



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/649/2021  
מס' בקשה: 6/274/2022

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין  
מאיר פורת

נציגות הבית המשותף ברחוב בילו 15 פתח תקווה  
על ידי גת פנחס  
הנשיא בן צבי 2 הרצליה

התובעת:

נגד

רז יוסף משה  
בילו 15 פתח תקווה

הנתבע:

### פסק דין (משלים)

לפניי תביעה למתן צו עשה המורה לנתבע לפנות את שלוש החניות שאליהן פלש, להסיר את המחסום החשמלי ולאפשר לשאר הדיירים גישה לגג הבניין. כמו כן, לשלם עבור הוצאות שכירות במקומות החניה ולשלם לשישה דיירים עבור הוצאות החשמל שנגרמו להם כתוצאה מכך שהנתבע לא אפשר להציב דודי שמש בגג.

### העובדות הדרושות בתמצית

1. לפניי סכסוך בנוגע לבית המשותף ברחוב בילו 15 פתח תקווה, הרשום בפנקס הבתים המשותפים מתאריך 9.7.1954, והידוע כחלקה 125 בגוש 6374 והוא מורכב ממבנה אחד ובו שני אגפים ו-14 יחידות בסך הכול. הבית המשותף נושא המחלוקת שלפניי עניינו באגף מספר 1 שבו תתי החלקות 4-11 (להלן – "הבית המשותף").

2. לבית המשותף תקנון מוסכם מתאריך 15.6.1972, אשר עבר תיקון בתאריך 25.4.1995 (להלן – "התקנון המוסכם").



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/649/2021  
מס' בקשה: 6/274/2022

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

3. התובעת היא נציגות הבית המשותף ברחוב בילו 15 פתח תקווה (להלן – "התובעת" או "הנציגות").

4. הנתבע, רז יוסף משה (להלן – "הנתבע") הוא הבעלים של דירה הידועה ככת חלקה 11, המצויה בקומה הרביעית בבית המשותף.

### המחלוקת בקצרה

5. בתאריך 28.11.2021 הגישה התובעת את כתב התביעה (להלן – "כתב תביעה"), במסגרתו טענה כי הנתבע משתלט על הרכוש משותף, כגון החניות וגג הבניין. כמו כן, הנתבע מנע משאר הדיירים באיומים הצבת דודי שמש וכתוצאה מכך גרם לשישה דיירים לשאת בהוצאות עבור חשמל לחימום מים שהסתכמו בסך של 32,256 ₪. לפיכך, על הנתבע לפנות את שלוש החניות אליהן פלש, להסיר את המחסום החשמלי שבנה, לתקן סימני הרכבת המחסום על הקירות, לאפשר גישה לגג ולהחזיר לדיירים את הוצאות החשמל ששולמו בהיעדר דודי שמש שנאסרו להתקנה.

6. בתאריך 23.1.2022 הגיש הנתבע את כתב ההגנה (להלן – "כתב הגנה"), במסגרתו טען כי יש למחוק את התביעה על הסף. ראשית, נציג הדיירים לא קיבל את רשות הדיירים לתבוע. התביעה היא מיוזמתו האישית של נציג הועד ולא בשם שאר הדיירים ולפיכך היה על נציג הועד להגיש תביעה אישית ולא בשם שאר הדיירים. שנית, הנתבע הוא הבעלים החוקי של גג הבניין, כלומר, הנתבע רכש בעבר את חלקיהם של כל בעלי הדירות בגג ובתאריך 23.5.1995 חתמו הדיירים כולל נציג התובעת על הסכמה לרישום הגג על שם הנתבע. בעניין טענת התובעת לגבי השתלטות החניות, ראשית, בעת שרכש הנתבע את דירתו ממשפחת רענן הוסבר לו שחניות אלו משמשות לחניית רכבי רענן ולפיכך, הנתבע עושה שימוש קבוע בחניות אלה משנת 1986. שנית, ישנם עוד שש חניות בבניין שניתן לחנות בהם באין מפריע.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/649/2021  
מס' בקשה: 6/274/2022

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

7. בתאריך 2.5.2022 התקיים דיון מקדמי במעמד הצדדים (להלן – "הדיון המקדמי"), במסגרת הדיון הצליחו הצדדים להגיע להסכמות בעניין דודי השמש. הנתבע הסכים להתקנת דודי השמש של מי מבעלי הדירות על גג הבית המסומן באות ד' בתשריט. כמו כן, הנתבע הסכים לאפשר גישה לבעלי הדירות ובעלי מקצוע מטעמם לצורך תיקונים ותחזוקה שוטפת, זאת בתיאום טלפוני של 72 שעות מראש, הכולל הודעת מסרון לטלפון הנתבע. הובהר כי ההתקנה והתשלום על הדודים תתבצע על ידי המעוניינים בהתקנתם וככל שייגרם נזק לדירת הנתבע בשל התקנת הדוד, על בעל הדירה שהתקין את הדוד לשאת באחריות לנזק, להסכמות אלו כפי שבאו לידי ביטוי בפרוטוקול הדיון, ניתן תוקף של פסק דין חלקי.

8. כמו כן, הסכימו הצדדים כי בעניין מחלוקת החניות יוגשו סיכומים בכתב ולא יקוים דיון הוכחות. במעמד הדיון הובהר לצדדים כי הם רשאים בסיכומיהם להגיש טענות בעניין הוצאות ההליך. נקבע כי התובעת תגיש את סיכומיה עד לתאריך 2.7.2022 והנתבע יגיש את סיכומיו עד לתאריך 2.9.2022.

9. בתאריך 15.5.2022 הגישה התובעת הודעה שכותרתה "התנגדות הנתבע להתקנת הדודים כמוסכם בפסק הדין". במסגרת ההודעה ציינה התובעת כי הנתבע, בניגוד להוראות פסק הדין, מתנגד לכך שהדיירים יעלו לגג הבית דרך פתח ביתו. בנוסף, לשיטת הנתבע ובניגוד לפסק הדין החלקי שניתן, רק בעלי המקצוע רשאים לעלות לגג הבית. לפיכך, המפקח על רישום מקרקעין מתבקש להורות לנתבע לפעול בהתאם למוסכם בפסק הדין.

10. בתאריך 23.5.2022 הגיש הנתבע את תגובתו להודעת התובעת, במסגרת תגובתו ציין כי התובעת לא משתפת את הדיירים בתביעה. כמו כן, התובעת מסלפת את הדברים ופועלת מקנאה.

11. בתאריך 26.5.2022 התקבלה החלטה, במסגרתה הובהר לצדדים כי כשמסיים בית המשפט את מלאכתו במתן פסק דין קם הוא מכיסאו, ואין הוא יכול לדון עוד בטענות הצדדים בקשר לדודי השמש. כמו כן, יש להגיש את הסיכומים במועדים שנקבעו.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/649/2021  
מס' בקשה: 6/274/2022

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

12. אציג להלן את תמצית טענות הצדדים בסיכומיהם.

