



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/382/2024

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
ברק ליפשיץ

נציגות הבית המשותף רמב"ם 64, ראשון לציון
ע"י זיוה קיומוב ת.ז. 016559346,
זינובי רויטמן, ת.ז. 304485386.

תובעת:

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

נגד

צוף יצחק ז"ל, ת.ז. 4755526

1

נתבעים:

באמצעות ב"כ: עו"ד רובינוב אברהם
גורי ישראל 34, תל אביב - יפו
טל': 0544361570 פקס: 037700955

בוטבול יהודה, ת.ז. 69793909
רמב"ם 64, ראשון לציון
טל': 0546729170

2

ביטון שגיא (נמחק ביום 24.3.2025), ת.ז. 203850516
הסוכה 12 א, ראשון לציון
טל': 0509526252

3

קוגן אלכס (נמחק ביום 24.3.2025), ת.ז. 310527551
רמב"ם 64, ראשון לציון
טל': 0546728028

4

ליליאנה כהן אמין, ת.ז. 6836449

5

באמצעות ב"כ: עו"ד אברמוביץ אליס
נח מוזס 2, ראשון לציון
טל': 0522744745 פקס: 03 5497075

כהן נתן, ת.ז. 16648461
רמב"ם 64, ראשון לציון
טל': 0506798661

6



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/382/2024

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

פסק דין

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

הערה מקדימה בנוגע לצדדים להליך

1. במקור הוגשה התביעה נגד שישה נתבעים. בשל התפתחויות שונות, מצבת הנתבעים שונתה מספר פעמים: תחילה ניתנה החלטה בהסכמה על החלפתו של הנתבע 5 המקורי, מר מרדכי בורודיצקי ז"ל (להלן: "**מר בורודיצקי**"), בנתבעת 5 דהיום, יורשתו, גב' ליליאנה כהן אמין שתבדל"א (להלן: "**הנתבעת**") (ראו: החלטה בעמ' 2 לפרוטוקול הדיון מיום 24.2.2025). לאחר מכן ניתנה החלטה על מחיקתם בהסכמה של ה"ה מר ביטון 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"כ של הנתבע 1, מר צוף יצחק ז"ל (להלן: "**מר צוף**"), שלדאבון הלב מר צוף ז"ל הלך לעולמו לאחר מתן הצו לסיכומי הצדדים. בהמשך לכך הוריתי לתובעת להודיע האם היא מסכימה למחיקת ההליך 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 הגיש סיכומים מטעמו. בהתאם להוראות תקנות 74(ג) ו-75(2) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן: "**התקנות**"), אני קובע **שהתביעה נגד מר בוטבול מתקבלת.**

4. הנתבע 6, מר נתן כהן (להלן: "**מר כהן**"), בחר שלא להגיש כתב הגנה מטעמו ולא להתייצב לאף אחד מהדיונים. זאת, הגם שלפי המסמכים שהוצגו לי כתב התביעה הומצא לו כדין. בהתאם להוראות תקנה 130 לתקנות, אני קובע **שהתביעה נגד מר כהן מתקבלת.**

5. נותר אפוא להכריע בעניינה של הנתבעת. בהינתן האמור, ההתייחסות בפסק הדין תיעשה אך ורק בנוגע לטענות שהעלתה התובעת בעניינה של הנתבעת ובטענותיה של הנתבעת. כמו כן, ולשם הנוחות, כלל כתבי הטענות שהוגשו בשם מר בורודיצקי ייוחסו לנתבעת.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/382/2024

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

רקע עובדתי

6. ענייננו בבית המשותף ברחוב רמב"ם 64 ראשון לציון, שמצוי במקרקעין הידועים כגוש 3930 חלקה 350 (להלן: "**הבית המשותף**"). התובעת היא נציגות הבית המשותף. בהתאם לצוואה שקיבלה תוקף ביום 11.12.2024, הנתבעת היא יורשתם היחידה של בעלי הזכויות הרשומים, בדירה שידועה כתת חלקה 17 בבית המשותף (להלן: "**דירה 17**").

7. ביום 3.7.1981 אושר לרישום תקנון מוסכם לבית המשותף (להלן: "**התקנון המוסכם**"). עניינה של התביעה שלפניי נוגע לסעיף 2 לתקנון המוסכם, בו נקבע כדלקמן:

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

8. סעיף זה קובע, לענייננו, שלעשר דירות בבית המשותף (תתי חלקות 3,4,7,8,12,15,16,19,23 ו-24) (להלן: "**הדירות המוצמדות**") יהיו צמודות במשותף שמונה חניות (שמסומנות בתשריט הבית המשותף באותיות י"ג-כ') (להלן: "**החניות המשותפות**"), ושהשימוש בחניה יהיה על ידי בעלי הדירות המוצמדות בלבד, על בסיס כל הקודם זוכה.

9. על אף הוראותיו הברורות של סעיף 2 לתקנון המוסכם, אביה ז"ל של הנתבעת ובני משפחתה מחנים במשך כ-48 שנים באחת מהחניות המשותפות (שמסומנת היום במס' 17) (להלן: "**חניה מס' 17**"), באופן שמונע מבעלי הדירות המוצמדות את השימוש בחניה זו.

