



בעניין: נציגות הבית המשותף

ע"י עו"ד רויטל בן ארי ואח'

רחוב הרצל 81, ת.ד. 12068 נהריה - ה ת ו ב ע ת

נ ג ד

1.

2.

3.

נתבעים 2-3 ע"י עו"ד איתי הפלר

דרך העצמאות 57 חיפה - ה נ ת ב ע י ם

פסק דין בעניין נתבעים 2-3

1. התובעת, נציגות הבית המשותף ברחוב הידוע כתלקה בגוש (להלן: "הבית").
התביעה נגד נתבע מספר 1 נמחקה, לאחר שהושגה הסכמה בין בעלי הדין.
הנתבעים 2 ו-3 הינם בעלי דירה בבית (להלן: "הנתבעים").
לטענת התובעת, לא שילמו הנתבעים את חלקם בהוצאות החזקת הרכוש המשותף החל מחודש יוני 2010, וחובם, עד חודש ספטמבר 2010, הסתכם ב- 600 ₪.
כן טוענת התובעת, כי הנתבעים הסירו, על דעת עצמם, את המעצור במקום החניה שלהם, אשר הותקן על ידי הקבלן שבנה את הבית, על מנת לאפשר מעבר בין החניות לקיר הסמוך. לטענת התובעת, העובדה שחנתבעים מחנים את מכוניתם בצמוד לקיר המחסנים, פוגעת האפשרות של בעלי הדירות לעבור בשביל הקיים בין החניות לקיר, אל המחסנים, וממכוניותיהם אל לובי הכניסה.
התובעת עותרת למתן צו עשה אשר יחייב את הנתבעים להחזיר את המעצור בחנייתם, ולחיובם של הנתבעים בחובם.
2. לטענת הנתבעים, איחרו מעט בתשלום מסי הועד, אך אין להם כיום חוב לתובעת, ולא היתה כל סיבה להגשת התביעה נגדם. תחילה סירבה התובעת לקבל את התשלום, לאור

המחלוקת בדבר מקום החנייה, אך ניתן לראות כי מרבית הסכום, בסך 580 ש"ח, שולמה עוד בטרם הוגשה התביעה.
לטענת הנתבעים, מקום החנייה שלהם הוא רכושם הפרטי, ולפיכך אין לתובעת זכות לומר להם מה לעשות בו. עוד טוענים הנתבעים, כי בתשריט שצורף לחוזה רכישת דירתם, סומן מקום החניה והמתסן אותו רכשו, ללא כל מרווח ביניהם. גם המעצור לא נראה בתשריט. לטענת הנתבעים, כל טענות התובעת לגבי המעצור והרווח שהוא יוצר המאפשר מעבר הינן חסרות בסיס משפטי קנייני, שכן אין כל חובה על הנתבעים לאפשר זכות מעבר למי מהדיירים בבית. עוד נטען, כי הנתבע היו נכה, וכבר נתקל במעצור מספר פעמים, כך שהמעצור מבחינתו מהווה סיכון בריאותי עצום.

3. במהלך הדיון, חזרה באת כח התובעת על נימוקי התביעה, וטענה כי לפני הגשת התביעה שולם רק חלק מהחוב, על חשבון חוב קודם, ולפיכך תעמוד התובעת על תשלום הצאות הגשת התביעה. כן טענה התובעת, כי החניית מכוניתם של הנתבעים בצמוד לקיר המחסנים מונעת מבעלי דירות אחרים מעבר אל המחסנים בשביל המצוי בין קיר המחסנים לבין החניות. לשיטתה, אין חולק כי המעבר הזה הינו רכוש משותף, כשם שקיר המחסנים הינו רכוש משותף. התובעת אינה מתנגדת לעצם הסרת המעצור בחניה, אלא לכך שהנתבעים מחנים את מכוניתם בצמוד לקיר המחסנים.
בהתייחס לתשריט שצורף לכתב ההגנה, טען נציג התובעת כי השביל המשותף, עובר בין החניות לקיר המחסן.

4. בא כח הנתבעים חזר על טענתם לפיה חובם שולם, וטען כי מלכתחילה לא היה מקום להגשת התביעה בגין חוב כה קטן. ביחס לחנייה, טען בא כח הנתבעים כי מאחר שהבית טרם נרשם כבית משותף, אין לנו אלא את התשריט שצורף לחוזי רכישת הדירות.
בתשריט שצורף לחוזה הרכישה של הנתבעים, מופיע מקום החניה, העתיד להיות מוצמד אל דירתם, והוא משתרע עד קיר המחסן. לטענת הנתבעים כל יתר החניות המצויות בקרבת מקום החניה שלהם, מגיעות אף הן עד לקיר המחסנים, ואין כל שביל המהווה רכוש משותף בין החניות לבין הקיר. עוד טוענים הנתבעים, כי אורך החניה על פי התשריט הינו 4.7 מ', ומאחר ששטח חניה מינימאלי, על פי דיני התכנון והבניה, הינו 15 מ"ר, לא יתכן לגרוע בפועל מן החנייה שטח לצורך מעבר, באופן שאורך החניה יקטן מ-4.7 מטרים.

