



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-26358 שריקי ואח' נ' אפשטיין ואח'

לפני כבוד השופטת בכירה כרמלה האפט

התובעים: 1.אוריאל שריקי
2.נירה שריקי

נגד

הנתבעים: 1.אפרים אפשטיין
2.שושנה אפשטיין

פסק דין

בניין הכולל ארבע דירות שניתן לרושמו כבית משותף. שתי דירות בקומת הקרקע ושתי דירות מעליהן.

התובעים מתגוררים מעל הנתבעים בצד המזרחי של הבית.

לבניין היו בעבר שתי כניסות, אולם הנתבעים גידרו בשלב מסוים את חלקה המזרחי של החצר לשימוש הבלעדי, כך שכיום מתאפשרת הכניסה אליו רק מצדו המערבי.

התובענה הוגשה לשם קבלת סעד של סילוק יד, אלא שבמהלך בירורה, התחוויר כי ברקע לה עומד חששם של התובעים – חשש מוצדק יש לומר – לפיו לאחר שתורחב גם דירת הקרקע השנייה בבניין, הם יוותרו ללא כל יכולת פיזית להיכנס לדירתם.

השאלה המרכזית הניצבת בפניי הינה האם ניתנה לנתבעים בעבר הסכמה לגדר את חלקה המזרחי של החצר ולעשות בה שימוש ייחודי;

תשובתי הינה כי ההסכמות שניתנו לגידור חלקה המזרחי של החצר, אשר באו לידי ביטוי בהיתר הבניה שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה, ניתנו על בסיס ההנחה כי תישמר לתובעים זכות כניסה פרקטית לדירתם, ובאופן השומר גם על שוויון קנייני בין בעלי הזכויות בבניין.

משכך, כל עוד קיימת הכניסה הנוכחית לדירת התובעים הרי שאין להיעתר לסעד המבוקש לסילוק היד אולם, בעת בה תחסם כניסה זו, הרי שעל הנתבעים יהיה לאפשר לתובעים שימוש בחלקה המזרחי של החצר לצורך כניסה לדירתם (ולצורך זה בלבד).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-26358 שריקי ואח' נ' אפשטיין ואח'

רקע

1. במוקד תובענה זו נמצאת חצר של בניין אותו ניתן לרשום כבית משותף (להלן: "החצר" ו-"הבית", בהתאמה). הבית ממוקם על מקרקעין המצויים בפינת הרחובות חנה סנש 30 ובארי 22 בבני ברק, הידועים כגוש 6188 חלקה 355 (להלן: "המקרקעין").
2. הבית מצוי בבעלות הקרן הקיימת לישראל ומוכר בחכירה ראשית ל"שיכון הוותיקים בשכונת הפועלים ב' בבני ברק, אגודה שיתופית בע"מ" (להלן: "האגודה") (נסח רישום מצורף כנספח ב' לכתב התביעה).
3. הבית כולל ארבע דירות: שתי דירות קרקע ושתי דירות בקומה ראשונה (להלן: "הדירות"), כדלקמן:
4. התובעים, אוריאל ונירה שריקי, חוכרים בחכירת משנה דירה הממוקמת בצד המזרחי של המקרקעין בקומה ראשונה, מעל לדירת הנתבעים. לדירה חזית לרחובות בארי וחנה סנש (להלן: "הזוג שריקי" או "שריקי", "מר שריקי" ו-"דירת הזוג שריקי", בהתאמה).
5. הנתבעים, אפרים ושושנה אפשטיין, חוכרים בחכירת משנה דירה הממוקמת בקומת הקרקע בצד המזרחי של המקרקעין, מתחת לדירת התובעים. לדירה חזית לרחובות חנה סנש ובארי (להלן: "הזוג אפשטיין" או "אפשטיין" ו-"דירת הזוג אפשטיין", בהתאמה).
6. שתי הדירות הנותרות, בצדו המערבי של המקרקעין, מוחכרות בחכירת משנה לתומר ורבקה חן (דירת הקרקע) ולגב' יפה מרדכי (הדירה בקומה הראשונה) ולהן חזית לרחוב חנה סנש (להלן: "דירת הזוג חן", "הזוג חן", "מר חן", "דירת הגב' מרדכי" ו-"הגב' מרדכי", בהתאמה). מר חן, שהגיש תצהיר והעיד בפניי במהלך שמיעת הדיון בתובענה, והגב' מרדכי – אינם צדדים לתובענה זו.
7. ניכר כי על אף שהתובענה הוגשה לשם קבלת סעד של סילוק יד, הרי שמקורו של הסכסוך בין הצדדים נובע מהיעדר הסכמות בין הדיירים לעניין האופן שבו תינתן בעתיד גישה לדירת הזוג שריקי, בהינתן העובדה לפיה מר חן הביע את רצונו לבנות בעתיד, בחלקה המערבי של החצר, באופן שיחסום, הלכה למעשה, את הגישה לדירת הזוג שריקי.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-26358 שריקי ואח' נ' אפשטיין ואח'