השתלשלות ההליך

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

11. ביום 14.11.2024 הגישה הנתבעת בקשה לסילוק התביעה על הסף (מס' בקשה 3/473/2024) (להלן: "**הבקשה לסילוק על הסף**"), במסגרתה נטען, לענייננו, שיש לדחות את התביעה על הסף מהטעמים הבאים: (1) התיישנות – לטענת הנתבעת אביה ז"ל ובני משפחתה עשו שימוש רצוף בחניה מס' 17, ובכך נקנתה זיקת הנאה מכוח שנים בחניה זו לטובת דירה 17. ככל שהבנתי נכון את טענת ההתיישנות, הטענה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/382/2024

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

היא שלאחר 30 שנה מתחילת השימוש בחניה חלה "התיישנות מהותית", שכן נקנתה זיקת הנאה מכוח שנים; (2) היעדר יריבות – נטען שנציגות הבית המשותף אינה רשאית להגיש את התביעה בנושא זה, וכי היא לא הוסמכה לכך על ידי בעלי הדירות; וכן (3) היעדר סמכות עניינית – נטען שעל-מנת להכריע בתביעה 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 לבקשה לסילוק על הסף, בה ביקשה התובעת לדחות את הבקשה לסילוק על הסף.

12. ביום 29.12.2024 הוגש כתב הגנה מטעם הנתבעת. בכתב ההגנה חזרה הנתבעת על טענותיה המקדמיות מהבקשה לסילוק על הסף. לגופם של דברים, נטען שבמשך כ-48 שנים עושה משפחתה של הנתבעת שימוש בחניה מס' 17, ובכל אותן השנים לא נעשתה כל פניה למי ממשפחתה בדבר השימוש בחניה. נטען ששימוש ארוך שנים זה הקנה זיקת הנאה בחניה מס' 17 לטובת דירה 17. כן נטען, שככל שיוחלט על ביטול זיקת ההנאה יש לפסוק לנתבעת פיצוי, בהתאם להוראות סעיף 96 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין").

13. ביום 24.2.2025 התקיים דיון קדם משפט ראשון. בסופו של הדיון הוצע לצדדים לסיים את המחלוקת בהסכמה. בין היתר, הוצע שבעלי הדירות המוצמדות יסכימו לכך שהנתבעת תוכל גם היא לחנות בחניות המשותפות על בסיס מקום פנוי, והיא תוותר על טענתה לזיקת הנאה שמקנה לה זכות ייחודית בחניה מס' 17, שגוברת על זכותם של בעלי הדירות המוצמדות (ראו: החלטה בעמוד 10 לפרוטוקול הדיון מיום 24.2.2025).

14. ביום 12.3.2025 הגישה התובעת הודעה, ממנה עלה שלא הושגו הסכמות בדבר סיום ההליך ללא הכרעה. בהתאם לכך נקבע התיק לדיון קדם משפט נוסף, שנערך ביום 24.3.2025 ובסופו נקבע התיק להוכחות.

15. בהתאם להחלטתי הגישו הצדדים תצהירי עדות ראשית. מטעם התובעת הוגש תצהירה של גב' זיווה קיומוב, חברת הנציגות (להלן: "גב' קיומוב"); מטעם הנתבעת הוגשו תצהיריהם של הנתבעת, של מר צוף, של גב' דליה גולן (בעלת זכויות בתת חלקה 25 בבית המשותף), של גב' רות לב-ארי (חברתה לעבודה של אמה המנוחה של הנתבעת) ושל מר הרצל כהן אמין (בעלה של הנתבעת).

16. ביום 17.7.2025 התקיים דיון הוכחות. לבקשת הצדדים לא נערכו סיכומים בעל-פה, וחלף זאת ניתנו הוראות בדבר הגשת סיכומים בכתב.

טענות הצדדים בסיכומיהם



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/382/2024

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

17. ביום 11.8.2025 הוגשו סיכומי התובעת, בהם נטען כדלקמן: אין מחלוקת שלנתבעת אין זכות קניינית רשומה בחניות המשותפות. כמו כן, לא התקיימו התנאים שנקבעו בפסיקה להשתכללות זיקת הנאה מכוח שנים, בין היתר, שכן השימוש שעושה הנתבעת בחניות המשותפות שולל את זכותם של בעלי הדירות המוצמדות בחניות המשותפות. נטען שלכל היותר לנתבעת יש רשות שימוש מכללא בחניות המשותפות, אשר ניתנת לביטול בכל עת. נוכח האמור ביקשה התובעת לקבל את התביעה במלואה, להורות לנתבעת לסלק ידה מהחניות המשותפות, ולחייב את הנתבעת בהוצאות משפט ובשכר טרחת עורך דין.

18. ביום 12.10.2025 הוגשו סיכומי הנתבעת. בסיכומיה טענה הנתבעת שיש לדחות את התביעה על הסף מהטעמים שהוצגו בבקשה לסילוק על הסף, וכן מהטעם של שיהוי, טענה שלא נטענה עד לסיכומים. לגופם של דברים, נטען שהוכח שמשפחתה של הנתבעת משתמשת בחניות המשותפות באופן רציף מאז הוקם הבית המשותף, לפני כ-48 שנים. בניגוד לטענותיה בהליך עד לשלב הסיכומים, הנתבעת טענה לראשונה בסיכומיה, שהשימוש נעשה לא בחניה מס' 17 דווקא, אלא על בסיס מקום פנוי בכלל החניות המשותפות. בהתאם לכך השתנתה גם טענתה המהותית של הנתבעת. מטענה לזיקת הנאה לטובת דירה 17, שמקנה לבעל הזכויות בה זכות שימוש ייחודית בחניה מס' 17, השתנתה הטענה לזיקת הנאה שמקנה לדירה 17 זכות לחניה על בסיס מקום פנוי בחניות המשותפות. מכיוון שכך נטען שיש לדחות את התביעה לסילוק יד, ולחייב את התובעת בהוצאות משפט בסך 35,400 ש"ח.

