

בעניין:

התובע:

יצחק כהן ת.ז. 047276712  
מרחוב אבן גבירול 12 תל אביב  
ע"י ב"כ עוה"ד גיל לוי ו/או שירלי בן דוד  
שדרות שאול המלך 35 תל אביב 64927  
טלפון: 03-6969144 פקס: 03-6969644

נגד

הנתבעים:

1. פרימרמן שמואל ת.ז. 050725571  
רחוב יריחו 1 תל אביב
2. רוזן לאה ת.ז. 038392247  
רחוב אבן גבירול 8 תל אביב
3. שטינבאום צבי ת.ז. 052022449  
רחוב אבן גבירול 8 תל אביב
4. שן גילה ת.ז. 055742886  
רחוב הירדן 25 ראש העין
5. אברמוב רחל ת.ז. 997739  
רחוב הרוותם 21/19 ראשון לציון
6. סער דניאל ת.ז. 027936897  
מרחוב אבן גבירול 8 תל אביב
7. לוי-סער עינת ת.ז. 029382991  
מרחוב אבן גבירול 8 תל אביב
8. צ. מולכו אחזקות בע"מ ח.פ. 513221820  
מרחוב ארלוזורוב 53 תל אביב
9. אדן ישראל ת.ז. 050403880  
ע"י עו"ד ישראל זלישינסקי  
שפירא 10 רמת גן
10. כהן אריאל ת.ז. 059199240  
לביא 4 ראש העין
11. כהן ויקי ת.ז. 059199240  
לביא 4 ראש העין
12. רון חן ת.ז. 10065522  
רח' פנקס 69/1 תל אביב

13. זלצברג יורם ת.ז. 731813  
רחוב אבן גבירול 8 תל אביב

14. זלצברג מלכה ת.ז. 0073966  
רחוב אבן גבירול 8 תל אביב

15. רג'ין סיון מ. דרכון 141290763  
מיוצג ע"י עו"ד דוד מועדים  
רחוב הארבעה 24 תל אביב

16. שחם אמנון ת.ז. 008210429  
רחוב השומר 14 חולון

17. טל יהודה ת.ז. 52884582  
מררחוב אבן גבירול 8 תל אביב

18. טל אביגיל ת.ז. 55896948  
מררחוב אבן גבירול 8 תל אביב

ע"י ב"כ עוה"ד אריאל כהן מ.ר. 60983  
כורש 14 ירושלים 94144  
טלפון: 02-6234187 פקס: 076-5100261

## כתב הגנה לכתב תביעה מתוקן

### כללי:

1. הנתבעים יהיו מיוצגים בהליך זה על ידי ב"כ עוה"ד אריאל כהן אשר מענו למסירת מכתבים כתבי בי דין הינו רחוב כורש 14 כניסה ו' ירושלים 94144.
2. כל טענה שהנתבעים לא הודו בה באופן מפורש בכתב הגנה זה - תיחשב כמוכחשת.
3. כל הטענות הכלולות בכתב הגנה זה הינן במצטבר או בהשלמה, הכל על פי הקשר הדברים ותוכנם.

### דחיית התביעה על הסף

4. כבר בראשית הדברים יטענו הנתבעים כי דין התביעה להידחות ו/או להימחק על הסף בהיותה קנטרנית וטורדנית שהוגשה מחוסר תום לב ומתוך שימוש לרעה בהליכי משפט ומבוססת על טענות זרות וממניעים זרים תוך העלאת טענות עובדתיות מטעות וסתמיות וכלליות ובאופן שאינן מקימות עילת תביעה או בשל יצירת מצג שווא והכל באופן שחורף את גורל התביעה להידחות על הסף:

א. נימוקי התביעה המפורטים בגוף התביעה אינם מקימים כל עילה ואינם מצדיקים אף לא אחד מהסעדים המבוקשים.

- ב. התובע מעלה בכתב תביעתו נימוקים וטענות זרות שאינם ממן העניין, מתאר מציאות עתיקת יומין ותמונות לא רלוונטיות ועובדות מטעות וסתמיות - עד כדי כך שלא ניתן להבין את הקשר בין הנימוקים לבין הסעדים המבוקשים.
- ג. התובע פועל ממניעים זרים תוך שהוא עושה שימוש לרעה בהליכי משפט שכן השמיע לא אחת חלק מהנתבעים כי ימשיך להגיש תביעותיו למפקח, ואם וככל ותביעתו הראשונה לא תתקבל ידאג לכך שימנע אפשרות חנייה כלל בחצר הבניין.
- ד. התובע לא הצליח להוכיח אף לו בדל ראייה כדי לבסס את בקשתו למניעת כניסת כלי הרכב ואת יצירת השביל המגודר שיהווה שביל גישה למחסן מרחוב אבן גבירול ועד דלת המחסן.
- ה. התביעה הוגשה בחוסר תום לב וחוסר ניקיון כפיים שכן מאחר והתובע מבקש לעשות שינוי מהותי בשטח החצר יכול היה להביא את הבקשה בפני אסיפת דיירים ואולם הוא העדיף לבזבז משאבים וזמן שיפוט יקר רק בכדי להציק ולהזיק לנתבעים.
- ו. תביעה זו מוגשת לאחר שאסטרטגיית תביעתו הקודמת של התובע במסגרתה ניסה להשתלט על שטח של 15 מ"ר באמצעות שימוש לרעה בהליכי משפט נכשלה ולכן מוגשת התביעה באסטרטגיה שונה ומנוגדת לחלוטין, שכל מטרתה להזיק לכלל החוכרים ולמנוע מהם שימוש ברכוש המשותף (בחצר) כבמקום חנייה. כמות הדיו הרבה ששפך התובע בכתבי בי-הדין בתביעתו הקודמת בהם ניסה לשכנע כי קיים צורך בלתי מתפשר בכניסת כלי רכב עד לדלת המחסן – הוחלפו לפתע לכתבי בי דין חדשים המנסים לשכנע את כבוד המפקח שלא רק שאין צורך יותר בכניסת כלי רכב עד לדלת המחסן אלא שיש לאסור את כניסתם של כל כלי הרכב בכלל לחצר. ורק מן הטעם הזה המוכיח את סתמיות התביעה, יש לדחותה על הסף ולחייב את התובע בהוצאות משפט ובשכ"ט עו"ד!!!

## פתח דבר

5. בבסיסו של כתב הגנה זה, כמו גם בכתב התביעה, עומד המסמך (נספח ה' לכתב התביעה), שטר שכירות ותנאים מיוחדים לשטר החכירה שמסדיר את היחסים בין המחכיר "ארמונות אבן גבירול בע"מ" לבין החוכרים בבניין וכן בינם לבינם. מסמך אלה מהווה ראייה עיקרית כי אין בתביעתו של התובע לא מיניה ולא מקצתיה, וכפי שיפורט בכתב הגנה זה יסתבר כי אין כתב התביעה מקים כל עילה לתביעת הנתבעים, והתובע מבקש לייצר לעצמו מצב משפטי וזכות קניינית עודפת על שאר בעלי הזכויות באופן שלא הייתה לו מעולם.

6. תביעה זו היא חלק ממסכת מתמשכת של פעילות הסגת גבול והשתלטות שמתבצעת על ידי התובע, בנו ומי מטעמו. תחילתה של תביעה זו בהשתלטות של התובע על שטחים משותפים בחצר הבניין, המשכה בדיונים בפני כבוד המפקח בניסיון לתת תוקף משפטי להשתלטות חסרת תקדים, ועתה ניסיון למנוע מכלל בעלי הנכסים בבניין את כניסתם עם כלי רכבם לחצר והכל על מנת להציק ולהזיק לכלל הנתבעים. התובע באמצעות בנו פועל בדיוק כפי שהבטיח ואמר לא פעם שאם הנתבעים לא יספקו את מבוקשם של התובע ו/או בנו – חניה פרטית ולא חסומה בחצר הבניין – יוודא התובע באמצעות בנו להתיש את בעלי הנכסים בבניין בבתי משפט, ולהוביל לכך "שאף אחד לא יוכל לחנות בחצר הבניין".

7. המדובר הוא בניסיון בלתי ראוי של בעל זכות חכירה להגדיר באמצעות המפקח על המקרקעין חלק משטח משותף שיהווה שביל המיועד למעבר עד למוחכר שבבעלותו והכל באצטלה של "דאגה" להולכי הרגל ולעוברי אורח.

