



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/617/2019

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

בפני כבוד המפקחת על רישום מקרקעין  
יעל ליבוביץ

תובעת	מנו מרים
	באמצעות ב"כ: עו"ד שרית בן שלוש-איזנברג דרך העצמאות 84, חיפה טל': 077-4076001 פקס: 077-4076003
	נגד
נתבעים	1 ש. דורפברגר בע"מ
	באמצעות ב"כ: עו"ד יואב אבן ואח' הבנקים 3, ת.ד-33661, חיפה טל': 04-6071610 פקס: 04-6071601
	2 פורמנסקי אבישי שלונסקי 45, חיפה
	3 לוי חנה אידר 12, חיפה
	4 רטר רוני זרובבל 4, חיפה
	5 רטר ליאת זרובבל 4, חיפה
	6 צבי אורון
	באמצעות ב"כ: עו"ד שמואל רש ואח' פלי"ם 7, חיפה טל': 04-8667162 פקס: 04-8624681
	7 בוטבול גלית
	באמצעות ב"כ: עו"ד שמואל רש ואח' פלי"ם 7, חיפה טל': 04-8667162 פקס: 04-8624681



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/617/2019

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

8	לוי דוד איטליה 41, חיפה
9	חיות אתיה זרובבל 4, חיפה
10	זינגר חנוך זרובבל 4, חיפה
11	זינגר חנה זרובבל 4, חיפה
12	דורפברגר מנוחה

באמצעות ב"כ: עו"ד יואב אבן ואח'  
הבנקים 3, ת.ד- 33661, חיפה  
טל': 04-6071610-04 פקס: 04-6071601

## פסק דין

- עניין לנו בתביעה בגדרה עתרה התובעת לחייב את נתבעת מס' 1 להצמיד לדירת התובעת חניה אחת בתחום החלקה, לרשום את המחסן המצוי "ברגלי" הממ"ד כרכוש משותף אשר החזקה בו תהיה נתונה לכל בעלי הדירות בבית, ולפצות את התובעת בתשלום הסך של 28,800 ₪ ששילמה התובעת ללוי, בעלת דירה בבית, בהתאם לפסק בורר.  
רקע ועובדות הצריכות לעניין-
- הבית מושא ההליך נמצא ברח' זרובבל 4, חיפה, מזוהה כחלקה 44 בגוש 10767 ומכיל 9 דירות מהן שתיים חדשות שנבנו במסגרת היתר בניה שניתן לפי תמ"א 38 (להלן: "הבית/הבית המשותף"). התובעת היא בעלים של דירה בבית. נתבעת מס' 1 היא החברה היוזמת שביצעה את פרויקט החיזוק מכוח תמ"א 38 (להלן: "דורפברגר"), ויתר הנתבעים הם בעלים יתר דירות הבית. נתבעים 10-12 רכשו מדופברגר את שתי הדירות החדשות שנבנו על ידה במסגרת הפרויקט.
- תביעה זו הוגשה תחילה לכבוד בית המשפט המחוזי בחיפה אשר מצא מטעמים של חוסר סמכות עניינית להורות על מחיקתה לשם הגשתה למפקחת על רישום מקרקעין.
- במועד הגשתה של התביעה (23.10.19) הסתיימו כלל עבודות הבניה בבית, אך טרם נרשם תיקון צו רישום הבית המשותף. ביום 3.11.19 נרשם תיקון לצו רישום הבית המשותף במסגרתו נרשמו שתי הדירות החדשות שבנתה דורפברגר, תתי חלקות 9 ו-10, כשלכל דירה נרשם מחסן בשטח של כ-6 מ"ר. כמו כן לכל דירה חדשה הוצמדו 2 מרפסות ושתי חניות. אחת משתי החניות שהוצמדו לדירה תת חלקה מס' 10 היא חניה ששטחה 19.12 מ"ר המאפשרת חניית שני רכבים בטור.
- חשוב להזכיר לענייננו כי התקיים הליך קודם בין בעלי הדירות בבית, במסגרתו תבעה נתבעת מס' 3 כאן (להלן: "לוי") את יתר בעלי הדירות ואת דורפברגר בבית המשפט המחוזי בת"א 16-04-33611 לוי נ' מנו ואח'. במסגרת ההליך הנ"ל מינה בית המשפט את עו"ד גדעון סלעית כבורר, והלה נתן ביום 16.12.18 פסק בורר במסגרתו, בין היתר, חויבה דורפברגר לשלם ללוי