8. התרשמתי כי לזוג שריקי אין התנגדות להימצאות הזוג אפשטיין בחלקה המזרחי של החצר, אלא שהם חוששים כי כאשר תתבצע הבנייה בחלקה המערבי של החצר, הם עצמם יישארו ללא כל גישה לדירתם. משכך, הצעתי לצדדים, תוך כדי הדיון בתובענה, לשנות את הסעד המבוקש כך שיתבקש פירוק השיתוף בבית, בדרך של רישום הבית כבית משותף. באופן זה יבוא לקיצו הסכסוך מושא תובענה זו ויוסדרו כלל הזכויות בבית אחת ולתמיד. הצדדים לא קיבלו הצעה זו. משכך, יעסוק פסק דין זה בשאלת מעמדם של הזוג אפשטיין בחלקה המזרחי של החצר ובשאלה האם קמה לזוג שריקי הזכות לדרוש את סילוק ידם ממנה. אדגיש עם זאת כי אין בהכרעות פסק דין זה כדי למנוע את קידום רישומו של הבית כבית משותף ככל שיחפצו בכך הצדדים ויפה שעה אחת קודם.

עיקרי טענות הצדדים

9. הזוג שריקי טוענים כי הזוג אפשטיין השתלט שלא כדין על חלקה המזרחי של החצר ותפס בה חזקה ייחודית, באופן המונע שימוש מדיירים אחרים ובכללם, הם עצמם.

על האמור הם מוסיפים וטוענים כדלקמן ;

10. חדר המדרגות והחצר, לרבות שבילי הגישה הם רכוש משותף השייך לכל הדירות.

11. מאז נבנה הבית ועד לשנת 2012 הייתה הכניסה לדירות דרך חדר מדרגות שאליו הייתה גישה משני כיוונים: מרחוב חנה סנש ומרחוב בארי. החל משנת 2012 הרחיב הזוג אפשטיין את דירתם, תוך השתלטות על חלקה המזרחי של החצר ובין השאר, בנה קירות, התוחמים את החלק המזרחי של החצר, התקין שער בכניסה לחצר מרחוב בארי ונעל אותו.

12. הזוג אפשטיין הגיש בקשה לקבלת היתר בניה לתוספת בניה לפי תשריט שצורף לבקשה. ביום 3/1/2011 אושרה הבקשה בתנאים, וביום 19/7/2011 ניתן ההיתר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה בבני ברק לפי תשריט שצורף לבקשה (להלן: "הבקשה להיתר", "תשריט הבקשה להיתר", "ההיתר" ו- "הוועדה", בהתאמה) (העתק מלא של הבקשה להיתר (הגרמושקה) כולל חותמת הוועדה המקומית לתכנון ובניה של עיריית בני ברק מיום 19/7/2011, צורף כנספח 4 לתצהיר אפשטיין, נ/1).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-26358 שריקי ואח' נ' אפשטיין ואח'

אולם, אפשטיין זייפו את תשריט הבקשה להיתר לאחר שנחתם, בין השאר, בהוספת קיר התוחם את החלק המזרחי של החצר, ואשר מונע משריקי גישה לחצר ולחדר המדרגות מכיוון רחוב בארי.

13. השתלטות הזוג אפשטיין מהווה פגיעה בקניין של הזוג שריקי בין השאר במניעת גישה לחצר, למדי המים, לבורות הביוב ולמערכות הבניין.

14. אפשטיין לא בנו מתקן לבלוני הגז ולאשפה בשטח החצר עליה השתלטו ותחת זאת, הציבו אותם בחלק המערבי של החצר, בסמוך לכניסה לחדר המדרגות, דבר המהווה סיכון. כמו כן הציבו מזגן בחלק המערבי של החצר. במקביל הותירו פסולת בנייה על הגג, המהווה את המרפסת של דירת הזוג שריקי, הציבו מזגנים והעבירו עליה צנרת, דוודים וחיווט (להלן: "המרפסת").

15. הזוג אפשטיין איימו עליהם וניסו לסחוט אותם במטרה לשכנע אותם שלא להתנגד להשתלטות בחצר. כך למשל הגישו תלונה שקרית למשטרה כנד מר שריקי שנסגרה זמן קצר לאחר הגשתה.

16. תוצאת כלל האמור מבקש הזוג שריקי להורות לזוג אפשטיין לסלק ידם מהחצר עליה השתלטו; להרוס את הגדר התוחמת את החצר; לא לנעול את שער הכניסה מכיוון רחוב בארי ו/או למסור להם מפתח; לסלק מהחצר מתקני גז, בלוני גז ומזגן שהונחו בניגוד להיתר; ולסלק מהמרפסת את המזגנים, פסולת הבניה, צנרת הדוודים, מצלמות וחיווט.

17. עוד הם מבקשים להתיר להם לפצל סעדיהם כך שיוכלו, בעתיד, לתבוע מאפשטיין, כל נזק שנגרם להם, לרבות דמי שימוש בגין השימוש בחצר וכן הוצאות ושכ"ט עו"ד בתוספת מע"מ כדון.

18. מנגד, טוען הזוג אפשטיין כי הם מחזיקים בחלקה המזרחי של החצר כדון, באופן בלעדי, במשך שנים, בהתאם לרשות שניתנה להם מבעלי הזכויות בבית המשותף עוד לפני שהזוג שריקי רכשו את זכויותיהם בדירתם.

הזוג אפשטיין מוסיפים וטוענים כדלקמן;

19. הבסיס לסכסוך נעוץ במחלוקת שהתגלעה עקב בקשת הזוג שריקי להקים מדרגות כניסה לדירתם, תוך שימוש בחלקה המזרחי של החצר. קודם לכן לא הייתה להם כל טענה בנוגע לשימוש אותו הם (הזוג אפשטיין) עושים, בחלק המזרחי של החצר.