8. יתרה מכך גם במסמכי החכירה עצמם (נספח ה' לכתב התביעה) שהציג התובע עצמו - ניתן ללמוד את ההיפכא מסתברא, כלומר: שיתוף מלא של כל החוכרים בשטח המשותף, שחלק ממנו הינו החצר עד לרחוב אבן גבירול המיועד לשימושם של כל החוכרים. הנתבעים ידגישו כי במסמכים הבאים - "חלק הכללי של שטר החכירה", "תנאים המיוחדים לשטר החכירה" בקטגוריית "אופן הנאת החוכר" – לא נמצא אף לא ברמז כי התובע יכול להגדיר ולייעד לעצמו שביל הולכי רגל שימנע את שימושם של כלל החוכרים בשטח החצר כבחנייה.

9. תוך כדי התנהלות התביעה הראשונה בפני כבוד המפקח על המקרקעין פעל וועד הבניין ליישם היגיון ולוגיקה שתיטיב עם כלל החוכרים לרבות התובע, שמבחינתו מזלזל בכל אשר ניתן לו ואינו מעריך דברים שנעשו עבורו, ואין כמו הגשתה של תביעה זו בכדי להוכיח את האמור בסעיף זה.

### **התייחסות לכתב התביעה**

10. מוכחש האמור בסעיף 1 לכתב התביעה ביחס לכתובת הנכס. המקרקעין המדוברים הינם ברחוב אבן גבירול 8 בתל אביב.

11. הנתבעים מודים באמור בסעיף 2 לכתב התביעה.

12. באשר לסעיף 3 לכתב התביעה - הנתבעים מודים בזכויות החכירה של מר יצחק כהן, התובע, כפי שרשומות בלשכת רישום המקרקעין, ואולם מכחישים כי לבנו של התובע יש את הסמכות לפעול מטעמו ובשמו של התובע, שכן מעולם לא הוצג לנתבעים כל ייפוי כוח של התובע המסמיך את הבן לפעול בשמו של התובע לרבות לא בכתב התביעה זה.

הנתבעים מכחישים בכל תוקף את תוכן סעיף מספר 3 לכתב התביעה ביחס לתיאור הנכס של התובע שכן בהתאם לתנאים המיוחדים לשטר החכירה בסעיף 11 מצוין במפורש כי "המוכר" הינו "חנות בקומת הקרקע בשטח של 27 מ"ר..... וכן מחסן בשטח של 90 מטר הפונה לצדדים צפון מזרח דרום והכניסה מחדר המדרגות והחצר" (להלן: "המוכר"). **מעולם לא נכתב בשטר החכירה שהוא יכול גם זירת מגורים וגם מחסן מסחרי**. אלא שהתובע עשה דין לעצמו והחליט לעשות שימוש בשטח שבקומת הקרקע בעורף המקרקעין גם למחסן מסחרי וגם לדירות מגורים וכל זה בנוסף לחנות שבה מותר השימוש לצורכי מסחר בהתאם לתנאים המיוחדים של שטר החכירה.

13. ביחס לסעיף 4 לכתב התביעה - הנתבעים מאשרים כי למחסן יש פתח כניסה בחצר הבניין המורכב משתי דלתות הנפתחות כלפי חוץ ואולם הנתבעים מכחישים כי למחסן יש דרך גישה לרכב ואדם מחצר הבניין בכלל, ובאופן המשורטט באיור בנספח "א" לכתב התביעה. התובע מנסה לנכס לעצמו שטח מתוך השטח המשותף, ובתוך כך לא הציג ולו מסמך אחד שיכול ללמד על זכות כלשהי לסיפוח של השטח כפי ששרטט אותו בנספח "א" לכתב התביעה. בהתאם לאמור במסמך התנאים המיוחדים לשטר החכירה כל מה שניתן לתובע הינו **כניסה מחדר המדרגות ומהחצר**, אלא שהתובע בחוסר תום לב מוחלט עושה דין לעצמו והופך את המילה **כניסה** לניכוס עצמי של השטח מהדלת הצפונית של המחסן ועד לרחוב אבן גבירול. והכל כמאמר בנספח "א" בכתב התביעה.

15. הנתבעים מודים באמור בסעיפים 5-8 לכתב התביעה, ואולם גם התובע מודה שהוא רכש מחסן וחנות ביום הרכישה אלא שלימים הפך את השטח שאמור לשמש כמחסן ל"דירות + מחסן" בנוסף לחנות והכל בניגוד לשטר החכירה ולתנאים המיוחדים לשטר החכירה שהוא בעצמו חתם עליהם. "והמחסן" שאליה מחוברת דלת הכניסה האמורה הוא בגודל של 4-5 מטרים בלבד, וכולו אמתלה שהשאיר התובע לאחר הפיצול, במטרה לנכס לעצמו שטח חניה פרטי ולימים שביד כניסה מחצר הבניין באבן גבירול.

16. הנתבעים מכחישים את האמור בסעיף 9 לגבי השימוש כמחסן וכי וייתכן כי נעשה בו שימוש לאחסון בחלק מהזמן. יודגש כי גם התובע עצמו מציין בכתב התביעה כי אין המדובר יותר במחסן בלבד אלא במחסן ודירה, כששטח המחסן עצמו אינו עולה על מטרים ספורים.

17. הנתבעים מכחישים את האמור בסעיף 10 לכתב התביעה. ככל שנעשה שימוש במחסן כמחסן, לא ידוע אם הייתה הפריקה והעמסת הסחורות ממש עד דלת המחסן, אך בוודאי שלא באופן קבע, ובוודאי שלא באופן בלעדי, אלא על בסיס זמינות המקום. גם כיום כלי רכב יכול להיכנס ככל שהדרך פנויה מחצר הבניין מכיוון רחוב אבן גבירול. בכל אופן יטענו הנתבעים כי ברוב המקרים, וגם בעבר הפריקה והטעינה נעשתה באמצעות גישה רגלית עד למחסן, וכפי שאף אומר התובע בעצמו בסעיף 10 לכתב התביעה ה"כניסה למחסן גם באמצעות חדר המדרגות" לעניין זה מכחישים הנתבעים כי השימוש בחצר היה שימוש בלעדי ויחודי של התובע ו/או של מי שקדם לו בחכירתו את המחסן, ובוודאי לא שימוש בלעדי ויחיד למי שהשכירו לו את הנכס.

18. הנתבעים אינם מודים באמור בסעיף 11 לכתב התביעה מחוסר ידיעה.

19. הנתבעים מפנים את כבוד המפקח לסעיף 12 לכתב התביעה בו התובע בעצמו מציג ומצטט את שטר החכירה בו נקבע במפורש כי "החוכר (לרבות התובע עצמו) **ייהנה באופן חלקי ביחד עם המחזיקים מפעם בפעם באופן חוקי - בכל חלקי הנכס המיועדים לשימוש משותף**, ויהיה כפוף להוראות המחכיר .... בקשר **לשימוש היעיל בחלקי הנכס המיועדים לשימוש משותף**" במילים אחרות: מדובר במסמך שהתובע כאמור במסגרת חתימתו על שטר החכירה ידע במפורש כי מדובר בשטח משותף שכל החוכרים יכולים לעשות בו שימוש וכמובן שלא מדובר בשטח פרטי, ייחודי לשימוש בלעדי שלו עצמו.

יתרה מכך, גם אם התובע טוען שהוצג לו מצג מפורש על ידי מי שמכר לו את זכות החכירה כאילו שמדובר בזכות שימוש ייחודית ובלעדית על חשבון השטח המשותף הרי שבניגוד לתנאי שטר החכירה אין זה אלא מצג שווא וניסיון להטעות את כבוד המפקח.

לא זו אף זו התובע בעצמו בחלק הכללי של שטר החכירה מצטט את האמור בשטר כי הדברים צריכים להיעשות באופן **חוקי** אך הוא עצמו אינו עושה שימוש חוקי בנכס שכן הוא משתמש בנכס **כמקצוע חופשי + מגורים + מחסן**. השימוש שעושה התובע בנכס חורג מכל מה שהותר לו בשטר החכירה. התובע יכול לעשות שימוש כמקצוע חופשי ומגורים או מקצוע חופשי ומחסן אך לא מגורים ומחסן ומקצוע חופשי.

20. בהתייחס לסעיף 13 לכתב התביעה יטענו הנתבעים כי התובע בעצמו מודה שרכש ביום 10.11.02 מחסן וחנות אך הוא בחר להרחיב את השימוש לשלושה יעודים שונים. הנתבעים מבקשים להדגיש כי עצם חתימתו של התובע על שטר החכירה הינה הסכמה מפורשת לכך שהשטח המשותף הינו **שטח משותף לכל החוכרים**, ואף כפוף לשינויי הגדרות של המחכיר ואין זה שטחו של התובע בשימוש בלעדי וייחודי והוא לא יכול לתבוע כל שימוש ייחודי ובלעדי ובוודאי כשלא מדובר ב"שימוש יעיל" (כהגדרתו ב"תנאים המיוחדים שלטר החכירה") על שטח החצר.