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/617/2019

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

פיצוי כספי בסך של 50,000 ₪ בעבור חנייה שלא הוצמדה לדירתה חרף התחייבות דורפברגר, כמו כן דורפברגר חויבה לשלם ללוי בנוסף סך של 10,000 ₪ בגין שלילת זכותה לעשיית שימוש בחלק מרגלי הממ"ד שהוסב למחסנים פרטיים, והתובעת כאן, חויבה לשלם ללוי 28,800 ₪ בעבור חלק החצר אשר ספחה לעצמה ע"י בניית דק (להלן: "פסק הבורר").

טענות התביעה-

6. בשנת 2008 התקשרה אמה המנוחה של התובעת (להלן: "המנוחה") ביחד עם יתר בעלי הדירות בבית בהסכם עם דורפברגר לפיו נמכרו לאחרון כל זכויות הבניה הקיימות על החלקה מכוח התבי"ע ומכוח תמ"א 38 באופן שיאפשר לדורפברגר לבנות 2 דירות נוספות בבית שיהיו בבעלותה, ובתמורה לחזק את הבית מפני רעידות אדמה, להוסיף לכל דירה ממ"ד ולשדרג את הבית ע"י הוספת מעלית, התקנת לובי, ציפוי המבנה באבן ועוד (להלן: "ההסכם").
7. היות שדירת התובעת נמצאת בקומת הקרקע ועל כן מידת ההנאה המופקת מהקמת המעלית פחותה, הסכימה המנוחה לפרויקט רק לאחר ששרון, נציג דורפברגר, הבטיח לה שתקבל חניה בנוסף לממ"ד. בהסכם התחייב דורפברגר לבחון את האפשרות להסדיר חניה לכל דירה לפי היתר הבניה שיקבל כך שלכל דירה בבית תהא חניה אחת.
8. חיזוק לאמור ניתן למצוא גם בכתבה שפרסם דורפברגר בעיתון ביום 14.2.14 בה נכתב כי "החברה תסדיר מקומות חניה לכל הדירות בבניין, הן הדירות הקיימות והן הדירות החדשות".
9. על אף התחייבותה המפורשת של דורפברגר פעלה האחרונה לתיקון רישום הבית המשותף במסגרתו הוצמדו ל- 2 הדירות החדשות 4 חניות, וכן הוצמדה חניה אחת לכל אחת מהדירות הקיימות אשר הייתה צמודה לה חניה עובר לחתימה על ההסכם. עם זאת, לא הוצמדה אף חניה לדירות הקיימות האחרות בבית ובהן דירת התובעת.
10. טענת דורפברגר כי ההתחייבות בהסכם הייתה "להשתדלות" בלבד להצמיד חניה לדירת התובעת, וזו אינה אפשרית מכיוון שלא אושרו מספיק חניות בחלקה, חסרת תום לב, שכן לדירת נתבעת מס' 12, שבבעלות הגב' דורפברגר, אשר בעלה הוא המנהל והבעלים של דורפברגר, הוצמדו שלוש חניות, אחת מהן חניה כפולה מה שמאפשר חניית 4 רכבים.
11. טרם שנחתם ההסכם היו קיימות בבית רק 2 דירות נוספות ומחסן שלהם לא הייתה צמודה חניה הן: דירות התובעת, הדירה שבבעלות נתבעת מס' 3- הגב' לוי, והמחסן שבבעלות נתבעת מס' 9 (לימים נרשמה היחידה כדירה). זכותה של התובעת לקבלת חניה טובה יותר מזכויות נתבעים מס' 3 ו-9 מן הטעם שלוי קיבלה מדורפברגר פיצוי כספי בהתאם לפסק בורר חלף החניה לה הייתה זכאית, ונתבעת מס' 9 הוגדרה במקור כמחסן ועל כן לא זכאית לחניה, ולאחר שהפכה לדירה מכר אותה ה"ה דורפברגר לנתבעת מס' 9 כדירה ללא חניה.
12. כל בעלי הדירות בבית, לרבות המנוחה, לא היו מיוצגים ע"י עו"ד מטעמם בשוב שלב החל משלב המו"מ וכלה בסיום הבניה. מי שערך את ההסכמים וקיבל ייפוי כוח מבעלי הדירות בבית היה עו"ד דורפברגר שהיה גם בעל מניות בחברה היזמית באותה העת.
13. על אף שדורפברגר רכשו רק את זכויות הבניה בבית ולא את שטחי הרכוש המשותף היא השתלטה על השטח שנוצר ברגלי הממ"דים שבנתה, חלקה אותו ל-2 מחסנים בהם היא עושה שימוש ייחודי או מאפשרת לאחר שימוש ייחודי, וזאת חרף דרישת הועדה המקומית לתכנון ובניה כי שטח זה ייוותר כרכוש משותף לכלל בעלי הדירות בבית.
14. יש לחייב את דורפברגר להשיב לתובעת את הסך של 28,800 ₪ אשר חויבה לשלם ללוי מכוח פסק הבורר בגין משטח דק שהתקינה התובעת בחצר הבית, לאור העובדה שהתובעת התקינה משטח זה בהסתמך על הצעת שרון, אחד המנהלים בדורפברגר להתקין משטח זה חלף התחייבותו בהסכם להקים במקום גינה מטופחת.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/617/2019