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-26358 שריקי ואח' נ' אפשטיין ואח'

20. הם עצמם (הזוג אפשטיין) רכשו ביום 29/11/2009 את דירתם ממר אבנס רונן, כשבאותו מועד הייתה זו דירה בת 2.5 חדרים שהכניסה אליה מחדר המדרגות של הבית (להלן: "מר אבנס"). במועד הרכישה, הדירה הושכרה בשכירות בלתי מוגנת כשהיא כוללת, לפי הסכם השכירות, "גינה צמודה" (להלן: "הסכם השכירות") (העתק הסכם השכירות מצורף כנספח 1 לכתב ההגנה).

21. בטרם רכישת הדירה הסכימו בעלי הזכויות בבית לאפשר לזוג אפשטיין להרחיב את הדירה, לקבוע את הכניסה אליה מרחוב בארי ולגדר את החלק המזרחי של החצר שהוצמדה זה מכבר לדירה זו.

הסכמות אלו קיבלו תוקף בבקשה להיתר שנערכה על ידי מר אבנס. על בקשה זו חתמו כל בעלי הזכויות (להלן: "בקשת אבנס" או "תשריט אבנס") (נספח 2 לכתב ההגנה).

22. על יסוד הסכמה זו הם הגישו לוועדה בקשה להיתר להרחבת הדירה ולתיחום החצר, אשר אושרה על ידי הוועדה. חזקה על הוועדה כי לא הייתה מתירה את גידור החצר ללא הסכמת כלל בעלי הזכויות בבית.

לא רק זאת אלא שהם עצמם לא היו מקימים חלונות מהם ניתן להשקיף לחצר ולהיפך, אילו לא היה מדובר בחצר בה ניתנה להם זכות חזקה ושימוש בלעדיים.

אין שחר לטענה כי תשריט ההיתר זויף על ידם.

23. בשנת 2013, לאחר קבלת ההיתר וביצוע הבניה, רכש הזוג שריקי את הזכות להירשם כחוכרי משנה בדירתם. אולם, עובדה זו, איננה יכולה לבטל את ההסכמה המפורשת שניתנה להם עצמם בעבר.

24. הם נהגו להשתמש בחצר באופן בלעדי ורק החל משנת 2016 החליטו הזוג שריקי והזוג חן לפגוע בחזקתם זו.

25. במהלך 2016 מסר להם הזוג שריקי בקשה להיתר, במסגרתה ביקשו הרחבה של דירתם (דירת שריקי) על פיה הוסדרה הכניסה לבית מכיוון צפון. מאופן עריכת הבקשה עולה כי הזוג שריקי



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-26358 שריקי ואח' נ' אפשטיין ואח'

ידע על רשות השימוש והחזקה הבלעדית שניתנה לזוג אפשטיין בחלק המזרחי של החצר (להלן: "בקשת שריקי הראשונה") (נספח 6 לכתב ההגנה).

שריקי בחרו שלא לקדם תכנון זה והגישו לאחר מספר חודשים בקשה להיתר להרחבת דירתם במסגרתה ביקשו לקבוע את מדרגות הכניסה לדירתם מרחוב בארי, על החלק המזרחי של החצר ובאופן בו גרם המדרגות צמוד לקיר המזרחי של דירת אפשטיין (להלן: "בקשת שריקי השנייה").

בין המועד בו הוצגה לאפשטיין בקשת שריקי הראשונה למועד הגשת בקשת שריקי השנייה, הגיש גם הזוג חן בקשה להיתר, שבה יועד החלק עליו סומנו מדרגות הכניסה לדירת שריקי, בבקשתם הראשונה, לשמש כחלק מדירת חן.

הם (הזוג אפשטיין) הגישו התנגדות לבקשת הזוג חן, שנדחתה על ידי הוועדה המקומית. עם זאת, ערר שהוגש על ידם לוועדת הערר המחוזית, התקבל, תוך ציון כי תכנון המדרגות מהווה הפרעה לדירת אפשטיין (החלטת ועדת הערר מצורפת כנספח 8 לכתב ההגנה).

26. החל מתקופה זו, החלו שריקי וחן למרר את חייהם ולנסות לפגוע בהם וברכושם. התנהגות זו הובילה להגשת בקשת צו למניעת הטרדה מאיימת במסגרת בה"ט 17-04-43423 במסגרתה הוציא בית משפט השלום צו כאמור לתקופה של שישה חודשים.

המסגרת הראייתית

27. מטעם שריקי העידו מר שריקי (ת/1), מר חן (ת/2) ועוה"ד משה מורגנשטרן – חבר בוועד של האגודה, שלא הגיש תצהיר מטעמו.

28. מטעם אפשטיין העיד מר אפשטיין בעצמו (נ/1).

29. אתייחס לעדויות ולראיות שהוגשו מטעם הצדדים, במסגרת הדיון שלהלן, ככל שיידרש.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-26358 שריקי ואח' נ' אפשטיין ואח'

דין

התובעים (שריקי) ומעמדם;

נטל הראייה;

30. סעיף 16 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 (להלן: "החוק"), קובע כדלקמן:

"בעל מקרקעין ומי שזכאי להחזיק בהם זכאי לדרוש מסירת המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדין".