### תמצית טענות התובעת בסיכומיה

13. התנהגותו של הנתבע אינה מקובלת, הנתבע ניבל את פיו, ואף איים על נציגי התובעת.

14. קיים קושי בתיאום מול הנתבע בעניין התקנת דודי השמש, על כן עליו להחזיר את המפתח לפתח הגג.

15. טענות הנתבע ריקות מהיגיון ואינן מסתמכות על החוק. הנתבע לא הציג בנסח הטאבו היכן רשום שמוצמדות לו שלוש חניות, ההבטחות כפי שמציין בעניין החניות כתנאי לרכישת הדירה אינן חוקיות.

16. הנתבע נישל את הדיירים הנפחדים מאזור חנייתו במשך 35 שנים והחניות עדיין חסומות. זכותם של הדיירים להשתמש ברכוש המשותף.

17. לפיכך, על הנתבע להחזיר את שתי החניות לדיירים ולשלם לתובעת פיצוי כספי בסך 25,200 ₪ בגין שימוש לא חוקי במשך שבע שנים, לפתוח פתח כניסה לגג מחדר המדרגות, לשלם על הוצאות חשמל בגין חימום מים בסך כולל של 16,934 ₪, לשאת בהוצאות שכירות החניה האלטרנטיבית של דיירים במשך שנתיים בסך של 3,600 ₪, וכמו כן בהוצאות משפט בסך כולל של 874 ₪, ובסך הכול – 46,608 ₪.

### תמצית טענות הנתבע בסיכומיו

18. מדובר בשתי חניות שבהן עושה הנתבע שימוש ייחודי כבר 37 שנים, הנתבע רכש את ביתו במחיר גבוה יותר מפני שהוסכם כי הדירה כוללת את שתי החניות ולפיכך, לנתבע הזכות הבלעדית להשתמש בחניות אלו.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/649/2021  
מס' בקשה: 6/274/2022

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

19. ועד הבית דאז אישר על גבי טבלת השטחים בתשריט הבית המשותף שאכן שתי החניות הן בשימוש הבלעדי של הנתבע.

20. התביעה דנן הוגשה בעקבות סכסוך בין הנציג התובעת לנתבע בנושא רטיבות שהתרחשה מלפני שנתיים, נושא הגג והחניות עלה לראשונה רק כרגע לאחר כ- 35 שנים שבהן עשה שימוש ללא כל הפרעה.

21. בהתאם לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969, (להלן-"חוק המקרקעין"), זיקת הנאה משמעותה אפשרות לשימוש במקרקעין גם ללא שליטה בנכס, סעיף 94 (א) לחוק המקרקעין מורה כי "מי שהשתמש בזכות הראויה להוות זיקת הנאה במשך תקופה של שלושים שנים רצופות רכש את הזיקה והוא זכאי לדרוש רישומה." לפיכך, ומשחלפו 30 שנה שבהן עשה הנתבע שימוש בחניות, הרי שעובדה זו מעידה על השלמת בעלי הדירות עם שימוש זה מצד הנתבע.

22. במקרה דנן התקיימו כל שלושת התנאים של סעיף 94 לחוק המקרקעין. 1. מדובר בזכות הראויה להוות זיקת הנאה. 2. במשך תקופה של שלושים שנים רצופות. 3. שימוש במקרקעין.

23. לאור האמור ובהתייחס לעובדות המקרה יש לדחות את התביעה ולחייב את התובעת בהוצאות הנתבע לצורך ניסוח כתב הגנה וסיכומים אלו.

### דיון והכרעה

**טענת דודי השמש - העניין נדון בדיון המקדמי והתקבל פסק דין חלקי בנושא זה.**

24. ראשית, בעניין טענות התובעת בסיכומיה לגבי דודי השמש. כפי שציינתי בהחלטה מיום 26.5.2022 שבה הבהרתי לצדדים כי בדיון המקדמי בין הצדדים כבר התקבל פסק דין חלקי בנושא זה. לפיכך, כשמסיים בית המשפט את מלאכתו



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/649/2021  
מס' בקשה: 6/274/2022

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

במתן פסק דין קם הוא מכיסאו, ומשכך, הדרך היחידה להוסיף או להבהיר את פסק הדין היא בדרך של תיקון טעות לפי סעיף 81 לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד 1984 או על ידי פניה של ראש ההוצאה לפועל בדרך הקבועה בסעיף 12 לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז - 1967. עם זאת מצופה מהצדדים, כי יקיימו את פסק הדין החלקי, ככתבו וכלשונו. אזכיר שוב, שאין בכך, כאמור כדי לפגוע בהגשת הליך חדש ומתאים, לרבות בקשר עם אכיפת פסק הדין החלקי, זאת בכפוף כמובן לכל דין, ומבלי לקבוע מסמרות באשר לסיכויי ההליך.

**טענת השתלטות על החניות בבית המשותף וסילוק ידו של הנתבע מהחניות**

25. ראשית אציין כי שאלת סילוק היד שבמחלוקת, דורשת דיון גם במחלוקת הקניינית הקשורה לבעלות הצדדים. אולם בכל הקשור לבעלות והנובע ממנה, אדון אגב גררא בהתאם לסעיף 76 לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], תשמ"ד-1984, שכן לצורך הכרעתי בסילוק היד של הנתבע מהחניות שנטען שהשתלט עליהן, אדרש, גם למחלוקת שבין הצדדים בשאלת זכויותיהם הקנייניות בשטח שבמחלוקת [ראו והשוו ע"א 10112/03 גיטה פת נ' דן קטלן-אסן, בפסקה 23 (נבו 04.10.2009); ר"ע 587/83 ועד הבית ברחוב תנועת המרי 2, קרית אונו נ' דן ירדני, לח(4) 487 (1984)] והיא אינה מונעת הבאתה של שאלה זו בפני בית המשפט לו נתונה הסמכות הייחודית לדון ולהכריע בעניינים קנייניים [ראו והשוו (המפקח על המקרקעין פתח תקוה) 514/20 ע.י.ר. קרן - השפע נדל"ן בע"מ נ' יעקובי עציון, בפסקה 62 (נבו 10.08.2021)].

26. סעיף 125 לחוק המקרקעין קובע כי "רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראיה חותכת לתוכנו". לכן, מסמכי הבית המשותף, מהווים הוכחה חותכת לתוכנם, שכן תכלית הרישום הוא ליצור אמון ציבורי במרשם ובאפשרות להסתמך עליו כמרשם סופי, בלעדי ומוחל. [סעיף 125 (א) לחוק המקרקעין; ע"א 1445/11 אברהם מרטינז נ' איתן רילוב, בפסקה 20 (נבו 25.11.2012); פסק דין צימבלר לעיל]. לכך יש להוסיף כי תקנון מוסכם של בית משותף הוא הסכם בין בעלי הדירות לבין עצמם, ומשנרשם בפנקס הבתים המשותפים הוא בעל מעמד קנייני [רע"א 3463/11 עזבון המנוח אהרוני שלמה ואח' נ' עופר מרכזים בע"מ (נבו 16.01.2013)].