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

15. לא מצאתי לפרט את הסעד שהתבקש בסעיף 30ד(2) לכתב התביעה לאחר שהתובעת חזרה בה ממנו בדיון שהתקיים ביום 24.2.21. כמו כן, לא מצאתי לפרט טענות/דרישות נוספות שהועלו ע"י התובעת אשר לא התבקש לגביהם סעד בסעיף הסעדים.

טענות ההגנה-

16. בשים לב לכך שה"ה דורפברגר רכשו דירה בבית, השקיעה דורפברגר בבית מעל ומעבר למקובל, וכפועל יוצא ערכן של הדירות עלה בהתאם.

17. דורפברגר לא התחייבה בהסכם להצמיד לכל דירה חניה אלא התחייבה לבחון את באפשרות להסדרת חניה לכל דירה.

18. בפועל, בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983 חויבה דורפברגר לתת לכל אחת משתי הדירות החדשות שבנתה 2 חניות, וכן הייתה חייבת לתת חנייה לכל אחת מ-4 הדירות הקיימות שעובר לכריתת ההסכם הייתה צמודה להן חניה, ובסה"כ 8 חניות. בפועל, בהתאם לתכנית החניה הסופית שאושרה לבית נסלל מרבית שטח החלקה הלא בנוי, והוקמו בחלקה 8 חניות + חניה נוספת "כלואה" בעורף אחת החניות, ועל כן לא ניתן היה להסדיר חניות ל-3 הדירות הקיימות, להן לא הייתה קיימת חניה במקור, ובכללן דירת התובעת.

19. ממילא, משלא ניתן היה לייצר 3 חניות נוספות לטובת 3 הדירות הקיימות הנעדרות חניה לא היה מקום, מטעמים של שוויון, להסדיר מקום חניה רק לתובעת. וככל שניתן היה להסדיר מקום חניה נוסף ממילא מקום חניה זה אמור היה להיות מוצמד לאותן 3 דירות בחלקים שווים ולא רק לתובעת.

20. לוי, אשר הבינה כי לא קיימת היתכנות תכנונית להסדיר לה חניה, הגיעה להסכם עם דורפברגר בדבר פיצוי כספי חלף חניה.

21. בתכנית הבקשה להיתר בניה הודגמה חניה שסומנה באות מ'. חניה זו לא אושרה על ידי מחלקת החניה של עיריית חיפה בשל הפגיעה שהיא גורמת לתמרון בתוך החלקה ועל כן נגרעה ממצבת החניות.

22. האמור בכתבה אליה מפנה התובעת ביחס לחניה לכל דירה לא פורסם על דעתה של דורפברגר אלא על דעת הכותב, והתובעת לא הסתמכה ולא יכולה הייתה להסתמך על האמור בה.

23. במסגרת ההסכם רכשה דורפברגר את כל זכויות הבניה בבית, כך שגם השטח המצוי בבסיס הממ"דים הוקנה לה, ועל כן לא הייתה מניעה שתבנה שם מחסנים ותמכור אותם/תמסור אותם לפי שיקול דעתה.

24. אין לחייב את דורפברגר בגין הפיצוי ששילמה התובעת ללוי בהתאם לפסק הבורר שכן בפסק הבורר ניתנה לתובעת האפשרות להוריד את משטח הדק שהתקינה אך היא ביכרה לשלם פיצוי כספי ללוי חלף פירוק הדק. אין כל קשר בין התחייבות דורפברגר להקים גינה מטופחת בבית, גינה שהקימה בפועל בחזית הבית, לבין העובדה שהתובעת השתלטה על שטח החצר המשותפת באמצעות הקמת משטח דק.