31. עם הוכחת הבעלות ולכל הפחות הוכחת זכות החזקה, עובר נטל הראייה לכתפי הנתבעים ועליהם להוכיח כי על אף זכות זו של התובעים, יש להם את הזכות החוקית להחזיק בחלקה המזרחי של החצר.

יפים לעניין זה דבריה של כב' השופטת מרים בן פורת בע"א 127/77 מלכה נ' יוסף, פ"ד לא(3) 455, 464 (1977), לפיהם:

"הלכה פסוקה היא, כי בעל בית יכול לבסס תביעת פינוי או סילוק-יד על זכות קנינו, בטענה שהנתבע מחזיק ברכושו ללא כל זכות... ואז על הנתבע להראות, ולו גם לכאורה, זכות חוקית לשיבתו במקום".

32. משכך, ומקום בו החצר מהווה רכוש משותף, או לכל הפחות, היוותה בעבר רכוש משותף ולו רק מהסיבה שאחת משתי הכניסות לבית עברה דרכה, הרי שלזוג שריקי, כבעלי זכויות באחת הדירות שבבית, עומדת הזכות להגיש את התובענה דנן ונטל ההוכחה כי חלקה המזרחי של החצר אינו מהווה עוד רכוש משותף, עובר לכתפי הזוג אפשטיין.

רכוש משותף

33. "רכוש משותף", בבתים שאינם רשומים כבתים משותפים (פרק ו' לחוק), מוגדר בסעיף 7א לחוק המקרקעין, כדלקמן:

"רכוש משותף" - כל חלקי הבית חוץ מהדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסויימת.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-26358 שריקי ואח' נ' אפשטיין ואח'

34. לפי סעיף 77ב לחוק, סעיף 62(א) לחוק יחול על בתים שאינם רשומים כבתים משותפים; ולפי סעיף 77ג לחוק, בית יתנהל לפי התקנון המצוי שבתוספת. סעיף 62(א) לחוק קובע כי הצמדה של רכוש משותף לדירה כלשהי חייבת להיעשות בהסכמת כל בעלי הדירות, ובלשונו:

"בעלי הדירות רשאים לערוך תקנון ולשנות את הוראותיו ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, אולם אין לקבוע או לשנות בתקנון זכויות של בעלי דירות או להטיל עליהם חובות או תשלומים מסוג או בשיעור שלא פורשו בחוק זה אלא בהסכמתם, ואין לקבוע הצמדה של חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אלא בהסכמת כל בעלי הדירות."

35. לפי סעיף 12(ב) לתקנון המצוי לא ניתן לשנות את זכויותיו של בעל דירה ללא הסכמתו, כדלקמן:

"החלטה המטילה על בעל דירה חובות או תשלומים מסוג או שיעור שלא פורשו בפרק ו' לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, או בתקנון זה, או המשנה את זכויותיו, לא יהיה לה תוקף לגבי אותו בעל דירה אלא אם הסכים לה."

36. לעניין ההסכמה הנדרשת יפים לענייננו דברי כבוד השופט מ' שמגר בע"א 239/79 גלבורט נ' הממונה על המרשם, לד(2) 807, 810-811 (1980):

"כל גריעה מן הרכוש המשותף חייבת להיות מפורשת וברורה ואין מפרשים אותה בהרחבה אלא בדווקנות ובדיוק ואין לנהוג בפרשנות מקילה ובהסקת מסקנות מכללא בכל הנוגע להגדרת תחומי השיתוף מחד גיסא, ותחומי הפרט, מאידך גיסא. הווה אומר, המבקש ליטול חלק מן הרכוש המשותף, זקוק כאמור להסכמת כל בעלי הדירות ולא יראוהו כזכאי לבעלות בחלק מן הרכוש המשותף, אלא אם נאמרו הדברים מפורשות וברורות..."

אין לשלול בעלותם של יתר בעלי הדירות ברכוש המשותף רק על ידי פרשנות בדרך ההיקש או על ידי הנחה בדבר קיום הסכמה מכללא כביכול, העולה כאילו מן ההסכמה להעברת חלק אחר מן הרכוש המשותף..."

37. וראו בנוסף גם את דבריו של כבוד השופט י' אנגלרד בע"א 2307/99 מכלוף נ' חג'ג' (פורסם בנבו, 10/6/2001):



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-26358 שריקי ואח' נ' אפשטיין ואח'

"צדק בית המשפט המחוזי במסקנתו כי בנסיבות העניין עמדתם הפסיבית של השכנים אינה יכולה ליצור זכויות קנייניות יש מאין." (פסקה 15).

38. מכל האמור עולה אפוא כי על מנת שתדחה תובענה זו ובכללה הדרישה לסעד של סילוק היד, על הזוג אפשטיין להוכיח כי ניתנה הסכמה מפורשת וברורה של כלל בעלי הדירות, ובענייננו – חוכרי המשנה והאגודה, לשימוש ייחודי שלהם בחלקה המזרחי של החצר ולגידורה.

39. ומן הכלל אל הפרט.

הסכמות לייחוד שימוש שריקי בחלקה המזרחי של החצר

40. אין מחלוקת בין הצדדים כי אין מסמך ייעודי בכתב, במסגרתו ניתנה הסכמה של בעלי הזכויות בבית לייחוד את חלקה המזרחי של החצר לשימושו הבלעדי של הזוג אפשטיין.