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/649/2021  
מס' בקשה: 6/274/2022

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

27. ער אני לכך כי בכתב התביעה טענה התובעת כי הנתבע השתלט של שלוש חניות ואילו בסיכומיה טענה התובעת כי מדובר בשתי חניות. אלא שלאור התוצאה שאליה הגעתי, ממילא אין משמעות למספר החניות, והכול כפי שיוסבר בהמשך.

**מסמכי הבית המשותף מעידים כי אין לנתבע הצמדה של חניות לדירתו**

28. עיון במסמכי הרישום של הבית המשותף, מלמד כי לנתבע לא מוצמדות חניות לדירתו כך שאין כל ספק שהחניות שבהן משתמש הנתבע בדרך קבע, אינן רשומות על שמו במסמכי הבית המשותף.

29. בהתאם למסמכי הרישום של הבית המשותף שטח הקרקע המוצמד לדירת הנתבע אינו מוצמד רק לדירתו, אלא מוצמד לתתי חלקות 4-11.

30. כמו כן, מצאתי לדחות גם את טענתו של הנתבע בקשר לכך שעניין החניות הוסדר בהסכם רכישת הדירה.

ראשית, הנתבע לא צירף לכתב הגנתו את הסכם המכר כאמור, כדי להוכיח את טענתו, וזאת אף על פי שהנטל להוכיח את הטענה מוטל עליו.

שנית, מעיון ב-"שטר המכר" שעליו חתום הנתבע כקונה לבין משפחת רענן כמוכרים, המצוי בתיק המרשם, עולה כי לא הוצמדה לנתבע חניה על שמו בבית המשותף, והנתבע בחתימתו אישר כי הקרקע, בשטח 244.35 מ"ר שבה ממוקמות למעשה החניות שבהן הנתבע משתמש, צמודה לתתי חלקות 4-11. אציג להלן את החלק הרלבנטי משטר המכר כפי שהוא מופיע בנתוני המרשם



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/649/2021  
מס' בקשה: 6/274/2022

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

ה ר ש י ת ה

הישוכ פתח-תקוה

תאור המקרקעין או גבולותיהם והשעבודים	ה ח ל ק י מ		ה ש ט ח		מס' הרף או החלקה	מס' הספר או הגוש
	החלק המיוסבר	החלק בזכות	דונם	מ"ר		
דירה בקומה ד' אגף ב' מסומנה בהסריט במספר 11 חלקים ברכוש המשותף 11/238 מספר חלקות משנה: 10 קיים תקנון הצבדות חדר מדרגות בשטח 48 מ"ר מסומן בהסריט ב צמוד לדירות 11-4-125 קרקע בשטח 244.35 מ"ר מסומן בהסריט ג צמוד לדירות 11-4-125 גג בשטח 97.50 מ"ר מסומן בהסריט ד צמוד לדירות 11-4-125 הקונה(ים) *	בשלמות	בשלמות		64.61	125/11	6374

המוכר(ים) \*

החתימה	השם
	רז יוסף

החתימה	השם
	רענן מרים
	רענן משה

\* לציון שם החותם

31. לפיכך, אין בטענת הנתבע בקשר לכך – שהובהר לו בזמן רכישת דירתו כי רכש גם חלק בשטחי החניה בבניין – כדי לשנות את זכויותיו הקנייניות בבית המשותף ואת זכויותיהם של דיירים אחרים בהתאמה, במיוחד שהדברים סותרים מסמך בחתימתו לרבות את הרישום במרשם.

דין טענת הנתבע בדבר זיקת הנאה להידחות

32. כמו כן, טענת הנתבע בדבר זיקת הנאה, דינה להידחות, וזאת מכמה טעמים. ראשית, טענה זו לא הועלתה על ידו במסגרת כתב ההגנה שהגיש. כידוע, הכלל





מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/649/2021  
מס' בקשה: 6/274/2022

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

הרחב המקובל במשפטנו אוסר באופן עקרוני על הרחבת חזית או שינוי חזית. משמעות הדברים היא שכתבי הטענות תוחמים את גבולות המחלוקת בין הצדדים, ועל המשפט להתנהל בתוך המסגרת העובדתית והמשפטית שהותוותה בכתבי הטענות [ע"א 1594/20 קלקודה נ' רשות מקרקעי ישראל, בפסקה 44 לפסק דינו של כב' השופט מינץ (נבו 29.8.21)]. כך שטענת הנתבע המופיעה בסיכומיו היא הרחבה חזית שאין להתירה.

33. שנית, טענה זו בדבר זיקת הנאה, יש לברר בבית המשפט המוסמך שהוא בית המשפט המחוזי [ראו והשוו ע"א (מחוזי ירושלים) 6576/05 אסתר שמעון נ' רות רחמוס גבעון (נבו 29.03.2006)].

34. שלישית, ומבחינת למעלה מהצורך, יש לדחות את הטענה אף לגופה. סעיף 5 לחוק המקרקעין קובע כי "זיקת הנאה היא שעבוד מקרקעין להנאה שאין עמו זכות להחזיק בהם". כלומר, זיקת הנאה איננה זכות המקנה חזקה במקרקעין, אלא היא מאפשרת שיעבוד נכס להנאה בו, ללא זכות החזקה בו, לדוגמה, זכות מעבר בשטח מסוים.

35. בהקשר זה אוסיף כי הפסיקה נתנה ביטוי להבדל בין חזקה לבין זיקת הנאה באומרה כי "חזקה וזיקת הנאה – צרות הן זו לזו, והן אינן יכולות לדור בכפיפה אחת. בכל מקום שבו תימצא חזקה, הנובעת מאותה זיקת הנאה נטענת, הרי שאותה זיקת הנאה – לא תסכון." (ראו ע"א 1396/20 ישיבת הרב עמיאל נ' עיריית תל אביב-יפו, פסקה 16 (נבו 09.08.2022)).

36. בכל הקשור לטענת הנתבע לזיקת הנאה מכוח השנים לפי סעיף 94 לחוק המקרקעין שאותה העלה הנתבע כאמור רק בסיכומיו, כפי שנקבע בעניין ע"א 700/88 אסטרחאן נ' בן חורין, מ"ה (3) 720 (1991) (להלן-"פסק דין אסטרחאן") סעיף 94 לחוק המקרקעין מציב שלושה תנאים, שקיומם המצטבר מביא להשתכללותו של שימוש במקרקעין כפופים לכדי זיקת הנאה: הזכות נושא השימוש היא "זכות הראויה להוות זיקת הנאה"; אופיו ותכונותיו של השימוש הם כאלה שמאפשרים לו להיכנס לגדר הוראותיו של סעיף 94 הנ"ל; תקופת השימוש היא בת שלושים שנים רצופות. [ראו גם ת"א (מחוזי ת"א) 52092-09-20 נילי וינברג נ' טלי אברהם (נבו 16.08.2022) להלן-"פס"ד נילי וינברג"].