25. התביעה תמוהה ולוקה בשיהוי שכן היא הוגשה מס' שנים לאחר סיום הבניה ואכלוס הדירות בבית.

תשריט החלקה ותשריט תיקון רישום הבית המשותף-

26. על מנת שסלע המחלוקת יהיה נהיר יותר מצאתי לצרף לפסק הדין קטע מתשריט הבקשה להיתר בניה שהוגשה, אשר צורף כנספח לתעודת עובד ציבור של הגבי' אולגה קליינמן, ולאחריו מצורף קטע מתשריט תיקון רישום הבית המשותף שנרשם ביום 3.11.19. על גבי התשריטים הוספו הערותיי.





מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/617/2019

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

27. מהשוואת שתי התוכניות עולה כי חניה מ' המצויה בפינה הדרום מערבית של החלקה בתוכנית היתר הבניה נגרעה ממצבת החניות שנרשמו במסגרת תיקון צו רישום הבית המשותף.

ההליכים בתיק-

28. כתב התביעה נמסר כדין לכל הנתבעים ואישורי המסירה הוגשו לתיק. על אף האמור לדיון המקדמי התייצבו רק נציגים מטעם נתבעות מס' 1 ו-12, נתבע מס' 3 ונתבעים מס' 6 ו-7, ולדיון ההוכחות התייצבו רק נציגים מטעם נתבעים מס' 1, 6, 7 ו-12.

29. ביום 14.9.20 התקיים ביקור במקום בנוכחות הצדדים ובאי כוחם על מנת להתרשם מנתוני חניה מ' והשפעתה על יכולת התמרון בחלקה. במהלך הביקור בוצעו על ידי ועל ידי חלק מהנוכחים ניסיונות חניה בחניה מ' ותמרונים מהחניות האחרות שעה שרכב חונה בחניה מ'. רשמי מהביקור היו שניתן להחנות רכב בחניה מ', אך חניית רכב בחניה מ' מחייבת מעט יותר תמרונים אל ומחניה נ' (תצביעי בשרטוט על חניה נ' אחרת לא מובן) שהוצמדה לדירת ה"ה דורפברגר.

30. התובעת הגישה תצהירי עדות ראשית מטעם שמואל מנו, בעלה של התובעת, וחנן קלצ'וק אחיה של התובעת, וכן הגישה תעודת עובד ציבור שנערכה ע"י הגב' אולגה קליינמן ראש ענף תכנון ואישור חניה במנהל ההנדסה בעיריית חיפה. מטעם נתבעות מס' 1 ו-12 הוגשו תצהירי עדות ראשית של מר שרון דורפברגר, מנהל דורפברגר, וכן הוגשה חוות דעת של ל.ד. שרון הנדסת תנועה וכבישים. נתבעות מס' 1 ו-12 גם הזמינו לעדות מטעמם את מר סטפן בולנסקי אשר שימש כמנהל היחידה לפיקוח היתרי בנייה, דרכים וגנים באגף לתכנון תנועה, דרכים ונוף במנהל ההנדסה בעיריית חיפה בזמנים הרלוונטיים להליך. מטעם נתבעים מס' 6 ו-7 הוגשו תצהירי של נתבעת מס' 6.

31. בדיון שהתקיים ביום 7.4.21 הצהירו נתבעים מס' 6 ו-7 לפרוטוקול כי אין להם התנגדות לכך שתוצמד לתובעת חניה, ובלבד שלא תוצמד לה אחת מהחניות יב' או ס'. בדיון שהתקיים ביום 7.4.21 הצהירה ב"כ התובעת לפרוטוקול כי התובעת אינה מבקשת כי תוצמד לה חניה מבין חניות יב' או ס'. באותו דיון נשמעו כלל העדויות.

32. ביום 24.5.21 סיכמו הצדדים טענותיהם בע"פ. הגיעה העת להכריע בשאלות שבמחלוקת.

דיון והכרעה-

33. אקדים ואציין כי מצאתי לקבל את מרבית התביעה, הכול כפי שיפורט להלן:

הזכות להצמדת חניה לדירת התובעת-

34. על הזכות לחניה חולשות מספר מערכות חוקים חלקן עוסקות בפן התכנוני וחלקן בפן הקנייני.

