה נעתרה לבקשתם למרות התנגדות התובעת וכהן. כך גם עררם של התובעת וכהן נדחה. הטעם למתן היתר הבניה היה כי מוסדות אלו (הועדה המקומית לתכנון ובניה וועדת הערר) דנו רק בסוגיות תכנוניות ולא בזכויות מקרקעין.
11. המקום לעלות טענות אלו הוא בפני ערכאה זו. ואילו כעת, לאחר עיון בכתב ההגנה של כץ, ברור כי לכץ אין כל טענה ממשית, המבוססת בזכויות מקרקעין או אחרת, לעניין זכותם ליטול מהתובעת חלקה בחצר.
12. טרם בחינת טענות הצדדים יש להכריע האם החצר הינה רכוש משותף או האם החלוקה המתוארת לעיל הינה בעלת משמעות קניינית.
13. הזכויות רשומות במרשם המקרקעין כך שלכל משפחה 1/8 בלתי מסוימת בזכויות בחלקה. ראשית, ונדמה כי אין מחלוקת על כך, כי הבנין והבנין השכן מתפקדים כל אחד כיחידה עצמאית לחלוטין וכי אין להם רכוש משותף לשני הבנינים. דהינו החצר של הבנין הינה בבעלות בעלי הזכויות של אותו בנין ואילו החצר של הבנין השכן הינה חצרו. בעל זכויות בבנין אחד לא יכול ואז רשאי לקבוע זכויות כלשהן לגבי הבנין האחר ולגבי הרכוש המשותף.

14. החצר בבנין צריכה, אם כן, להיות רכוש משותף של בעלי הזכויות בבנין (התובעת, כהן, ברגר וכץ) כאשר לכל אחד מהם רבע בלתי מסוים בו. אם כך היו הדברים הרי לתובעת היתה זכות לעשות שימוש בכל החצר, לרבות הגינה אשר כץ גידרו, טיפחו ועושים בה שימוש ייחודי ובלעדי מזה שנים. אם כך היו הדברים כץ היו יכולים לחנות בחניה שהכשירו כהן ואילו כהן היו יכולים לעשות פיקניק מדי שבת בגינה שמטפחים ברגר.

15. **בפועל הדברים שונים בצורה מהותית והכל בהתאם להסכם החלוקה ההיסטורי.** כץ עושים שימוש ייחודי ובלעדי בחלק החצר הצמוד לדירתם. חלק זה תחום בגדר ובכניסה אליו שער. לגינה ניתן לצאת ישירות מדירתם של כץ ולמעשה היא מהווה המשך רציף של דירתם. כך גם הגינה של ברגר מוקפת בגדר וסגורה בשער. למרות שגב' כץ ניסתה להראות כי השער איננו נעול הרי אין כל מחלוקת כי תתנגד נחרצות אם התובעת או מי מטעמה ייכנסו וישבו בגינה. הנעילה בפועל איננה חשובה אלא השימוש הייחודי ע"י כץ.

16. עצם הגשת הבקשה לבנית חניה מעידה כי כץ וברגר אינם עושים שימוש בחניה שהכשירו כהן. אם מדובר ברכוש הכלל הרי הזכות להחנות הינה של כולם, אבל לא כך הם הדברים בפועל.

17. אין ספק וזאת גם ללא קביעת שמאי כי החלק הצמוד לדירה ואשר כץ עושים בו שימוש כגינה שוויו רב מאשר חלק קרקע, אשר איננו צמוד לדירה. דהינו כץ נהנים מהחלוקה ההיסטורית של "הגגות האדומים" וזוכים לגינה פרטית עם יציאה ישירה מדירתם. בהנאה פרטית זו הם נהנים שנים רבות באין מפריע ועפ"י הסכמה מגובשת ארוכת שנים.

18. נסכם כי החצר איננה רכוש משותף אלא כי לכל משפחה יש חלק המיוחד לה ולשימוש בו היא חפצה. לכך יש את חלק החצר הצמוד לדירה ואילו לתובעת יש חלק המרוחק והצמוד לכביש.

