



בפני המפקחת על רישום מקרקעין, חיפה
המפקחת צפורה פיגנבויס

תיק תביעה מס': 204/09

בענין:

יורם ושרית כהן
ע"י עוה"ד שמעון קדוש
רח' השיבולת 5, בנימינה 30500
טל': 04-6388422
פקס: 04-6389980

התובע/ת
ד"ר שמעון

נ ג ד

1. שמואלי מאיר וליאורה
מרח' גורדון 21, חיפה

2. כץ יורם ודפנה
מרח' גורדון 21, חיפה

3. טובים דורון ואילנה
מרח' גורדון 21, חיפה

4. ברגר חנן וסוניה
מרח' גורדון 19, חיפה

הנתבעים

פ ס ק - ד י נ

בענין נתבעים 1-3

7. הצדדים להליך זה הם בעלי זכויות חכירה בדירות הבית המשותף המורכב משני מבנים ומזוהה כחלקה 113 בגוש 11200. מאחר ונגד נתבעים מס' 4 ניתן פסק דין בהעדר הגנה, ונתבעים מס' 1, 3 הודיעו בישיבה שהתקיימה ביום 18.10.09 כי יכבדו כל פסיקה שתיתן, נותרו רלבנטיים למחלוקת כאן התובעת והנתבעים מס' 2 [להלן: "הנתבעים"].

2. התובעת והנתבעים הם כאמור חוכרי דירות בבית המשותף ברח' גורדון 19 חיפה, כשדירות התובעת נמצאת מעל דירת הנתבעים.

3. הנתבעים מבקשים להכשיר בקידמת הבית, בחצר, חניה לשימושם ואף קבלו בגין כך היתר בניה מהרשות המקומית. התובעת מתנגדת להתקנת החניה בטענה כי יהיה בכך משום פגיעה בזכויותיה הקנייניות על החצר הקדמית, שלפי חלוקה היסטורית הינה בחזקתה הייחודית, כשם שהחצר הסמוכה לדירת הנתבעים בחזקתם הייחודית. החלוקה ההיסטורית הזו כובדה על ידי כל בעלי הזכויות בדירות הבית מקדמת דנא, כשם שהיא מכובדת ביתר הבתים הבנויים בשכונת

מקרקעין

לצדדים. ניסיון הנתבעים לטרוף את קלפי המנהג הזה, לנסותם לנגוס מהחצר שבחזקתה הייחודית של התובעת לשם הכשרת חניה בה, הינו שלא כדין.

4. הנתבעים הגישו כתב הגנה ובו טענו כי החלוקה לה טוענת התובעת אינה מעוגנת בהסכם אך בפועל דירות קומת הקרקע מטפחות את חלק החצר הקרוב לדירה. החלק המרוחק מדירתם והגובל עם הכביש אינו מטופח, אינו משמש וגם אינו יכול לשמש את התובעת לשם מטרה זולת חניה. החניה נחוצה לנתבעת לנוכח נכותה ומצוקת החניה ברחוב. הם שוללים חלוקה הסטורית של החלקה לה טוענת התובעת. באמתחתם הסכמת שלושה רבעים מבעלי הדירות להתקנת החניה המתוכננת ולפיכך אין מניעה בדין להקימה. הצעות שהעלו בפני התובעת להסדר מוסכם נדחו על ידה.

5. לפי תשריט שצורף למסמכים ומדגים את החניה המבוקשת ניתן ללמוד על הנתונים הבאים:

(א) המירווח הקידמי של החצר הינו באורך של כ-20 מ' ורחבו כרוחב הדירות.

(ב) הוא מחולק רוחבית באופן סימטרי פחות או יותר [מידות הרלבנטיות לא מופיעות בתשריט היתר הבניה].

(ג) החניה המתוכננת על ידי הנתבעים ממוקמת בקדמת החצר, בחלק הגובל עם הדרך הציבורית. החניה מתוכננת בניצב למבנה, באורך של 5 מ' וברוחב של 2.6 מ'.