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/649/2021  
מס' בקשה: 6/274/2022

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

37. עוד נקבע כי יש למנוע ככל האפשר פגיעה בלתי ראויה בזכויות הקניין על-ידי זיקות הנאה וראוי שהתנאים לקיומה של זיקת הנאה מכוח שנים יפורשו בצורה דווקנית ומצומצמת [פסק דין אסטרחאן בעמ' 749-750; ת"א (מחוזי חי') 10-13117-18 סעדה סובח נ' ליאור משה יובל, בפסקה 34 והאסמכתאות שם (נבו 07.09.2022) (להלן-"פסק דין סובח"); מיגל דויטש, קניין, כרך א' (הוצאת בורסי, תשנ"ז - 1997) בעמ' 281].

38. גם אם אקבל את טענתו של הנתבע כי הוא עומד בתנאי השלישי של תקופת השימוש היא בת שלושים שנים רצופות, אין הוא עומד בתנאי הראשון והשני ואסביר.

39. בהתייחס לתנאי הראשון אני סבור שהזכות לחניות של הנתבע בבית המשותף נושא השימוש בענייננו, אינה זכות הראויה להוות זיקת הנאה. בפסק דין אסטרחאן לעיל, דן בית המשפט העליון, בין השאר, בשאלה האם זכות לחנייה יכולה להיחשב זכות ראויה להיות זיקת הנאה. בית המשפט העליון קבע בנסיבות המקרה שם, קבע כי: "בזכות הנטענת להחניית כלי-רכב על חלקה 22 מתקיים היסוד הקנייני החיובי הקבוע בסעיף 5 לחוק. במלים אחרות: גם זכות זאת גורעת מזכות הבעלות בחלקה 22 ומרחיבה את זכות הבעלות בחלקה 23 או את זכויותיהם האישיות של המשתמשים. השאלה שנותרה לבחינה היא, האם מתקיים בזכות זאת גם היסוד הקנייני השלילי הקבוע בסעיף 5 לחוק, לאמור - שהיא אינה מקנה לבעליה את הזכות להחזיק בחלקה 22 או בחלק ממנה. המבחן הוא, כזכור, קיומה או היעדרה של "זכות לשימוש יחודי בקטע מסוים כל שהוא במגרש" (רייכמן, שם). בענייננו, נעשה שימוש להחניית כלי-רכבם של המערערים במרכזה של חלקה 22. עיון בתצהיריהם של שני הצדדים יעלה, שלא נטען, שהחניה הייתה בחלק מסוים של החלקה, שיוחד לצורך זה. מכך עולה, שחלקה 22 או מרכזה שימשו להחניית כלי הרכב, "אבל ברור כי בכך אין בעל מכונית רוכש לעצמו כל זכות או חזקה במקום החניה" (ע"א 549/73 [1], בעמ' 648).. לעומת זאת, בענייננו, אין מדובר בדרישה להחזיק בחלק מוגדר ומסוים מחלקה 22, לצורך החניית כלי-רכב, כפי שאין מדובר בדרישה שיש בה כדי לרוקן את זכות הבעלות בחלקה 22 מכל תוכן ממשי. (ההדגשות אינן במקור, מ"פ)

40. אלא שנסיבות המקרה שלפניי שונות הן. טענת הנתבע כאן - היא טענה הפוכה - ולפיה החניות שבהן הוא משתמש יוחדו לו לשימוש בלעדי (ראו סעיף 3.1 לסיכומיו), והוא אף



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/649/2021  
מס' בקשה: 6/274/2022

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

התקין מחסום בחניות אלו (ראו סעיף 3.7 לסיכומיו). כך שבשונה זאת מעובדות פסק דין אסטרחאן לעיל, החניות שבמחלוקת הן בחלק מסויים שיוחד לצורך חניות הנתבע. לכן התנאי הראשון אינו מתקיים בענייננו.

41. וכן, אני סבור כי במקרה זה, זכות זו אינה יכולה להיחשב כזכות ראויה, ולעניין זה יפים הדברים שנכתבו לאחרונה על ידי כב' השופטת אספרנצה אלון בעניין פסק דין סובח לעיל: "במקרה דנן, זכות החניה המדוברת אינה ביחס למקרקעין רחבי היקף, כגון מגרש בו מקומות חניה רבים (מגרש חקלאי, מקרקעין שאינם מצויים בתוככי שכונה בעיר מגורים וכיו"ב), כך שהתובעות יוכלו להחנות רכבם באופן שאין בו כדי להוות 'שימוש ייחודי', לחלופין באופן שלא יהווה הלכה למעשה כדי החזקה יומיומית של זכויות בעל המקרקעין. במקרה שבפניי ההיפך הינו הנכון. זכות החניה הנתבעת הינה זכות שאינה מוגבלת בזמן, שתיעשה על בסיס יומיומי, ביחס למקרקעין ששטחו מוגבל ומצומצם בהחלט... חניית רכב... על בסיס יומיומי מהווה נגיסה משמעותית... מזכויות הקניין שלהם כבעלים של המקרקעין. דבר זה אינו תואם את תכליתה של זיקת הנאה. יתרה מכך, במצב המתואר ייתכן ואף סביר כי זכות החניה של הבעלים תיסוג לאחור על בסיס יומיומי וללא מגבלת זמן עקב זכות הנאת הזיקה של התובעות, כך שבעלי המקרקעין הם אלה "שיאלצו לכתת רכבם ורגליהם" לצורך מציאת מקום חניה ברחובות הסובבים ולא במקרקעין השייכים להם, וזאת כיוון ומקום החניה במקרקעין המצומצם ממילא 'נתפס'... היעדרות לתביעה משמעותה היפוך היוצרות בין מעמדו העליון מבחינה נורמטיבית של הבעלים ביחס למקרקעין השייכים לו, לבין זכותו של פלוני הקיימת לו בשל זיקת הנאה בלבד. עוד אציין כי במציאות של ימינו, בתקופתנו אנו, הזכות לחניה בערים מסוימות בארץ הינה זכות כלכלית יקרת ערך, ששוויה יכול להגיע לשווי של עשרות אלפי שקלים רבים ומעלה. אך ברור כי אין תכליתה של זיקת הנאה כדי להוות אמצעי לרכישת זכויות כלכליות יקרות ערך באופן בלעדי, ובאופן שזכויות כלכליות אלה יגרעו הלכה למעשה באופן קבוע מן הבעלים, אותן רכש כדיון." כך גם בענייננו, ומשכך אין הנתבע עומד בתנאי הראשון.