19. והנה כעת מנסים כץ להשתלט על חלק נוסף בחצר; דהינו להפר את החלוקה וההסכמה ההיסטורית של "הגגות האדומים". לטענתם בגלל מצוקת חניה ברחוב ובבעיה בריאותית כלשהי של גב' כץ זקוקים הם להכשרת חניה בתוך תחומי החלקה. המקום בו הם מבקשים להכשיר את החניה הינו בחלק החצר אשר נמצא בחזקת הייחודית של התובעת.

20. טרם נמשיך בדיון רצוי להצביע על תוצאה אפשרית של עיוות דין. כהן, אשר פתחו בהליך זה, זכו בפסק דין חלקי כנגד ברגר. בהתאם לפסק הדין החלקי מיום 12.10.09 ניתן צו האוסר על ברגר להקים חניה ברכוש המשותף. למרות שלדעת הח"מ הסיכויים לכך קלושים, הרי אם תעתר המפקחת וייתן לכך להקים חניה ברכוש המשותף יוצר מצב בו התובעת תימצא במצב נחות מאשר כהן ויתר השותפים בבנין וזאת כאשר זכויותיהם בבנין ובחלקה צריכים וחייבים להיות שווים. לכהן יש שטח המיוחד לה – חניה ואילו לכץ ולברגר יש גינה הצמודה לדירתם ואולי כעת אף חניה נוספת; ואילו התובעת תיוותר ללא כל קרקע משלה.

אמת הוא כי פסק הדין החלקי ניתן בהעדר הגנה, אולם עדיין ראוי שלא תיווצר אנומליה ברכוש משותף בו בניגוד לזכויות הרשומות משפחה אחת זוכה ליתר זכויות.

21. אם החלוקה וההסכמה ההיסטורית שרירה וקיימת הרי יש לדבוק בה ולא לחרוג רק משום נוחיות כץ. אם החלוקה של החצר מחייבת, הרי לתובעת זכות לעשות בחלקה כרצונה. זכותה לא לאפשר לכך לבנות חניה בחלקה, כמו שכך זכאים למנוע מהתובעת להקים מחסן בגינה שלהם. לעניין חלוקה והסכמה היסטורית בין שכנים ראה תיק 113/01 בפני המפקח על רישום המקרקעין בירושלים, שם בין היתר נפסק כי:

"מאידך גיסא, אין התובעים זכאים לערער עתה אתם הסדרים בבית המשותף הקיימים במשך **עשרות בשנים** בשל **מניעות** הכובלת את ידיהם" (הדגש שלי. א.ה.)

22. ראו כי טענות כץ בעניין זה אינן בתחום המקרקעין, אלא בבחינת תחנונים ומשאלות לב: "אי פגיעה באיכות החיים", "הגעה להסדר שימנע קיפוח". כץ יודעים והודו בכך, הן

במסגרת הדין בפני כב' המפקחת והן במהלך ביקורה בבנין, כי הם לא מוכנים לוותר על דבר עבור בניית החניה. היחידה שתצטרך לוותר הינה התובעת.

23. הראיה לכך היא כי הוצעו לכך שני הסדרים הוגנים לבניית החניה ושניהם נדחו. הראשון הציע לשנות את החלוקה בחצר מרוחבית לאורכית. דהינו כי במקום שלכך ייוחד החלק הצמוד לדירתם הרי לתובעת ולכך תהיה רצועה המתחילה בכביש והמסתיימת בדירת כץ. כך כץ יוכלו להקים חניה ועדיין לזכות בגינה צמודה.

חצר גורדון 19 חלוקה כיום

כץ	ברגר
תובעת	כהן

כביש

חצר גורדון 19 חלוקה מוצעת (1)

תוב- עת	כץ	ברגר
		כהן
כביש		

ההסדר השני שהוצע הינו הקמת החניה בצמוד לכביש וגריעת החלק עליה תיבנה החניה מיתרת החצר, אשר לאחר ההפחתה תחולק בשניים בין כץ והתובעת. גם במקרה זה גינת כץ תיקטן אולם עדיין תישאר בצמוד לדירתם.

