



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/382/2024

מפקח על רישום מקרקעין
בسمכota של בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
ברק ליפשיץ

נציגות הבית המשפט רמ"ס 64, ראשון לציון
ע"י זיווה קיומוב ת.ז. 016559346
זינובי רויטמן, ת.ז. 304485386.

באמצעות ב"כ: קיומוב זיווה
רמ"ס 64, ראשון לציון
טל': 054-6843552,
עו"ד בן-דוד תומר
דרך הנפת הדגל 9, נס ציונה
טל': 0774016454 פקס: 052-848-7444

תובעת:

נגד

נתבעים:

1	צוף יצחק ז"ל, ת.ז. 4755526	באמצעות ב"כ: עו"ד רובינוב אברהם גוריא ישראלי, 34, תל אביב - יפו טל': 0544361570 פקס: 037700955
2	בוטבול יהודה, ת.ז. 69793909	רמ"ס 64, ראשון לציון טל': 0546729170
3	ביטון שנייה (נמחק ביום 24.3.2025), ת.ז. 203850516	הסוכה 12 א, ראשון לציון טל': 0509526252
4	קובן אלכס (נמחק ביום 24.3.2025), ת.ז. 310527551	רמ"ס 64, ראשון לציון טל': 0546728028
5	לייליאנה כהן אמין, ת.ז. 6836449	באמצעות ב"כ: עו"ד אברמוביץ אליס נח מוזס 2, ראשון לציון טל': 0522744745 פקס: 5497075 03
6	כהן נתן, ת.ז. 16648461	רמ"ס 64, ראשון לציון טל': 0506798661

פסק דין

השאלה שבביסיס תביעה זו היא האם בעל דירה בבית משותף יכול לרכוש זיקת הנאה מכוח שנים, בחניה שמצוידת לבעלי דירות אחרים באותו בית משותף? אקדמי ואומר כי התשובה לשאלת זו, למצער בנסיבות העניין שלפניי, שלילית. משכך, יש לקבל את התביעה לסילוק יד שהגישה התובעת נגד הנتابעים.

הערה מקדימה בנוגע לצדדים להליך

1. במקור הוגשה התביעה נגד שישה נtabעים. בשל התפתחויות שונות, מצבה הנtabעים שונתה מספר פעמים: תחיליה ניתנה החלטה בהסכמה על החלפתו של הנtabע 5 המקורי, מר מרדכי בורודיצקי ז"ל (להלן: "מר בורודיצקי"), בנסיבות 5 דיוום, ירושתו, גב' ליליאנה כהן אמין שתبدل"א (להלן: "הנתבעת") (ראו: החלטה בעמ' 2 לפרוטוקול הדיון מיום 24.2.2025). לאחר מכן ניתנה החלטה על מחלוקת בהסכמה של ה"ה מר ביתון שגיא, הנתבע 3, ומר קוגן אלכס, הנתבע 4 (ראו: החלטה בעמ' 3 לפרוטוקול הדיון מיום 24.3.2025).
2. ביום 23.10.2025 הודיע ב"ב של הנתבע 1, מר צוף יצחק ז"ל (להלן: "מר צוף"), שLDAPון הלב מר צוף ז"ל הلك לעולמו לאחר מתן החזו לסייעי הצדדים. בהמשך לכך הוריתי לתובעת להודיע האם היא מסכימה למחיקת ההחלטה נגד מר צוף ז"ל, וזאת על-מנת שלא לעכב את מתן פסק הדין. ביום 9.11.2025 הודיעה התובעת כי היא מסכימה למחיקתו של מר צוף ז"ל מכתב התביעה. בהתאם לכך אני מורה על **מחיקתו של מר צוף ז"ל מכתב התביעה ללא צו להוצאות.**
3. הנתבע 2, מר יהודה בוטבול (להלן: "מר בוטבול"), לא הגיע סיכון מטעמו. בהתאם להוראות תקנות 74(ג) ו-75(2) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן: "תקנות"), אני קובל **שה התביעה נגד מר בוטבול מתقبلת.**
4. הנתבע 6, מר נתן כהן (להלן: "מר כהן"), בחר שלא להגיש כתוב הגנה מטעמו ולא להתיעצּ באף אחד מהדים. זאת, הגם שלפי המוסמכים שהוצעו לי כתוב התביעה הומצא לו דין. בהתאם להוראות תקנה 130 לתקנות, אני קובל **שה התביעה נגד מר כהן מתقبلת.**
5. נותר אפוא להזכיר בעניינה של הנתבעת. בהינתן האמור, התייחסות בפסק הדין תיעשה אך ורק בנוגע לטענות שהעלתה התביעה בעניינה של הנתבעת ובטעןותיה של הנתבעת. כמו כן, לשם הנוחות, כלל כתבי הטענות שהוגשו בשם מר בורודיצקי ייויחסו לנתבעת.



3/382/2024 מס' תיק:

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

רְקָע עֲוֹבֶדֶת

6. עניינו בית המשפט ברחוב רמב"ס 64 ראשון לציון, מצוי במרקען המידע כגוש 3930 חלקה 350 (להלן: "**הבית המשפט**"). התובעת היא נציגות הבית המשפט. בהתאם לצוואת שקיבלה תוקף ביום 17.12.2024, הנקבעת היא יורשתם היחיד של בעלי הזכויות הרשומות, בדירה שידועה כתת חלקה 17 בבית המשפט (להלן: "**דירה 17**").

7. ביום 3.7.1981 אושר לרשום תקנון מוסכם לבית המשפט (להלן: "התקנון המוסכם"). עניינה של התקביעה שלפניו בסעיף 2 לתקנון המוסכם, בו נקבע כדלקמן:

"השימוש בחניות המסומנות באובייקט יג' יד' טו' יז' יח' יט' י-כ' והצמודות במשותף לדירות מס. משנה (כ' במקור – ב.ל.) 350/3,4,7,8,12,15,16,19,23,24 בחלוקתם שווים יהיה כדלקמן: כל המגיע ראשון לחניון הבית וחניה מתוך החניות הנ"ל פנוייה רשאי להחנות את רכבו בה. הסדר זה תקף רק לגבי בעלי הדירות והחניות המנווית בסעיף זה בכל שעה משוערת מינימה "

8. סעיף זה קובע, לעניינו, שלעשרה דירות בבית המשותף (תתי חלקות 23, 19, 16, 15, 12, 8, 7, 4, 3 ו-24) (להלן: "הדיירות המוצמדות") יהיו צמודות במשותף למוניה חניות (শমসোনোট বাসিন্দা মালিকতা) בתשיירית הבית המשותף באוטוות 'ג-ב' (להלן: "החניות המשותפות"), ושהשימוש בחניה יהיה על ידי בעלי הדיירות המוצמדות בלבד, על בסיס כל הקבוצות זוראה.

9. על אף הוראותיו הבורות של סעיף 2 לתקן המוסכם, אביה ז"ל של המתבעת ובני משפחתה מחנים במשך כ-48 שנים באחת מהחניות המשותפות (משמעות היום במס' 17) (להלן: "חניה מס' 17"), באופן שמנעו מבעלי הבעלות המקוריים המשותפים את השימוש בחניה זו.