19. ביום 30.10.2025 הוגשו סיכומי תשובה מטעם התובעת.

דיון והכרעה

20. אקדים הכרעה לדיון – דין התביעה להתקבל ויש להורות על סילוק ידה של הנתבעת מהחניות המשותפות. הסיבה לכך היא שבהתאם לפסיקה לא ניתן לקנות זיקת הנאה בחניה ספציפית, ואף לא ניתן לקנות זיקת הנאה, באופן שמקנה זכות לחניה על בסיס מקום פנוי מתוך מאגר מצומצם של חניות.

21. דרך הילוכי תהיה כדלקמן: תחילה אעמוד על טענותיה המקדמיות של הנתבעת; לאחר מכן אציג את התשתית הנורמטיבית ביחס לקניית זיקת הנאה מכוח שנים בחניה; לבסוף אבחן את המקרה שלפניי, תוך שאתייחס לשינוי החזית שנעשה על ידי הנתבעת במסגרת סיכומיה.

בחינת טענותיה המקדמיות של הנתבעת: התיישנות, שיהוי, היעדר סמכות עניינית, וייצוג ללא הרשאה



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/382/2024

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

22. **לטענת ההתיישנות.** ככל שהבנתי נכון, טענת הנתבעת היא שמרגע שנקנתה זיקת הנאה מכוח שנים, אין עוד זכות לתבוע סילוק יד, ומכיוון שכך התביעה לסילוק יד התיישנה. טענה זו אינה טענת התיישנות, אלא טענה לגופם של דברים בדבר זיקת ההנאה. ככל שייקבע שבידי הנתבעת זיקת הנאה, הרי שהתביעה תידחה לא משום שהתיישנה, אלא משום שהנתבעת זכאית לעשות שימוש בחניות המשותפות. ככל שייקבע שאין בידי הנתבעת זיקת הנאה, הרי שאין משמעות לכך שהיא או משפחתה משתמשים שלא כדין בחניה כבר למעלה מ-30 שנים, שכן בהתאם להוראות סעיף 159(ב) לחוק המקרקעין, טענת התיישנות אינה טענת הגנה בתביעה לסילוק יד במקרקעין מוסדרים (ראו: ע"א 7744/12 שעלאן נ' מדינת ישראל, פס' 16 והאסמכתאות שם (14.8.2014)). **כללם של דברים, הטענה בעניין התיישנות נדחית.**

23. **לטענת השיהוי.** טענת השיהוי נטענה באופן כללי, מבלי להתייחס לתנאים שנקבעו בפסיקה 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 נדחית.**

24. **לטענת הסמכות העניינית.** מדובר בטענה שלא הייתה צריכה להיטען. בבקשה לסילוק על הסף עצמה נטען כי המפקח על רישום מקרקעין מוסמך לדון בתביעה לסילוק יד, ולהכריע בטענה לזיקת הנאה מכוח סמכותו הנגררת (ראו: פסקה 20 לבקשה לסילוק 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 שנידונות לפני המפקח על רישום מקרקעין ראו: בר"ע 587/83 ועד הבית ברחוב תנועת המרי 2, קרית אונו נ' ירדני, פ"ד לח(4) 487 (1984); (המפקח על המקרקעין רחובות) 13/23 מינימרקט אבו מאהר חסונה ובניו בע"מ נ' חב' עוז חברה להשקעות בע"מ, פסקאות 39-43 (9.7.2025)). בהינתן האמור, **הטענה בדבר היעדר סמכות עניינית נדחית.**

25. **לטענת סמכות הנציגות להגיש את התביעה נושא ההליך.** בתמצית, לטענת הנתבעת החניות המשותפות אינן רכוש משותף, שכן הן הוצמדו לחלק מהדירות, ומכיוון שכך הדבר חורג מאחריותה של נציגות הבית המשותף, כפי שנקבעה בסעיף 69 לחוק המקרקעין, והתובעת לא הייתה רשאית לפתוח בהליך זה, במיוחד כשלא קיבלה לכך את הסכמת בעלי הדירות. מנגד, התובעת טוענת כי אין מניעה שהנציגות תעסוק גם בנושא זה.

26. אקדים ואומר שמצאתי לדחות גם טענה זו. אף אם אניח לטובת הנתבעת כי הקושי המסוים בסמכות הנציגות לפתוח בהליך זה, עליו אעמוד להלן, מוביל למסקנה לפיה הנציגות אינה מוסמכת לפתוח בהליך זה, התרופה 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.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

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 מסמך את נציגות הבית המשותף לפעול בשם בעלי הדירות בנוגע להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף. כאשר הנציגות פועלת בגדרי סמכויותיה אלה, היא אינה נדרשת לקבל לכך את אישורם של בעלי הדירות, ופעולותיה מחייבות את בעלי הדירות, אף מבלי לקבל לכך את אישורם" (ראו: (המפקח על המקרקעין רחובות) 294/23 נציגות הבית ברחוב ש. בן ציון 4 רחובות נ' מחפוד קריטי, פסקה 33 (8.5.2025); ההדגשה הוספה – ב.ל.). כלומר, סמכות נציגות הבית המשותף, לפי סעיף 69 לחוק המקרקעין, מצומצמת לנושאים שנוגעים לרכוש המשותף, וביחס אליהם הנציגות אינה נדרשת לקבל את הסמכת בעלי הדירות לפתוח בהליך משפטי.