חצר גורדון 19 חלוקה מוצעת (2)

כץ	ברגר
תובעת	
חניה	
כהן	
כביש	

✦ הנ"ל הינם שרטוטים סכמטיים בלבד ללא קנה מידה.

24. למרות שהחלוקות שהוצעו (הראשונה ע"י הח"מ והשניה ע"י כב' המפקחת) מספקים לכך את פתרון החניה שביקשו להקים ועדיין מותירים בידיהם גינה הצמודה לדירה, סרבו כץ בתוקף להצעות. סרובם מעיד על כוונותיהם ותום ליבם.

25. כץ מבקשים להקים חניה פרטית על שטח אשר איננו משויך להם וזאת כאשר הם עצמם אינם גורעים משטחם אפילו 1 סמ"ר. אין לכך כל הצדק ואין בכך כל היגיון.

26. גם אם השטח המיוחד לתובעת הינו רחוק מדירתה וגם אם כיום השימוש שלה בו איננו יום יומי הרי אין בכך בכדי להוסיף או לגרוע. האם התובעת בודקת האם כץ יושבים כל יום בגינתם, או האם משקים את הצמחים כראוי? השימוש בפועל בשטח המיוחד לכך אין בו בכדי להוסיף או לגרוע לדיון. זכותה של התובעת לעשות ברכושה כרצונה. תירצה תנטע בחצר מטע, תרצה תארח בו מדי יום את נכדיה, תרצה תקים בו חניה עבור מבקריה ותרצה תייבש אותו לכדי שממה.

וכמובן, יש לנושא זה היבט כלכלי בבואה של התובעת, כאשר תחפוף, לסחר זכויותיה לאחרים.

27. כך בודאי יעלו את הצעתם "הנדיבה" ליתן לתובעת את השטח מאחורי הבנין הצמוד להרחבה שביצעו כך בדירתם. מדובר במשטח גרנולית התחום מצד אחד בגדר חיה וגבוה של בנין ברח' קלישר ובצד השני בקיר דירתם של כך, לרבות חלון. כמו כן במשטח ניצב עץ. כאמור לעיל, בעבר זו היתה הכניסה המקורית של כל דירי הבנין ואילו כעת נעשה בו שימוש ע"י התובעת וכהן בלבד. זאת כי כך וברגר העתיקו כניסתם לחזית הבנין.

אין ספק כי לא מודבר בחצר אלא במעבר. גם ללא התייעצות עם שמאי ברור כי שטח זה איננו שווה בערכו לשטח הניצב בחזית הבנין, אם הוא צמוד לדירה ואם הוא צמוד לכביש.

בנוסף המעבר משמש גם את משפחת כהן ולכן אין לכך כל זכות בלעדית לתת או למסור חלק זה אשר איננו שלה מלכתחילה.

28. אחת מטענות כך לדחית ההסדר הראשון לעיל היתה כי חלוקה אורכית תפגע בפרטיות שלהם. טענות כך לפגיעה בפרטיות "שלהם" הן המשך ישיר לחוסר תום ליבם ולדרך ראייתם המעוות של הרכוש המשותף בחלקה. כך הרחיבו דירתם כך שהשביל המקיף את הבנין ומוביל לכניסה המקורית לבנין נמצא בצמוד לחלונות בתיהם. כך גם מאחורי הבנין. הם אלו בחרו בכך ואין להם אלא להלין על עצמם. דהינו כאשר נוח לכך הם "פוגעים" בפרטיות שלהם על חשבון הרחבת דירתם, אולם כאשר מדובר בנגיסה משטח גינתם אזי הם נזקקים לפגיעה בפרטיותם.

29. גם אם נתעלם מהחלוקה ההיסטורית הרי נמצא כי ידם של כך על התחנתונה. אם החצר הינה רכוש משותף של כולם הרי בניה חניה פרטית עליה הינה בבחינת **הצמדה של חלק מסוים ברכוש המשותף לדירה מסוימת** ובהתאם חל על עניין זה סעיף 62(א) לחוק.

