



מדינת ישראל
משרד המשפטים

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בתל-אביב

ת/ 318/04

התובעת: נציגות הבית המשותף ברח' עמיאל 7 תל-אביב
באמצעות מרדכי ספוזניקוב
ע"י ב"כ עו"ד ישעיהו לויט
מרח' הרב אשי 10 תל-אביב, 69395

- נ ג ד -

הנתבעים: 1. יעקב אבימור
2. מיכל אבימור
שניהם ע"י ב"כ עוה"ד עמוס בנצור ואח'
מדרך מנחם בגין 23 בתל-אביב, 66182

פ ס ק ד י נ

הבית המשותף נשוא התביעה הינו הבית שברחוב עמיאל 7 בתל-אביב, הבנוי על חלקה 715 בגוש 6212 (להלן "הבית").

התובעת הינה נציגות הבית (פרוטוקול מוצג ת/1).
הנתבעים הינם בעלי דירה בבית.

בכתב התביעה טענה התובעת כי הנתבעים מונעים את חידוש הגינה המהווה רכוש משותף, ומבקשים לעשות באיזור הגינה שימוש לחניה.
התובעת עותרת למתן צו שיורה לנתבעים להמנע מלהחנות רכב בתחומי הגינה ולהמנע מלהפריע לעבודות גינון.

בנוסף מבקשת התובעת לחייב את הנתבעים לשלם סכום של 600 ₪ פיצויים בגין נזקים שנגרמו לתובעת על ידם. סכום זה כולל שכר לעובדי הגינון ועלות החומרים שהושחתו ע"י הנתבעים.

הנתבעים טוענים כי בשטח נשוא המחלוקת מעולם לא היתה גינה ושטח זה הוכשר כגישה לצורך כניסה לחניות הצמודות שבחצר הבית.

הנתבעים מוסיפים וטוענים כי הם ומר מרדכי ספוזניקוב, חבר הנציגות, שילמו שווה בשווה סכום של למעלה מ- 15,000 ₪ עבור רצוף שטח הגישה נשוא התביעה והקמת מחסום חשמלי.



מדינת ישראל
 משרד המשפטים

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
 בתל-אביב

ת/ 318/04

יודגש כי בהתאם להוראות סעיף 69 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, לנציגות סמכות להגיש תביעה נגד בעל דירה זה או אחר ואין היא נדרשת לקבל את הסכמת בעלי הדירות להגשת התביעה.

במועד הביקור במקום הצהיר חבר הנציגות כי הוא חוזר בו מהעתירה להתיר בצוע עבודות גינון באיזור הסמוך לחניות ובשבילי הגישה לחניות והעתירה שיש לדון בה היא למתן צו לפיו יעשה שימוש בחצר לחניה רק בחניות הצמודות לדירות שבבית. (פרוטוקול ביקור במקום עמ' 2 שורות 2 עד 6)

בבית 4 דירות.

שלוש דירות הן בבעלות בני משפחת ספוז'ניקוב. שתי דירות הן בבעלות מוריה ומרדכי ספוז'ניקוב, דירה שלישית היא בבעלות רוטן ספוז'ניקוב, בנם של מוריה ומרדכי. הדירה הנוספת הינה בבעלות הנתבעים.

לדירה אחת שבבעלות מרדכי ומוריה ספוז'ניקוב צמודה חניה אחת. לדירה שבבעלות הנתבעים צמודה החניה השניה.

מעדויות ע"ה נחום בלסון בעל דירה במשך 15 שנה משנת 1968, ע"ה נועם דר שרכש הדירה ממר בלסון ומכר הדירה לנתבעים, שוכנעתי מעבר לכל ספק כי מעת שהתגלה הצורך החנו הבעלים המתחלפים של דירת הנתבעים שני רכבים בחצר הבית, כפי שנהג מר ספוז'ניקוב.

עדות ע"ה נחום בלסון:

"אני רכשתי את דירתי מהקבלן והתגוררתי בה כ- 15 שנה. אני רכשתי את הדירה בשנת 68, 67. בהתחלה היה לי בקושי אוטו אחד אבל עם השנים כשרווח החננו שני רכבים אותם רכשנו, אני לא זוכר כמה זמן זה היה. היה קשה להכניס שני רכבים ואז הרחבנו את פתח הכניסה מהרחוב לחניה. גינה היתה בצדדים. הרסנו את חלק מהגדר החיה כדי להגדיל את הפתח, היתה גינה בצדדים אבל לא באיזור הכניסה לחניה. אני לא מכרתי הדירה לנתבעים. אני זוכר איך בהתחלה חנו משפחת ספוז'ניקוב אבל אח"כ הם החנו לפחות שני רכבים יתכן והיו להם שלושה. אבל הם החנו שניים." (עמ' 5 לפרוטוקול שורה 15 עד 20)

עדות ע"ה נועם דר:

"אני החנתי 2 רכבים כל הזמן. תקופה מסויימת השכרתי את הדירה. אני רוצה לתקן החנתי 2 מכוניות כשהיו לי 2 מכוניות, השוכרת היתה רווקה. מר ספוז'ניקוב הסביר לי תוך כדי עימות שהיה לנו כשאני רציתי לשים דוודי שמש על הגג המשותף והוא התעצבן לשמוע שאין לו ברירה אלא לאפשר לי ואז הוא הסביר לי שיש 4 בעלים בנכס, המרתף, הדירה שלו והגג ואני וכולם זכאים למקומות חניה ואז הוא עלול לדרוש לחנות ב-3 מ-4 המקומות שיש ואז אני מצידי אמרתי לו שאז אדרוש ששטח הגישה לחניה יהיה ריק ואז הסתיים ההסבר." (עמ' 6 לפרוטוקול שורות 3 עד 8)



מדינת ישראל
 משרד המשפטים

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
 בתל-אביב

ת/ 318/04

עדות הנתבע, יעקב אבימור:

" רוב הזמן חונות 4 מכוניות בחצר. מר ספוז'ניקוב מחנה 2 מכוניות הוא מתעסק בהחלפת מיקומן כי הוא נותן לשוכר במרתף להחנות ברכוש המשותף, זה פסיכולוג שמנהל קליניקה, הוא לא גר שם. "עמ' 6 לפרוטוקול שורות 25 עד 26).