השתלשות המליד

10. ביום 15.9.2024 הוגשה התביעה. בכתב התביעה נטען, לעניינו, שהנתבעת מchnerה בחניות המשותפות, בניגוד להוראות התקנון המוסכם. משכך התבקש צו להפסקת "השגת הגבול" שמבצעת הנתבעת בחניות במשותפות

11. ביום 14.11.2024 הגישה הנתבעת בקשה לסילוק התביעה על הסע' (מס' בקשה 3/473/2024) (להלן: "הבקשה לסילוק על הסע'"), במסגרת נטען, לעניינינו, שיש לדוחות את התביעה על הסע' מהטעמים הבאים: (1) התיישנות – לטענת הנתבעת אביה ז' לבני משפחתה עשו שימוש רצוף בחניה מס' 17, ובכך סופת זיקת הואמת מרכום שווים בדמייה זו ליוורת דירה 17. כרל שהברותי וכורו אמר יזענות ההתיישנות הביעות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/382/2024

מפקח על רישום מקרקעין
בسمכota של בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

היא שלאחר 30 שנה מתחילה השימוש בחניה חלה "התיקשות מהותית", שכן נקבעה זיקת הנאה מכוח שנים; (2) היעדר יRibות – נטען שנציגות הבית המשותף אינה רשאית להגשים את התיקשות בנושא זה, וכי היא לא הוסמוכה לכך על ידי בעלי הדירות; וכן (3) היעדר סמכות עניינית – נטען שעיל-מנת להכריע בתיקשות יש להכריע בדבר קיומה של זיקת הנאה מכוח שנים, אולם המפקח על רישום מקרקעין מוסמך להכריע בטענה זו רק בסמכותו הנגררת, שאינה יוצרת מעשה בית דין. ביום 25.11.2024 הוגשה תגובת התובעת לבקשת לסייע על הסוף, בה בקשה התובעת לדוחות את הבקשה לסייע על הסוף.

12. ביום 29.12.2024 הוגש כתוב הגנה מטעם הנتابעת. בכתב ההגנה חוזרה הנتابעת על טענותיה המקדימות מהבקשה לסייע על הסוף. לגופם של דברים, נטען שבמשך כ-48 שנים עשוše משפחתה של הנتابעת שימוש בחניה מס' 17, ובכל אותן שנים לא נעשתה כל פניה למי ממושחתה בדבר השימוש בחניה. נטען ששימוש ארוך שנים זה הקנה זיקת הנאה בחניה מס' 17 לטובת דירה 17. כן נטען, שככל שיוחלט על ביטול זיקת הנאה יש לפסוק לנتابעת פיצוי, בהתאם להוראות סעיף 96 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין").

13. ביום 24.2.2025 התקיימו דיון קדם משפט ראשון. בסופה של הדיון הוצע לצדים לסיים את המחלוקת בהסכמה. בין היתר, הוצע שבבעלי הדירות המוצמדות יסכימו לכך שהנتابעת תוכל גם היא להנחות בחניות המשותפות על בסיס מקום פנו, והיא תזוטר על טענתה לזיקת הנאה שמקנה לה זכות יהודית בחניה מס' 17, שגובהה על זכויות של בעלי הדירות המוצמדות (ראו: החלטה בעמוד 10 לפרטוקול הדיון מיום 24.2.2025).

14. ביום 12.3.2025 הגיעו התובעת והודה, ממנה עלה שלא הושגו הסכומות בדבר סיום ההליך ללא הכרעה. בהתאם לכך נקבע התקיק לדיוון קדם משפט נוסף, שנערך ביום 24.3.2025 ובסופה נקבע התקיק להוכחות.

15. בהתאם להחלטתי הגיעו הצדדים תצהיריהם עדות ראשית. מטעם התובעת הוגש תצהירה של גב' זיווה קיומוב, חברת הנציגות (להלן: "גב' קיומוב"); מטעם הנتابעת הוגש תצהיריהם של הנتابעת, של מר צוף, של גב' דליה גולן (בעל זכויות בתת חלקה 25 בבית המשפט), של גב' רות לב-ארי (חברתנה לעובדה של אמה המנוחה של הנتابעת) ושל מר הרצל כהן אמין (בעלה של הנتابעת).

16. ביום 17.7.2025 התקיימו דיון הוכחות. לבקשת הצדדים לא נערכו סיוכומים בעל-פה, וחילזן זאת ניתנו הוראות בדבר הגשת סיוכומים בכתב.

טענות הצדדים בסיכוןיהם



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/382/2024

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

17. ביום 11.8.2025 הוגש סיכומי התובעת, בהם נטען כדלקמן: אין מחולקת לנتابעת אין זכות קניינית רשומה בחניות המשותפות. כמו כן, לא התקיימו התנאים שנקבעו בפסקה להשתכללות זיקת הנאה מכוח שנים, בין היתר, שכן השימוש שעושה לנتابעת בחניות המשותפות שולל את הזכות של בעלי הדירות המוצמדות בחניות המשותפות. נטען שלכל היוטר לנتابעת יש רשות שימוש כללא בחניות המשותפות, אשר ניתנת לביטול בכל עת. נוכח האמור בבקשת התובעת לקבל את התביעה במלואה, להורות לנتابעת לסלך ידה מהchnerיות המשותפות, ולהחייב את הנتابעת בהוצאות משפט ובשכר טרחת עורך דין.

18. ביום 12.10.2025 הוגש סיכומי הנتابעת. בסיכון טענה הנتابעת שיש לדחות את התביעה על הסף מהטעמים שהוצעו בבקשת סילוק על הסף, וכן מהטעם של שיחוי, טענה שלא נטענה עד לסיכומים. לגופם של דברים, נטען שהוכחה שמשפחתה של הנتابעת משתמשת בחניות המשותפות באופן רציף מאז הקום הבית המשותף, לפני כ-48 שנים. בניגוד לטענותיה בהליך עד לשלב היסכומי, הנتابעת טענה לראשונה בסיכון, שהשימוש נעשה לא בחניה מס' 17 דווקא, אלא על בסיס מקום פניו בכלל החניות המשותפות. בהתאם לכך השתנה גם טענתה המהותית של הנتابעת. מטענה זויקת הנאה לטובת דירה 17, שמקנה לבעל הזכיות בה זכות שימוש ייחודי בחניה מס' 17, השתנה הטענה זויקת הנאה שמקנה לדירה 17 זכות לחניה על בסיס מקום פניו בחניות המשותפות. מכיוון שכן נטען שיש לדחות את התביעה לסלוק יד, ולהחייב את התובעת בהוצאות משפט בסך 35,400 ש"ח.

19. ביום 30.10.2025 הוגש סיכומי תשובה מטעם התובעת.

דיון והכרעה

20. אקדמי הכרעה לדיוון – דין התביעה להתקבל ויש להורות על סילוק ידה של הנتابעת מהchnerיות המשותפות. הסיבה לכך היא שבהתאם לפסקה לא ניתן לקנות זיקת הנאה בחניה ספציפית, ואף לא ניתן לקנות זיקת הנאה, באופן שמקנה זכות לחניה על בסיס מקום פניו מתוך מאגר מצומצם של חניות.

21. דרך הילובי תהיה כדלקמן: תחילת לעמוד על טענותיה המקדמיות של הנتابעת; לאחר מכן אציג את התשתיות הנורמטטיבית ביחס לקנית זיקת הנאה מכוח שנים בחניה; לבסוף אבחן את המקרה שלפנוי, תוך שאתייחס לשינוי החזיות שנעשה על ידי הנتابעת במסגרת סיכון.