הוראות סעיף זה מחייבות קבלת הסכמת כלל בעלי הדירות. מעצם הגשת התביעה ברור כי התובעת וכהן אינם מסכימים לבניה. די בכך בכדי לקבל את התביעה ולדחות את כלל טענות כך.

30. ראה כי הפסיקה גם לא מחייבת כי יהיה טעם כלשהו להתנגדות להצמדה כזו וכי המפקח איננו רשאי להתערב בשיקול הדעת של המתנגדים להצמדה. ראה לדוגמא תיק 45/08 מינצר ואח' נגד בייטמן. שם נפסק כי:

"מנוסחו של סעיף 62 לחוק עולה בבירור, כי הצמדה של חלק ברכוש המשותף לדירה פלונית, מותנית בקבלת הסכמת כל בעלי הדירות בבית. הסעיף איננו מאפשר לבעלי הדירה שלא הצליח לקבל את הסכמת בעלי הדירות להגיש תביעה למפקח, על מנת שזה יבחן את טעמי הסרוב של בעלי הדירות, ויפעיל את שיקול דעתו במקומם. מקום בו התכוון המוחק לאפשר לבעל דירה לפנות אל המפקח בתביעה שמשמעה ביקורת על מניעי הסרוב של בעל הדירה, עשה זאת במפורש.... כל פירוש אחר, על פיו יכול המפקח על רישום המקרקעין להחליף את שיקול דעתם של בעליה דירות בשיקול דעתו שלו, מרוקן מתוכן את הסעיף".

ובהמשך:

"אם לא די בכך, ואף שלמעשה התובעים לא נדרשים כלל לנמק את התנגדותם..."

כך שהתובעת לא חייבת לנמק התנגדותה כלל וכלל. כך גם אין מקום לטענות בדמות (פסקה שניה בעמ' 2 לכתב ההגנה) כי הפגיעה בכך גדולה מהפגיעה בתובעת. אין כאן זכויות המונחות על כך המאזנים. זכותה של התובעת למנוע גריעה מרכושה המשותף ואין היא חייבת לנמק מדוע ולמה. לעניין אי צורך בנימוק ההתנגדות ראה גם ע"א י-ם 4049/98 תק-מח 98(1) 1885.