42. גם בהתייחס לתנאי השני בקשר עם אופיו ותכונותיו של השימוש, אין הנתבע עומד. בפסק הדין בע"א 9308/06 עיריית רמת גן נ' עזבון המנוחה הגב' ורדה בורשטיין ז"ל, בפסקה 56 (נבו 22.9.2011), נקבע כי עת מדובר בשימוש בהסכמת בעלי המקרקעין, אזי אין מדובר בשימוש נוגד: "שימוש – בעניין אסטרחאן עמד השופט בן יאיר על כך שעל השימוש במקרקעין להיות שימוש נוגד, באופן המהווה הפרה של זכויות הבעלים



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/649/2021  
מס' בקשה: 6/274/2022

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

במקרקעין. דרישה זו מובנת, שהרי שימוש שאינו נוגד את זכותו של הבעלים, אינו יוצר אצל זה האחרון כל אינטרס לעצור את מירוץ תקופת ההתיישנות, המהווה את הבסיס לקיומה של זיקת הנאה מכוח שנים. ויוער בהקשר זה, כי על מנת להיחשב שימוש נוגד, אין השימוש יכול לנבוע מזכות חוזית או אחרת שהוענקה על ידי בעל המקרקעין הכפופים למשתמש. שהרי אילו דובר בשימוש הנעשה על פי הסכם עם הבעלים, שוב אין הוא יכול להפעיל את זכותו על פי סעיף 94(ב) להתנגד לשימוש הנעשה במקרקעין. גישה זו מתיישבת היטב עם הרציונאל הניצב בבסיס דיני ההתיישנות, הטמון בהימנעותו של הבעלים מלתבוע את זכותו. מטבע הדברים, יכולת זו אינה מתקיימת מקום בו השימוש בנכס נעשה בהסכמת הבעלים" (ראו גם י' ויסמן, דיני קניין, החזקה ושימוש, תשס"ו-2005, עמ' 528).

43. ואילו בענייננו, הנתבע טען כי הוא חונה בחניות אלו, בהסכמת בעלי הדירות האחרים, ובמילותיו בכתב ההגנה "הנתבע קיבל את אישור ועד בית באותה עת לעובדה זו והוא עושה שימוש בקרקע ט'ו-י' לחנייה מיום שרכש את דירתו בשנת 1986 ועד עתה, דהיינו למעלה מ-35 שנים" (סעיף 15 לכתב ההגנה, ההדגשה אינה במקור, מ"פ). בסיכומיו חזר הנתבע על טענה זו (סעיף 3.2 לסיכומיו וכן סעיף 4.6 לסיכומיו).

44. משקיבל הנתבע לטענתו אישור לחנות בחניות אלו במשך כל השנים, אין מדובר בשימוש נוגד, ומשכך אין הנתבע עומד בגדר התנאי השני. לעניין זה יפים הדברים שנפסקו לאחרונה על ידי כב' השופטת עינת רביד, בפס"ד נילי וינברג לעיל (בסעיף 41): "בנסיבות אלו, השימוש שעשו התובעים והדיירים בגג, לאורך השנים, הוא שימוש שנעשה בהסכמה של האב, שימוש זה אינו בגדר שימוש נוגד את זכות הבעלים והעוצר את תקופת ההתיישנות המהווה את הבסיס לקיומה של זיקת הנאה מכוח שנים".

45. לכן, אין בטענתו של הנתבע "לזיקת הנאה" כדי להקנות לו זכות קניינית של חזקה בשטח מסוים. אלא, קיימת לו הזכות להחנות את רכבו בחניות המשותפות בבניין, כלומר, באותן החניות שלא הוצמדו לבעל דירה אחר בבית המשותף.

46. כך גם בכל הקשור לטענת ההתיישנות שאותה העלה הנתבע - כפי שכתבתי בפסק הדין בעניין (המפקח על המקרקעין פתח תקווה) 634/19 חבאני גדעון נ' קומימי בנימין (נבו 13.12.2021) (להלן - "עניין חבאני"), בחוק המקרקעין נקבע כי תביעה ביחס לזכות רשומה חסינה לחלוטין מהתיישנות, מתוך מגמה להפוך את הרישום



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/649/2021  
מס' בקשה: 6/274/2022

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

בלשכת רישום המקרקעין לאמין, לסופי ולמוחלט.

47. סעיף 159(ב) לחוק המקרקעין קובע כי הוראות חוק ההתיישנות לא יחולו על תביעות לקיום זכות במקרקעין מוסדרים. מטרתו של סעיף זה הוסברה בפסק הדין בעניין ע"א 520/96 אהמד עבדאלעזיז חוסין נ' מרים מיר, פ"ד נד(3) 487 (נבו 07.08.2000), מפי כב' השופט מצא, כך: "לחסן זכות במקרקעין מוסדרים מפני טענת התיישנות העומדת בסתירה לרישומים שבפנקסי המקרקעין. בכך עברה מן העולם תפיסת הדין הקודם שהכירה בהתיישנות הן כטענת הגנה בתביעה לסילוק יד, ובמקרים מסוימים אף כאמצעי לרכישת הבעלות במקרקעין..." בפסק הדין בעניין ע"א 1559/99 צימבלר נ' תורג'מן, פ"ד נז(5) 49, 61 (2003) (להלן - "פסק דין צימבלר"), הודגש כי "המדובר בחריג לדיני ההתיישנות, שממנו עשוי ליהנות רק בעל זכות במקרקעין מוסדרים שדאג לרשום את זכותו ובכך 'הזהיר' את כולי עלמא כי זכותו שוב אינה עשויה להתיישן". [כן ראו ע"א 7744/12 מרזוק פואז שעלאן נ' מדינת ישראל, בפסקה 16 והאסמכתאות שם (נבו 14.08.2014)].

48. לכך יש להוסיף שאף אם המקרקעין הוסדרו לפני כניסתו לתוקף של חוק המקרקעין (1.1.1970), לא תישמע טענת התיישנות אלא על ידי מי שחזקתו במקרקעין החלה לפני 1.3.1943 ונמשכה 25 שנה לפחות לפני יום 1.1.1970 [ע"א (מחוזי תל אביב-יפו) 631/82 רשות הפיתוח נ' יחזקאל להבי, תשמ"ה(1) 003 [פורסם בנבו] (1984)].

49. מה עוד, שהלכה פסוקה היא שהסגת גבול במקרקעין היא עוולה מתמשכת, במובן זה שעילה לסילוק יד בגינה, מתחדשת מיום ליום ואין במועד תחילת הפלישה כדי להביא לדחיית התביעה עקב התיישנות [ע"א 3137/15 עיריית חיפה נ' קהילת ציון אמריקאית, פסקה 11 (נבו 21.5.2018); ע"א 1206/16 חברת יהלומי סמואל - רוזנבאום (1992) בע"מ נ' מדינת ישראל - משרד התעשייה, המסחר והתעסוקה, פסקה 38 (נבו 9.10.2018); ע"א 1551/19 פעמי תש"ז, מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' גובר, פסקה 12 (נבו 15.1.2020)]. משכך, וכפי שהוסבר לעיל, דין טענת ההתיישנות שהעלה הנתבע להידחות.

