



בית משפט השלום בבת ים

ת"א 59727-09-19 מלכה ואח' נ' לב הר ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט יגאל נמרודי

תובעים

1. מוריס מלכה
2. משה טבשי

ע"י ב"כ עו"ד עופר פיק

נגד

נתבעים

1. שמעון לב הר
2. דוד לב הר

ע"י ב"כ עו"ד דניאל שמואלי

פסק דין

1 לפני תביעה לסילוק יד ולחיוב בתשלום של דמי שימוש ראויים.

2 **הצדדים ועיקר הטענות**

- 3 1. הבית ברחוב שינקין 18, בגבעתיים, ידוע כחלקה 322 בגוש 6166 (להלן – "הבית") נבנה לפני שנים רבות,
- 4 בשנות השלושים של המאה הקודמת לערך. הקים אותו המנוח גולדשטיין ז"ל. הבית לא נרשם כבית
- 5 משותף וזכויות בעלי הזכויות בבית הן במושע. בבית ישנן דירות, חנויות ומחסנים – וגם שטחים
- 6 שאמורים לשמש את כל בעלי הזכויות בבית. המחלוקת בעניינו היא ביחס ליחידה בקומת הקרקע.
- 7 התובעים מכנים אותה "מחסן". הנתבעים מכנים אותה "חדר כביסה". אין מחלוקת, כי כיום היחידה
- 8 משמשת כמחסן. היא תכונה אפוא להלן "המחסן".
- 9
- 10 2. יעל גולדשטיין ורות גולדשטיין, בנות משפחה ויורשותיו של הקבלן המנוח, הן בעלים של זכויות בבית.
- 11 חלקה של כל אחת מהן הוא 27/836 (3.23%); לשתיהן יחד: 6.46%. זכויותיהן בבית נרשמו ביום
- 12 23.3.2016, מכוח צוואה.
- 13
- 14 3. הנתבעים הם בעלי זכויות בבית. חלקו של כל אחד מהם הוא 2/66 (3.03%); שניהם יחד: 6.06%. הם
- 15 רכשו את זכויותיהם בבית ביום 13.6.2004. הם מחזיקים בחזקה ייחודית בחנות בחזית הבית.
- 16
- 17
- 18
- 19



בית משפט השלום בבת ים

ת"א 59727-09-19 מלכה ואח' נ' לב הר ואח'

תיק חיצוני:

- 1 4. ביום 7.7.2016 מכרו ה"ה גולדשטיין את זכויותיהן בבית לתובעים. בהסכם המכר צוינו, בין היתר,
2 הוראות כדלקמן:
3

"הואיל" שני והמימכר מבטא בעלות בחלק מהמקרקעין שהינו **מחסן**
בקומת הקרקע של הבניין [...]
סעיף 3 להסכם הקונים מצהירים כי ראו את המימכר, בדקו את מצבו
הפיזי, המשפטי, הרישומי והתכנוני לרבות עפ"י תוכנית בנין
עיר החלה על המקרקעין ועפ"י **היתרי הבניה של המימכר**,
ייעודו של המימכר והתאמתו של המימכר לצרכיהם [...]
סעיף 5 להסכם המוכרות מתחייבות למסור לקונים **חזקה המשפטית**
המכר במימכר, עם חתימת הסכה זה.

*ההדגשה אינה במקור.

- 4
5 5. התובעים טענו, כי הנתבעים מחזיקים במחסן, ועל-כן, בעקבות רכישת הזכויות, הם זכאים לזכות
6 בחזקה ייחודית בו. מכאן התביעה. הנתבעים טענו, כי במקור היה המחסן חדר כביסה, והוא למעשה
7 רכוש משותף, שכל בעלי הזכויות – לרבות הם – זכאים לעשות בו שימוש. הם ציינו כי עם רכישת
8 הזכויות בבית הם ביקשו לעשות שימוש במחסן, מאחר והוא היה עזוב. דיירי החנויות והדירות לא גילו
9 עניין במחסן, ועל-כן הנתבעים ניקו את המקום ונעלו אותו, על-מנת שלא יעשה בו שימוש על-ידי
10 עוברים ושבים, והם עצמם עשו בו שימוש. לשיטתם, מדובר ב"שימוש סביר" ברכוש המשותף. הם
11 הדגישו, כי התובעים לא יכולים לזכות בחזקה ייחודית במחסן, מאחר ומדובר ברכוש משותף, וגם
12 המוכרות (ה"ה גולדשטיין) לא החזיקו במחסן, וממילא – לא היו יכולות להעביר לקונים (התובעים) את
13 החזקה במחסן.
14
15 6. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, הראיות והדין החל, נחה דעתי כי דין התביעה להידחות. טענות אשר
16 לא נדונו נמצאו על ידי בלתי רלוונטיות להכרעה.
17