מר אפשטיין מאשר את האמור בחקירתו:

"ת: אם כתבו לי בכתב, 'הריני מאשר לך לספח את החצר', את מכתב כזה לא היה.
ש: לא היה.

ת: היה חתימות שכנים והסכמות שבעל פה, ומציאות בשטח, וכל הדברים ביחד."
(עמ' 59 לפרוטוקול הדיון מיום 12/11/2018)

41. בהתאם להלכה הפסוקה, אין בידי לבסס את זכות החזקה של הזוג אפשטיין בחצר אך ורק על בסיס טענתו של מר אפשטיין בתצהירו כי "בטרם רכישת הדירה הסכימה האגודה השיתופית כמו גם בעלי הזכויות בדירות האחרות בבניין לאפשר לי להרחיב את הדירה... ולגדר את החצר המזרחית בה נעשה שימוש באופן בלעדי על-ידי בעלי הזכויות נכס זה מכבר ואשר לגביה ניתנה לי זכות השימוש והחזקה הבלעדית." (סעיף 4 לתצהירו, נ/1).

אינני יכולה לקבל טענה שנטענת בעלמא על אודות הסכמה שניתנה בעבר, ללא כל מסמך בכתב.

42. יחד עם האמור, במסגרת ראיות הצדדים הוגשו שני תשריטים, מהם ייתכן וניתן ללמוד על טיב ההסכמות שניתנו בעבר לשריקי, כטענתם.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-26358 שריקי ואח' נ' אפשטיין ואח'

בקשת אבנם

43. הנתבע טוען כי על בקשת ההיתר שהוכנה על ידי מר אבנם חתמו כל בעלי הזכויות לרבות האגודה השיתופית.

44. על גבי הבקשה נרשם בכתב יד "חתימת שכנים + תז" ועליה קיימות 4 חתימות וכן, חותמת של האגודה. אינני יכולה לקבוע בבירור כי המדובר בכלל חתימות בעלי הזכויות בבית באותה העת, אולם לצורך הדיון אניח כי הדבר כך. אציין כי תשריט בקשה זו לא הוגש לבסוף לוועדה לתכנון ולבניה (עמ' 46 לפרוטוקול הדיון מיום 12/11/2018).

45. לפי התשריט בבקשת אבנם אכן ניכר כי קיימים שני קירות לתיחומה של חלקה המזרחי של החצר, הן מכיוון צפון והן מכיוון דרום. כמו כן, לפי תשריט זה, הכניסה לחדר המדרגות בבית, אמורה להיות באמצעות שביל ישר מרחוב חנה סנש (העובר בחלקו בין דירת הזוג אפשטיין לדירת הזוג חן) וכן, אמורות להימצא בסמיכות לכניסה זו שתי חניות.

46. עיננו הרואות כי במסגרת בקשת אבנם, הובעה אמנם הסכמת בעלי הזכויות בבית דאז לשיוך חלקה המזרחי של החצר לדירת הזוג אפשטיין ולגידורה, אך שהסכמה זו מבוססת על כך שתהיה כניסה ישירה לחדר המדרגות מרחוב חנה סנש – כניסה שלא קיימת כיום.

היעדרה של כניסה כאמור משמעותית לענייננו שכן סביר כי אלמלא קיומה של אותה כניסה, לא הייתה ניתנת מלכתחילה הסכמה לגידור חלקה המזרחי של החצר. רוצה לומר כי גידור החצר והכניסה מרחוב חנה סנש, אשר מקבלים ביטוי בתשריט אבנם, שלובים זה בזה וקשורים זה בזה והיעדרו של השני בהכרח מצביע על אי הסכמה לגבי הראשון.

47. משכך אני קובעת כי בהיעדרה של כניסה לבית מכיוון רחוב חנה סנש, לא ניתן להסתמך על הסכמות שניתנו במסגרת בקשת אבנם, לייחוד השימוש בחצר לדירת אפשטיין, לא כל שכן לגידורה.

הבקשה להיתר שהוגשה על ידי הזוג אפשטיין לוועדה;

טענת הזיוף;

48. בפתח הדיון אבקש להתייחס לטענת הזיוף שנטענה על ידי הזוג שריקי. לטענתם, תשריט ההיתר זויף לאחר שנחתם על ידי הוועדה, באמצעות הוספת גדרות שמחלקות את החצר והוא שונה מהתשריט שהוצג לדיירים ואשר נדון בוועדה לתכנון ולבניה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-26358 שריקי ואח' נ' אפשטיין ואח'

מר שריקי מצרף לתצהירו העתק תשריט בקשה שלטענתו הוא התשריט שנדון בוועדה לתכנון ובנייה, בו ניתן לראות כי הגדרות בחלק הצפוני לא תחומות לחלוטין. עוד הוא מצרף העתק "פרטי בקשה להיתר" שלא מאזכרת את עניין גידור החצר ומכתב מהנדס העיר שלפיו לא הוצא היתר בניה לבניית גדרות פנימיות אשר חוסמות את הגישה לבניין מרחוב בארי (נספחים ט, י"א ו- י"ב, לתצהירו, 1/נ).

49. אין בידי לקבל ראיות אלו כמוכיחות כי תשריט ההיתר זויף.