28. האם התביעה שלפנינו עוסקת ברכוש משותף? מדובר בשאלה שהתשובה לה אינה ברורה מאליה. 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 לדיון ממצה (ראו: ע"א 690/84 מדינת ישראל, משרד התקשורת, צפת נ' מרקוביץ, פסקה 5 (31.12.1984); ע"א 238/83 נציגות הבית המשותף נ' מרכוס, פ"ד מא(2) 561 (1986); ע"א 5812/19 עזר נ' ויצמן, פסקה 12 (13.7.2022); ע"א (מחוזי תל אביב-יפו) 1483/94 הררי נ' סדן בית הוצאה לאור בע"מ, פ"מ תשנ"ה(2) 159, 162-161 (1995); עש"א (מחוזי חי') 17756-02-12 שנורמן נ' כהן, פס' 18 (14.1.2013); ת"א (שלום י-ם) 61417-11-21 יששכר נ' כהן, פסקאות 9-10 (16.8.2022); (המפקח על המקרקעין עכו) 59/20 בוכריס נ' בן אבי, פס' 24-35 (1.5.2024); יהושע ויסמן דיני קניין – בעלות ושיתוף 410 (1997), מיגל דויטש קניין (כרך א') 681 (1997)).

29. מהמקורות השונים עולה שייתכן שאין כל תוקף להצמדת 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 לנושא, ולא התייחסה למעמדה של נציגות הבית המשותף ביחס לרכוש משותף שהוצמד למספר דירות, לא ראיתי מקום לקבל את טענתה בעניין זה, ולקבוע שלנציגות אין סמכות לפעול ביחס לחניות המשותפות. וזאת מבלי שיהיה בכך כדי למצות את הדיון בנושא זה.

30. בחירתי שלא להכריע במחלוקת האמורה נובעת גם מכך, שגם אם ייקבע שהנציגות לא הייתה רשאית לפתוח בהליך זה, לא היה בכך כדי להשפיע על תוצאתו של פסק הדין. אסביר את דבריי.

31. בהתאם להלכה שנקבעה בע"א 98/80 קדמת לוד בע"מ נ' נציגות הבית המשותף רחוב רבי עקיבא 77 לוד, פ"ד לו(2) 21 (1981) (להלן: "עניין קדמת לוד"), במקרה בו נציגות פותחת בהליך בנושא שאינו בסמכותה, הסעד הרלוונטי אינו מחיקת התביעה, כי אם תיקון כתב התביעה כך שחלף נציגות הבית המשותף יבואו חברי הנציגות עצמם (וראו עמדת כב' השופט (כתוארו אז) מ' שמגר בעמ' 23-26 לעניין קדמת לוד, לפיה אין מניעה שהתביעה תוגש על ידי הנציגות עצמה גם בנושאים שאינם בסמכותה).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/382/2024

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

מכיוון שכך, גם לו היה מקום לקבל את טענת הנתבעת בעניין זה, לכל היותר הדבר היה מביא לתיקון כתב התביעה, כך שגב' קיומוב, שהיא חברת הנציגות ובעלת זכויות באחת מהדירות המוצמדות, הייתה נרשמת כתובעת חלף הנציגות.

32. בעניין זה אציין שבכתב התביעה צוינה גב' קיומוב בשמה ובתעודת הזהות שלה כאחת התובעות, ואף הנתבעת בכתבי הטענות מטעמה התייחסה לגב' קיומוב באופן אישי כתובעת, על-אף שבאופן רשמי התובעת היא נציגות הבית המשותף.

33. בהינתן שגב' קיומוב הייתה הרוח החיה מאחורי התביעה, הגישה תצהיר עדות ראשית ונחקרה על תצהירה, אני סבור שלא היה נגרם לנתבעת כל נזק מכך שבמסגרת פסק הדין הייתי מורה על תיקון כתב התביעה בדרך של שינוי שם התובעת מנציגות הבית המשותף לגב' קיומוב. מכיוון שכך שקלתי להשתמש בסמכותי לפי סעיף 75 לחוק המקרקעין, לסטות מסדרי הדין, ולהורות על תיקון כתב התביעה באופן האמור במסגרת פסק הדין, וזאת לאור הקושי המסוים בזהות התובעת, עליו עמדתי לעיל.

34. עם זאת, לאור הספק בדבר סמכותה של הנציגות לייצג בהליך זה, ובהינתן שהמשמעות היחידה של תיקון כתב התביעה בשלב זה היא שההוצאות שתיפסקנה לחובת הנתבעים במסגרת פסק הדין, כפי שיפורט להלן, ישולמו לגב' קיומוב ולא לנציגות, שעל-פניו נשאה בהוצאות ההליך, לא ראיתי מקום להורות על תיקון כאמור.

35. למען הסר ספק, יובהר שהשאלה האם יש תוקף קנייני להצמדת החניות המשותפות לדירות המוצמדות אינה משפיעה על תביעה זו לסילוק יד. זאת, שכן כלל בעלי הדירות בבית המשותף, לרבות הנתבעת, מחויבים לאמור בסעיף 2 לתקנון 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. כללם של דברים, גם טענת היעדר היריבות נדחית.

37. מכאן לגופם של דברים.