21. הנתבעים יטענו בהקשר לסעיף 14 לכתב התביעה כי לא בכדי לא מציין התובע את החלוקה בין המחסן לבין הדירות, שכן גודל המחסן אינו עולה על מטרים ספורים בעוד שהדירות מהוות את חלק הארי של השטח, הרי שהשימוש במקום כ"מקום אחסון עסקי" באופן שנעשה בו "פריקה וטעינה" אינו אלא מצג שווא והצגת מציאות שאינה מתקיימת כלל. גודל המחסן אינו עולה על מטרים ספורים וכלל לא בטוח שהוא מושכר לצרכים מסחריים אלא מוחזק ע"י התובע עצמו כדי שיוכל לנגח את הנתבעים ולדרוש שלא בצדק זכויות שמעולם לא הגיעו לו.

22. הנתבעים מכחישים את האמור בסעיף 15 לכתב התביעה, ויודגש כי אילו היה מתקיים האמור בסעיף זה לכתב התביעה אין מדובר אלא בהשתלטות ובהסגת גבול ותפישת חזקה על שטח משותף בניגוד לכל דין. אילו היה מתקיים מצב זה לא הייתה זו אלא עבריינות לשמה תוך ניסיון לפגוע ביתר החוכרים!!!

23. הנתבעים מכחישים את האמור בסעיף 16 לכתב התביעה. יחד עם זאת, לא ברור מה מנסה התובע להציג בסעיף זה, כשהוא מעלה טרזוניה על שימוש של החוכרים בשטח משותף שהוקנה להם במסגרת חתימתם על שטר החכירה. יתרה מכך, הערפול שמנסה לייצר התובע כאילו ש"מישהו" היה מחנה את רכבו, הרי ניתן לבדוק בנקל במי מדובר (על פי פרטי הרכב) – אלא שניסיונות ההשתלטות של התובע על שטח לא לו, הביאו מיד לפעולות נגדיות של יתר החוכרים הרשאים להשתמש בשטח המשותף על פי כל דין. הנתבעים מבקשים לחדד את ההפרדה בשטר החכירה בין מה שנקרא **חצר** שהינה החלק הצפוני של המגרש לבין מה שמוגדר **גינה** והוא ממוקם בחלק הדרומי של המגרש. גם זו וגם זו מוגדרים בתנאים המיוחדים לשטר החכירה (סעיף ג1) כחלקי הנכס המיועדים לשימוש משותף אלא שלגבי הגינה היא אמורה לשמש לצורכי נוי בלבד ואכן קיימת הסכמה רחבה בעניין. לגבי החצר יטענו הנתבעים כי שימוש במקום כחנייה הינו שימוש סביר בהחלט והוא מיועד לכלל החוכרים. לעניין זה מודה גם התובע שהחלק הצפוני של המגרש מוגדר כחצר, הוא אף מסמן זאת בנספח ו' לכתב התביעה.

24. הנתבעים מודים בעצם של קיומה של אסיפת הדיירים והחלטותיה כאמור בסעיף 17 לכתב התביעה ואולם יודגש כי בהתאם לפרוטוקול שהוצג כנספח ז' לכתב התביעה הרי שהתובע באמצעות בנו מתנגד לכל ניסיון להסדיר סדר בשטח החצר ומהלך אימים כבר שנים רבות על בעלי הנכסים בבניין, כך שעל כל פעולה שמנסה להיטיב את איכות חיי הדיירים מאיים התובע באמצעות בנו לפנות לערכאות. ואולם נתקבלה כבר אז באסיפת הדיירים בשנת 2003 החלטה להתיר חנייה שזהו שימוש סביר בהחלט בחצר הבית. לא זו אף זו, וועד הבית הנוכחי שיכלל את ההחלטה מאז במסגרת אסיפת דיירים נוכחית ואף הקים עמודים שימנעו חסימה של דרך הגישה לדלת המחסן וכל זאת, מבלי להקנות כל זכות קניינית לתובע על השטח המשותף. יתרה מכך היחידי שפועל עד היום בניגוד להחלטות שנתקבלו כבר בשנת 2003 לפיה לא תותר חנייה למי שאינו מדיירי הבניין הוא התובע בעצמו שכן גם בנו שאינו מדיירי הבית וגם לקוחות של הדייר של התובע חונים את רכבם בחצר.

**מצ"ב ומסומן "א" תמונות שצולמו לאחרונה בהם נצפו התובע או מי מטעמו כשהם חוסמים את החנייה**

25. בהקשר לסעיף 18 לכתב התביעה, הנתבעים מודים כי נתקבלה החלטה באסיפת דיירים בדבר אופן השימוש בחנייה, ואולם יודגש כי גם לתוכן הצעה זו שאפשרה גישה למחסן התנגד בנו של התובע במהלך האסיפה. לנתבעים זכות לקבל החלטה על מקום החנייה בכל מקום בחצר וגם ההסכמה בדבר החנייה במה שנקרא ה"חצר החיצונית" הרי שלאותה החלטה מיום 10.8.03 נקבע כי לא תותר חנייה רק כאשר היא חוסמת את דרך הגישה למחסן והכל בהתאם להחלטה שנתקבלה, והכל מבלי להקנות לתובע כל זכות על אי אלו מהשטחים השייכים לרכוש המשותף.

26. האמור בסעיף 19 לכתב התביעה ככל שהוא מתייחס לחנייה בחלק החיצוני של הבניין אינו מוכחש שכן בעלי הנכסים והדיירים מבקשים לעשות שימוש סביר בשטח המשותף, אך הוא מוכחש בכל תוקף לעניין חסימת הגישה למחסן. יחד עם זאת לא ברורה הרלוונטיות של האמור בסעיפים 19,20,21,22,23,24,25,27,28 לעניין תביעה זו שכן כבר במהלך שנת 2013 הציב וועד הביתה עמודי ברזל מעוגנים בביטון כדי לסמן שביל גישה עד לכניסה למחסן דרך החצר וגם הבניין הסמוך (בניין נט"ל הקים גדר מפרידה בין החצרות כך שהדבר השליט סדר בחצר הבית. ולפיכך כל השתלשלות העניינים מתוארת בסעיפים 19-28 אינה רלוונטית והיא מיותרת הן ביחס לעובדות המתוארות שאינן רלוונטיות לסעדים המבוקשים בכתב התביעה ואינן מתארות אף לא במעט את המציאות הקיימת היום לאחר שסומן שביל הגישה לדלת המחסן.

**מצ"ב ומסומן "ב" תמונות שצולמו לאחרונה בהם ניתן לראות את הכניסה המסודרת לחצר הבית וכן את שביל הגישה למחסן בעמודים מעוגנים והכל גם ממבט על.**

27. האמור בסעיף 20 לכתב התביעה אינו מוכחש.

28. מוכחש האמור בסעיף 21 לכתב התביעה שכן הדיירים אינם יכולים פיזית לחסום את הגישה למחסן והכל בזכות אותם עמודי ברזל יצוקים וסימון מיוחד שסימן וועד הבית עד לדלת הכניסה. הנתבעים יחזרו וידגישו כי אין בסימון עם אלה כדי להקנות לתובע כל זכות קניינית בשטח המשותף והכל נעשה מתוך רצון טוב.

29. האמור בסעיף 22 לכתב התביעה אינו מוכחש, וגם כאמור אינו רלוונטי למציאות הנוכחית ואולם יודגש כי עצם הקמתו של עמוד ברזל במרכז השטח המשותף על ידי התובע ו/או מי מטעמו באופן שהוא מעבר לכל היגיון סביר אינו אלא ניסיון להשתלטות על שטח משותף ולגזול את השימוש המותר בשטח זה מכל יתר החוכרים. לעניין זה מפנים הנתבעים את כבוד המפקח על המקרקעין לתמונות בנספחים ט"ז ו- י"ז לכתב התביעה בהם ניתן לראות בבירור את מקום הצבתם של העמודים כפי שהוקם על ידי התובע. יודגש כי כל התמונות המצולמות בנספחי התביעה המסומנים י, י"א, י"ג, ט"ו, ט"ז, י"ז, כ', כ"א, כ"ג ברובו (להלן "נספחי התמונות") אינן נכונות, מגמתיות, שקריות ומנסות לתאר מצב מציאותי שכלל לא קיים. הנתבעים הציגו בנספח ב' כאמור את המצב האמיתי כפי שהוא כיום.