בחינת טענותיה המקדמיות של הנتابעת: התוישנות, שיימי, היעדר סמכות עניינית, וייצוג ללא הרשות

מס' תיק: 3/382/2024

מפקח על רישום מקרקעין
בسمכota של בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

22. **לטעתה התיישנות.** ככל שהבנתי נכון, טענתה הנתבעת היא שמדובר שנקנחתה זיקת הנאה מכוח שנים, אין עוד זכות לتبוע סילוק יד, ומכיון שכח התביעה לסלוק יד התיישנה. טענה זו אינה טענתה התיישנות, אלא טענה לגופם של דברים בדברים בדברים בזאת זיקת ההנהה. ככל שייקבע שבידי הנתבעת זיקת הנאה, הרי שההתבעה תידחה לא ממשום שהתיישנה, אלא ממשום שהנתבעת זכתה לעשות שימוש בחניות המשותפות. ככל שייקבע שאינו בידי הנתבעת זיקת הנאה, הרי שאינו ממשמעו לכך שהוא או משפחתה משתמשים שלא כדין בחניה כבר למעלה מ-30 שנים, שכן בהתאם להוראות סעיף 159(ב) לחוק המקרקעין, טענת התיישנות אינה טענתה הגנה בתביעה לסלוק יד במקרקעין מוסדרים (ראו: ע"א 7744/12 **שעלאן נ' מדינת ישראל**, פס' 16 והאסמכתאות שם (14.8.2014)). **כללים של דברים, הטענה בעניין התיישנות נדחתה.**

23. **לטעתה השיהוי.** טענת השיהוי נתענה באופן כללי, מבלתי להתייחס לתנאים שנקבעו בפסקה להוכחת קיומו של שיהוי במשפט אזרחי (ראו, למשל: רע"א 5793/05 **אגודת בית הכנסת הגדול "שונה הלכות נ' עיריית נתניה**, פס' 6 (11.9.2007)). משהנתבעת לא הרחיבה בנושא זה וטענה לו בכלליות, **הטענה בעניין השיהוי נדחתה.**

24. **לטעתה הסמכות העניינית.** מדובר בטענה שלא הייתה צריכה להיות. בבקשתו לסלוק על הסף עצמה טען כי המפקח על רישום מקרקעין מוסמך לדון בתביעה לסלוק יד, ולהכריע בתענה לזיקת הנאה מכוח סמכותו הנגררת (ראו: פסקה 20 לבקשתו לסלוק על הסף). אלו הם אכן פני הדברים, בהתאם להוראות סעיף 72(ב) לחוק המקרקעין וסעיף 76 לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984 (לדיון בדבר תחולתו של סעיף 76 לחוק בתי המשפט בתביעות שנידונו לפני המפקח על רישום מקרקעין ראו: בר"ע 587/83 **עוד הבית ברחווב תנועת המרי 2, קריית אונו נ' ירدني**, פ"ד לח(4) (1984); (המפקח על המקרקעין רחובות) 13/23 **מינימרקט אבו מאהר חסונה ובנו בע' מ' ח' עוז חברה להשקעות בע' מ'**, פסקאות 39 (9.7.2025) 43-39). בהינתן האמור, **הטענה בדבר היעדר סמכות עניינית נדחתה.**

25. **לטעתה סמכות הנציגות להגיש את התביעה נושא ההליך.** בנסיבות, לטענתה הנתבעת החניות המשותפות אין רכוש ממשותף, שכן הן הוצמדו לחלק מהדירות, ומכיון שכח הדבר חרוג מאחריותה של נציגות הבית המשותף, כפי שנקבעה בסעיף 69 לחוק המקרקעין, והתובעת לא הייתה רשאית לפתחה בהליך זה, במיוחד כאשר קיבלה לכך את הסכמת בעלי הדירות. מנגד, התובעת טוענת כי אין מניעה שהנציגות עוסקת גם בנושא זה.

26. אקדמי ואומר שמצאי לדחות גם טענה זו. אף אם אני לוטבת הנතבעת כי הקשי המסויים בסמכות הנציגות לפתח בהליך זה, עליו לעמוד להלו, מוביל למסקנה לפיה הנציגות אינה מוסמכת לפתח בהליך זה, הטרופה לכך, ככל שנדרשת, היא תיקון זהות התובעת לחברת הנציגות – ולא סילוק התביעה על הסף. כלומר, בכל מקרה אין בכך כדי להשפיע על תוצאות ההליך. ואפרט.

מס' תיק: 3/382/2024

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

27. כפי שקבעתי בעניין אחר "סעיף 69 לחוק המקרקעין מסמיך את נציגות הבית המשותף לפעול בשם בעלי הדירות בקשר להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף. כאשר הנציגות פועלת בגדרי סמכיותה אלה, היא אינה נדרשת לקבל לכך את אישורם של בעלי הדירות, ופעולותיה מחייבת את בעלי הדירות, אף מבלי לקבל לכך את אישורם" (ראו: (המפקח על המקרקעין רוחבות 294/23 נציגות הבית ברוחב ש. בן ציון 4 רוחבות נ' מחפוד קרייטי, פסקה 33 (8.5.2025); ההדגשה הוספה – ב.ל.). לעומת זאת, סמכות נציגות הבית המשותף, לפי סעיף 69 לחוק המקרקעין, מצומצמת לנושאים שנוגעים לרכוש המשותף, וביחס אליהם הנציגות אינה נדרשת לקבל את הסמכת בעלי הדירות לפתחה בהליך משפטי.

28. האם התביעה שלפנינו עוסקת ברכוש משותף? מדובר בשאלת שהתשובה לה אינה ברורה מלאה. כאמור, סעיף 2 לתקנון המוסכם קובע שהחניות המשותפות יוצמדו לדירות המוצמדות. השאלה האם ניתן להצמיד רכוש משותף למספר דירות, ומה מעמד הרכוש המשותף שהוצמד למספר דירות, הן שאלות שטרם זכו לדיוון ממצאה (ראו: ע"א 690/84 מדינת ישראל, משרד התקשורת, צפת נ' מركוביץ, פסקה 5 (31.12.1984); ע"א 238/83 נציגות הבית המשותף נ' מרכוס, פ"ד מא(2) (1986) 561; ע"א 5812/19 עזר נ' ויצמן, פסקה 12 (13.7.2022); ע"א (מחוזי תל אביב-יפו) 1483/94 הרוי נ' סדן בית הוואה לאור בע' מ', פ"מ תשנ"ה(2)(2) (1995) 162-161, 159; עש"א (מחוזי ח'י) 12-02-17756 שנורמן נ' כהן, פס' 18 (14.1.2013); ת"א (שלום י-ס) 61417-11-21 ישכר נ' כהן, פסקאות 10-9 (16.8.2022) (המפקח על המקרקעין עכו) 59/20 בוכריס נ' בן אבי, פס' 35-24 (1.5.2024); יהושע ויסמן דיני קניין – בעלות ושיתוף (1997) 410 (מיגל דויטש קניין (ברך א') (1997) 681)).

29. מהמקורות השונים עולה שייתכן כל תוקף להצמידה הרכוש המשותף למספר דירות, ומנגד ייתכן שיש לכך תוקף, אולם הרכוש המשותף שהוצמד למספר דירות שומר על מעמדו כ"רכוש משותף", אם כי בשינויים מסוימים ביחס ל"רכוש המשותף" הכללי. בין כך ובין כך, בהינתן שהנתבעת לא נדרשה לנו שא, ולא התייחסה לمعدה של נציגות הבית המשותף ביחס לרכוש משותף שהוצמד למספר דירות, לא ראייתי מקום לקבל את טענה בעניין זה, ולאחריו שלנציגות אין סמכות לפעול ביחס לחרנות המשותפות. וזאת מבלי שיהיה בכך כדי למצות את הדיון בנושא זה.