31. מעבר לנדרש ייאמר כי טענות כץ למצוקת חניה ברחוב לא נתמכו בראיה כלשהי. אם המצוקה כה גדולה והצורך כה רב אין כל טעם להתנגד לאחד ההסדרים שהוצעו. מצוקה אמיתית מחייבת וויתור על גינה כפי שאף אמרה המפקחת.
32. גם טענות לעניין נכות או מוגבלות כלשהי של גב' כץ לא נתמכה בראיה רפואית ממשית. לא הוגשה ראיה כי היא אכן היא נכת צה"ל. לא הוצגה תעודה רפואית לגבי נכות, אלא מכתב של אורטופד לגבי הצורך במנוחה קרובה. מכתב זה הינו משנת 2008! מכתב נוסף של כירורג אורטופד לא מציין מאום על הצורך בחניה קרובה ו/או נכות. לא הוצגה כל ראיה לגבי דרדור כלשהו במצב בתקופה האחרונה. להיפך כץ הודתה כי מדובר בתאונה לפני כ- 35 שנים. דהינו כץ נכנסו לגור בדירה בודעם את מצבם הבריאותי.
- בהערת אגב ייאמר כי טענת התובעת לעניין מדרגות בתוך דירת כץ לא הוכחשה. ניתן היה לראות גם ללא ביקור בתוך הדירה כי יש בה שני מפלסים וזאת מעבר למדרגות בכניסה לגינה עצמה. לא הוצג כל הסבר מדוע מדרגות אלו אינן מקשות ומכבידות על בעיתה הבריאותית של גב' כץ.
- שוב ייאמר כי אם המצוקה הבריאותית הינה אמיתית לא ברור מדוע הסדרת חניה הצמודה לכניסה לדירה (כפי שהמליץ הרופא) נדחתה ע"י כץ. כץ לא הציגו כל ראיה כי כיום, ללא בניית חניה, נאלצים הם להחנות שלא בסמוך לבנין. הקמת החניה עדיין תדרוש הליכה במעלה השביל לדירה כפי שעושה גב' כץ גם היום.
33. יש לשים לב כי החניה המוצעת ע"י כץ עבורם הינה חניה מס' 2 בתשריט (נספח א' לכתב ההגנה). בהתאם לתשריט זה ניתן לראות כי החניה חורגת לתוך חלק החצר של כהן, אשר עליו ניתן צו מניעה בפסק הדין החלקי. ראה כי רוחב החניות מוגבל בגלל עץ הגדל בחצר.
34. טענות כץ הינן בבחינת: "שלי הוא שלי ושלכם גם שלי". כבוד המפקחת תתבקש לעשות צדק כלפי אלו המבקשים לחמוס חלקה לא להם. כץ מנסים לאחוז ביד אחת בהסכמה והחלוקה ההיסטורית על פיה הם נהנים מגינה פרטית הצמודה לדירתם וביד האחרת מנסים להשתלט גם על חלקה בחצר של התובעת.
35. טענות כץ הינן טענות של נוחות ואיכות חיים (כאמור לעיל מסולפות הן כך שרק איכות חייהם חשובה ואילו של התובעת שולית ולא חשובה) ואין בהן בכדי לכופף את החוק לטובתן.
36. גם אם ייקבע כי המסלול לבחינת בקשת כץ הינה סעיף 71 ב לחוק, הרי עדיין אין ברשותם את הרוב הנדרש. 50% מבעלי הזכויות בבנין הביעו התנגדותם לבניית החניה. כפי שנקבע בדיון בפני המפקחת, בעלי הזכויות בבנין השכן אינם יכולים להוסיף או לגרוע.
37. לגבי סעיף 59(ג) לחוק הרי, כנאמר לעיל, לא הוצגה כל ראיה רפואית לנכות או מצב רפואי בעייתי כלשהו המצדיק שימוש בסעיף זה. מעבר לכך לא עמדו כץ ביתר דרישות החוק:
- א. לא הציגו מסמך ערוך לפי הטופס שבחלק ד' לתוספת השניה.
- ב. לא מסרו הודעה מפורטת בכתב לנציגות הבית המשותף או לכל דייר בבנין.
38. נסכם כי לכץ אין כל טענה קניינית-ממשית המתירה להם להקים על החצר חניה פרטית עבורם. לפי הסכם החלוקה ההיסטורי החלק בו הם מבקשים להקים את החניה הינו של התובעת בלבד. אם הוא איננו רק של התובעת, אלא מהווה רכוש משותף הרי אין ספק כי גם הגינה הצמודה לדירתם הינה בבחינת רכוש משותף.
- הרי לא ייתכן כי ייקבע כי חלק מן החצר הוא רכוש משותף ואילו חלק אחר שלו הינו "פרטי" ומוצמד אך ורק לדירת כץ. קביעה שכזו תיצור אי שיוויון בין שותפים אשר זכויותיהם בחלקה בהתאם לרישום הינן שוות.

39. נבקש לציין כי קביעה שלפיה הכל מכל הינו רכוש משותף, לא תביא לסיום את המחלוקת בבנין וזאת כי הרי כץ לא יאפשרו שימוש בגינה הסמוכה לדירתם והצדדים יגיעו, בלית ברירה, שוב להידיונות בפני המפקחת. לעומת זאת קביעה חד משמעית כמבוקש בתביעה תשים סוף למחלוקת ולדרך מחשבתם של כץ הרוצים בכל בלי לתת דבר.

40. מכל האמור לעיל מבוקש לקבל את התביעה וליתן צו מניעה קבוע האוסר על כץ לבצע כל פעולה בחצר הבנין. כמו כן מבוקש לחייב את כץ בהוצאות הליכים אלו לרבות שכ"ט עו"ד + מע"מ.

איתי הפלר, עו"ד
ב"כ התובעת