30. האמור בסעיפים 23-25 לכתב התביעה אינו מוכחש ביחס לשנים עברו, אך הוא מוכחש לחלוטין בכל הקשור להווה. אין כל מלחמת קיום על שטח המבואה בכניסה למחסן ובדרך הגישה למחסן שכן מעולם לא היה מצבו של התובע טוב יותר מכפי שהוא עכשיו. סומן לו שביל גישה למחסן שסומן בעמודים כך שלא ניתן לחסום אותו כלל, אך הוא כמובן לא מסתפק בזה ובעובדה שיש לו גם אפשרות גישה למחסן בן כארבעת המטרים מחדש המדרגות – דרך גישה שנשארת תמיד פתוחה ואינה יכולה להיחסם - אלא שעתה הוא מבקש לעצמו סימון שביל מגודר ע"ח השטח המשותף מהכניסה לחצר מרחוב אבן גבירול ועד לדלת הכניסה למחסן. מאחר ומדובר בשטח משותף אזי ככל שחפץ בכך התובע יכול היה להביא את הדבר להצבעה באסיפת הדיירים אלא שבחר להביא את הדבר בפני המפקח על המקרקעין מה שמעיד יותר מכל על חוסר תום ליבו של התובע

31. הנתבעים מודים באמור בסעיף 26 לכתב התביעה.

32. האמור בסעיף 27 לכתב התביעה אינו רלוונטי במציאות הנוכחית ומוכחש לחלוטין ככל שהוא מתייחס לתקופה הנוכחית. אין כל חסימה למחסן ויש בוודאות מעבר פתוח וחופשי לדלת המחסן מכיוון החצר באמצעות חדר המדרגות. כלי רכב אינם חוסמים את המקום ויש אפשרות מעבר פתוח עד דלת המחסן בעצם באחת משתי האפשרויות: דרך החצר ודרך חדר המדרגות.

33. מוכחש האמור בסעיף 28 לכתב התביעה – שכן הנספח המצ"ב אינו רלוונטי ואינו מציאותי. יתרה מכך הצגת התמונות בנספחי התמונות של התביעה מציגות מצג שווא ומנסות להטעות את כבוד המפקח במציאות שקרית שלא באמת קיימת.

34. בסעיף 29 לכתב התביעה מוצגות תמונות של חבלה לכאורה ברכבו של בנו של התובע ואולם מעבר לצפייה בתמונות אין לנתבעים מידע נוסף בעניין ולא ברור מי עומד מאחורי המעשה. לעניין זה ידגישו הנתבעים כי הרכב המוצג במקום החנייה הינו רכבו של בנו של התובע שבניגוד לכל הסכם ולכל דין חונה במקום חנייה זה. בנו של התובע אינו בעל נכס בבניין ואינו דייר ולכן אין לו כל זכות חנייה בחצר הבניין. אלא שהתובע עושה כבתוך שלו, כשיחפוץ הוא מאמץ את החלטות אספות הדיירים מהעבר ומהווה וכשלא נוח לו עם ההחלטות הוא פועל בניגוד אליהן. יצוין כי באותו האופן ממשיכים גם כיום מכרי התובע, שאינם דיירים בבניין להחנות את רכבם בכניסה לחצר תוך חסימתה כפי שהוצג בנספח א' לכתב הגנה זה וזאת בניגוד לכל פעילויות האכיפה שמנסים לעשות אנשי וועד הבית.

35. הנתבעים מכחישים את האמור בסעיף 30 לכתב התביעה ככל שהדבר קשור לעדכונו בדיעבד של התובע בדבר אסיפת הדיירים. וועד הבית ביצע את זימון האסיפה כנדרש תוך ציון במפורש את תוכן הדברים שיידונו באסיפה.

יתרה מכך, בנו של התובע נכח באסיפה והביע את דעתו במשך כל הדיון שאף נרשמה בפרוטוקול הסיכום של אותה אסיפה כפי שהוגש ע"י התובע עצמו מובא בנספח י"ד לכתב התביעה.

יודגש כי לא ברור על מה מבסס בנו של התובע את הטענה בדבר אי חוקיותה של האסיפה בעוד שהזמנה כנדרש, נתלה זימון בחדר המדרגות מבעוד מועד וכן נשלח זימון גם לתובע עצמו. הנתבעים מבקשים להדגיש כי התובע מספח לעצמו גדר שנמצאה בשטח המשותף וקובע כי מדובר ברכושו שלו, למרות האיסור המפורש במסמך התנאים המיוחדים (סעיף 7) לשטר החכירה עליו הוא חתום **שאסור לו לעשות כל שינוי בצד החיצוני של המוחכר ובוודאי שלא בשטח המשותף ובוודאי שלא יכול לטעון כי הרכוש שם שייך לו.**

36. האמור בסעיף 31 לכתב התביעה אינו מוכחש, אך יחד עם זאת יודגש כי כל ההחלטות שבוצעו בשטח החצר בוצעו לאחר שנתקבלו במסגרת אסיפת דיירים מסודרת שנתקיימה כחוק. במסגרת הפעילויות שבוצעו על ידי הוועד סומנו שבילים מסודרים ואף הוקמו עמודים שיאפשרו גישה מסודרת למחסן, כך שבעקרון הפעילות נעשתה לטובת הכלל וביניהם גם התובע אלא שמבחינתו ברגע שנחסמה יכולת להמשך השתלטות הבלעדית חסרת הרסן – מצבו הורע.

37. האמור בסעיפים 32-33 מוכחש שכן התובע עצמו נכח בישיבה וידע אודות ההחלטות ואף הביע את דעתו כך שלא ברור על מה מלין התובע בכתב התביעה.

38. מוכחש האמור בסעיף 34 לכתב התביעה שכן אין לתובע כל זכויות קנייניות בשטח המשותף, ומעולם לא היו לו. יתרה מכך פעילות הוועד שתחמה את הגישה למחסן באופן שאף כלי רכב לא יחסום את הגישה למחסן רק שיפרה את מצבו של התובע ביחס לעשור שנים בו הוא מתלונן ברוב טענותיו בכתב התביעה כי חוסמים לו את דרכי הגישה למחסן. על רקע המציאות החדשה שנוצרה בשטח בזכות הנגישות המסודרת למחסן - ברי כי התביעה הינה טורדנית וקנטרנית והוכחה שהתובע ו/או מי מטעמו עושה שימוש לרעה בהליכי משפט. התובע מציג תמונות שקריות וטוען כי הדיירים ממשיכים להחנות ללא מגבלה. הדבר הוא שקר מוחלט ולו רק מפאת העובדה שאין אפשרות פיזית לחסום את המחסן. יש לציין לחיוב את התובע שלפחות מודה בסעיף זה כי התמונות הינן מחודש מרץ 2013.

39. האמור בסעיף 35 לכתב התביעה אינו מוכחש. מו"מ זה לא הבשיל שכן התובע סירב לסגת מתביעותיו שהיו הפרה בוטה של זכויות הנתבעים בשטח. אך דווקא על רקע האמור בסעיף זה עולה בבירור כי מדובר בתביעה קנטרנית ודווקנית שדינה להידחות על הסף, שכן במשך שנים רבות נעשה שימוש סביר בחצר כבמקום חנייה אלא התובע הרחיק לכת ואף השתלט במלוא מובן המילה על 15 מ"ר מתוך החצר, אך שמכשל הן באופן מעשי אל מול הדיירים מלהחזיק את השטח בבלעדיות והן במישור המשפטי - החליט לשנות אסטרטגיה ולנסות לבטל את אפשרות החנייה לכל דיירי הבית.

40. הנתבעים מכחישים את האמור בסעיף 37 לכתב התביעה מכיוון שלא יכולים לדעת "מה ידעו ומה לא ידעו התובע וב"כ". יחד עם זאת ייאמר במפורש כי בנו של התובע קיבל מב"כ הנתבעים זימון מסודר בתאריך 10.5.13 בשעה 10:14 לאותה אסיפת דיירים מתוכננת וכן עם מכתב מצורף מטעם ב"כ הנתבעים המפרט את הנושאים שיעלו לדיון באותה אסיפה. בנו של התובע שהתייצב עם בא כוחו לאותה אסיפת דיירים הודה בפני ב"כ הנתבעים כי ראה את המייל שנשלח אליו אך לא פתח את המכתב. יודגש כי גם הדייר של התובע (שוגר דדי) קיבל זימון מסודר אותו העביר מיד לתובע.