30. בחריתי שלא להזכיר במחלוקת האמורה נובעת גם מכך, שגם אם ייקבע שהנציגות לא הייתה רשאית לפתח בהליך זה, לא היה בכך כדי להשפיע על תוצאותיו של פסק הדין. אסביר את דברי.

31. בהתאם להלכה שנקבעה בע"א 98/80 קדמת לוד בע' נציגות הבית המשותף רחוב רבי עקיבא 77 לוד, פ"ד לו(2) 21 (1981) (להלן: "ענין קדמת לוד"), במקרה בו נציגות פותחת בהליך בנושא שאינו בסמכותה, הסעד הרלוונטי אינו מחייב התביעה, כי אם תיקון כתוב התביעה כך שחלף נציגות הבית המשותף יבואו חברי הנציגות עצם (ראו עמדת כב' השופט (כתוארו אז) מ' שmagר בעמ' 26-23 לעניין קדמת לוד, לפיה אין מניעה שהتبיעה תוגש על ידי הנציגות עצמה גם במקרים מסוימת).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/382/2024

מפתח על רישום מקרקעין
בسمכת שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

מכיוון שכך, גם לו היה מקום לקבל את טענת הנتابעת בעניין זה, לכל היותר הדבר היה מביא לתיקו כתוב התביעה, כך שב' קיומוב, שהיא חברת הנציגות ובעל זכויות באחת מהדירות המוצמדות, הייתה נרשמת כתובעת חלף הנציגות.

32. בעניין זה אצין שבכתב התביעה צוינהגב' קיומוב בשם ובתעודת הזוחות שלה כאחת התובעות, ואף הנتابעת בכתב הטענות מטעמה התייחסה לגב' קיומוב באופן אישי כתובעת, על אף שבאופן رسمي התבעת היא נציגות הבית המשותף.

33. בהינתן שב' קיומוב הייתה הרוח החיה מאחורי התביעה, הגישה תצהיר עדות ראשית ונחקרה על תצהירה, אני סבור שלא היה נגרם לנتابעת כל נזק מכך שבמסגרת פסק הדין הייתה מורה על תיקון כתוב התביעה בדרך של שינוי שם התבעת מנציגות הבית המשותף לגב' קיומוב. מכיוון שכך שקלתי להשתמש בסמכותי לפי סעיף 75 לחוק המקרקעין, לסתות מסדרי הדין, ולהוראות על תיקון כתוב התביעה באופן האמור במסגרת פסק הדין, וזאת לאור הקשיים המוסיים בזיהות התבעת, עליו עמדתי לעיל.

34. עם זאת, לאור הספק בדבר סמכותה של הנציגות לייצג בהליך זה, ובהתאם שהמשמעות היחידה של תיקון כתוב התביעה בשלב זה היא שהחוזהות שתיפסקנה לנتابעת הנتابעים במסגרת פסק הדין, כפי שיפורט להלן, ישולמו לגב' קיומוב ולא לנציגות, שעל-פניהם נשאה בהוצאות ההליך, לא ראוי מקום להוראות על תיקון כאמור.

35. למען הסר ספק, יובהר שהשאלה האם יש תוקף קנייני להצמדה החניות המשותפות לדירות המוצמדות אינה משפיעה על התביעה זו לסלוק יד. זאת, שכן כלל בעלי הדירות בבית המשותף, לרבות הנتابעת, מחויבים כאמור בסעיף 2 לתקן המוסכם, לפיו לבעלי הדירות המוצמדות זכות שימוש ייחודית בחניות המשותפות. זאת, בין אם החניות המשותפות הוצמדו ובין אם לאו, שכן הוראות שנקבעו בתקנון בנוגע לשימוש ברכוש המשותף מחייבות את בעלי הדירות, גם אם נעשו שלא בדרך של הצמדה.

36. **כללים של דברים, גם טענת היעדר היריבות נדחית.**

37. מכאן לגופם של דברים.

האם השימוש שנעשה על ידי משפחתה של הנتابעת בחניות המשותפות מקנה זיקת הנאה בחניות המשותפות לטובת דירה ?17

38. טענת ההגנה של הנتابעת היא שהשימוש שעשו אביה ז"ל ובני משפחתה בחניות המשותפות, במשך כ-48 שנים ברכף, מקנה זיקת הנאה מכוח שנים בחניות המשותפות לטובת דירה 17. מכיוון שכך, כך נטען, היא זכאית להמשיך בשימוש ויש לדחות את התביעה לסלוק יד.

מס' תיק: 3/382/2024

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

39. אקדמי ואומר שאין מחלוקת עובדתית בין הצדדים בקשר שמר בורודיצקי ז"ל ובני משפחת הנתבעת משתמשים בחניות המשותפות מאז הוקם הבית המשפט בשנת 1976. לעומת זאת, המחלוקת בין הצדדים אינה נוגעת לעצם השימוש רב החנים בחניה מס' 17 על ידי מר בורודיצקי ז"ל ובני משפחתו, אלא ביחס לטיב הזכות שנטען שנובעת שימוש זהה.

40. אפתח בהצגת ההחלטה בקשר למקרים בהם שימוש במקרקעין לטובת חניה מקנה זיקת הנאה, ולאחר מכן אבחן את יישום ההחלטה על המקרה שלפני.

רקע נורטיבי – מהן הנסיבות בהן שימוש במקרקעין לטובת חניה יקנה זיקת הנאה מכוח שניים?

41. זיקת הנאה מכוח שניים מעוגנת בסעיף 94(א) לחוק המקרקעין, הקובל כדלקמן:

"מי שהשתמש בזכותו הרואיה להוות זיקת הנאה במשך תקופה של שלושים שנים רצופות רכש את הזיקה והוא זכאי לדריש רישומה."

42. בפסקה נקבע שעל מנת לקנות זיקת הנאה מכוח שניים, יש להוכיח את התקיימות של שלושה תנאים: (1) השימוש במקרקעין במשך השנים נעשה באופן שמהווה הפרה של זכויות הבעלים במקרקעין ("שימוש נגד"); (2) השימוש נעשה באופן שראוי להוות זיקת הנאה, כמשמעות המונח בסעיף 5 לחוק המקרקעין; וכן (3) תקופת השימוש במקרקעין היא 30 שנים רצופות (ראו: ע"א 9308/06 **עיריית רמת גן נ' עזבון המנוח הגב' ורודה בורשטיין ז"ל**, פס' 56-58 לפסק דין של כב' השופט (כתוערו אז) י' עמית (22.9.2011) (להלן: "**ענין בורשטיין**").).

43. אין חולק שבענינו התקיימו התנאים הראשונים והשלישי – השימוש שנעשה על ידי משפחתה של הנתבעת בחניות המשותפות, מהוות הפרה של זכויות בעלי הדירות המוצמדות; כמו כן השימוש הנוגד נעשה לתקופה שעולה על 30 שנים. מכיוון שככל, אמקד את הדיון בתנאי השני – הזכות המבוקשת במקרקעין רואיה להוות זיקת הנאה, כמשמעות המונח בסעיף 5 לחוק המקרקעין.