לא הוכח כי היתה גינה בשטח נשוא התביעה ממועד אכלוס הבית.

הוכח כי אזור המריבה שופץ בשנת 1999, כשנה לאחר שהנתבעים נכנסו לגור בבית. הוכח כי עלות השיפוץ הסתכמה בסכום של כ- 15,000 ₪ ששולם עבור ריצוף והתקנת מחסום חשמלי. איני מקבלת את הסברי מר מרדכי ספוז'ניקוב כי הסכים להוצאה זו רק באופן זמני, והסכמתו לשימוש בחצר לחניה של רכב נוסף לכל דירה אשר יש לה חניה צמודה היתה באופן זמני בלבד.

בביקור במקום שערכתי ביום 27.7.04 הסתבר לי כי באיזור בו ממוקם הבית יש מצוקת חניה קשה. שוכנעתי בביקור במקום כי לא נגרמת כל הפרעה ליתר בעלי הדירות בעת שהנתבעים מחנים שני כלי רכב האחד בחניה הצמודה לדירתם, והשני בחצר בצמוד ובהמשך לחניה זו.

נפסק בכל הנוגע לחניה בחצר המהווה רכוש משותף כי כל בעל דירה בבית משותף רשאי לעשות שמוש יום יומי רגיל וסביר ברכוש המשותף וזאת ללא קבלת אישור האסיפה הכללית. נפסק כי שימוש בחצר לצרכי חניה הינו שמוש רגיל וסביר (ראה ע.א. 549/73 וינטרס נ. זמורה פ"ד כ"ח(1) 645, 649).

לא קיבלתי הסבר ממר מרדכי ספוז'ניקוב מדוע בתנאים של מצוקת חניה יש למנוע חניה של שני רכבים ע"י הנתבעים כאשר כאמור לא הוכח כי נגרמת הפרעה ליתר בעלי הדירות עקב כך. יתרה מזו, גם מר מרדכי ספוז'ניקוב מחנה לפחות שני כלי רכב; האחד בחניה הצמודה לדירתו והשני בצמוד ובהמשך לחניה זו.

מעדויות הצדדים שוכנעתי כי העתירה שבפני מקורה בסכסוך אחר שהתגלע בין מר מרדכי ספוז'ניקוב לנתבעים.

שמוש ברכוש המשותף למטרות חניה מותנה בכך שלא יגרע מזכויותיהם של יתר בעלי הדירות (ראה ע"א 708/72 פרשקר נ. רוזנברג פ"ד כ"ח (2) 817, 826).

כאשר מבקשים להחנות כלי רכב אחד בצמוד ובהמשך לכלי רכב אחר, ברור כי על בעלי שני כלי הרכב להיות בני משפחה אחת, אחרת יתגלעו מחלוקות בכל הנוגע לשימוש בחניה. לכן לא ניתן להתיר שמוש, באזור הסמוך לחניות המוצמדות, על בסיס כל הקודם זוכה לשני בעלי הדירות הנוספים בבית.



מדינת ישראל
משרד המשפטים

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בתל-אביב

ת/ 318/04

לכן אני דוחה את עתירת התובעת ליתן צו האוסר על הנתבעים להחנות כלי רכב נוסף בחצר בצמוד לחניה הצמודה לדירתם.

אולם אני קובעת כי על הנתבעים ועל מרדכי ספוז'ניקוב, אם ירצה לעשות שימוש בחצר בצמוד ובהמשך לחניה שבבעלותו לשלם דמי שימוש ראויים לקופת הנציגות בגין השימוש לחניה בחצר החל מחודש ינואר 2005.

על שמאי מוסכם לקבוע מהם דמי השימוש הראויים לפי תנאי החצר ומיקום החניות בחצר. לא יגיעו הצדדים להסכמה בדבר זהות שמאי, יהיה עליהם להגיש רשימה משותפת ללשכת, ממנה אבחר באקראי שמאי אשר יבצע ההערכה.

למען הסר ספק, דמי שימוש ראויים ישולמו כל עוד לא נעשה שימוש בחצר לחניה ע"י שני בעלי הדירות הנוספים ו/או מי מטעמם, דהיינו לא חונים שני כלי רכב נוספים מעבר לארבע שחונים בחצר הבית.

היות והתובעת לא הוכיחה ולו בראשית ראיה את תביעתה הכספית בסכום של 600 ₪, אני דוחה את התביעה הכספית.

בנוסף אני מחייבת את התובעת לשלם לנתבעים החזר הוצאות הגנה לרבות שכ"ט עו"ד (כולל מע"מ) בסכום של 3,000 ₪. בצרוף הפרשי הצמדה כחוק ממועד מתן פסק הדין ועד למועד התשלום בפועל. למען הסר ספק הנתבעים לא ישאו בחלקם בהוצאות התובעת בגין תביעה זו.

המזכירות תשלח לכל אחד מהצדדים העתק פסק הדין בדואר רשום עם אישור מסירה.

ניתן בלישכתי בתאריך כ"ה טבת תשס"ה 06 ינואר 2005, בהעדר הצדדים.

מירה ארמלי
המפקחת על רישום מקרקעין
בתל-אביב