בנוסף, ימשיכו ויטענו הנתבעים כי התובע חוזר וטוען כל הזמן על זכויות קנייניות וירטואליות, שאין לו ולא היו לו אלא במוחכר עצמו בלבד כהגדרתו בשטר החכירה.

#### **מצ"ב ומסומן "ג" של הזימון שיצא לכלל בעלי הנכסים לרבות בנו של התובע**

41. מוכחש האמור בסעיף 38 לכתב התביעה שכן בנו של התובע הודה שקיבל את המייל באוזני ב"כ הנתבעים אך הודה שלא פתח את המכתב. לעניין זה יאמר כי לא ברור על מה מלין ב"כ התובע שכן המכתב אינו מעניינו. מדובר באסיפת דיירים מסודרת וב"כ התובע אינו חלק מדיירי הבית ואינו אמור להיות חלק מהממוענים של המכתבים. בנו של התובע היה אמור להעביר אל בא כוחו את המכתב ככל שהדבר היה רלוונטי אליו. ב"כ הנתבעים אינו אחראי על חוסר הקשר והתקשורת שבין ב"כ התובע לבין בנו של התובע.

42. מוכחש האמור בסעיף 40 לכתב התביעה. האסיפה נדחתה רק לאור בקשתו של ב"כ התובע שכן הודיע לב"כ הנתבעים כי הוא חוגג בת מצווה לבתו בתאריך 16.5.13 והוא מבקש לדחות את האסיפה למועד מאוחר יותר, ואכן בתאריך 14.5.13 שעה 14:20 הפיק ב"כ הנתבעים הודעה באמצעות המייל בה הודע לכלל בעלי הנכסים אודות דחיית מועד אסיפת הדיירים, והתובע באמצעות בנו אף ראה את ההודעה וענה תשובה לב"כ הנתבעים חד משמעית "קבלתי" וכן שהגיע להסכמה עם וועד הבית (דני) על פינוי קונסטרוקציה בשטח אחר עליו הוא השתלט בחצר הבית

#### **מצ"ב ומסומן "ד" הזימון שיצא לכלל בעלי הנכסים לרבות לבנו של התובע וכן אישורו של התובע בדבר קבלת ההודעה ופינוי שטח אחר בחצר מהשתלטותו**

43. האמור בסעיף 41 לכתב התביעה אינו מוכחש, שכן בנו של התובע טען שלא פתח את המכתב למרות שהודה שקיבל את המייל עם המכתב, ואין זו אלא רשלנותו שלו עצמו.

44. האמור בסעיף 42 לא מוכחש, אך לא ברור מדוע חושב ב"כ התובע כאילו שהולך שולל ע"י ב"כ הנתבעים. הוא יכול היה ליטול חלק באסיפה רק בהצעת התובע בדבר השימוש בחנייה, אך במקום זאת פעל בהפגנתיות ועזב את המקום מבלי שהיה שותף להצעה שהועלתה ע"י בנו של התובע, מרשו.

45. באשר לסעיף 43 לא בכדי לא מצרף התובע את שני העמודים המכילים את סיכום החלטות האסיפה מיום 23.5.13 אלא רק את העמוד הראשון. באסיפה זו החליטו הדיירים ברוב קולות לעשות שימוש סביר בהחלט בחצר ולהשתמש בה כבחנייה לטובת דיירי הבית. הנתבעים מבקשים לצרף את הסיכום המלא של אסיפת הדיירים ולהפנות את המפקח הנכבד לעמוד 2 במקום המסומן שם נכתבה ההחלטה בדבר השימוש בחצר כבמקום חנייה

#### **מצ"ב ומסומן "ה" – סיכום אסיפת הדיירים מיום 23.5.13**

46. ביחס לסעיף 44 – כל הפעילויות שנעשו על ידי הוועד נעשו בעקבות החלטות שנתקבלו באסיפת הדיירים, אך שוב מנסה התובע להטעות את כבוד המפקח בעוד שהוא מציג בנספח כ' של התביעה תמונות מגמתיות ולא מעודכנות ממבט צד וממבט על כאילו שהשביל למחסן עדיין חסום. יודגש כי השביל עצמו כלל אינו מצולם בנספח כ' לכתב התביעה אלא רק זוויות מגמתיות ומטעות.

47. האמור בסעיף 45 מוכחש לחלוטין. התמונות המוצגות על ידי התובע הינן תמונות בהן הוא מראה את השטח עליו הוא השתלט בכוח ובניגוד לכל דין, ומצב זה לא היה במשך עשרות שנים קודם לכן, אלא רק בחלק מהתקופה בה החזיק התובע כבעלים והכל בניסיון להשתלט על שטח משותף, שטח לא לו. לא זו אף זו – מה הקשר בין תמונות אלה לבין המציאות בת קיימא כיום?!

48. האמור בסעיף 46 אינו מוכחש.

49. באשר לסעיף 47 לכתב התביעה מחד גיסא טוען התובע כי וועד הבית מתעלם מ"זכויותיו" לגישה לכניסה למחסן דרך החצר ומאידך גיסא הוא בעצמו מציג את עקרונות החנייה בחצר שגובש על ידי וועד הבית (נספח כ"ב לכתב התביעה) ובו מתואר ומסומן בבירור שביל הכניסה למחסן. אלא שהתובע מקבל את טוב ליבו של וועד הבית ושל יתר הנתבעים בהקצאת השטח (ללא מתן כל זכות קניינית לתובע) כמובן מאליו ומבחינתו רק ממשיך לנגח את העשייה באמצעות שימוש לרעה בהליכי משפט. לצורך הנוחות מצורף בכתב ההגנה הנספח ו' שמפרט את עקרונות החנייה בחצר המשותפת כפי שגובש על ידי וועד הבית עם ציון מפורש של "שביל גישה" למחסן

#### **מצ"ב ומסומן "ו" – "עקרונות חנייה בחצר המשותפת"**

50. כל האמור בסעיף 48 לכתב התביעה מוכחש ואף שיקרי. שביל הגישה למחסן אינו נחסם מכיוון שאין אפשרות לחסום אותו יותר בעקבות העמודים שהוצבו במקום. התמונות המוצגות בנספח כ"ג לכתב התביעה הינן תמונות ישנות שאינן רלוונטיות ואינן מתארות את המצב כיום, וייתכן כי כלי הרכב המצולמים בכניסה לבניין מיום 13.10.13 ומיום 15.10.13 הינם כלי רכב שהועמדו בכוונת מכוון באופן זה. יש להדגיש כי וועד הבית פועל ללא לאות למנוע מצבי חנייה שחוסמים את כניסה לחצר הבית.

51. האמור בסעיף 49 לכתב התביעה ככל שהוא מתייחס מעבר לציטוט החוק מוכחש לחלוטין. התובע מציג את סעיף 52 לחוק המקרקעין וטוען כאילו שה"מחסן" נשוא התביעה הינו דירה לכל דבר ועניין. כבר בהתאם למילות החוק ניתן לפסול את הטענה שעולה בכתב התביעה שכן אין המדובר ב"יחידה שלמה ונפרדת למגורים". התובע עושה שימוש במתחם זה לשתי יחידות מגורים וכן ליחידת מחסן נוספת, והכל כאמור בניגוד לשטר החכירה.

52. האמור בסעיף 51 לכתב התביעה ככל שהוא מתייחס מעבר לציטוט סעיף 12 (ב) לתקנון המצוי מוכחש לחלוטין. החלטת אסיפת הדיירים לא מטילה על התובע כל חוב או תשלום ולא משנה את זכויותיו שכן מעולם לא היו לו כאלה בשטח המשותף (בהתאם לשטר החכירה, אלא במוחכר עצמו ובו בלבד) אלא כפי שיש לכולם בכל הקשור לרכוש המשותף. הנציגות יכולה בהחלט להחליט לשנות כל דבר ברכוש המשותף מבלי כל צורך בהסכמת התובע שכן מדובר במנדט שנתקבל במסגרת אסיפת דיירים חוקית שהחלטותיה תקפות. יתרה מכך, התובע לא הוכיח כי נעשה כל שימוש במשך 40 שנים בשביל הגישה וברחבת המחסן רק עבורו ו/או עבור קודמיו כבעלי המחסן. יש להוסיף כי התובע בעצמו בכתב התביעה מתאר מסכת של מריבות בלתי פוסקות וחילוקי דעות לרוב החל משנת 2003 בכל הקשור לחנייה בשטח המשותף שהוגדר על ידו כרחבת כניסה למחסן, והכל על רקע שניסה להפוך את המרחב הזה למרחב פרטי ובלעדי שלו עצמו. לא זו אף זו:

לא ברור למה מתכוון התובע במונח "שימוש סביר" כפי שמתאר אותו התובע בסעיף זה ביחס לסעד המשפטי המבוקש:

אם המדובר בשימוש שלו במסגרת השתלטותו על שטח מסוים כ"שימוש סביר", ובין אם מדובר בכניסת כלי רכב של דיירים אחרים לחצר "כשימוש סביר" אזי בכל מקרה הוא מבקש לחדול את ה"שימוש הסביר" במסגרת הסעד המשפטי.