44. סעיף 5 לחוק המקרקעין קובע שזיקת הנאה היא: "שבוד מקרקעין להנאה שאין עמו זכות להחזיק בהט". בע"א 700/88 **אסטרחן נ' בן-חוין**, פ"ד מה(3) (1991) (להלן: "**ענין אסטרחן**") נקבע כי הגדרה זו כוללת, לעניינו, יסוד שלילי – לפיו הזכות אינה כוללת זכות חזקה ייחודית במקרקעין ספציפיים (ראו: **ענין אסטרחן**, עמ' 732-733; **ענין בורשטיין**, פס' 58 לפסק דין של כב' השופט **עמית**). לעומת זאת, שימוש באופן ששולל את זכות החזקה במקרקעין מהבעליים, אינו ראוי להוות זיקת הנאה.

מס' תיק: 3/382/2024

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

45. ביחסם ההלכה לעניין חניה, נקבע שיש לבחון האם השימוש במקרקעין לטובת חניה נעשה ביחס למקרקעין ספציפיים, באופן שմבקש לknות זיקת הנאה שתאפשר חניה ברצועת מקרקעין ספציפית. במקרה כזה זיקת ההנהה תשלול בפועל את הזכות החזקה של הבעלים, ומילא לא יתקיים היסוד השלילי של זיקת הנאה, והטענה לזיקת הנאה מכוח שנים תידחה.

46. כך, לדוגמה, בעניין אסטרחאן נאמר לעניין זה כדלקמן (עמ' 733-734):

"זכות הנטענת להחנייה כל-רכיב על חלקה 22 מתקיים היסוד הקנייני החיובי הקבוע בסעיף 5 לחוק [...] השאלה שנותרה לבחינה היא, האם מתקיים בזכות זאת גם היסוד הקנייני החלילי הקבוע בסעיף 5 לחוק, כאמור – שהיא אינה מקנה לבליה את הזכות להחזיק בחלקה 22 או חלק ממנו. המבחן הוא, כזכור, קיומה או היעדרה של "זכות שימוש ייחודי בקטוע מסוים כל שהוא בmgrash" (רייכמן, שם). בעניינו, נעשה שימוש להחנייה כל-רכיבם של המערערים במרכזה של חלקה 22. עיון בתצהיריהם של שני הצדדים יעלה, שלא נטען, שהחנייה הייתה בחלק מסוים של החלקה, מיוחד לצורך זה. מכך עולה, שחלקה 22 או מרכזה שימשו להחנייה כל-רכיב, "אבל ברור כי בכך אין בעל מכונית רוכש לעצמו כל זכות או חזקה במקום החניה" (ע"א 549/73 [...] בעניינו, אין מדובר בדרישה להחזיק חלק מוגדר ומסויים מחלוקת, לצורך החנייה כל-רכיב בחלקה 22, אלא מתקיים בה גם היסוד הקנייני החלילי, הקבוע באותה סעיף".

47. כך גם בת"א (מחוזי מרכז) 5613-09-20 **בן מרגי נ' עיריית נס ציונה** נדונה השאלה האם ניתן לknות זיקת הנאה מכוח שנים בחניה, וגם שם נקבע כי יש לבחון האם הטענה נוגעת למקרקעין ספציפיים, באופן שיקנה לבעל זיקת ההנהה הנטענת זכות חזקה במקרקעין ספציפיים. וכך קבע בעניין זה כב' סגנון הנשיא השופט י' שפר:

"במקרה דן, טיב הזכות בגין מבקשים התובעים לרשות זיקת הנאה הינה כזו שנובעת ממנה זכות החזקה ברצועת השטח. התובעים מבקשים לרשות זיקת הנאה בגין חניה בחלק ספציפי ומוגדר מרוצעת השטח [...]. חלק מסוים מרוצעת השטח משמש עבור חניית התובעים, באופן המונע מהעירייה לעשות כל שימוש שהוא בשטח זה. [...] באופן ספציפי, ביחס לשימוש בשטח במקרקעין בחניה, נהוג להבחין בין זכות להחנות רכב על מקרקעי הולת, **מגלי** שיווחד לכך מקום מסוים ואו מזובר בזיקת הנאה. זאת לעומת מקרים, בו הזכות מתאפיינת לחניה **במקום ספציפי** ואו עסקית בזכות שכירות או שאליה ולא זיקת הנאה" (עמ' 7-8 לפסק הדין; ההדגשות במקור – ב.ל.).

48. גם במקרים נוספים נפסק שכאשר נטען טענה לזיקת הנאה לטובת חניה יש לבחון האם נטען לזכות **ייחודית** בחניה, שכן במקרה זה השימוש במקרקעין לחניה לא יקנה זיקת הנאה מכוח שנים (ראו: ה"פ



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/382/2024

מפקח על רישום מקרקעין
בسمכota שלטota בית משפט שלטota
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

(מחוזי ת"א) 51742-06-17 נציגות הבית המשותף ברחוב טאגור 48 תל אביב נ' נציגות הבית המשותף ברחוב פיליבסקי 3 תל אביב, פס' 27 (10.6.2020); (המפקח על המקרקעין פתח תקווה) 649/21 נציגות הבית המשותף ברחוב בילו 15 פתח תקווה נ' רז, פס' 38-40 (26.10.2022)).

49. ודוק. ההתייחסות ל"מקרקעין ספציפיים" אינה מוגבלת לשטח המצוומצם שמתוחת לרכיב המחנה. בת"א (מחוזי ח') 13117-10-18 סובח נ' יובל (7.9.2022) (להלן: "עניין סובח") נקבע שגם אם הטענה לזכות הנאה לטובת חניה מתייחסת לחניה שאינה מסויימת, אלא לזכות להחנות במקום כלשהו במקרקעין מסויימים, באופן שיפגע בצדקה אפשרית של הבעלים להשתמש במקרקעין, גם אז יש לראות בכך כשלילת החזקה במקרקעין. וכך שנקבע בפסק הדין (פס' 38-39):

"במקרה דן, הזכות להנאה מודוברת אינה ביחס למקרקעין רחבי היקף, כגון מגרש בו מקומות חניה רבים (מגרש חקלאי, מקרקעין שאין מוצאים בתוככי שכונה בעיר מגורים וכי"ב), כך שהתוויות יכולים להחנות רכבים באופן שאין בו כדי להיות שימוש יהודאי, החלופין באופן שלא יהיה הלכה למעשה כדי החזקה יומיומית של זכויות בעל המקרקעין. במקרה שבפני ההחלטה הינו הנכוון. הזכות להנאה הנتابעת הינה זכויות שאינה מוגבלת בזמן, שתיעשה על בסיס יומיומי, ביחס למקרקעין ששטחו מוגבל ומצוומצם בהחלט יכול להכיל בין 3-4 חניות לכל היוטר. חניתת רכב על ידי התוויות במקרקעין השיך לנtabעות 3-1 על בסיס יומיומי מהוועה נגיסה משמעותית של 33%-25% מזכויות הקניין שליהם בעלים של המקרקעין. דבר זה אינו תואם את תכלייתה של זיקת הנאה. יתרה מכך, במצב המתויר ייתכן ואף סביר כי זכויות הנאה של הבעלים תיסוג לאחרו על בסיס יומיומי ולא מוגבלת זמן עקב זכות הנאה הזיקה של התוויות, כך שבבעלי המקרקעין הם אלה "שייאלצו לחתת רכבים ורוליהם" לצורך מציאת מקום חניה ברוחות הסובבים ולא במקרקעין השיכים להם, וזאת כיון ומדובר החניה במקרקעין המצוומצם ממלא 'נתפס' על ידי בנות משפחת סובח. היעדרות לתביעה משמעותה הפוך היוצרות בין מעמדו העליון מבחינה נורמטטיבית של הבעלים ביחס למקרקעין השיכים לו, לבין זכותו של פלוני הקיימת לו בשל זיקת הנאה בלבד.