35. בפן התכנוני חוק התכנון והבניה והתקנות אשר הותקנו מכוחו עוסקים בתקני חניה. עיון בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983 מעלה כי תקנות אלו מסדירות את תקני החניה המחייבים, תוך שלוועדה המקומית ניתן שיקול דעת לקבוע כמה חניות נכון לחייב מתוך טווח החניות שנקבע בתקנות ביחס לסוגי הבניה השונים. הרציונל העומד בבסיס תקנות אלו הוא חיוב מגיש בקשה להיתר בניה לפעול לצמצום מצוקת החנייה ברחוב באמצעות חיוב לייצר חניות מתאימות בתוך שטח החלקה לטובת הדירות שנבנות.

36. באישור בתנאים שהוציאה הוועדה המקומית ביום 26.6.13 לדורפברגר, צורף כנספח ה1 לתצהיר מנו, צוין כי הבקשה כוללת 10 מקומות חניה, מהן אחת כלואה, קרי 9 חניות בלתי מוגבלות בתוספת חניה נוספת כלואה (חניה בטור). בהיתר הבניה שניתן ביום 13.11.14 וצורף כנספח ה2 לתצהיר מנו צוין כי לא השתנו התנאים להיתר שהוצאו ע"י הוועדה, קרי בפן התכנוני אושר לדורפברגר להקים 9 חניות+אחת כלואה.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/617/2019

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

37. היות שהבקשה להיתר בניה מושא ההליך הוגשה בהסכמת כל בעלי הדירות בבית, בפן הקנייני ההסכם שנחתם בינה לבין בעלי הדירות בבית הוא אשר מחייב לעניין החניות, ועל כן נכון לפנות ולבחון את ההסכם שנחתם בין בעלי הדירות לדורפברגר.

38. טרם שאפנה לבחון הוראות ההסכם אציין כי לדעתי בנסיבות תיק זה ככל שיהיה מקום למספר פרשנויות ביחס להתחייבות היזם בהסכם להקנות חניה לכל דירה, יהיה נכון להעדיף פרשנות ההסכם לטובת בעלי הדירות ולרעת דורפברגר, לאחר שמעדות מר שרון דורפברגר עלה כי עו"ד מוטי דורפברגר, שהיה במועד ניהול המו"מ וכריתת ההסכם בעל מניות בדורפברגר ייצג הן את בעלי הדירות והן את דורפברגר, ראו עדותו בעמ' 11 לפרוטוקול הדיון מיום 7.4.21 שורות 15-22. העד גם אישר בעדותו כי דורפברגר לא עדכנה את בעלי הדירות בבית בדבר זכותם לשכור שירותי עו"ד מטעמם לייצגם במו"מ, ראו שורות 39-42. בעניין פרשנות כנגד המנסח ראו ע"א 7649/18 ביבי כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ (נבו 20.11.2019) שם נקבע:

**"במקרה של ספק עובדתי בכגון דא, יהא על השופט להפעיל את נטלי ההוכחה שנקבעו בדיני הראיות ואת הכלל העתיק בדבר פירושו של תנאי חוזי בלתי ברור לרעת מנסחו. כלל זה, המעוגן כעת בסעיף 25(ב1) לחוק החוזים – אשר קובע כי "חווה הניתן לפירושים שונים והיתה לאחד הצדדים לחווה עדיפות בעיצוב תנאיו, פירוש נגדו עדיף על פירוש לטובתו" – מהווה פתרון יעיל וצודק של חוסר ודאות בגדרו של חווה פורמלי סגור"**

וכן ראו ע"א 9609/01 מול הים (1978) בע"מ (לשעבר מרכז אום רשרש בע"מ) נ' . עו"ד ד"ר יוסף שגב, נח(4) 106 (2004); רע"א 3961/10 המוסד לביטוח לאומי נ' סהר חברה לתביעות בע"מ מגדל חברה לביטוח בע"מ, סה(2) 563 (2012); גבריאלה שלו ואפי צמח, דיני חוזים 538-536 (מהדורה רביעית, 2019).