אלא שלדעת הנתבעים נכון היה לפרש את המילים "שימוש סביר" כפי שנכתב בסעיף זה לכתב התביעה באופן שניתן יהיה לכל הדיירים להחנות את כלי רכבם בשטח המשותף, ולרווחת הכלל "ליהנות ממנו באופן חלקי ביחד עם יתר החוכרים" (כאמור בסעיף 4 לשטר החכירה) ולא הקצאת שטח לשימוש ייחודי ובלעדי לטובת התובע עצמו ועל חשבון כל יתר הדיירים.

53. מוכחש האמור בסעיף 52 לכתב התביעה שכן אין בו לא מינייה ולא מקצתיה. אסיפת הדיירים היא המוסמכת לקבוע את השימוש בשטח המשותף באופן שיהיה לטובת הכלל ולא לאפשר את השתלטות האחד והעדפתו על פני האחר. התובע לא נפגע מכיוון שמעולם לא הייתה לו כל זכות על שטח מחוץ לשטח המוחכר. זכותו הינה רק לכניסה מכיוון החצר וכן מכיוון חדר המדרגות ואכן כניסות אלה עומדות ניצבות. אלא שוועד הבית אף שיפר את מצבו ביחס לסבל שהוא עצמו מתאר בכל כתב התביעה, והכל בזכות יצירת שביל מעבר לדלת הכניסה למחסן באין מפריע.

54. מוכחש האמור בסעיף 53 לכתב התביעה שכן המדובר הוא בשימוש סביר של הנתבעים בשטח המשותף שלהם ומוכחשת כל טענת זכות קניינית של התובע, בעלי המוחכר, בקומת הקרקע בכל הקשור לחצר שהינה שטח משותף, ולפיכך אין כל פגיעה בזכות קניינית כלשהי לתובע ככל שנעשה שימוש בשטח החצר. הנתבעים יפנו את המפקח הנכבד לסעיף 1 ג' בתנאים המיוחדים לשטר החכירה בו מצוין כי החצר הינה שטח משותף, ולסעיף 7 בו נקבע במפורש שאין לחוכר כל זכות מחוץ למוכר, ולסעיף 4ב שם נקבע שהתובע יכול ליהנות באופן חלקי ביחד עם כל יתר המחזיקים בכל הקשור לשטח המשותף.

55. מוכחש האמור בסעיף 54 לכתב התביעה שכן מדובר בשימוש סביר לחלוטין. התובע הינו בחזקת יוציא לעצמו עין ובלבד שלנתבעים שתיים, והכל עקב העובדה שדרכו המשפטית לא צלחה בכתב התביעה הקודם במסגרתו ניסה להשתלט על שטח משותף, אזי עתה הוא מנסה להזיק באמצעות ההליך המשפטי לכלל דיירי הבית ולמנוע מהם שימוש סביר במקום כבחנייה. בנוגע לטיעון בנושא היתר החנייה במקום, התובע מביא את הסתירות גם כלפי עצמו לשיא חדש. התובע מנסה להטעות את כבוד המפקח, כאשר הוא טוען כי חסרונו של היתר חנייה מתיק הבניין הוא עדות לכך שלא ניתן היתר כזה בעבר. למותר לציין כי לא נמצא בתיק הבניין בעירייה כל היתר שהוא – לא היתר חנייה, לא היתר לבניית הבניין עצמו. על פי הלוגיקה של התובע בעצמו, עצם התביעה הזו לא יכולה להיות מוגשת, שכן לא נמצא בתיק היתר ל"מחסן" שלו עצמו שבגינו מתנהל הליך זה. חשוב לציין, כי לאורך השנים, ביצעה העירייה בחצר פעולות שונות, המעידות על כך שהיא התירה ומתירה חניה במקום, ובכלל זה הנמכת המדרכה ("קופסה") לצורך כניסת כלי רכב לחצר הבניין.

## רקע משפטי

56. הנתבעים מבקשים להציג רקע משפטי שעומד בבסיסו של כתב הגנה זה: הבניין ברחוב אבן גבירול 8 נבנה בשנות ה-50 המוקדמות (ככול הנראה בשנת 1953) ועד כה לא נרשם כבית משותף, למרות שעל פי מאפייניו הפיזיים ראוי הוא להירשם ככזה.

על בניין כגון דא, חלות הוראות פרק ו'1 [לחוק המקרקעין](#) (סעיפים 77א' – ו') שכותרתו "בתים שאינם רשומים כבתים משותפים". בפרק זה החיל המחוקק סעיפים מסוימים מפרק ו' לחוק העוסק בבתים משותפים – על בתים שאינם רשומים ככאלה, זאת "במטרה לאפשר לדיירים לנהל את החיים המשותפים בבית תחת חסותן של הוראות חוק מחייבות, אשר ניתן לאוכפן באמצעות המפקח על רישום המקרקעין" (א. איזנשטיין, יסודות והלכות בדיני המקרקעין, חלק שלישי, עמ' 284).

וידוגש, כי להוראות פרק ו'1 לחוק תחולה על כלל הבתים שאינם רשומים כבית משותף, גם על אלה שיחידותיו נמכרו או הוחכרו טרם חקיקתו של תיקון מס' 5 [לחוק המקרקעין](#) (ס"ח 867 התשל"ז עמ' 312), אשר מכוחו ניתוסף לחוק המקרקעין פרק ו'1 [ראו: רע"א 698/85 בן צור נ' ששון, פ"ד מ"א(3) 144, 149; (להלן: "עניין בן צור")].

דא עקא, כי סעיף 77ב' לחוק המקרקעין המחיל סעיפים מסוימים שבפרק ו' לחוק על בתים שאינם רשומים כבתים משותפים, איננו מחיל את הוראות סעיף 55 על בתים שאינם משותפים. "טעם הדבר הוא, כי פרק ו' לחוק המקרקעין אינו מבקש להסדיר את הסוגיה הקניינית של זכויות דיירי הבית שאינו משותף ברכוש המשותף. תכליתו של פרק ו' היא ניהולית בלבד. הוא קובע כיצד ינוהל הרכוש המשותף המיועד לשמש את כלל דיירי הבית המשותף, אך אינו קובע איזה רכוש ייחשב לכזה (עניין בן צור, עמ' 148, 149)" [דברי כב' השופט גרוניס (כתוארו אז) בע"א 477/07 הלברשטיין נ' הדס קולבסקי-גוברין, פורסם בנבו, 16/9/10 (להלן: "פרשת הלברשטיין") (ההדגשות שלי – ח.ט.)].

דברים דומים נקבעו על ידי המלומד איזנשטיין בזה הלשון: "סעיפים אלו שהוחלו כאמור לעיל על בתים שאינם רשומים כבתים משותפים, אינם מתייחסים לזכויות הקנייניות האמורות בהם, אלא רק לעניינים הניהוליים שניתן להסיק מהם" [שם, עמ' 285; וראו גם ע"א ראוכנברג נ' עיריית רמת גן, פ"ד מ"ז(5), 854].

אמור מעתה: על אף קיומה של הגדרה כללית בסעיף 77א' לחוק המקרקעין (המתייחס לבתים שאינם רשומים כבתים משותפים) המגדיר "רכוש משותף" ככולל "את כל חלקי הבית חוץ מהדירות..." אין בהגדרה האמורה כדי להקנות, מינה וביה, זכויות קנייניות לבעלי הדירות ברכוש זה.