עוד אצין כי בנסיבות של ימיינו, בתקופתנו אנו, הזכות להנאה בערים מסוימות בארץ הינה זכות כלכלית יקרת ערך, ששויה יכול להגיע לשווי של עשרות אלפי שקלים רבים ומעלה. אך ברור כי אין תכלייתה של זיקת הנאה כדי להיות אמצעי לרכישת זכויות כלכליות יקרות ערך באופן בלעדי, ובאופן שזכויות כלכליות אלה יגרעו הלכה למעשה באופן קבוע מן הבעלים, אותן רכש כדי" (ההדגשה הוספה – ב.ל.).

50. נסכם את הדברים: שימוש במקרקעין לשם חניה, שmarkets למשעה זכות קבוצה בחניה מסויימת – אינו יכול להיחשב כ"זכות הרואה להוות זיקת הנאה". כאשר מדובר בטענה לזכות להחנות במקרקעין שאינם ספציפיים, יש לבחון האם מבחינה מהותית העתקת זיקת הנאה תפגע בצורה משמעותית בזכויות הבעלים, ובאפשרותו ליהנות מן המקרקעין שבבעלותו.

51. נבחן בעת את המקרה דן, לאור הפסיקה האמורה ביחס לזיקת הנאה.

שינויי החזיות בסיכוןיה של הנتابעת

52. בטרם אבחן את יישום הפסיקה על המקרה שלפני, יש ליתן את הדעת על שינוי החזיות שנעשה בסיכוןיה הנتابעת.

53. לאורך כל ההליך הנتابעת הציגה תמורה עובדתית לפיה אביה ז"ל ובני משפחתה מחנים במשך שנים רבות בחניה מס' 17 דווקא, וכי שימוש זה הקים זיקת הנאה מכוח שנים בחניה מס' 17 לטובת דירה 17, שתוכנה זכות לשימוש ייחודי בחניה מס' 17, באופן שגורר על זכותם של בעלי הדירות המוצמדות לחנות בחניה זו.

54. בשלב הסיכוןים העלתה הנتابעת לראשונה טענה אחרת, ולפיה אביה ז"ל ובני משפחתה לא החנו בחניה מס' 17 דווקא, אלא החנו בכל החניות המשותפות, על בסיס מקום פנוי. בהינתן הפסיקה עלייה עמדתי לעיל, מובן שינויי החזיות נעשה על-מנת לשפר את עמדתה של הנتابעת בהליך, שכן הפסיקה קבועה לצורה ברורה שלא ניתן לקנות זיקת הנאה מכוח שנים, במקרה בו השימוש שנעשה במקרקעין הוא שימוש ששולל את זכות החזקה במקרקעין, כפי שטען הנتابעת מלכתחילה.

55. אקדמי ואומר, שראיתי לדחות את טענתה החדשה של הנتابעת משלוש סיבות: (1) בראש ובראשונה – אין לאפשר שינוי חזיות במהלך הסיכוןים; (2) הנتابעת לא הוכיחה את טענתה העובדתית לשימוש רצוף שעשו אביה ז"ל ובני משפחתה בחניות המשותפות על בסיס מקום פנוי; וכן (3) בנסיבות העניין, גם זכות לשימוש על בסיס מקום פנוי בכלל החניות המשותפות מהווה שלילת חזקה מבצעי הדירות המוצמדות, ומשמעותו להעניק זיקת הנאה באופן זה, כפי שנקבע בעניין סובה.

יש לדחות את טענתה החדשה של הנتابעת בשל שינוי חזיות

56. בטרם אפרט את הדברים, ראייתי לנכון להציג באופן ברור את עמדתה העקבית של הנتابעת במהלך ההליך, בקשר עם השימוש הייחודי שעשו אביה ז"ל ובני משפחתה בחניה מס' 17 דווקא.

57. בפסקאות 26-27 לכתב ההגנה מטעם הנتابעת נתען כדלקמן:

"הנתבע אינו מתנגד לבקשת התובעים לבצע שרטוט מחדש על פני שטח החניה על מנת שהחניות יסומנו כנדרש בהתאם למפורט בתשייט, דבר שיביא ל"היווצרות" שתי חניות נוספות לדיררי הבניין, וזאת **כל עוד חנייתו מס' 17, תמשיך לשמש את הנتابע (ובני משפחתו), בהתאם לזיקת ההנהה שרכש לאחר שימוש רציף בחניה זו במשך 48 שנים, כמפורט בכתב הגנה זה.**

אולם, הנتابע מתנגד בכלל תוקף לסילוקו מהחניה, כאמור בכתב הגנה זה, לאור זה שרכש "זיקת הנהה מכוח השנים" **בחניה מס' 17, וזאת במשך 48 שנים, כמפורט לעיל.** הנتابע כאמור אינו מחזיק בחניה, אלא הוא ובני משפחתו עשו ועושים שימוש **בחניה זו במשך 48 שנים כדין** (ההדגשה הוספה – ב.ל.).

58. כך נטען גם בהמשך כתב ההגנה (כל ההדגשות הוספו – ב.ל.): "נמצא כי הנتابע חונה בחניה מס' 17 **שהיא גורעת מזכות הבעלות של המקרקעין**" (פס' 29.א. בכתב ההגנה); "השימוש שעושה הנتابע בחניה מס' 17" (פס' 29.ב. בכתב ההגנה); "הנתבע ובני משפחתו עשו שימוש **בחניה מס' 17 במשך 48 שנים, ובאופן רציף**" (פס' 29.ג. בכתב ההגנה); "הנתבע ובני משפחתו עשו ועושים שימוש רציף **בחניה מס' 17** (פס' 31 בכתב ההגנה); "הנתבע חונה בחניה מס' 17 הוא ובני משפחתו כ-48 שנים ברצף" (פסק 37 בכתב ההגנה).

59. כך טענה הנتابעת גם בבקשת לסילוק על הסף "הambil רכש זיקת הנהה בחניה מס' 17 מושא התביעה, וזאת מכוח שימוש רצוף בה במשך 43 שנה" (פס' 18 לבקשת לסילוק על הסף; ההדגשה הוספה – ב.ל.).

60. גם בתצהירה של הנتابעת נטען בworthy ומשמעות שאביה זו "ל החנה את רכבו בחניה מס' 17, כדי לאפשר לו". במס' 17, אביה נהג להחנות את רכבו באזורי של חניה מס' 17 כיעם. לאחר שהבניין שופץ לפני כ-4.5 שנים, נטען בפסקה האחורה בכתב התביעה ומוספרו החניות במגרש, נהג אביה להחנות את רכבו בחניה **המסומנת כיום בחניה מס' 17**" (פס' 6 לתצהירה של הנتابעת; ההדגשה הוספה – ב.ל.). כן הצהירה הנتابעת כי "במשך כל אותן שנים (למעלה מ-40 שנה), בהן חנה אביה ברכיפות במגרש החניה הצמוד לבניין (**באזור חניה מס' 17 כיום**)" (פס' 9 לתצהירה של הנتابעת; ההדגשה הוספה – ב.ל.).

61. לא זאת אף זאת. כמוואר לעיל, במסגרת דיוון קדם המשפט הראשון שנערך בהליך הוצע לצדדים לסייע את ההליך בכך שבבעלי הדירות המוצמדות יאפשרו לנتابעת להחנות בחניות המשותפות על בסיס מקום פנוי, ובמקרה זה הנتابעת תווותר על טענתה לזכות ייחודית בחניה מס' 17, שגוררת על זכותם של בעלי החניות המוצמדות.