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

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



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/382/2024

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

39. אקדים ואומר שאין מחלוקת עובדתית בין הצדדים בנוגע לכך שמר בורודיצקי ז"ל ובני משפחתו הנתבעת משתמשים בחניות המשותפות מאז הוקם הבית המשותף בשנת 1976. כלומר, המחלוקת בין הצדדים אינה נוגעת לעצם השימוש רב השנים בחניה מס' 17 על ידי מר בורודיצקי ז"ל ובני משפחתו, אלא ביחס לטיב הזכות שנטען שנובעת משימוש זה.

40. אפתח בהצגת הפסיקה בנוגע למקרים בהם שימוש במקרקעין לטובת חניה מקנה זיקת הנאה, ולאחר מכן אבחן את יישום הפסיקה על המקרה שלפניי.

רקע נורמטיבי – מהן הנסיבות בהן שימוש במקרקעין לטובת חניה יקנה זיקת הנאה מכוח שנים?

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

"מי שהשתמש בזכות הראויה להוות זיקת הנאה במשך תקופה של שלוש שנים רצופות רכש את הזיקה והוא זכאי לדרוש רישומה."

42. בפסיקה נקבע שעל מנת לקנות זיקת הנאה מכוח שנים, יש להוכיח את התקיימותם של שלושה תנאים: (1) השימוש במקרקעין במשך השנים נעשה באופן שמהווה הפרה של זכויות הבעלים במקרקעין ("שימוש נוגד"); (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 המנוחה הגב' ורדה בורשטיין ז"ל, פס' 56-58 לפסק דינו של כב' השופט (כתוארו אז) י' עמית (22.9.2011) (להלן: "עניין בורשטיין")).

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

44. סעיף 5 לחוק המקרקעין קובע שזיקת הנאה היא: "שעבוד מקרקעין להנאה שאין עמו זכות להחזיק בהם". בע"א 700/88 אסטרחאן נ' בן-חורין, פ"ד מה(3) 720 (1991) (להלן: "עניין אסטרחאן") נקבע כי הגדרה זו כוללת, לענייננו, יסוד שלילי – לפיו הזכות אינה כוללת זכות חזקה ייחודית במקרקעין ספציפיים (ראו: עניין אסטרחאן, עמ' 732-733; עניין בורשטיין, פסק 58 לפסק דינו של כב' השופט עמית). כלומר: שימוש באופן ששולל את זכות החזקה במקרקעין מהבעלים, אינו ראוי להוות זיקת הנאה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/382/2024

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

45. ביישום ההלכה לעניין חניה, נקבע שיש לבחון האם השימוש במקרקעין לטובת חניה נעשה ביחס למקרקעין ספציפיים, באופן שמבקש לקנות זיקת הנאה שתאפשר חניה ברצועת מקרקעין ספציפית. במקרה כזה זיקת ההנאה תשולל בפועל את זכות החזקה של הבעלים, וממילא 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):

"בזכות הנטענת להחניית כלי-רכב על חלקה 22 מתקיים היסוד הקנייני החיובי הקבוע בסעיף 5 לחוק [...] 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, בעמ' 648) [...] בענייננו, אין מדובר בדרישה להחזיק בחלק מוגדר ומסוים מחלקה 22, לצורך החניית כלי-רכב בחלקה 22, אלא מתקיים בה גם היסוד הקנייני השלילי, הקבוע באותו סעיף."

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

"במקרה דנן, טיב הזכות בגינה מבקשים התובעים לרשום זיקת הנאה הינה כזו שנובעת ממנה **זכות החזקה** ברצועת השטח. התובעים מבקשים לרשום זיקת הנאה בגין חניה בחלק ספציפי ומוגדר מרצועת השטח [...] חלק מסוים מרצועת השטח משמש עבור חניית התובעים, באופן המונע מהעירייה לעשות כל שימוש שהוא בשטח זה. [...] באופן ספציפי, ביחס לשימוש בשטח במקרקעין כחניה, נהוג להבחין בין זכות להחנות רכב על מקרקעי הזולת, **מבלי** שיוחד לכך מקום מסוים ואז מדובר בזיקת הנאה. זאת לעומת מקרה, בו הזכות מתייחסת לחניה **במקום ספציפי** ואז עסקינן בזכות שכירות או שאילה ולא זיקת הנאה" (עמ' 7-8 לפסק הדין; ההדגשות במקור – ב.ל.).

48. גם במקרים נוספים נפסק שכאשר נטענת 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
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

(מחוזי ת"א) 51742-06-17 נציגות הבית המשותף ברחוב טאוגר 48 תל אביב נ' נציגות הבית המשותף ברחוב פיליכובסקי 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' 40-38 (26.10.2022).

49. ודוק. ההתייחסות ל"מקרקעין ספציפיים" אינה מוגבלת לשטח המצומצם שמתחת לרכב המחנה. בת"א (מחוזי חי') 13117-10-18 סובח נ' יובל (7.9.2022) (להלן: "עניין סובח") נקבע שגם אם הטענה לזיקת הנאה לטובת חניה מתייחסת לחניה שאינה מסוימת, אלא לזכות להחנות במיקום כלשהו במקרקעין מסוימים, באופן שיפגע בצורה ממשית באפשרותם של הבעלים להשתמש במקרקעין, גם אז יש לראות בכך כשלילת החזקה במקרקעין. וכפי שנקבע בפסק הדין (פס' 38-39):

"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 היכול להכיל בין 3-4 חניות לכל היותר. חניית רכב על ידי התובעות במקרקעין השייך לנתבעים 1-3 על בסיס יומיומי מהווה נגיסה משמעותית של 25%-33% 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' על ידי בנות משפחת סובח. 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 כדין" (ההדגשה הוספה – ב.ל.).