מהו אם כן היקפו של הרכוש המשותף בבתים אשר לא נרשמו כבתים משותפים? תשובה לשאלה זו מצוייה בעניין בן צור 698/85 הנ"ל –

"חלקיו של "הרכוש המשותף", כפי ששמו מעיד עליו, הם חלקי הבית המיועדים לשמש את כל הדירות או מרביתן. אולם נוכח מסקנתנו, כי זכויותיהם של "בעלי" הדירות ב"רכוש המשותף" אינן נקבעות על פי החוק, אין מנוס מלתת למבחן הייעוד משמעות כפולה. האחת, כי אותם חלקי הבית המיועדים על פי מהותם לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתן. והמשמעות האחרת, כי בידי כל בעלי הדירות ... זכות לעשות שימוש בחלק או בחלקים של הבית, שהעניקה להם על ידי מי שזכותו להעניק זכות כזאת. ואך מובן הוא, כי רק בהצטברן של שתי המשמעותות הופך אותו חלק מהבית ל"רכוש משותף" לעניין פרק ו'1. שאם נתקיימה רק המשמעות הראשונה (המשמעות ה"טכנית") ... פשיטא, שאין לראות את הרכוש האמור כ"רכוש משותף", ואין לאסיפה הכללית של "בעלי" הדירות עניין לענות בו" [שם, עמ' 150 סעיפים 8, 9; וראו גם: מיגל דויטש, קניין (כרך א'), התשנ"ז-1997]

למען הזהירות בלבד - אציין כי ההדגשות הן שלי.

(ראה ת"א 1678/09 הפ (ת"א) 09-1678)

57. מתוך האמור, ברי כי על מנת שתישמע טענת התובע על "שביל מיוחד למחסן" מרחוב אבן גבירול ועד לדלת המחסן על שטח זה להיות "רכוש פרטי" שהוא ורק הוא יכול לעשות בו שימוש ייחודי ובלעדי וצריך היה שתוקנה לתובע הזכות לעשות שימוש בשטח זה כשטח פרטי במסגרת שטר החכירה, וכן העניקה זו הייתה צריכה להיות באמצעות ועל ידי מי שמוסמך היה להעניקה – קרי: החברה באמצעות מנהליה.

התובע לא השכיל להוכיח זאת, ובמסמכים שהציג הוכיח את ההיפך. המדובר הוא בשטח משותף לטובת כלל החוכרים, והם רשאים לעשות בו את השימוש היעיל לטובת הכלל (כאמור בסעיף 4 לשטר החכירה) שכן זכות זו הוקנתה בשטר החכירה על ידי מנהלי החברה לכל הדיירים ובשום אופן לא באופן פרטי לתובע עצמו. יתרה מכך הדבר שהוקנה לתובע במסגרת שטר החכירה הינו המוכר עצמו ורק והוא ולא כל שטח מחוצה לו.

## **התייחסות לכתב התביעה – המשך**

58. מוכחש האמור בסעיף 55 לכתב התביעה. אין המדובר במחסן מסחרי לכל דבר ועניין והתובע אף טען בכתב תביעתו כי עשה במקום שימוש למגורים, אלא שהותיר חדר בן מספר מטרים בודדים שמכריז עליו כמחסן. לעניין זה ייאמר כי אף אם היה במקום מחסן מסחרי לא הייתה לתובע כל זכות לשימוש ייחודי ובלעדי ברחבת הכניסה למחסן (כפי שכתב בכותרת לסעיף זה בכתב התביעה).

59. ביחס לסעיף 56 לכתב התביעה - ייתכן והמקום שימש כמחסן בשנות ה-50 של המאה הקודמת אך גם התובע עצמו לא יכול לומר זאת בוודאות.

60. מוכחש האמור בסעיף 58 לכתב התביעה. התובע שוב מנסה להטעות את כבוד המפקח באומרו כי "אף בשטר החכירה של החנות והמחסן מצוין במפורש כי למחסן דלת כניסה ויציאה מחצר **הבניין**" ולא כך היא. מה שמצוין בשטר החכירה הוא כי למחסן יש דלת יציאה **לחצר ולחדר המדרגות**. ואין קשר בין "חצר הבניין" שמגיעה עד לרחוב אבן גבירול להבדיל מהחצר עצמה שכל כוונת שטר החכירה הייתה לומר שקיימת דלת יציאה מהמוכר של התובע לחצר. דלת זו איננה בעלת "זכויות עודפות" לשימוש בחצר הבניין.

61. מוכחש האמור בסעיף 59 לכתב התביעה, שכן אף אחד מעולם לא עשה שימוש ייחודי ובלעדי בשטח משותף כלשהו בבניין לרבות לא ברחבת הכניסה למחסן, ובוודאי שרחבת הכניסה לא משמשת לצורך כך במשך 40 שנים באמצעות כלי רכב. בנוסף, לא ברור מי הם "בעלי הדירות" כאמור בכתב התביעה שעשו שימוש ייחודי ובלעדי במחסן.

62. הנתבעים מכחישים בתוקף את האמור סעיף 60 לכתב התביעה, והדבר אף נתמך בכתב התביעה של התובע עצמו אשר מתאר בפירוט רב החל מיום רכישתו את הנכס ועד מועד הגשת התביעה לא פסקו ניסיונותיהם של שאר הדיירים לעמוד על זכותם החוקית לחנות במקום שעליו השתלט התובע.

יתרה מכך, מיום 14.2.13 לאחר יישום החלטות אסיפת הדיירים מצבו של התובע רק השתפר עת שוועד הבית סימן את דרך הגישה למחסן כדי למנוע מאחרים לחסום את הגישה אל המחסן. יודגש חזור והדגש כי מעולם לא ניתנו בשום דרך ובכל אופן כל זכויות קנייניות לתובע בשטח המשותף, וכל טענות כאילו שהיו לו כאלו הינן טענות שווא.



63. מוכחש האמור בסעיף 61 לכתב התביעה. לתובע אין כל זכות ייחודית למעבר הולכי הרגל כשם שאף חוכר לא יכול להגדיר את חדר המדרגות בדרך למוכר השייך לו כייחודי ובלעדי שלו כך לא יכול להיות שהתובע ישייך שטח מתוך השטח המשותף לעצמו ויתבע עליו את זכויות בלעדיות. וזאת כדרך לייצר לעצמו דרך גישה ונוספת להולכי הרגל, על זו הקיימת לדלת זו מחדר המדרגות.

64. האמור בסעיף 62 לכתב התביעה מוכחש. התובע לא הוכיח לא בכתב תביעה זה ולא בכל דרך אחרת שימוש ייחודי ובלעדי של קודמיו ברחבת הכניסה למחסן, וממילא גם לא "קנה" לעצמו את הזכות לרישום זיקת הנאה בשטח רחבת הכניסה למחסן ו/או בשטח כלשהו אחר. יתרה מכך, אין חולק שנדרש לאפשר לתובע להגיע אל דלת הכניסה למחסן ולכן יצר לו וועד הבית שביל גישה שניתן לגשת אליו גם מהחצר וגם מחדר המדרגות. לעניין זה אחזור ואדגיש כי אין במקום כלל מחסן אלא חדר עזוב בשטח של מטרים ספורים שאותו הותיר התובע בכדי להמשיך ולנצל הליכי משפט לרעה כנגד הנתבעים והכל בכדי ליצור לעצמו זכויות שמעולם לא היו לו ועתה להבדיל מתביעתו הקודמת הוא מנסה לנכס לעצמו שטח לאורך חצר הבניין עד לכניסה מרחוב אבן גבירול ובתוך כך להגביל את כל דיירי הבית (הנתבעים) משימוש סביר בשטח המשותף להם.

65. מוכחש האמור בסעיף 63 לכתב התביעה. ההחלטה המקורית משנת 2003 בקשר עם החנייה בבניין, שונתה במסגרת סיכום אסיפת בעלי הנכסים מיום 23.5.13, אלא שהתובע בחר להשמיט את הדף השני מנספח י"ט לכתב התביעה. לצורך הנוחות צרפו הנתבעים את הסיכום המלא של אותה אסיפה דיירים בנספח ה' לכתב הגנה זה בנוסף, כהרגלו מוסיף התובע מילים שמעולם לא היו קיימות במסמכים המקוריים. התובע טוען כי בסיכום הישיבה מיום 10.8.2003 הוחלט כי תותר חנייה רק בחצר הפנימית. לא מיניה ולא מקצתיה. מה שאכן נקבע באותה אסיפה הוא שאושרה חנייה בחצר הפנימית וכן נאסרה החנייה בחצר החיצונית ככל שהיא חוסמת את דרכי הגישה למחסן. בכל אופן החלטה זו אינה רלוונטית כי היא שונתה באופן מסודר בהחלטת אסיפת דיירים מיום 23.5.13. מה שמעניין לראות זה שאותו תובע שהתנגד בזמנו להחלטה שהתקבלה באותו דיון בשנת 2003 לפתע מבקש לכבד את אותה החלטה, אך בפועל אינו פועל עד היום על פי החלטה האחרת שנתקבלה גם היא באותה אסיפה ובמסגרתה הוחלט שרק דיירי הבניין יחנו במתחם החצר, והוא ואורחיו ממשיכים ולחנות במקום.