מס' תיק: 3/382/2024

מפקח על רישום מקרקעין
בسمכota שלוט בית משפט
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

62. והדברים ברורים. לאורך כל ההליך טענתה העובדתית של הנتابעת הייתה שאביה ז"ל ובני משפחתה החנו בחניה מס' 17 דווקא, ושימוש זה הקנה זיקת הנאה מכוח שנים בחניה מס' 17 לטובת דירה 17, באופן שמקנה לבעל הזכיות בדירה 17 זכות שימוש ייחודית בחניה מס' 17, שוגרת על זכותם של בעלי הדירות המוצמדות להשתמש בחניה זו. גרסתה החדשה של הנتابעת – לפיה אביה ז"ל ובני משפחתה עשו שימוש בכל החניות המשותפות על בסיס מקום פנוי, באופן שמקנה זיקת הנאה בחניות המשותפות לטובת דירה 17, באופן שמקנה לה זכות להשתמש גם היא בכל החניות המשותפות על בסיס מקום פנוי בלבד – היא שינוי חזית, אשר סותר ברור את טענותיה ותצהירה עד לשלב הסיוכומים.

63. כידוע, "רשימת הפלוגטות העומדת לדין" מעוצבת בכתביו הטענות שmagistrim הצדדים. משכך, טענה שמעלה בעל דין שלא הועלתה מלכתחילה בכתביו טענותיו מהוות "שינוי חזית" או "הרחבת חזית", ויש לדוחותה" (ראו: רע"א 9123/05 אדמוב פרויקטים (89) בע"מ נ' סיטי סטיט מקבוצת אלף בע"מ, פס' 12 לפסק דין של כב' השופטת ע' ארבל (25.10.2007)). כן נקבע כי "הכל של שינוי חזית מופנה בעיקר כלפי טענות עובדותיות, אך גם כלפי טענות משפטיות שיש בהן שינוי מהותי של חזית הטיעון" (ראו: ע"א 9803/01 תחנת שירות ר"ג בע"מ נ' סונול ישראל בע"מ, פ"ד נח(3) (2004), 118, 105).

64. אמן ניתן לאפשר שינוי חזית כאשר הצד שכגד נתן לכך את הסכמו במפורש או מכללא, אולם לא ראייתי בהנהלות התובעת כנותנת הסכמה מכללא לשינוי חזית.

65. בעניין זה אצין, כי אכן נראה שהתוועת לא ראתה חשיבות רבה לשאלת האם טענת הנتابעת היא לשימוש ספציפי בחניה מס' 17 או לשימוש על בסיס מקום פנוי בכל החניות המשותפות, שכן עמדתה היא שבין כך ובין כך אין להכיר בשימוש שנעשה כמקנה זיקת הנאה, אולם אין בכך כדי לומר שהнатבעת הסכימה מכללא לשינוי חזית. מעבר לכך, לתובעת לא הייתה הזדמנות אמיתי להסכים לשינוי חזית, שעעה שזה נעשה רק במסגרת סיוכומי הנتابעת.

66. ככלם של דברים. בשים לב לפער הבירור בין גרסתה העובדתית של הנتابעת בכתביו הטענות ותצהירה לבין הגרסה החדשה שהוצאה לראשונה בסיכוןיה, ובהיעדר הסכמה דיןונית של התובעת לשינוי חזית, אני דוחה את גרסתה החדשה של הנتابעת.

67. נותר אפוא להזכיר בדבר טענתה המקורית של הנتابעת, לפיה השימוש ארוך השנים בחניה מס' 17 הקנה זיקת הנאה בחניה זו לטובת דירה 17. כאמור לעיל, לא ניתן לקנות זיקת הנאה כאשר זיקת ההנהה המבוקשת כוללת זכות חזקה במקרקעין, כפי שנעשה בעניינו.

68. בהינתן האמור, טענהה של הנتابעת לזיקת הנאה מכוח שנים בחניה מס' 17 נדחתת, וממילא מתקבלת הטעינה לסלוק יד, שכן לנتابעת אין כל הזכות לעשות שימוש בחניה מס' 17, בגיןו להוראות התקנון המוסכם.

למעלה מהנדרש – טענהה העובדתית החדשה של הנتابעת לא הוכחה, וגם אם הייתה מוכחת אין בשימוש זה כדי להקנות זיקת הנאה, באשר גם הוא מהווה בנסיבות העניין חזקה במקרקעין

69. למעלה מהנדרש, יש לדחות את טענהה החדשה של הנتابעת גם לגופה, וזאת משנה טעמיים: (1) לא עלה בידי הנتابעת להוכיח שאביה ז"ל ובני משפחתה עשו שימוש רצוף על בסיס מקום פנוី בחניות המשותפות; וכן (2) בנסיבות העניין, יש לראות בשימוש המשותפות על בסיס מקום פנוី כזכות להחזיק במקרקעין, וממילא שימוש זה אינו יכול להקנות זיקת הנאה.

70. אפרט את הדברים.

71. השאלה היכן חנתה משפחתה של הנتابעת במהלך השנים היא שאלת עובדתית. מכיוון שטענה זו הועלתה על ידי הנتابעת, נטל החוכה בעניין זה מוטל עליה. הראיות שצירפה הנتابעת מוכיחות בזרה ברורה, **שמפחחתה של הנتابעת חנתה במשך כל השנים בחניה מס' 17 דזוקא, ולא באופן מזדמן בכלל החניות המשותפות על בסיס מקום פנוី**. כאמור, דבר זה הוכחր באופן ברור ומפורט על ידי הנتابעת בתצהירה. כמו כן, לא צורפה כל ראייה שתומכת במישרין בטענה העובדתית לפיה אביה ז"ל של הנتابעת ובני משפחתה החנו בחניות המשותפות באופן מזדמן על בסיס מקום פנוី, וממילא דין טענה עובדתית זו להידחות.

72. נדמה שהATABעת הייתה מודעת לכך שטענהה החדשה לא הוכחה, וביקשה להוכיחה למורת זאת משנה מוקורות: (1) תמונה שצורפה לתצהיר הנتابעת, בה רואים לכואורה את מכוניותו של אביה ז"ל חונה בחניה שאינה חניה מס' 17; וכן (2) נטען שיש לזקוף לחובת התובעת את העובדה שלא חקרה את הנتابעת על המיקום בו החנה אביה את רכבו במהלך השנים.

73. בשתי הטענות האמורות אין ממש.

74. בכל הנוגע לתמונה. ראשית, בתצהירה של הנتابעת התמונה האמורה אינה מוצגת כראיה לכך שאביה ז"ל לא החנה בחניה מס' 17, אלא כראיה לכך שלא היה שער לחניון של הבית המשותף. מעבר לכך, בהינתן שהצדדים כללו לא חלקו על מיקום החניה ואופן החניה של מר בורודיצקי ז"ל, אין כל הティיחסות בתצהירים למקומות חניה מס' 17, ומכיון שכך אין לי אפשרות להתייחס לטענה הנتابעת בסיכוןיה, לפיה ניתן לראות מהתמונה שמר בורודיצקי ז"ל לא החנה את רכבו בחניה מס' 17.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/382/2024

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

75. לא זאת אף זאת. גם לו הייתה מקבלת הטענה העובדתית, שנطענה לראשונה בסיכוןים, שניתן לראות בתמונה שמכונתו של מר בורודיצקי זו"ל חונה בחניה שאינה חניה מס' 17, הרי שבහינתן הצהרתה המפורשת של הנتابעת בתצהירה, לפיה אביה זו"ל החנה בחניה מס' 17 דוקא, הרי שלכל היתר יש לראות בתמונה זו כראיה לכך שמעט לעת מר בורודיצקי זו"ל היה מחנה גם בחניות אחרות, אבל לא כראיה לכך שבמהלך השנים הוא לא החנה באופן ייחודי בחניה מס' 17. בכל מקרה, אין בתמונה זו כדי לסתור את הצהרתה המפורשת של הנتابעת לפיה מר בורודיצקי זו"ל היה מחנה בחניה מס' 17 דוקא.