משעה שהזוג אפשטיין הציגו לבית המשפט את תשריט ההיתר המאושר, הכולל את החותמת של הוועדה לתכנון ולבניה, אין כל יסוד לסבור כי היתר זה זויף, בהיעדר הוכחה ממשית לכך.

אוסף על האמור, בעניין מכתב מהנדס העיר כי זה לא העיד בפניי במסגרת הדיון בתובענה זו ומכאן, שאין בידי ליתן למכתבו, העומד בניגוד להיתר שניתן, משקל משמעותי. ברי אגב כי מקום בו הזוג שריקי הם שהגישו את המכתב, עליהם היה גם לזמן לעדות את מהנדס העיר. עוד אוסף, בעניין טענת מר שריקי בחקירתו לפיה יש בידו הסרטת וידאו של תשריט המצוי בעירייה כי משזה לא הוגש כראיה לבית המשפט אין בידי להתייחס לכך (עמ' 14 לפרוטוקול הדיון מיום 12/11/2018).

אני דוחה אפוא את הטענה בדבר זיוף היתר הבניה והתשריט שבמסגרתו.

50. ומכאן לענייננו. אפשטיין הגישו בקשה להיתר שלגביה לא הוגשו התנגדויות והיא אושרה ביום 19/7/2011 על ידי הוועדה לתכנון ולבניה (סעיף 8 לתצהיר אפשטיין, 1/נ).

51. עיון בבקשה זו מעלה כי קיימת תחימה של החצר המזרחית, הן מצד צפון והן מצד דרום, אך לעומת בקשת אבנם, לפי תשריט בקשה זו, שביל הכניסה לבית הוא מכיוון חנה סנש אך לא בקו ישר, אלא דרך חלקה המערבי של החצר – כפי שקיים להבנתי כיום.

52. למרות שהבקשה להיתר איננה כוללת חתימות של בעלי הזכויות בבית אני מוכנה להניח לצורך הדיון כי הוועדה המקומית לתכנון ובניה לא הייתה מוציאה את ההיתר, המגדר את חלקה המזרחי של החצר אלמלא ניתנו הסכמותיהם של כלל בעלי הזכויות בבית.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-26358 שריקי ואח' נ' אפשטיין ואח'

53. מכאן, ולנוכח אישור הבקשה להיתר שהוגשה, אני מוכנה להניח (ושוב, לצורך הדיון) כי אכן, בעת הרלבנטית, ניתנו ההסכמות לגידור חלקה המזרחי של החצר, תוך הותרת פתח כניסה לחלקה המזרחי של החצר, שימש את אפשטיין לכניסה לדירתם.

54. יחד עם האמור, אינני סבורה שהסכמות אלו ביטאו באותה תקופה, בה היה קיים שביל כניסה נוסף לחדר המדרגות ולא היה חשש שמא הוא ייחסם, גם הסכמה עתידית לכך שככל שדירת הזוג חן תורחב, תיוותר דירת הזוג שריקי ללא יכולת פיזית להיכנס אליה.

55. אין בידי גם לקבל את טענת הזוג אפשטיין לפיה הם הסתמכו על כך שחלקה המזרחי של החצר יותר תחום לשימוש בלבד ועל כן, הקימו סלון וחדר אוכל בהם נקרעו חלונות לכיוון החצר, באופן שבו מתן זכות שימוש נוספת בחצר, תפגע בפרטיותם.

בהקשר זה, אין להם לזוג אפשטיין אלא להלין על עצמם. האם באמת סברו ועודם סבורים כי יוכלו לתחום את חלקה המזרחי של החצר לשימוש הבלעדי ולהותיר את הזוג שריקי נתון לחסדיו של מר חן, שברצותו יותיר להם מעבר לדירתם וברצותו לא יעשה כן; אולי סוברים הם כי תחימתה של החצר חשובה יותר ממתן האפשרות לדיירים בבית להיכנס לדירתם?

מובן כי בעת שהזוג אפשטיין תכנן את דירתו, היה עליו לקחת בחשבון שיום יבוא והחוכרים של דירת הזוג חן יחפצו אף הם לבצע בנייה דומה; עוד היה עליהם לקחת בחשבון כי יתכן שתבקש בניית מדרגות חיצוניות מכיוון רחוב בארי אל דירת הזוג שריקי, כפי שנעשה בבתיים אחרים בשכונה, ומכל מקום כי תידרש כניסה פרקטית לדירתם באופן המקיים שוויון קנייני בין חוכרי הדירות.

זאת ועוד, ניכר שאפשטיין מגזימים בתיאור הפגיעה בפרטיותם. כניסה לדירת שריקי דרך חלקה המזרחי של החצר, אולי תיצור אצלם חוסר נוחות, אך לא תעלה כדי הפגיעה האנושה הנטענת על ידם. לא כל שכן כאשר הם הינם אלו העושים שימוש בחצר ומכאן שהם מפקים ממנה תועלת, העולה מונים רבים על אי הנוחות המסוימת הכרוכה במעבר לדירת שריקי.

56. מכל מקום, הצדק כמובן עם מר חן, המוסיף על האמור, בתצהירו כי: "לא סביר, לא מקובל ולא הגיוני שעלי (דירת הקרקע המערבית) לדאוג לכניסה לדירה בקומה א' המזרחית, ואילו דירת הקרקע המזרחית תשב על חצר עליו השתלטה." (פסקה 10 לתצהירו, ת/2).