דין

- 18
19
20 7. בהתאם לדין, "בעל מקרקעין ומי שזכאי להחזיק בהם זכאי לדרוש מסירת המקרקעין ממי שמחזיק
21 בהם שלא כדין" (סעיף 16 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969), ועל המחזיק מוטל הנטל להוכיח את זכותו
22 להמשיך ולהחזיק במקרקעין, באופן שזכות הבעלות כפופה לזכות ההחזקה (ע"א 127/77 **קפה נ' לוי**,
23 פ"ד לא(3) 455, 646 (1977)).
24
25 8. בענייננו, התובעים אינם בעלים רשומים של הזכויות מכוח הסכם המכר עם ה"ה גולדשטיין (רישום)
26 מיום 17.5.2016. בנסח המקרקעין כבעלים, מתייחס לרכישה של זכויות אחרות, ממוכר אחר ובמועד
27 אחר). ה"ה גולדשטיין מוסיפות להיות רשומות כבעלים של זכויות בבית. הרישום לטובתן מוסיף לעמוד
28 על כנו, אף שהסכם המכר עם התובעים נכרת ביום 7.7.2016. זכויות התובעים באות לידי ביטוי בהערת
29 אזהרה בלבד על זכויות ה"ה גולדשטיין. עסקת הרכישה לא הסתיימה ברישום, ולמעשה – התובעים לא
30 מסרו כל הסבר מובח לעיכוב בהסדרת הרישום לטובתם (בהיעדר ראיות, איני מסתפק בהסבר שהובא



בית משפט השלום בבת ים

ת"א 59727-09-19 מלכה ואח' נ' לב הר ואח'

תיק חיצוני:

- 1 בעמ' 13, ש' 25-34). בנסיבות כאמור, **בהינתן העובדה כי הזכויות בבית** (זכויות המוכרות, ה"ה
 2 גולדשטיין; זכויות הנתבעים, זכויות יתר בעלי הזכויות) **הן במושע, על-התובעים מוטל להוכיח**
 3 **כי זכויותיהם בבית באות לידי ביטוי בזכות להחזיק, באופן ייחודי ובלעדי, במחסן.** בכפוף לעמידה
 4 בנטל כאמור – יש לבחון האם לנתבעים עומדת בכל זאת זכות לעשות שימוש במחסן. אף שבניינים רבים
 5 אינם רשומים כבית משותף, שאלת הזכות להחזיק באופן ייחודי ובלעדי אינה מתעוררת תדיר, הן מחמת
 6 שעל-פי רוב קיימים רישומים היסטוריים שמציינים את גבולות החזקה, והן – כך על-פי רוב, בהינתן
 7 ההחזקה הרציפה ביחידה הנתונה, והעובדה כי עסקאות ביחס לזכויות (שמזכות על פי הנטען בחזקה
 8 ייחודית במיקום מסוים) מלוות בהעברה פיזית של החזקה ביחידה הנתונה. ככל שהמצב העובדתי שונה
 9 (כך בענייננו), הנטל על הטוען לחזקה ייחודית ובלעדית ביחידה נתונה, הוא כבד ומשמעותי.
 10
 11 9. התובעים לא הוכיחו, כי זכויות המוכרות (ה"ה גולדשטיין) בבית (הזכויות מושא הסכם המכר)
 12 מתבטאות בזכות להחזיק באופן ייחודי ובלעדי במחסן. הן לא עמדו בנטל כאמור, אף שניתנה להם
 13 אפשרות להוסיף ולהביא ראיות (החלטה מיום 13.7.2020), על-מנת למצות את הבירור העובדתי. לא
 14 שוכנעתי, כי התובעים פעלו בשקידה נאותה לצורך הנחת תשתית עובדתית מלאה ומקיפה לביסוס
 15 התביעה. הם נמנעו מלפעול לזימון עדים רלוונטיים – המוכרות, ה"ה גולדשטיין; בעלי זכויות אחרים;
 16 נציג מטעם הרשויות, שיכול היה להעיד על תוכנו של תיק הבניין (נתתי דעתי לנספח 1 לתצהירו המשלים
 17 של עד התביעה מר בנימין פיטוסי; ניתן היה לצפות להצגת אישור מפורט יותר, שכולל בין היתר
 18 התייחסות משלימה, במיוחד בהינתן הצהרת התובעים בסעיף 3 להסכם המכר); הם לא הציגו מסמכים
 19 רלוונטיים מלשכת רישום המקרקעין (אפילו נסח היסטורי לא הוצג), והמחדל הראייתי נזקף לחובתם
 20 (ע"א 55/89 קופל (נהיגה עצמית) בע"מ נ' טלקאר חברה בע"מ, פ"ד מד(4) 595, 602 (1990); ע"א 548/78
 21 שרון נ' לוי, פ"ד לה(1) 760, 736 (1980)). בנוסף, כאמור לעיל, הם לא סיפקו הסבר מספק ומבוסס
 22 בראיות באשר לנסיבות שלפיהן הם טרם נרשמו כבעלים של זכויות המוכרות (כאמור, אין די באמור
 23 בעמ' 13, ש' 25-34). נתון אחד נותר לזכותם: העובדה כי על-שם המוכרות יש זכויות בבית, שלא באו
 24 לידי ביטוי בזכות החזקה ייחודית ביחידה אחרת כלשהי. נתון זה, שיש ליתן לו את המשקל המתאים,
 25 הוא בהחלט רלוונטי, אולם אין די בו כדי לבסס זכות להחזיק באופן ייחודי ובלעדי במחסן.
 26
 27 10. נוסף על האמור לעיל, אלו הם הנימוקים לפיהם מסקנת בית המשפט היא כי התובעים לא עמדו בנטל
 28 המוטל עליהם:
 29
 30 א. העסקה בין התובעים לה"ה גולדשטיין לא הסתיימה ברישום, אף שחלף זמן ניכר מאז החתימה על
 31 הסכם המכר;
 32
 33 ב. התובעים אינם יכולים להעיד מידיעה אישית על אודות השימוש שנעשה במחסן; הם לא זימנו
 34 לעדות עד כלשהו שיש לו ידיעה אישית; הם לא זימנו לעדות את המוכרות למסור עדות על אודות
 35 מושא עסקת המכר; המוכרות הן בנות משפחה ויורשותיו של הקבלן המנוח, וייתכן כי היה ברשותן
 36 מידע רלוונטי על אודות הבית, אופי וטיב הזכויות שנותרו על שם הקבלן, ובהמשך – על שמן, מכוח
 37 ירושה;
 38



בית משפט השלום בבת ים

ת"א 59727-09-19 מלכה ואח' נ' לב הר ואח'

תיק חיצוני:

- 1 ג. לא הוכח, כי התובעות החזיקו, בזמן נתון כלשהו, במחסן; בניגוד לנהוג, למקובל – כמו גם למצוין
2 בהסכמי התקשרות אחרים של התובעים ו/או חברה הקשורה עמם ביחס לרכישה של זכויות בבית
3 – ההוראה שהתייחסה למסירה של החזקה במחסן לתובעים (הקונים) התייחסה ל"חזקה
4 המשפטית במימכר" בלבד (סעיף 5 להסכם המכר);
5
6
7 ד. כעולה מהתמונות שהוצגו, כמו גם עדותה של עדת ההגנה הגב' גילה רוטשילד (עמ' 20, ש' 8-15)
8 ("עד גיל 11 אני חייתי שם [...] הייתי בחצר הזו וראיתי את השכנות מכבסות, משתמשות בחדר
9 הכביסה [...]"), המחסן אינו נחזה להיות יחידה שמתאימה להיות כשירה להירשם כיחידה עצמאית
10 בבית משותף או כיחידה שנהוג ומקובל להצמיד ליחידה אחרת. ניכר שבעבר המקום אכן שימש
11 חדר כביסה, שהרי במקום ישנם כיורים גדולים וישנים עם תשתית מים (ראו התמונות המצורפות
12 לתצהיר הנתבע 1);
13
14 ה. התובעים לא הראו, כי קיימת התאמה בין היקף הזכויות ע"ש המוכרות (ה"ה גולדשטיין) לבין
15 גודלו של המחסן, ביחס לשטחים הבנויים;
16
17 ו. התובעים אינם נושאים בתשלום מיסי הארנונה עבור המחסן. הם הסבירו, כי בהיעדר חזקה בפועל
18 – לנוכח החזקה על-ידי הנתבעים – הם אינם אמורים לשאת בתשלום מיסי הארנונה. עם זאת, היה
19 עליהם להניח תשתית עובדתית שלפיה אצל הרשות המקומית מופיע המחסן כיחידה נפרדת,
20 מבחינת חיובי הארנונה (גם אם המסים אינם משולמים כיום), וכי בעבר – גם אם בעבר הרחוק –
21 שולמו תשלומי ארנונה עבור המחסן, כיחידה עצמאית, ועל ידי מי הם שולמו. הם לא עשו כן
22 (התשובה: "אין לי כרגע את האישור וגם לא נדרשתי להביא אותו" (עמ' 14, ש' 1-2) אינה משכנעת
23 ואינה מספקת);
24
25 ז. בין מועד החתימה על הסכם הרכישה – אז זכו התובעים ל"חזקה משפטית" במחסן, חלפו שנים
26 עד שהתובעים ראו מקום לערוך פנייה מסודרת אל הנתבעים, לצורך קבלת החזקה במחסן;
27
28 ח. התובעים רכשו את המחסן בידיעה כי המוכרות אינן מחזיקות בו, ועולה כי קודם לחתימה על
29 הסכם המכר הם כלל לא ביקרו במחסן או שערכו ביקור לא יסודי (עמ' 14, ש' 17-23; עמ' 15, ש'
30 29-34); אקט המסירה לא נעשה בבית (עמ' 15, ש' 9-10);
31
32 ט. תיק בניין או היתר בנייה לא הוצגו (כאמור), על אף הצהרת התובעים בסעיף 3 להסכם המכר);
33 הסכמי מכר ראשונים, מפרטים או תקנון – לא הוצגו. כאמור, לא שוכנעתי, כי התובעים עשו כל
34 שנדרש לצורך איתור ולו חלק מהמסמכים הרלוונטיים;
35
36 י. **התשריט**: התובעים מבקשים להסתמך על תשריט שהם ערכו, ושנחתם על ידי חלק מבעלי הזכויות
37 בבית, לצורך ביסוס זכות החזקה ייחודית במחסן (התשריט צורף לתצהירו המשלים של עד
38 התביעה מר בנימין פיטוסי). את הטיעון כאמור אני דוחה מכל וכל. התשריט אינו חתום על ידי
39 מודד מוסמך (ישנו שם של עורך התשריט, אולם חתימה אינה מופיעה ועורך התשריט לא העיד
40 בהליך), הוא לא נושא אישור של רשות כלשהי ולא זכה לתוקף משפטי מחייב; עולה ממנו, כי אלו
41 שחתמו עליו אישרו – לצורך קידום הליך של התחדשות עירונית – כי יחידה מסוימת לצדה רשום



בית משפט השלום בבת ים

ת"א 59727-09-19 מלכה ואח' נ' לב הר ואח'

תיק חיצוני:

- 1 בתשריט שמם אכן מוחזקת על ידם. כך יש לקרוא את התשריט. אין מקום להסיק, כי החתימה על
 2 אותו תשריט מהווה גם אישור לכך שכל יתר הנתונים והרישומים בתשריט נבדקו ואושרו על ידי
 3 הגורם שחתם. התובעים עצמם, כמו גם שינקין גבעתיים בע"מ, חתמו, לצד יחידות מסוימות, תוך
 4 הפניית חץ שצויר והכוון מהיחידות הרלוונטיות אל עבר מיקום החתימות (היינו, החתימות
 5 התייחסו ליחידות ספציפיות ולא לכל תוכן התשריט). התובעים לא העידו מי מבין החותמים
 6 (שאינם צד להליך), על-מנת לבחון מה היה הלך המחשבה אצל החותמים.
 7
 8 ממילא, משהמחלוקת בנושא המחסן כבר הייתה ידועה במועד החתימה על אותו תשריט (הוא הוכן
 9 לפני הגשת התביעה, אולם הועבר לחתימה לאחר שהתביעה הוגשה והמחלוקת הייתה ידועה (עמ'
 10 11)), ראוי היה להציג לפני בעלי הזכויות שעמדו בפני חתימה את המחלוקת בסוגיה, ורק לאחר מכן
 11 לבקש מהם לחתום על התשריט (לרבות לצד אותה יחידה שבמחלוקת – המחסן). הם לא עשו כן
 12 (הטיעון בעמ' 11, ש' 26 אינו משכנע, ולא נתמך בראיה או עדות משכנעת), והסבר מניח את הדעת
 13 לכך לא הובא (איני מסתפק בהסבר שנמסר בעמ' 12, ש' 24-27).
 14
 15
 16 11. **הסעד הכספי**: כאמור, לא עלה בידי התובעים, כלל ועיקר, להוכיח כי הם זכאים להחזיק באופן ייחודי
 17 ובלעדי במחסן. על כן, הם אינם זכאים לתשלום של דמי שימוש מהנתבעים.
 18
 19 12. **השימוש שעושים הנתבעים במחסן**: במועד שבו הוגשה התביעה עשו הנתבעים שימוש ייחודי ובלעדי
 20 במחסן. עיינתי בתמונות שהוצגו. אין לומר כי מדובר ב"שימוש סביר", שהרי השימוש שעשו הנתבעים
 21 במחסן ממילא לא אפשר גם לאחרים לעשות שימוש דומה. במהלך ניהול ההליך המשפטי הוסיף מי
 22 מהנתבעים לעשות שימוש במחסן, באופן שחורג מ"שימוש סביר". הוא עשה כן, אף שהצהיר אחרת. עם
 23 זאת, עניינה של התביעה בדרישה של התובעים לסילוק ידם של הנתבעים ומסירת החזקה במחסן
 24 לחזקתם הבלעדית של התובעים. סעד זה, כאמור, נדחה על ידי. דרישה של התובעים, ככל שישנה, לפינוי
 25 המחסן משימוש ייחודי של הנתבעים, על-מנת לאפשר גם לתובעים – מכוח הרישום לטובת ה"ה
 26 גולדשטיין, וההערה לטובתם, כמו גם מכוח זכויותיהם הנוספות בבית (בעקבות רכישה מוקדמת) –
 27 לעשות שימוש "סביר" במחסן, שאינו ייחודי ובלעדי, לא נדונה בהליך הנוכחי. התובעים יהיו רשאים
 28 לנקוט בהליך מתאים, ככל שיחפצו.
 29
 30 **סיכום**
 31
 32 13. התביעה נדחת.
 33
 34 14. התובעים, ביחד ולחוד, ישלמו לנתבעים, ביחד ולחוד, את הוצאות המשפט ושכר טרחת עורך-דין על-סך
 35 של 20,000 ₪. התשלום ייעשה בתוך 30 יום. שיעור הוצאות מביא בחשבון את העובדה שהצהרת
 36 הנתבעים, שלפיה הם פינו את המחסן, אינה מלאה ואינה מדויקת.
 37
 38 המזכירות תשלח העתק מפסק-הדין אל ב"כ הצדדים.
 39 ניתן היום, כ"ט ניסן תשפ"א, 11 אפריל 2021, בהעדר הצדדים.



בית משפט השלום בבת ים

ת"א 59727-09-19 מלכה ואח' נ' לב הר ואח'

תיק חיצוני:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'יגאל נמרודי'.

יגאל נמרודי, שופט

$\frac{1}{2}$