76. בכלל הנוגע לחקירה הנגדית. כאמור, עד לשלב הסיכוןים טענתה העקבית של הנتابעת הייתה שאביה זו"ל ובני משפחתה עשו שימוש בחניה מס' 17 דוקא, וכי יש לה זכות בחניה זו בלבד. מכיוון שלא הייתה מחלוקת בנושא, אין לזקוף לחובת התובעת את העובדה שהנتابעת לא נשאה אודות נושא שאינו שניי במחלוקת.

77. ככלם של דברים: לא עליה בידי הנتابעת להוכיח את טענתה העובדתית לפיה אביה זו"ל ובני משפחתה עשו שימוש מזדמן בכלל החניות המשותפות על בסיס מקום פנוי, כפי שנטען בסיכוןיה.

78. יתרה מזו. גם לו יתואר שהיא עולה בידי הנتابעת להוכיח שאביה זו"ל ובני משפחתה החנו את רכבייהם בכלל החניות המשותפות על בסיס מקום פנוי, לא היה בכך כדי להוכיח זיקת הנאה בחניות המשותפות לטובת דירה 17.

79. כאמור בפסק הדין בעניין **סובח**, שימוש קבוע בחניה לא מסויימת בחניון, באופן שמצר את זכות השימוש של בעלי הזכויות בחניון, מהווה חזקה במקרקען, לעניין סעיף 5 לחוק המקרקען. בענייננו, וכזכור, מספר החניות המשותפות מוצמצם ממספר הדירות המוצמדות, כך שככל גירעה של חניה תביא בהכרח לפגיעה משמעותית ומשמעותית בזכותם של בעלי הדירות המוצמדות. בנסיבות אלה יש לראות גם בשימוש מזדמן בחניות המשותפות על בסיס מקום פנוי, כשימוש שיש עמו זכות להחזיק במקרקען, כפי שנקבע בעניין **סובח**, ומילא כשימוש שאינו ראוי להוות זיקת הנאה, כאמור בסעיף 94 לחוק המקרקען.

80. ככלם של דברים: טענתה החדשה של הנتابעת – לפיה אביה זו"ל ובני משפחתו עשו שימוש מזדמן בחניות המשותפות על בסיס מקום פנוי, באופן שמקנה זיקת הנאה לדירה 17 שתוכנה זכות לשימוש בחניות המשותפות על בסיס מקום פנוי – נדחית גם היא. זאת, הן בשל כך שמדובר בשינוי חזית; הן בשל כך שהטענה העובדתית בדבר השימוש המזדמן בכלל החניות המשותפות על בסיס מקום פנוי לא הוכחה; והן בשל כך ששימוש זה אינו שימוש שראוי להוות זיקת הנאה, שכן יש עמו חזקה במקרקען, כפי שנקבע בפסק דין **סובח**.

החלק האופרטיבי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/382/2024

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

81. התיבעה נגד הנتبע 1, מר צוף ז"ל, נמחקת בזאת. אין צו להוצאות.

ניתן בזאת צו אשר מורה לנتابעים 5,2 ו-6, בהתאם: מר בוטבול, גב' כהן אמין ומר כהן, לסלק את ידם מהחניות המשותפות ולהימנע משימוש בהן.

82. בוגע להוצאות ההליך:

- הנتبע 6, מר כהן, לא הגיע כתוב הגנה והתיבעה נגדו התקבלה. במועד הגשת כתוב התיבעה התובעת לא הייתה מיוצגת, והתעלמותו של מר כהן מההליך לא גררה הוצאות נוספות עבור התובעת, מעבר להכלתו בכתב התיבעה. בהינתן האמור, הנتبע 6 יישא בהוצאות משפט לטובת התובעת בסך של 500 ש"ח.
- הנتبע 2, מר בוטבול, בחר שלא להגיש סיכומים מטעמו. עם זאת, מר בוטבוללקח חלק בהליך, והוא התיעצב לדיוונים, קיבל בהם את זכות הדיבור, הגיע כתוב הגנה (גם באיחור ניכר), ואף חקר את גב' קיומוב בחקירה נגדית. עיוון בכתב ההגנה שהגיע מר בוטבול מגללה שלא הייתה בידיו טענת הגנה תקפה, ומר בוטבול אף לא ל乾坤 את ההזדמנויות שניתנה לו להוכיח את טענותיו השונות ונמנע מלהגיש תצהירים מטעמו. יש ליתן אפוא משקל לכך שהשתתפותו החלקית של מר בוטבול בהליך הביאה להארכת ההליך שלא לצורך. בהינתן האמור, מר בוטבול יישא בהוצאות התובעת בסך של 1,000 ש"ח.
- בוגע לנتابעת, נוסף על השיקולים שנקבעו בפסקה לעניין פסיקת הוצאות, לחייב בחשבו את השיקולים הבאים: הנتابעת ניהלה את ההליך עד תום, לרבות דיון הוכחות והגשת סיכומים בכתב, על אף שלא הייתה לה טענת הגנה בת תוקף; הנتابעת הגישה בקשה חסרת יסוד לסלוק על הסף, ועמדת על קבלת הכרעה בה; התנהלותה הדינית של הנتابעת לוקה בחוסר תום לב, שעזה שכניתה חזית במסגרת סינומיה, תוך שהיא טענת טוירות סותרות עובדתית לטענותיה בשלב מוקדם יותר בהליך; ניהול ההליך עד תום הביא לכך שהнатבעת המשיכה לעשות שימוש שלא כדין בחניה מס' 17 לש"ץ תקופה ארוכה. לאחר שנתי דעתה על האמור, כמו גם על השיקולים שנקבעו בפסקה לעניין פסיקת הוצאות, אני קובלע שהнатבעת תישא בהוצאות התובעת בסך של 20,000 ש"ח. אצין שבנסיבות העניין לא ראייתי מקום לזקוף לחובת התובעת את העובדה שלא נעשתה פנימה מוקדמת לנتابעת, וזאת בשים לב לכך שהнатבעת עמדה על זכותה להמשיך ולעשות שימוש שלא כדין בחניה מס' 17, כך שנראה שפנימה מוקדמת לא הייתה מקדמת את ההליך או חוסכת בהוצאות לצדדים.

83. הנتابעים ישלמו את החוצאות שנפסקו לחובתם בתוך 30 ימים מיום הממצאת פסק הדין אליהם, שאם לא כן יישא הסכום שנפסק ריבית שקלית מיום מתן פסק הדין ועד מועד הפירעון. למען הסר ספק יובהר שהחובbn הנتابעים בהוצאות הוא חייב אישי, ואין בויחד ולהזוז.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/382/2024

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

ניתן היום, 24.11.2025, ד' כסלו תשפ"ו, בהיעדר הצדדים.