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/382/2024

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

50. נסכם את הדברים: שימוש במקרקעין לשם חניה, שמקים למעשה זכות קבועה בחניה מסוימת – אינו יכול להיחשב כ"זכות הראויה להוות זיקת הנאה". כאשר מדובר בטענה לזכות להחנות במקרקעין שאינם ספציפיים, יש לבחון האם מבחינה מהותית הענקת זיקת הנאה תפגע בצורה משמעותית בזכויות הבעלים, ובאפשרותו ליהנות מן המקרקעין שבבעלותו.

51. נבחן כעת את המקרה דנן, לאור הפסיקה האמורה ביחס לזיקת הנאה.

שינוי החזית בסיכומיה של הנתבעת

52. בטרם אבחן את יישום הפסיקה על המקרה שלפניי, יש ליתן את הדעת על שינוי החזית שנעשה בסיכומי הנתבעת.

53. לאורך כל ההליך הנתבעת הציגה תמונה 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 שגובר על זכותם של בעלי הדירות המוצמדות לחנות בחניה זו.

54. בשלב הסיכומים העלתה הנתבעת לראשונה טענה שונה, ולפיה אביה ז"ל ובני משפחתה לא החנו בחניה מס' 17 דווקא, אלא החנו בכל החניות המשותפות, על בסיס מקום פנוי. בהינתן הפסיקה עליה עמדתי לעיל, מובן ששינוי החזית נעשה על-מנת לשפר את עמדתה של הנתבעת בהליך, שכן הפסיקה קבעה בצורה ברורה שלא ניתן לקנות זיקת הנאה מכוח שנים, במקרה בו השימוש שנעשה במקרקעין הוא שימוש ששולל את זכות החזקה במקרקעין, כפי שטענה הנתבעת מלכתחילה.

55. אקדים ואומר, שראיתי לדחות את טענתה החדשה של הנתבעת משלוש סיבות: (1) בראש ובראשונה – אין לאפשר שינוי חזית במהלך הסיכומים; (2) הנתבעת 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 מבעלי הדירות המוצמדות, ומשכך אין להעניק זיקת הנאה באופן זה, כפי שנקבע בעניין סובח.

יש לדחות את טענתה החדשה של הנתבעת בשל שינוי חזית

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

57. בפסקאות 26-27 לכתב ההגנה מטעם הנתבעת נטען כדלקמן:



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/382/2024

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

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

אולם, הנתבע מתנגד בכל תוקף לסילוקו מהחניה, כמפורט בכתב הגנה זה, לאור זה שרכש "זיקת הנאה מכוח השנים" בחנייה מס' 17, וזאת במשך 48 שנים, כמפורט לעיל. הנתבע 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 הנתבע חונה בחניה מס' 17 שהיא גורעת מזכות הבעלות של המקרקעין" (פס' 29.א. לכתב ההגנה); "השימוש שעושה הנתבע בחניה מס' 17" (פס' 29.ב. לכתב ההגנה); "הנתבע ובני משפחתו עשו שימוש בחניה מס' 17 במשך 48 שנים, ובאופן רציף" (פס' 29.ג. לכתב ההגנה); "הנתבע ובני משפחתו עשו ועושים שימוש רציף בחניה מס' 17" (פס' 31 לכתב ההגנה); "הנתבע חונה בחניה מס' 17 הוא ובני משפחתו כ-48 שנים ברצף" (פסק 37 לכתב ההגנה).

59. כך טענה הנתבעת גם בבקשה לסילוק על הסף "המבקש רכש זיקת הנאה בחניה מס' 17 מושא התביעה, וזאת מכוח שימוש רצוף בה במשך 43 שנה" (פס' 18 לבקשה לסילוק על הסף; ההדגשה הוספה – ב.ל.).

60. גם בתצהירה של הנתבעת נטען בצורה ברורה ומפורשת שאביה ז"ל החנה את רכבו בחניה מס' 17, כדלקמן: "במשך השנים, אבי נהג להחנות את רכבו באזור של חניה מס' 17 כיום. לאחר שהבניין שופץ (לפני כ-4.5 שנים, כנטען בפסקה האחרונה בכתב התביעה) ומוספרו החניות במגרש, נהג אבי להחנות את רכבו בחניה המסומנת כיום כחניה מס' 17" (פס' 6 לתצהירה של הנתבעת; ההדגשה הוספה – ב.ל.). כן הצהירה הנתבעת כי "במשך כל אותם השנים (למעלה מ-40 שנה), בהן חנה אבי ברציפות במגרש החנייה הצמוד לבניין (באזור חניה מס' 17 כיום)" (פס' 9 לתצהירה של הנתבעת; ההדגשה הוספה – ב.ל.).