57. משכך גם איני יכולה לקבל את הטענה כי הזוג שריקי איננו יכול לבוא כעת בטענות מכיוון שהם חכרו את דירתם לאחר גידור החצר ומכיוון שכתוב בהסכם הרכישה של דירתם כי הם ראו





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-26358 שריקי ואח' נ' אפשטיין ואח'

ובדקו את הדירה טרם הרכישה (הסכם מכר מיום 6/1/2013 מצורף כנספח ד' לתצהיר מר שריקי, 1/ת). הדעת אינה סובלת מצב בו לא תתאפשר כניסה לדירה או תתאפשר כניסה באופן מכביד או באופן לא שוויוני.

כך או כך, ממילא כבר הגעתי לכלל מסקנה כי ההסכמה לגידור החצר התבססה על ההנחה לפיה תשמר לדירת שריקי בעתיד הזכות הבסיסית של יכולת כניסה לדירתם.

58. מכלל האמור והיות שכפי המתואר לא נתבקשתי במסגרת הדיון בתובענה זו להסדיר את היחסים בין חוכרי הדירות בבית ולהורות על פירוק השיתוף על דרך רישום בית משותף, אלא, אך להכריע בדרישה לסילוק יד, אני מוצאת לקבוע כי כל עוד תהיה קיימת כניסה לדירת שריקי, כפי שהייתה במועד הגשת התובענה ואף במועד היום, הרי שאני מתירה את המשך השימוש בחלקה המזרחי של החצר לשימושם הבלעדי של הזוג אפשטיין, ודוחה את התביעה לסילוק יד.

אבל (וזהו אבל גדול), ככל שהזוג חן יחפוץ לבנות על חלקה המערבי של החצר ו/או בכל מצב אחר בו לא תתאפשר הכניסה הקיימת לדירת שריקי, אני קובעת כי יהיה על הזוג אפשטיין להותיר לזוג שריקי ולכל מי מטעמם החפץ להיכנס לדירת שריקי, את הזכות להשתמש בחלקה המזרחי של החצר לטובת שימוש זה ושימוש זה בלבד.

מובן כי הצדדים יכולים גם לבוא בדברים עם יתר בעלי הזכויות בבית לשם מציאת פיתרון חלופי מוסכם, דוגמת כניסה ישירה מרחוב חנה סנש. אשוב ואציין כי טוב יעשו הצדדים היה ויפעלו לטובת פירוק השיתוף על דרך רישום בית משותף, מהלך במסגרתו יבואו כלל המחלוקות לכדי פיתרון שוויוני ומוסכם.

59. ודוק: לא נעלמו מעיניי מספר טענות אליהן עוד אבקש להתייחס;

60. לעניין טענת אפשטיין לפיה הבדל נוסף בין בקשת אבנם לבקשה להיתר, הוא שהצד המערבי של דירת הזוג אפשטיין נסוג אחורה לכיוון מזרח לכל אורך הסלון והחדרים (למעט חדר השינה), כדי להשאיר מקום לבעלי דירת הזוג חן לפתוח כניסה מרחוב חנה סנש לכיוון המדרגות, ככל שיהיו חפצים בכניסה כזו, הרי שטענה זו נטענה לראשונה בסיכומיהם (סעיף 13).

משהועלתה בשלב זה הרי שהיא מהווה הרחבת חזית ואין לי כל יכולת כעת לבחון את נכונותה, את השלכותיה או את יחסם של הזוג שריקי ואף של הזוג מר חן לכך.

ייתכן שדבר זה יהיה רלבנטי בעתיד בעת בה יבחרו הצדדים לפרק את השיתוף בבית.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 26358-07-17 שריקי ואח' נ' אפשטיין ואח'

61. הגם שבמועד רכישת דירת אפשטיין הושכרה הדירה בשכירות בלתי מוגנת כשהיא כוללת "גינה צמודה", אין בכך כדי לבטא הסכמה מפורשת וברורה מטעם בעלי הזכויות, להצמדת החצר, אלא לכל היותר הסכמה שבין חוכרי הדירה הקודמים לבין מי ששכרו את הדירה.

זאת ועוד, אם נלך לשיטת אפשטיין הרי שהצמדת החצר הייתה צריכה גם לקבל ביטוי בהסכם המכר של דירתם, כפי שקיבלה ביטוי בהסכם השכירות (להלן: "הסכם המכר") (צורף כנספח כ"א לתצהיר מר אפשטיין). ואולם עיון בהסכם זה מעלה כי אין התייחסות לחצר או גינה כלשהי. כמובן, שגם אם הייתה קיימת התייחסות, לא היה בכך בלבד כדי לייחד את השימוש בה לאפשטיין שהרי מדובר על היחסים שבין מוכר לקונה בלבד.

62. מכיוון שעסקינן בתביעה לסילוק יד ולא בתביעה לפירוק שיתוף ומכיוון שקבעתי כי הסכמות שניתנו, ניתנו רק על סמך ההנחה כי תישמר לזוג שריקי זכות הכניסה לדירתם באופן פרקטי ושוויוני כיתר בעלי הזכויות בבית, הרי שמתייתר הדיון בסוגיות נוספות אשר אינן נדרשות לצורך הכרעה בענייניו של הסעד המבוקש, דוגמת בניית החלונות בדירת הזוג אפשטיין באופן שאיננו עולה בקנה אחד עם המבוקש בבקשה להיתר; ההבדלים בין בקשת שריקי הראשונה לשנייה; ומועד גידור החצר.