6. בדיון שהתקיים בפני ביום 18.10.09 נעשו ניסיונות למציאת מוצא מהסבך, פתרון בחינת יזה יהנה וזה לא יחסר. משלא נמצא כזה מצאתי לקיים ביקור במקום ולאחר מכן לאפשר לצדדים לסכם עמדותיהם בכתב.

7. ביום 8.11.09 קיימתי ביקור במקום בנוכחות נציגי התובעת והנתבעים. מצאתי לציין את הנתונים הרלבנטיים הבאים:

(א) כאמור דירות הצדדים ממוקמות זו מעל זו כשדירת התובעת מעל דירת הנתבעים.

(ב) ניכר שדירת הנתבעים עברה גם שיפוץ וגם הרחבה; היא מכילה 2 מפלסים.

16-MAR-2010 19:40 From:

(ב) הנתבעים ראו בתביעה חוסר תוס לב מצד התובעת שממילא לא עושה שום שימוש בחלק החצר הקדמית, לא כל שכן מקום שהחצר הינה רכוש משותף. הנתבעים ששללו קיומו של הסכם חלוקה לו טוענת התובעת הצביעו על רוב בעלי הזכויות התומכים ביוזמתם וכן הדגישו את מוגבלותה של הנתבעת. בסיכומי הטענות הם גם מבינים נתונים אודות השטח המוחזק בידי כל אחד מהצדדים תוך הדגשת העובדה כי הכשרת חניה תאזן את השטחים הללו.

10. לאחר עיון בעמדות הצדדים לרבות המסמכים שצרף כל צד ונתוני הביקור במקום מצאתי לקבל את התביעה. אלה נימוק החלטתי:

(א) אין בין הצדדים מחלוקת על כך שבפועל מחולקת החצר הקדמית לשני חלקים מוגדרים ומובהקים, כשכל חלק הוא בחזקת אחד מהם, יהא שיעור הטיפוח שלו כאשר יהא. החלוקה באה לידי ביטוי ברור וחד משמעי גם בשטח כפי שהתרשמתי בעת הביקור במקום.

(ב) כאמור התובעת עותרת לצו שיאסור ביטול החלוקה ההיסטורית של חצר הבית המשותף, חלוקה לפיה שטח החניה אותה הנתבעים מבקשים להתקין בקדמת החצר לשימושם הבלעדי הינו בחלק המשוויץ לה.

(ג) הנתבעים לעומת זאת מבקשים "לאחוז את החבל משני קצותיו": מחד גיסא להמשיך ולהחזיק באופן בלעדי בחצר שבחזקתם הבלעדית כיום, ומאידך גיסא 'לנגוס' מהחלק שבחזקת התובעת.

(ד) מתחייב לומר לנתבעים - ממה נפשך: אם מבחינתם בעינה עומדת החלוקה ההיסטורית, או לפחות אותה חלוקה שנצפית כיום בפועל עליה הם מקפידים לשמור [שכן אינם מטפחים את כל החצר הקדמית ואינם מגלים שום אחריות לחלק החצר המרוחק מדירתם], אזי היא מזכה אותם בחלק הסמוך לדירתם אבל מחייבת אותם לכבד את החזקה הייחודית של התובעת בחלק האחר, יהא השימוש שהיא תמצא לעשות בו כאשר יהא. העובדה שהתובעת אינה עושה שימוש בחלק זה של החצר אינו מקים כשלעצמו זכות שימוש לנתבעים.

(ה) הטענה כאילו שער הכניסה לחצר אינו נעול, ר"ל כי החזקה שלהם בחצר הזו אינה ייחודית, היא מהפה ולחוץ: הם התקינו בה משטח מרוצף בקדמת היציאה מדירתם, קירו אותו בקירוי, מאחסנים בו ריהוט גן, נתונים שכולם - ביחד עם אלו שתוארו בסעיף 7 לעיל משווים לחצר מיתחם פרטי.