61. לא זאת אף זאת. כמתואר לעיל, במסגרת דיון קדם המשפט הראשון שנערך בהליך הוצע לצדדים לסיים את ההליך בכך שבעלי הדירות המוצמדות יאפשרו לנתבעת להחנות בחניות המשותפות על בסיס מקום פנוי, ובמקרה זה הנתבעת תוותר על טענתה לזכות ייחודית בחניה מס' 17, שגוברת על זכותם של בעלי החניות המוצמדות.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/382/2024

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

62. והדברים ברורים. לאורך כל ההליך טענתה העובדתית של הנתבעת 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 הזכויות בדירה 17 זכות שימוש ייחודית בחניה מס' 17, שגוברת על זכותם של בעלי הדירות המוצמדות להשתמש בחניה זו. גרסתה החדשה של הנתבעת – לפיה אביה ז"ל ובני משפחתה עשו שימוש בכלל החניות המשותפות על בסיס מקום פנוי, באופן שמקנה זיקת הנאה בחניות המשותפות לטובת דירה 17, באופן שמקנה לה זכות להשתמש גם היא בכלל החניות המשותפות על בסיס מקום פנוי בלבד – היא שינוי חזית, אשר סותר באופן ברור את טענותיה ותצהירה עד לשלב הסיכומים.

63. כידוע, "רשימת הפלוגתאות העומדת לדיון מעוצבת בכתבי הטענות שמגישים הצדדים. משכך, טענה שמעלה בעל דין שלא הועלתה מלכתחילה בכתבי טענותיו מהווה "שינוי חזית" או "הרחבת חזית", ויש לדחותה" (ראו: רע"א 9123/05 **אדמוב פרוייקטים** (89) בע"מ נ' **סיטי סטייט מקבוצת אלפון בע"מ**, פס' 12 לפסק דינה של כב' השופטת ע' **ארבל** (25.10.2007)). כן נקבע כי "הכלל של שינוי חזית מופנה בעיקר כלפי טענות עובדתיות, 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) 105, 118 (2004)).

64. אמנם ניתן לאפשר שינוי חזית כאשר הצד שכנגד נתן לכך את הסכמתו במפורש או מכללא, אולם לא ראיתי בהתנהלות התובעת כנותנת הסכמה מכללא לשינוי החזית.

65. בעניין זה אציין, כי אכן נראה שהתובעת לא ראתה חשיבות רבה לשאלה האם טענת הנתבעת היא לשימוש ספציפי בחניה מס' 17 או לשימוש על בסיס מקום פנוי בכלל החניות המשותפות, שכן עמדתה היא שבין כך ובין כך אין להכיר בשימוש שנעשה כמקנה זיקת הנאה, אולם אין בכך כדי לומר שהנתבעת הסכימה מכללא לשינוי החזית. מעבר לכך, לתובעת לא הייתה הזדמנות אמיתית להסכים לשינוי החזית, שעה שזה נעשה רק במסגרת סיכומי הנתבעת.

66. כללם של דברים. בשים לב לפער הברור בין גרסתה העובדתית של הנתבעת בכתבי הטענות ובתצהירה לבין הגרסה החדשה שהוצגה לראשונה בסיכומיה, ובהיעדר הסכמה דיונית של התובעת לשינוי החזית, אני דוחה את גרסתה החדשה של הנתבעת.

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



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/382/2024

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

68. בהינתן האמור, טענתה של הנתבעת לזיקת הנאה מכוח שנים בחניה מס' 17 נדחית, וממילא מתקבלת התביעה לסילוק יד, שכן לנתבעת אין כל זכות לעשות שימוש בחניה מס' 17, בניגוד להוראות התקנון המוסכם.

למעלה מהנדרש – טענתה העובדתית החדשה של הנתבעת 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 טענתה החדשה של הנתבעת גם לגופה, וזאת משני טעמים: (1) לא עלה בידי הנתבעת להוכיח שאביה ז"ל ובני משפחתה עשו שימוש רצוף על בסיס מקום פנוי בחניות המשותפות; וכן (2) בנסיבות העניין, יש לראות בשימוש בחניות המשותפות על בסיס מקום פנוי כזכות להחזיק במקרקעין, וממילא שימוש זה אינו יכול להקנות זיקת הנאה.

70. אפרט את הדברים.

71. השאלה היכן חנתה משפחתה של הנתבעת במהלך השנים היא שאלה עובדתית. מכיוון שטענה זו הועלתה על ידי הנתבעת, נטל ההוכחה בעניין זה מוטל עליה. הראיות שצירפה הנתבעת מוכיחות בצורה ברורה, שמשפחתה של הנתבעת חנתה במשך כל השנים בחניה מס' 17 דווקא, ולא באופן מזדמן בכלל החניות המשותפות על בסיס מקום פנוי. כאמור, דבר זה הוצהר באופן ברור ומפורש על ידי הנתבעת בתצהירה. כמו כן, לא צורפה כל ראיה שתומכת במישרין בטענה העובדתית לפיה אביה ז"ל של הנתבעת ובני משפחתה החנו בחניות המשותפות באופן מזדמן על בסיס מקום פנוי, וממילא דין טענה עובדתית זו להידחות.

72. נדמה שהנתבעת הייתה מודעת לכך שטענתה החדשה לא הוכחה, וביקשה להוכיחה למרות זאת משני מקורות: (1) תמונה שצורפה לתצהיר הנתבעת, בה רואים לכאורה את מכוניתו של אביה ז"ל חונה בחניה שאינה חניה מס' 17; וכן (2) נטען שיש לזקוף לחובת הנתבעת את העובדה שלא חקרה את הנתבעת על המיקום בו החנה אביה את רכבו במהלך השנים.

73. בשתי הטענות האמורות אין ממש.