63. בהתאם להכרעתי הרי שלא נגרם בעבר ולא נגרם כיום נזק כלשהו לזוג שריקי בגין השימוש אותו עושה הזוג אפשטיין בחצר ובגידורה, ועל כן אני דוחה את בקשתם לפיצול סעדים.

סילוק בלוני גז, מתקני גז ומזגן

64. אפשטיין עושים שימוש ייחודי בחצר המזרחית ועם זאת בחרו למקם את מתקני הגז והמזגן בחצר המערבית. לטענת שריקי הצבת בלוני הגז והמזגן אף נעשתה ללא היתר.

65. אני סבורה כי עיקרון תום הלב מחייב כי אפשטיין יעבירו את בלוני הגז והמזגן לחלקה המזרחי של החצר היות והם עושים בה שימוש ייחודי. התנהלות בה אפשטיין נוגסים גם בחלקה המערבי של החצר, אפילו שמדובר בשטח של רכוש משותף, מעוררת חוסר נוחות ופוגעת, מעבר לסביר, בעקרון השוויון ברכוש המשותף.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-26358 שריקי ואח' נ' אפשטיין ואח'

66. על אפשטיין לסלק אפוא מחלקה המערבי של החצר את בלוני הגז, מתקני הגז והמזגן ולהעבירם לחלקה המזרחי של החצר, והכל כפי שהחוק מורה ותוך קבלת ההיתרים הדרושים, ככל שיש בהם צורך.

67. יצוין כי אפשטיין לא התגוננו בכתב ההגנה מפני טענה זו.

סילוק חפצים ממרפסת שריקי

68. מעיון בראיות הצדדים שהובאו בפניי בהקשר זה, אינני יכולה לקבוע כי הזוג אפשטיין הם אלו אשר הותירו פסולת בנייה על גבי המרפסת.

69. הזוג אפשטיין אמנם נמנע מלהתגונן גם בעניין זה, אולי היות שהזוג שריקי לא הרים את נטל הוכחת הטענה, אני דוחה את דרישתם בעניין זה.

סוף דבר

70. ההסכמות שניתנו בעבר לגידורה של חלקה המזרחי של החצר, כפי שקיבלו ביטוי בבקשה להיתר שאושרה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה, התבססו על ההנחה כי לשריקי תהיה זכות כניסה פרקטית לביתם, זכות אשר תשמור על השוויון הקנייני ביחס ליתר החוכרים בבית.

71. כל עוד מתאפשרת הכניסה לדירת הזוג שריקי, כפי שהינה כיום (מצדו המערבי של הבית כאשר הכניסה מרחוב חנה סנש), הרי שאני קובעת שאין לסלק את ידם של הזוג אפשטיין מהחצר והם רשאים להמשיך ולהשתמש שימוש ייחודי בחלק זה של החצר ואף לגדרו.

מאידך, ככל שכניסה כאמור לא תתאפשר, תהא הסיבה אשר תהא, אני קובעת שעל הזוג אפשטיין וכל מי מטעמם או שיבוא בנעליהם, להתיר (ולהותיר) לזוג שריקי וכל מי מטעמם או שיבוא בנעליהם, את הזכות להשתמש בחלקה המזרחי של החצר לצורך מעבר וכניסה לדירת שריקי ולצורך זה בלבד.

72. אין באמור כדי למנוע מן הצדדים להגיע להבנות אחרות בעניין דרך הכניסה שתתאפשר לדירת הזוג שריקי, מקום בו תיחסם הכניסה הקיימת כיום, אולם, כל עוד לא יגיעו הצדדים להבנות



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-26358 שריקי ואח' נ' אפשטיין ואח'

אלו, בהסכם מפורש בכתב, המוסכם על הכל, יהא על הזוג אפשטיין לאפשר את הכניסה לדירת הזוג שריקי, דרך מעבר בחלקה המזרחי של החצר, המצוי בשימוש כמתואר.

73. טוב יעשו הצדדים היה ויפעלו לטובת פירוק השיתוף ביניהם על דרך רישום בית משותף, תוך הסדרת ההצמדות השונות ודרכי הכניסה לבית ואין בפסק דין זה כדי למנוע זאת. דרך המלך יכולה הייתה להיות כי דירות הקרקע אליהן יוצמדו שני חלקי החצר, "יתרמו" כל אחת את חצי השטח הדרוש לשביל הגישה אל חדר המדרגות.

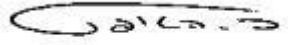
74. על הזוג אפשטיין לסלק את בלוני הגז, מתקני הגז והמזגן אותם התקינו בחלקה המערבי של החצר, ולהעבירם אל חלקה המזרחי, המצוי בשימוש.

75. הדרישה לסילוק חפצים ממרפסת שריקי, נדחית.

76. בהינתן הכרעתי, אינני מוצאת לעשות צו להוצאות.

מזכירות בית המשפט תמציא לצדדים את העתק פסק דין כחוק.

ניתן היום, כ"א אב תשע"ט, 22 אוגוסט 2019, בהעדר הצדדים.


כרמלה האפט, שופטת בכירה