66. מוכחש האמור בסעיף 64 לכתב התביעה. לתובע אין כל זכות מחוץ למוכר והעובדה שהוא החליט לספח שטחים ושיחים כאילו שהיו רכושו אינם מקנים לו כל זכות על האחר בשטח המשותף. יתרה מכך הרי שהוועד פעל בדיוק בהתאם להחלטת אסיפת דיירים מיום 14.2.13 ולא בניגוד לסיכום הדברים. ההחלטה נתקבלה ברוב קולות, אך התובע מנסה לכפות את דעת המיעוט של עצמו על הכלל בטענה ש"נפגעו בזכויותיו".

67. מוכחש האמור בסעיף 65 לכתב התביעה, שכן הזכויות החוזיות היחידות שהציג התובע במסגרת תביעתו בהקשר לשטח המשותף הינן זכויות המאפשרות לו ליהנות ביחד עם כל יתר החוכרים בשטח החצר. אלו זכויות חוזיות יש לתובע מעבר לכך? האם הוא מבסס טענותיו על מצג שווא שהציגו לו המוכרים, בעוד שבמקביל חתם על שטר חכירה שידע במפורש את המשמעויות הנגזרות ממנו, שמתבטאות בכך שאין לו כל זכות ייחודית ובלעדית עודפת על שום שטח משותף. יודגש כי אסיפת הדיירים מפברואר 2013 לא קבעה שאין לפגוע בזכויות כי ברי וידוע שאין לתובע כל זכות אלא מתוך התחשבות הוסכם כי יאפשרו לו גישה מסודרת עד לדלת הכניסה למחסן.

68. האמור בסעיף 66 לכתב התביעה מוכחש, ולעניין זה יטענו הנתבעים כי: בעוד שבסעיף 57 לכתב התביעה מציין התובע את האסיפה כאילו שהיא חוקית והוא מסתמך על הנאמר בה הרי שבסעיף 58 הוא כבר טוען לאי חוקיותה. בהתייחס לתוכן הסעיף עצמו ייאמר כי אסיפת הדיירים כונסה כדין והדיירים זומנו כדין. כל המשתתפים באסיפה היו בעלי זכויות או מיופי כוח מטעם בעלי הזכויות, ובסך הכל 8 בעלי זכויות המרכיבים ביחד 53 מניות. האסיפה החלה בשעה שנקבעה, לאחר שהזימון היה לשעה 19:30 אך האסיפה החלה ב- 20:30.

#### **14.2.13 מיום הוועד מיום**

- א. ההזמנה נתלתה כחוק בחדר המדרגות שבועיים ימים לפני מועד קיומה.
- ב. הזימון נשלח במייל על ידי נתבע מס' 6 לחלק מבעלי זכות החכירה, שהייתה ברשותו כתובת המייל שלהם.
- ג. העתקי הזימון לשיבה חולקו בכל תיבות הדואר במועד התליה בחדר המדרגות.
- ד. תשומת ליבו של מר גדעון, שוכר הנכס של התובע הופנתה באותו היום לעניין זה באמצעות SMS מטעם משיב מס' 6 וכן הדבר נאמר לו בע"פ ע"י משיב מס' 6.
- ה. סעיף 5 לזימון מציין במפורש את דבר הטיפול בחצר הבית.
- ו. ההצבעה לעניין זה נעשתה לאחר השעה 20:30 כפי שנקבע מפורשות בזימון, שעה שבה נקבע כי האסיפה תיערך בכל פורום.
- ז. באסיפה זו השתתפו 53 בעלי מניות מתוך 80 המניות שבבניין. בנו של התובע, מר עופר כהן בחר לפרוש לפני ההצבעה ולא ליטול בה חלק למרות שהשתתף באופן פעיל בכל מהלך האסיפה.
- ח. כל ההחלטות שעלו באסיפה (46 מניות, לאחר עזיבתו של נציגו של בנו של התובע) ובכלל זה שינוי פני החצר נתקבלו פה אחד.

**מותר לציין כי הפעילות שביצעו הנתבעים ברכוש המשותף הינן כולם פעולות ברשות ובסמכות, לפי כל כללי הניהול התקין של הרכוש המשותף של הבניין ברחוב אבן גבירול 8 תל אביב.**

69. הנתבעים מכחישים את האמור בסעיף 67 לכתב התביעה אך יחד עם זאת סומן שביל גישה למחסן אליו ניתן לגשת מכיוון חצר הבניין וככל שמסיבה כלשהי היא אינה פנויה ניתן לגשת באמצעות חדר המדרגות. בכל מקרה הנתבעים כופרים בכל זכות שהתובע מנסה לזכות את עצמו בכך שיש לפנות למעבר פנוי של הולכי רגל מרחוב אבן גבירול ועד לדלת המחסן.

70. מוכחש האמור בסעיפים 68-69 לכתב התביעה. אין לתובע כל זכות ובוודאי שלא להגביל את שאר הנתבעים בעלי הנכסים בשימוש הסביר המגיע להם בשטח המשותף שהוגדר כך בשטר החכירה, ולעניין זה יש להפנות למסמך התנאים המיוחדים של שטר החכירה בסעיף 4ב לשטר בו נקבע ש"יש לחוכר את הזכות ליהנות ביחד עם יתר המחזיקים בכל חלקי הנכס המיועדים לשימוש משותף.....ויהיה כפוף להוראות המחכיר.... בקשר לשימוש היעיל בחלקי הנכס המיועדים לשימוש משותף בשביל כלל החוכרים של הנכס". כיצד אם כך יכול התובע לדרוש שימוש בשטח משותף באופן שיגביל את כלל החוכרים!?

71. הנתבעים מכחישים מכל וכל את האמור בסעיף 70 לכתב התביעה וידגישו כי מעולם לא הוקנתה לתובע או למי מטעמו כל זכות, אלא המדובר הוא בהחלטות של אסיפת דיירים. העובדה שההחלטה המבוססת על היגיון בריא, טוב לב והתחשבות מאפשרת גישה למחסן, האם זה מקנה זכות כלשהי?! קניינית או חוזית? בשום פנים ואופן הדבר לא אוזכר אף לא ברמז ולא הייתה לדיירים כל כוונה להעניק זכויות עודפות למאן דהוא.

72. האמור בסעיף 71 לכתב התביעה מוכחש. איך יכול התובע לטעון שלאיש לא אכפת וגם לא לוועד הבית. הרי וועד הבית הוא זה שסימן את שביל הגישה עד למחסן כדי לאפשר נגישות ונוחות לתובע ו/או למי מטעמו. איך יכול התובע לטעון שאין לו גישה למחסן בעוד ששדרת עמודים יצוקים מסמנים את הגישה למחסן.

73. מוכחש האמור בסעיף 72 לכתב התביעה. התובע מציג נספחי תמונות כאמור שאינם רלוונטיים ורחוקים מהצגה נכונה של המציאות.

74. האמור בסעיף 74 לכתב התביעה – פשוט אינו נכון. אין באפשרות הדיירים שלא להתייחס לגישה למחסן שכן פיזית הוצבו עמודי ברזל בכניסה למחסן.

75. אשר על כן, מתבקש המפקח על המקרקעין הנכבד :

א. לדחות את בקשת התובע להצהיר ולהורות כי שינוי תוואי השביל למחסן אינו יכול להיעשות על ידי וועד הבית ודייריו.

ב. לדחות את בקשת התובע להצהיר בדבר אי יכולתו של וועד הבית לפעול באופן חד צדדי ובמיוחד על רקע העובדה שלא נפגעה כל זכות במקרקעין של התובע.

ג. לדחות את בקשת התובע להצהיר ולהורות כי זכות המעבר הקבועה של התובע ושאר בעלי הזכויות תהא רק להולכי רגל מרחוב אבן גבירול ועד לדלת המחסן, ובוודאי שלא באמצעות שביל ייעודי שיגודר בגדר על השטח המשותף מרחוב אבן גבירול ועד לפתח הכניסה למחסן.

ד. לדחות את בקשת התובע להצהיר ולהורות על צו מניעה קבוע לחניית כלי רכב בשטח החצר ומבלי לסייג את החנייה בחצר בהיתר חנייה שכן השימוש בחצר כמקום חנייה הינו שימוש סביר ורגיל לפי תנאי המקום והזמן.

ה. להימנע ממתן כל סעד שיגביל את בעלי הזכויות, הנתבעים ברכושם המשותף.

76. כבוד המפקח על המקרקעין מתבקש בזאת לחייב את התובע בהוצאות משפט ובשכ"ט עו"ד.

---

אריאל כהן, עו"ד  
ב"כ הנתבעים