ובעניין קביעת הפסיקה כי ייצוג בעלי הדירות ע"י ב"כ היזם מהווה ניגוד עניינים ראו בעש"א (מרכז) 63020-02-18 גלאי נ' בש (פורסם בנבו, 3.10.2018) נקבע:

**"אנו סבורות כי העובדה כי מי שהוגדר בהסכם כבא כוח הדיירים, הוא מי שקשור כמפורט לעיל עם היזם, יש בה משום ניגוד עניינים מובנה וברור על פניו.**

**נוכח קיומו של ניגוד עניינים זה, ובהעדר מומחיות רלוונטית, מצאנו כי עורך הדין ריכטר, אינו יכול לשמש כבא כוחם של הדיירים, על כל הסמכויות הנתונות לו בהסכם".**

39. מעיון בהסכם עולה כי דורפברגר התחייבה בסעיף 8 להסכם, בין היתר: **"בחינת האפשרות להסדרת חניה לכל דירה, לפי היתר הבניה שיתקבל מעיריית חיפה (כך שבסך הכל תהא חניה אחת עבור כל דירה, במידה ויתקבלו האישורים הדרושים לכך מעיריית חיפה והכפוף לאמור".** (הדגשה שלי י"ל)

40. ביתר הוראות ההסכם וכן במפרט הטכני שצורף לו לא קיימת כל התייחסות נוספת ביחס לכמות החניות שתוצמד לדירות החדשות שתיבנינה. מכאן- שבפן הקנייני התחייבה דורפברגר לבחון את האפשרות להצמיד לכל דירה, לרבות לדירות החדשות, חניה אחת לכל דירה.

41. הפועל היוצא מהאמור הוא שאף אם ימצא כי דורפברגר חויבה ע"י הוועדה המקומית להוסיף 3 או 4 חניות נוספות בחלקה, ממילא קיימת לה התחייבות קניינית מכוח ההסכם להצמיד חניה אחת לכל דירה בבית לרבות לדירות החדשות.

42. הנה כי כן, נדרש שאבחן האם קיימת היתכנות תכנונית ליצירת 9 חניות ל-9 הדירות הקיימות בחלקה לאחר שנוספו לבית 2 דירות חדשות.

**האם קיימת היתכנות תכנונית לחניה מי-**

43. במסגרת תיקון צו רישום הבית המשותף הודגמו 8 חניות+אחת כלואה בעורף חניה אחרת, וזאת לאחר שחניה מי שהודגמה בתוכנית היתר הבניה נגרעה ממצב החניות.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/617/2019

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

44. דורפברגר טענה כי העיריה לא אישרה את חניה מ', ולראיה צירפה תוכנית המדגימה 9 חניות כולל החניה הכלואה הנושאת כיתוב בכתב ידה של רשא ניקולא-עואד, סגנית מנהל המחלקה לתכנון תנועה בעיריית חיפה: "מוצע+קיים: 9 מקומות חניה (כולל + כלואה)", צורף כנספח ב' לנספח ב' לתצהיר שרון דורפברגר.

באותו מסמך מציינת הגב' ניקולא-עואד כי "נדרשו 7 מקומות חניה (כולל קיימות)". שרון דורפברגר, שהעיד מטעם דורפברגר, העיד כי בתחילה נדרש להדגים 3 חניות לשתי הדירות החדשות, אך לאחר שדירות אלו הוגדלו ל-260 מ"ר כל אחת דרשה עיריית חיפה להדגים 2 חניות עבור כל דירה חדשה ובסה"כ 4 חניות לדירות החדשות, ראו עדותו בעמ' 12 לפרוטוקול שורות 2-15.

45. מנגד, התובעת המציאה תעודת עובדת ציבור מאת אולגה קליינמן, ראש ענף תכנון ואישור חניה במחלקה לתכנון תנועה בה נכתב: "פתרון החניה שהוגש על ידי היוזם, אשר אושר על ידי הוועדה המקומית ונכלל בהיתר הבניה כלל 10 מקומות חניה, וביניהם החניה שסומנה באות מ" בתשריט". בתעודת עובד הציבור אף הסבירה הגב' קליינמן את הגורם לשוני בין התוכנית הכוללת 10 חניות לבין התוכנית שאושרה ע"י הגב' ניקולא-עואד המדגימה 9 חניות כדלהלן: "לאחר הוצאת היתר הבניה מיום 30.7.14, הוגש, ככל הנראה, פתרון חניה חלופי למערך החניות, שכלל 9 מקומות חניה, וניתנה לגביו המלצה עקרונית חיובית של מחלקת חניה, אולם זה לא הובא לאישור הוועדה המקומית ולא הוצא לגביו היתר בניה. בפתרון חניה זה לא נכללה החניה המסומנת מ" בתשריט".