50. לסיום יודגש כי אף אם אקבל את טענת הנתבע כי השימוש שעשה בחניות, נעשה בהסכמת בעלי הדירות, הרי שאף אם ניתנה בעבר הסכמה לשימוש ייחודי ברכוש



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/649/2021  
מס' בקשה: 6/274/2022

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

המשותף, לרבות הסכמה שבשתיקה, הרי שזו בבחינת רשות שימוש מכללא, אשר רשאים בעלי הדירות בבית המשותף להביא לסיומה בכל עת על ידי גילוי דעתם כלפי מקבל הרשות, ובמקרה זה הנתבע כי אין הם מוכנים עוד להמשיכה [ע"א 32/77 טבוליצקי נ' בית כנסת ובית מדרש החסידים, פ"ד לא(3), 210, 214 (1977); ע"א 815/81 כליפא נ' שאול, פ"ד לו(3) 78, 83 (1982); רע"א 259/99 חברת פליצ'ה ראובן בע"מ נ' סופיוב, פ"ד נה(3) 385, 402 (2001)].

**בהתאם למבחנים שהותוו בפסיקה על הנתבע לסלק את ידו משטחי החניות**

51. כפי שכתבתי לאחרונה בעניין (המפקח על המקרקעין פתח תקוה) 783/20 מקחניאן מרדכי נ' אדיר אורי (נבו 11.04.2022), פסק הדין המנחה בנושא סילוק יד, הוא פסק הדין בעניין רע"א 6339/97 משה רוקר נ' משה סלומון, נה(1) 199 (1999) (להלן – "פסק דין רוקר"), במסגרתו נדרש בית המשפט העליון לשאלה, מהם השיקולים יש לשקול, בטרם קבלת סעד המורה לצד לסלק את ידו משטח מקרקעין, תוך הריסת הבנוי הקיים.

52. במסגרת פסק הדין נקבע שיש לשקול ארבעה שיקולים, והם: השיקול הראשון הוא עוצמתה של הזכות הקניינית שנפגעה: האם מדובר בזכות במקרקעין או במיטלטלין והאם מדובר בבעלות או בזכות אחרת, חלשה הימנה. השיקול השני הוא עוצמתה של הפגיעה בזכות, לרבות היקף הפגיעה ומשך הפגיעה. השיקול השלישי – משני בחשיבותו לקודמיו – הוא עוצמת התוצאות של הסרת הפגיעה לגבי הפוגע בזכות. השיקול הרביעי הוא התנהגותם של בעלי-הדין. (ההדגשות אינן במקור)

53. עוד הודגש כי "לעניין שיקולים אלה, תיראה, לדוגמה, זכות בעלות במקרקעין כבעלת עוצמה גדולה מזכות שכירות; פגיעה בזכות על-ידי תפיסה של שטח גדול תיראה גדולה מפגיעה על-ידי תפיסת שטח זעיר; פגיעה על-ידי תפיסה דרך קבע, או לזמן ארוך, תיראה גדולה מפגיעה על-ידי תפיסה דרך ארעי. ככל שעוצמת הזכות שנפגעה גדולה יותר, ככל שעוצמת הפגיעה גדולה יותר, יצטמצם וילך שיקול-דעתו של בית-המשפט, עד בלי השאיר לו שריד." (שם. בעמודים 241-242)



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/649/2021  
מס' בקשה: 6/274/2022

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

**ובמיושם לענייננו:**

54. **אשר לשיקול הראשון** - אין חולק כי במקרה שלפניי שבו הנתבע עושה שימוש ייחודי בחניות שאינן צמודות לדירתו, הרי שמדובר בפגיעה בזכות בעלות במקרקעין מוסדרים שהיא זכות קניינית מן המעלה הראשונה.

55. **אשר לשיקול השני** - עוצמת הפגיעה בזכות – השטח שבמחלוקת הוא שטח של חניות שאינו שטח מבוטל. במיוחד שעה שמדובר בתפיסת השטח לצמיתות, ולא בתפיסה ארעית ובמיוחד בשעה שטענת התובעת למצוקת חנייה באיזור לא הוכחה. כך שעוצמת הפגיעה, במקרה זה, גבוהה.

56. **אשר לשיקול השלישי** שעניינו עוצמת התוצאות של הסרת הפגיעה לגבי הפוגע בזכות (שהוא כאמור שיקול משני בחשיבותו לשני הראשונים) – הנתבע לא העלה טענה כי אם תתקבל התביעה, ייגרם לו נזק בלתי הפיך. למעשה, קבלת התביעה משמעותה הריסת מחסום החנייה שהתקין הנתבע. כך שגם השיקול השלישי פועל לחובת הנתבע.

57. **אשר לשיקול הרביעי** - התנהגותם של הצדדים - מהראיות שהובאו לפניי עולה כי הסגת הגבול בוצעה במשך זמן רב, ואף הנתבע טוען כי למעשה הסגת הגבול הייתה במשך תקופה של עשרות שנים. גם אם נכונה הטענה שמשך תקופה ארוכה הצדדים שתקו בקשר לחניות, הרי שלפחות מאסיפת הדיירים שהתקיימה בתאריך 19.7.2021 (פרוטוקול האסיפה צורף כנספח לכתב התביעה), ידע הנתבע כי הוא מבצע שימוש ייחודי בחניות שאינן צמודות לדירתו, ובניגוד לרישום הבית המשותף.

58. לפיכך, בשוקלי את השיקולים שהותוו בפסיקה, הרי שהם נוטים באופן מובהק לטובת קבלת התביעה, ובמסגרתה סילוק ידו של הנתבע מהחניות, והריסת המחסום שהתקין על גבי שטח זה.

59. לא קיימת לנתבע הזכות לגדר לעצמו את החניות או לתפוס עליהן בעלות ייחודית. שטח הקרקע בו חונה הנתבע הוא שטח אשר בהתאם למסמכי הבית המשותף משותף לתתי חלקות 4-11.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/649/2021  
מס' בקשה: 6/274/2022

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

60. לכן, הריני מורה לנתבע להסיר את מחסומי החנייה שהרכיב, וזאת בתוך 14 ימים ממועד פסק הדין. הקרקע המשותפת שייכת לתתי חלקות 4-11 בבית המשותף, קרי לכל בעלי הדירות בבית המשותף באגף 1. לפיכך, אופן השימוש בחנייה בבניין יתבצע על ידי בעלי הזכויות של תתי חלקות 4-11 בבית המשותף.