לטענת הנתבעים, התובעת לא הרימה את נטל החוכחה המוטל עליה, להוכיח כי קיים שביל כלשהו, המהווה רכוש משותף, בין החניות למחסנים.
כן חזרו הנתבעים וטענו כי הנתבע נכה, והמחסום מהווה מכשול עבורו.

דיון והכרעה

5. מעיון בתשריט שצורף לחוזה הרכישה של הנתבעים, נראה כי חנייתם של הנתבעים כמו גם החניות הסמוכות לחניית הנתבעים, משתרעת עד לקיר המחסנים. הדבר נלמד אף ממידת האורך של החנייה, אשר הינה, על פי התשריט, 4.70 מ' בלבד. אורך זה, שהינו

פחות מאורך חניה הנהוג מול קיר (5 מטרים), לא מאפשר הפחתה מאורך החניה לטובת שביל מעבר.

לא הובאו מטעם התובעת ראיות כלשהן. לא הובאה עדותו של הקבלן, ואף לא הוצגו תוכניות התומכות בטענה כי בין החניות לקיר תוכנן שביל שעתיד להירשם כרכוש משותף.

התובעת לא הוכיחה כי קיים שביל מעבר כלשהו בין מקום החנייה לבין קיר המחסנים.

6. לאור התשריט שהציגו הנתבעים, ובהעדר ראיה לסתור אותו, נראה כי אותו שביל בו מבקשים בעלי הדירות לעשות שימוש לצורך מעבר, הינו למעשה חלק מתניית הנתבעים. אין כל בסיס נורמטיבי לכך שהתובעת תכפה על הנתבעים את אופי השימוש בחנייה שלהם, רק על מנת ליצור לחלק מבעלי הדירות, זכות מעבר כלשהי, שאינה קיימת להם על פי נתוני התכנון של הבית, וחוזי רכישת הדירות. הכלל הבסיסי כאשר מדובר בפגיעה בזכות קניין של הזולת, חובא בע"א 281/61 שלוסר נ' כ"ץ פ"ד טו 2329, שם נקבע כי:

"אין אדם יכול לדרוש זכות הנאה כל שהיא מרכושו של הזולת רק מפני שנוח לו הדבר, או מפני שהוא זקוק לזה ולזולת אין הדבר גורם כל נזק שהוא – אפילו מצבו הקשה של האדם הזה עשוי לעורר אהדה אליו מצד בני אדם. אין לזהות שיקולים מוסריים עם שיקולים שביטוי במשמעות המשפטית, דבר התלוי ברצונו הטוב של הזולת אין לכפות עליו "רצון טוב" זה על ידי החלת שיקולים שביטוי. עוד לא שמענו על הלכה מעין זו." (שם בעמוד 2333).

7. לכך יש להוסיף את העובדה שהנתבע היוו נכה, המתקשה בהליכה, ולעובדה שמקום החנייה שלו צמוד למחסן שלו, חשיבות מכרעת עבורו.

8. מובן, שאם בעת רישום הבית כבית משותף, ירשמו החניות כך שיוצר שביל גישה המהווה רכוש משותף, יהיה על הנתבעים להימנע מחסימתו.

9. אין חולק, כי כיום אין לנתבעים חוב לתובעת. על פי עדותו של חבר הנציגות, עד תאריך 5.10.10, היינו יומיים לפני הגשת התביעה, שילמו הנתבעים 580 ₪ על חשבון חובם, שעמד באותה עת על 600 ₪ בלבד. בנסיבות אלה לא היה מקום להגשת התביעה, ואם זו כבר נשלחה, ניתן היה לכל הפחות להודיע על ביצוע התשלום, ועל תיקון כתב התביעה, בהתאם.

10. לאור האמור לעיל, אני מורה על דחיית התביעה. התובעת תשלם לנתבע שכר טרחת עורך דין בסך 2,000 ₪. הסכום ישולם בתוך 30 יום, שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק, ממועד הגשת התביעה.

ניתן, בהעדר הצדדים, בתאריך י"ז אדר א תשע"א (21 פברואר 2011).
המזכירות תשלח את פסק הדין לבאי כח בעלי הדין בדואר.

על ר
עידית וינברגר
המפקחת על רישום מקרקעין בעכו