74. בכל הנוגע לתמונה. ראשית, בתצהירה של הנתבעת 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 כלל לא חלקו על מיקום החניה ואופן החניה של מר בורודיצקי ז"ל, אין כל התייחסות בתצהירים למיקום חניה מס' 17, ומכיוון שכך אין לי אפשרות להתייחס לטענת הנתבעת בסיכומיה, 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
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין**

75. לא זאת אף זאת. גם לו הייתי מקבל את הטענה העובדתית, שנטענה לראשונה בסיכומים, שניתן לראות בתמונה שמכונתו של מר בורודיצקי ז"ל חונה בחניה שאינה חניה מס' 17, הרי שבהינתן הצהרתה המפורשת של הנתבעת בתצהירה, לפיה אביה ז"ל החנה בחניה מס' 17 דווקא, הרי שלכל היותר יש לראות בתמונה זו כראיה לכך שמעת לעת מר בורודיצקי ז"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 הנתבעת לפיה מר בורודיצקי ז"ל היה מחנה בחניה מס' 17 דווקא.

76. בכל הנוגע לחקירה הנגדית. כאמור, עד לשלב הסיכומים טענתה העקבית של הנתבעת הייתה שאביה ז"ל ובני משפחתה עשו שימוש בחניה מס' 17 דווקא, וכי יש לה זכות בחניה זו בלבד. מכיוון שלא הייתה מחלוקת בנושא, אין לזקוף לחובת התובעת את העובדה שהנתבעת לא נשאלה אודות נושא שאינו שנוי במחלוקת.

77. כללם של דברים: **לא עלה בידי הנתבעת להוכיח את טענתה העובדתית לפיה אביה ז"ל ובני משפחתה עשו שימוש מזדמן בכלל החניות המשותפות על בסיס מקום פנוי, כפי שנטען בסיכומיה.**

78. יתרה מזו. גם לו יתואר שהיה עולה בידי הנתבעת להוכיח שאביה ז"ל ובני משפחתה החנו את רכביהם בכלל החניות המשותפות על בסיס מקום פנוי, לא היה בכך כדי להקנות זיקת הנאה בחניות המשותפות לטובת דירה 17.

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

80. כללם של דברים: **טענתה החדשה של הנתבעת – לפיה אביה ז"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 – נדחת 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 במקרקעין, כפי שנקבע בפסק דין **סובח**.

החלק האופרטיבי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/382/2024

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

81. התביעה נגד הנתבע 1, מר צוף ז"ל, נמחקת בזאת. אין צו להוצאות.

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

82. בנוגע להוצאות ההליך:

- הנתבע 6, מר כהן, לא הגיש כתב הגנה והתביעה נגדו התקבלה. במועד הגשת כתב התביעה התובעת לא הייתה מיוצגת, והתעלמותו של מר כהן מההליך לא גררה הוצאות נוספות עבור התובעת, מעבר להכללתו בכתב התביעה. בהינתן האמור, הנתבע 6 יישא בהוצאות משפט לטובת התובעת בסך של 500 ש"ח.

- הנתבע 2, מר בוטבול, בחר שלא להגיש סיכומים מטעמו. עם זאת, מר בוטבול לקח חלק בהליך, הוא התייצב לדיונים, קיבל בהם את זכות הדיבור, הגיש כתב הגנה (גם אם באיחור ניכר), ואף חקר את גב' קיומוב בחקירה נגדית. עיון בכתב ההגנה שהגיש מר בוטבול מגלה שלא הייתה בידיו טענת הגנה תקפה, ומר בוטבול אף לא לקח את ההזדמנות 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.

- בנוגע לנתבעת, נוסף על השיקולים שנקבעו בפסיקה לעניין פסיקת הוצאות, לקחתי בחשבון את השיקולים הבאים: הנתבעת ניהלה את ההליך עד תום, לרבות דיון הוכחות והגשת סיכומים בכתב, על אף שלא הייתה לה טענת הגנה בת תוקף; הנתבעת הגישה בקשה חסרת יסוד לסילוק על הסף, ועמדה על קבלת הכרעה בה; התנהלותה הדיונית של הנתבעת לוקה בחוסר תום לב, שעה ששינתה חזית במסגרת סיכומיה, תוך שהיא טוענת טענות סותרות עובדתית לטענותיה בשלב מוקדם יותר בהליך; ניהול ההליך עד תום הביא לכך שהנתבעת המשיכה לעשות שימוש שלא כדין בחניה מס' 17 למשך תקופה ארוכה. לאחר שנתתי דעתי על האמור, כמו גם על השיקולים שנקבעו בפסיקה לעניין פסיקת הוצאות, אני קובע שהנתבעת תישא בהוצאות התובעת בסך של 20,000 ש"ח. אציין שבנסיבות העניין לא ראיתי מקום לזקוף לחובת התובעת את העובדה שלא נעשתה פנייה מוקדמת לנתבעת, וזאת בשים לב לכך שהנתבעת עמדה על זכותה להמשיך ולעשות שימוש שלא כדין בחניה מס' 17, כך שנראה שפנייה מוקדמת לא הייתה מקדמת את ההליך או חוסכת בהוצאות לצדדים.

83. הנתבעים ישלמו את ההוצאות שנפסקו לחובתם בתוך 30 ימים מיום המצאת פסק הדין אליהם, שאם לא כן יישא הסכום שנפסק ריבית שקלית מיום מתן פסק הדין ועד מועד הפירעון. למען הסר ספק יובהר שחיוב הנתבעים בהוצאות הוא חיוב אישי, ואינו ביחד ולחוד.

עמוד 17


ברק ליפשיץ
מפקח על רישום מקרקעין



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/382/2024

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

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