61. החניה תיעשה בבחינת "כל הקודם זוכה", ללא גידור ומחסומים כלשהם וללא זכות לשימוש ייחודי בחניות אלו, ובלבד שכאמור לא יחנה יותר מרכב אחד של אותה דירה בו זמנית בשטח זה. לעניין זה מקובלים עלי דבריה של חברתי, כב' המפקחת על רישום מקרקעין יעל ליבוביץ, בעניין המפקח על המקרקעין חיפה 72/22 נוימן ישראל אילן נ' זבידה איתן, בפסקה 36 (נבו 07.08.2022): "היות שמדובר בשטח משותף בו קיימות לשני הצדדים זכויות דומות, זכותו של כל צד להליך להעמיד בו רק רכב אחד בעת ובעונה אחת. היות שמדובר על שטח משותף לא ניתן לייחד חניה מסוימת לכל דירה, והחניה במשטח הגרנוליט תיעשה בבחינת "כל הקודם זוכה", ובלבד שכאמור לא יחנה יותר מרכב אחד של אותה דירה בו זמנית באותו משטח גרנוליט. וראו בעניין את הדברים שנכתבו בספרו של א. אייזנשטיין בספרו יסודות והלכות בדיני מקרקעין חלק שלישי: בתים משותפים 99 (2001): "בחניה ברכוש המשותף אין משום תפיסת חזקה וממילא אין בו משום הסגת גבול של שאר בעלי הדירות. השימוש הוא חולף ובעל דירה שהחנה את רכבו היום במקום מסוים, יכול למצוא מחר שאותו מקום נתפש על פי בעל דירה אחרת ולא יהיה רשאי לבוא אליו בטרוניה בשל כך... כאשר לבעל דירה אחת יש יותר ממכונית אחת (כגון, לכל אחד מבני הזוג יש מכונית) ואין מקום חניה מספיק למכוניות של שאר בעלי הדירות, נוצר מצב שבעל דירה אחד "תופש" יותר ממקום חניה אחד ומונע מבעלי הדירות האחרות להחנות את רכבם בשטח החניה. במקרה זה בעל הדירה שיש לו יותר ממכונית אחת אינו רשאי להחנות את שתי מכוניותיו בעת ובעונה אחת." (ההדגשות כך במקור, מ.פ.).

### טענת התובעת לדמי שימוש בגין החנייה - נדחית

62. כידוע, למפקח על רישום מקרקעין סמכות לפסוק דמי שימוש ראויים כאשר מדובר בתובענה שעילתה הסגת גבול.





מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/649/2021  
מס' בקשה: 6/274/2022

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

63. כפי שכתבתי בעניין חבאני לעיל (בפסקאות 60-63), זכאות לדמי השימוש, מתגבשת מכח סעיף 1(א) לחוק עשיית עושר ולא במשפט, תשל"ט - 1979 (להלן-"חוק עשיית עושר") הקובע כי " מי שקיבל שלא על פי זכות שבדין נכס, שירות או טובת הנאה אחרת (להלן - הזוכה) שבאו לו מאדם אחר (להלן - המזכה), חייב להשיב למזכה את הזכיה, ואם השבה בעין בלתי אפשרית או בלתי סבירה - לשלם לו את שוויה " [ע"א 588/87 אליעזר כהן ואח' נ' צבי שמש, פד מה(5) 297 (1991); ע"א 889/75 "דרים" בע"מ נ' "אגד" אגודה שיתופית לתחבורה בישראל בע"מ, לא(2) 020 (1973)].

64. סעיף 33 לחוק המקרקעין שכותרתו "תשלום בעד שימוש", קובע כי "שותף שהשתמש במקרקעין משותפים חייב ליתר השותפים, לפי חלקיהם במקרקעין, שכר ראוי בעד השימוש".

65. דמי שימוש ראויים, משקפים את נזקיו של בעל הקרקע מחד גיסא, ואת עשיית העושר של הזוכה מאידך גיסא [ע"א 891/95 זידאני נ' אבו אחמד, פ"ד נג(4) 769, 775-776 (1999)].

66. סעיף 2 לחוק עשיית עושר קובע כי בהתקיים שתי חלופות, רשאי בית המשפט לפטור באופן מלא או חלקי מחובת דמי שימוש ראויים, ובלשון הסעיף: "בית המשפט רשאי לפטור את הזוכה מחובת השבה לפי סעיף 1, כולה או מקצתה, אם ראה שהזכיה לא היתה כרוכה בחסרון המזכה או שראה נסיבות אחרות העושות את ההשבה בלתי צודקת." כאשר בהתאם לפסיקה, נתון לבית המשפט שיקול דעת רחב לשיקול מגוון של שיקולים לרבות התנהגות הצדדים במהלך השנים ותום ליבם [ע"א 9631/05 דוד ארד נ' מדינת ישראל, בפסקאות 61-62 (נבו 16.12.2010); ע"א 546/04 עיריית ירושלים נ' שרותי בריאות כללית, בפסקאות 57-58 (נבו 20.08.2009); ע"א 7156/10 חברת הירקון בע"מ נ' מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל, בפסקה 18 (נבו 11.10.2012)].

67. ובמיושם לענייננו - בתביעה שלפניי, התובעת תבעה דמי שימוש ראויים על שימוש ייחודי בסך 1,800 ₪ לשנה לחנייה, כלומר, 25,200 ₪ על שתי חניות למשך שבע שנים. אלא שהתובעת לא הציגה כיצד נקבעו סכומים אלו, וכיצד אמדה את



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/649/2021  
מס' בקשה: 6/274/2022

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

עלות שטחי החניות לתקופת הזמן האמורה. ככלל, אין זה תפקידו של בית המשפט לאמוד את שיעור הפיצוי. וכפי שהוזכר בפסיקה – "נפגע אינו יוצא ידי חובתו בהוכחת הנזק, אלא עליו להניח אף תשתית עובדתית לקביעת שיעור הפיצוי. אין להשאיר עניין אחרון זה לאומדנו של השופט." (ראו והשוו ע"א 355/80 נתן אניסימוב בע"מ נ' מלון טירת בת שבע בע"מ, לה(2) 800, פסקה 3 (1981)), ומשכך ככלל, ימנע בית המשפט מלפסוק על דרך האומדנא [דעת הרוב בע"א 355/80 אניסימוב נ' מלון טירת בת שבע, פ"ד לה(2) 800 (1981)].

68. מה עוד שבהתאם לפסיקה, ככלל, יש לחשב את דמי השימוש רק מהתאריך שבו פנה בכתב לראשונה לצד האחר בדרישה לפינוי השטח שתפס. שכן שימוש שנעשה בהסכמה - גם אם זו על דרך התנהגות ממנה ניתן להסיק הסכמה מכללא לשימוש - אינו "שלא על פי זכות שבדין" [ראו והשוו ת"א (שלום פ"ת) 12577-10-18 מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל נ' עותמאן ריאן (נבו) 11.10.2021] והאסמכתאות שם].

69. מכיוון שלא הוצגה לי חוות דעת שמאית או חוות דעת אחרת שממנה ניתן לאמוד את גובה דמי השימוש, ומכיוון שהפנייה לנתבע בקשר עם החניות נעשתה בסמוך להגשת התביעה, לא מצאתי לנכון לקבל את הסעד המבוקש ולדחותו.

### לפני סיום

70. לא נעלמה מעיניי טענת הנתבע ולפיה הנציגות אינה יכולה להגיש את התביעה והיה על בעלי הדירות האחרים להגיש תביעה באופן אישי (סעיף 3.8 לסיכומי הנתבע) וכן הטענה שנציג התובעת, מר פנחס גת, אינו משמש נציג הוועד. אלא שטענות אלו דינן להידחות.