(ו) אילו החצר כולה היתה רכוש משותף אזי היא היתה חפה מכל הסממנים המאפיינים חצר פרטית: לא היתה חציצה של גדר חיה בין שתי החצרות, הגיגון

ס
ר
ל
י

והטיפול היו אחידים, לא היה משטח מרוצף בקדמת חדר המגורים, היינו כל אותם סממנים המאפיינים בלעדיות.

(ז) בית המשפט המחוזי בחיפה כבר נדרש בעבר לדינם של הסכמי חלוקה היסטוריים של חצרות בבתים משותפים אפילו לא נעשו בכתב, ובלבד שהוכחו למשל על ידי סממנים מובהקים בשטח. ראה ע"א [חי] 1020/03 בובליל נ' שטיינר [25/02/2004]. הוא המקרה דעסקינן. ובאותו ענין (ת"א) 1295/03 דוד נוי ואח' נ. מיום 10.7.2006 -

"הסכם חלוקת השימוש אינו גורע על כן מזכותו הקניינית של כל חוכר בשטח החצר שהוקצה לשימושו הבלעדי של חוכר אחר... כותב על כך המלומד מיגל דויטש בספרו קנין כרך א' 734 "ואכן לא אחת הפסיקה הכירה ללא התחבטות בתוקפם של הסכמים בין בעלי דירות הן לענין 'חלוקה למעשה' של זכויות ההחזקה והשימוש ברכוש המשותף והן לענין זכויות הבניה. על הרשאות לשימוש ייחודי של בעל דירה ברכוש המשותף או בחלקו יחולו הכללים הרגילים החלים על הרשאות שימוש, ובראשם הכללים הנוגעים לאופן סיום הרשות, ולשאלת הפיצוי של בר הרשות בעקבות סיום הרשות". כמובן שהזכות לחזור מהסכם חלוקת השימוש כפופה לעקרון תום הלב ולאיסור על שימוש לרעה בזכות הקנין הקבוע בסעיף 14 לחוק המקרקעין".

(ח) הנתבעים שמבקשים לשנות את ההסכמים הללו שומה עליהם להצביע על היעדר זכות מלכתחילה של התובעת. הם לא הרימו את נטל הראיה להוכיח זאת.

(ט) טענתם אודות היות הנתבעת אדם עם מוגבלות או הרצון לטרוף את הקלפים ולהפוך את כל החצר לחטיבה אחת בשימוש של בעלי שתי הדירות ולצד זה באחזקה משותפת ובהחלטה משותפת אודות אופי האחזקה והפיתוח, אינן מקימות להם הגנה. הללו אפשר שיבואו על דרך של עילת תביעה, שאזי הן תידונה לגופן.

(י) אינני קובעת עמדה לגבי חישובי השטחים המופיעים בנייר העמדה מטעם הנתבעים. אין המדובר בחוות דעת מומחה וכלל לא ברור על בסיס אלו מדדים החישובים הללו נעשו. מכל מקום גם עתירה לשינוי החלקים בעילה של חלקים לא שווים צריך שתבוא על דרך של כתב תביעה ולא על דרך של עשיית דין עצמית.

11. הואיל ואין המדובר בהרחבת דירה במשמעות סעיף 7א' לחוק המקרקעין, הרוב התומך ביוזמת הנתבעים אינו רלבנטי.

12. אני מקבלת אפוא את התביעה ואוסרת על הנתבעים 1-3 הקמת חניה בחלק החצר הקדמי המוחזק בידי התובעת.

ק"ר
ובת
עני
ה

13. אני מחייבת את הנתבעים מס' 2 יחד ולחוד לשלם לתובעת באמצעות בא כוחה הוצאות משפט כולל שכ"ט עו"ד בסכום כולל של 5,500 ₪. סכום שלא ישולם בתוך 30 יום מיום מתן פסק הדין יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום הגשת התביעה [17.8.09] ועד התשלום המלא בפועל.

ניתן היום, יד' באדר תש"ט, 28.2.10, בהעדר הצדדים.

העתק יישלח לצדדים.

צפורה פיגנבוים

מפקחת בכירה על רישום מקרקעין



16-MAR-2010 19:41 From:

To: 972 4 8538003

P.8/8