71. פעולת הנציגות בגדרי הרשאתה בחוק מחייבת את כל בעלי הדירות בבית המשותף, והיא אינה נדרשת לקבל הרשאה פרטנית על ידי מי מבעלי הדירות בבית, לרבות הגשת תביעה נגד מי מבעלי הדירות בבית בכל הנוגע לשימושים הנעשים ברכוש המשותף [ע"א 98/80 נציגות הבית המשותף ברחוב רבי עקיבא 77 לוד נ' קדמת לוד בע"מ, פ"ד לו (2) 21 (1981); רע"א 1025/17 נאות מזרחי בע"מ נ' נציגות הבית המשותף מנדל זינגר 23 חיפה (נבו) 27.6.2017]. לכן, הנציגות רשאית להגיש



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/649/2021  
מס' בקשה: 6/274/2022

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

תביעה שעילתה הסגת גבול ואין צורך בהגשות תביעות אישיות על ידי שאר בעלי הדירות [ראו המפקח על המקרקעין תל אביב-יפו) 1013/20 נציגות הבית המשותף ברחוב פרישמן 18 תל אביב נ' אסתר דולינגר, בפסקה 31 (נבו 13.01.2022)].

72. כמו כן, חוק המקרקעין, אינו מכיר במצב של היעדר נציגות, ומי שטוען כי הנציגות אינה הנציגות החוקית, עליו להראות נציגות אחרת הפועלת לניהול התקין של הרכוש המשותף (תשלום חשבונות, ניקיון וכיוב') ואשר כלפיה מקיימים בעלי הדירות את חובותיהם [עש"א (מחוזי חי') 9047-03-19 תמר ארביב נ' נציגות הבית המשותף ברח' פיינברג 1, חדרה (נבו, 28.04.2019)]. משלא הראה הנתבע כי קיימת נציגות אחרת, דין טענתו בדבר חוקיות הנציגות להידחות.

### סוף דבר

73. לנתבע אין חניות אשר מוצמדות לדירתו בבית המשותף.

74. לפיכך, הריני ליתן צו עשה המורה להסיר את מחסומי החנייה/גידור שהרכיב בשטח החניות בתוך 14 ימים מיום מתן פסק הדין, וכמו כן, לתקן את סימני הרכבת המחסומים ברכוש המשותף בתוך 14 ימים מיום מתן פסק הדין.

75. החניה תיעשה על ידי דירות תתי חלקות 4-11, בבחינת "כל הקודם זוכה", ללא גידור ומחסומים כלשהם וללא זכות לשימוש ייחודי בחניות אלו, ובלבד שכאמור לא יחנה יותר מרכב אחד של אותה דירה בו זמנית בשטח זה. יובהר ויודגש כי באפשרות בעלי הדירות (תתי חלקות 4-11) לקבוע מנגנון מוסכם אחר.

76. ככל שהנתבע או מי מטעמו, לא יקיים את פסק הדין במועד, אני מסמיך את רשות האכיפה למנות בעלי מקצוע שיוציאו לפועל את ביצוע סילוק היד, בהתאם לפסק דין זה.

77. כמו כן, מכוח סמכותי לפי סעיף 130 לחוק המקרקעין הנני מורה לרשם המקרקעין, לרשום הערה על אודות פסק הדין. ההערה תירשם על זכויותיו של הנתבע, מר רז יוסף (משה), בחלקה 125/11 בגוש 6374. יודגש כי ההערה היא לידיעה בלבד ואינה מגבילה



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/649/2021  
מס' בקשה: 6/274/2022

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

ברישום פעולות או בביצוע עסקאות.

### הוצאות ההליך

78. אשר להוצאות משפט, כלל הוא בדין הישראלי כי בעל דין שהפסיד בהליך, יחוייב בהוצאות ראליות של בעל הדין שכנגד (ע"א 9648/16 אורהייטק בע"מ נ' חן אביטן משרד עורכי דין, בפסקה 67 והאסמכתאות שם GIS (נבו) 28.2.2018 (להלן - "עניין אורהייטק"). כלל זה אף קיבל ביטוי בתקנה 151 (א) לתקנות סדר הדין האזרחי התשע"ט - 2018 הקובעת כי "חיוב בעל דין בתשלום נועד לשפות את בעל הדין שכנגד על הוצאותיו בהליך בהתחשב בתוצאותיו, במשאבים שנדרשו לניהולו ובהתנהלות בעלי הדין".

79. אשר לשיעור ההוצאות קבע מחוקק המשנה כי הערכאה הדיונית תתחשב בין היתר "בשווי הסעד שנפסק וביחס שבינו לבין הסכום שנתבע, בדרך שבה ניהלו בעלי הדין את הדיון, במורכבות ההליך, בהשקעת המשאבים בהכנתו ובניהולו ובסכום ההוצאות שהתבקש (תקנה 153 (ג) לתקנות וראו גם עניין אורהייטק). כמו כן נקבע בפסיקה שפסיקת הוצאות בשיעור ריאלי כפופה להיות ההוצאות הסבירות, המידתיות וההכרחיות לניהול ההליך, וזאת כדי למנוע מצב שבו הוצאות גבוהות יביאו להרתעת יתר של בעלי דין, ייקור של הליכים משפטיים ופגיעה בזכות הגישה לערכאות. (בג"ץ 891/05 תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ נ' הרשות המוסכמת למתן רישיונות יבוא-משרד התעשייה המסחר (נבו) 30.6.2005), רע"א Magic Software Enterprises Ltd 7650/20 נ' פאיירפלאי בע"מ, פסקאות 9-11 (נבו) 28.12.2020).

80. ובמיושם לענייננו - לאחר ששקלתי טענות הצדדים בהתאם לאמות המידה שהותוו בפסיקה ונתתי דעתי למכלול נסיבות העניין, לרבות לכך שהצדדים השכילו לקדם את ההליך והגיעו להסכמות חלקיות במעמד הדיון המקדמי, לרבות כך שהסעד הקשור לדמי שימוש ראויים נדחה, החלטתי לחייב את הנתבע, בתשלום הוצאות התובעת, לרבות אגרת ההליך, על הצד הנמוך, בסך כולל של 2,000 ₪. סכום ההוצאות ישולם על ידי הנתבע, לידי התובעת בתוך 30 יום



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/649/2021  
מס' בקשה: 6/274/2022

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

ממועד מתן פסק הדין. ככל שלא ישולם במועד, יישא הפרשי הצמדה וריבית  
כחוק ממועד מתן פסק הדין ועד למועד מלוא התשלום בפועל.

המזכירות תמציא העתק פסק הדין לבאי כוח הצדדים / לצדדים, כמקובל.  
ניתן היום, ל' תשרי תשפ"ג, 25 אוקטובר 2022, בהעדר הצדדים.

---

מאיר פורת  
המפקח על רישום מקרקעין  
פתח תקווה