46. העד מר בולונסקי שהעיד מטעם דורפברגר העיד כי הוא אינו מתעסק בתנאים להיתר, אלא אך נדרש לוודא קיום הנדרש ע"י הוועדה המקומית בשטח, ראו עדותו בעמ' 4 לפרוטוקול הדיון מיום 7.4.21 שורות 19-20. העד גם העיד כי הגיע למקום עם התכנית המאושרת, היא התכנית ללא חניה מ' ולא עם התכנית שניתן לגביה היתר בניה, ראו עדותו בעמ' 4 לפרוטוקול שורות 35-42.

47. מהמורם עולה כי הוועדה המקומית אישרה לדורפברגר בתחילה להקים 10 מקומות חניה, כולל חניה מ', ובשלב מאוחר יותר נתנה לדורפברגר אישור עקרוני לתוכנית אחרת שהגיש ממנה נגרעה חניה מ' והודגמו 9 חניות בלבד. לדידי, העובדה שבשלב מאוחר יותר אושרה לדורפברגר תוכנית אשר כוללת רק 9 מקומות חניה חלף תוכנית הבקשה להיתר שכללה 10 מקומות חניה אינה מצביעה על כך שחניה מ' לא אושרה לה, אלא מעידה רק שדורפברגר – מטעמים שונים – הגישה מאוחר יותר בקשה חלופית הכוללת פחות חניות, וכי ככלל לא הייתה כל מניעה שהוועדה תאשר את חניה מ', וזאת כפי שעלה מהאישור של הגב' ניקולא-עואד. יודגש כי תקן החניה ביחס לחלקה חייב הדגמה של 7 מקומות חניה בלבד כמפורט באישור הגב' ניקולא עואד כמפורט בסעיף 44 לעיל.

48. הראיה היחידה שהביאה דורפברגר לכך שעיריית חיפה לא אישרה את חניה מ' היא עדותו של שרון דורפברגר, שהוא בעל עניין, ומצאתי להעדיף על פניה את עדות הגב' קליינמן בתעודת עובד הציבור, שאין כל ספק כי היא עדה נייטרלית, ממנה עלה מפורשות כי חניה מ' אושרה, והאישור ביחס לחניה זו לא בוטל אלא שבהמשך הוגשה תוכנית חניה חלופית ממנה נגרעה חניה ז.

49. הנה כי כן, שוכנעתי כי ביטול חניה מ' ע"י דורפברגר נעשה משיקוליה, שכן חניה מ' מקשה על ההגעה והיציאה מחניה נ' אשר הוצמדה לדירת הגב' דורפברגר.

50. לאור האמור, לא שוכנעתי כי עיריית חיפה לא אישרה לדורפברגר את חניה מ'. נהפוך הוא, מאישור הגב' אולגה קליינמן עלה באופן מפורש כי חניה מ' אושרה, ועל כן קיימת לחניה זו היתכנות תכנונית.

51. לא מצאתי להידרש לאמור בחוות דעתה של יועצת התנועה שרון לבנברג שנתנה חוות דעת מטעם דורפברגר. לדידי, משהוכח כי מחלקת התנועה בעיריית חיפה, שהיא הגוף האמון על אישור החניות בפן התכנוני, אישרה את חניה מ' די לי בכך.





מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/617/2019

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

למי קיימת הזכות להצמדת חניה-

52. לאחר ששוכנעתי כי הוועדה המקומית אישרה הקמתן של 9 חניות + אחת כלואה, ובבית קיימות 9 דירות לאחר הוספת 2 הדירות החדשות, הרי שלכאורה קיימת היתכנות לכך שלכל דירה תוצמד חניה אחת. בעניין זה טענה דורפברגר כי הוועדה המקומית חייבה אותה להצמיד 2 חניות לכל דירה חדשה מה שמותיר רק 5 חניות נוספות (+ אחת כלואה) ולאחר שמוצמדות 4 חניות לדירות להן הייתה קיימת חניה במקור נותרת רק חניה אחת פנויה, ומשכך, דורפברגר לא יכולה הייתה לעמוד בהתחייבותה להשתדל להצמיד חניה לכל דירה.

53. מצאתי לדחות את טענת דורפברגר כי הוועדה המקומית חייבה אותה להצמיד 2 חניות לכל אחת משתי הדירות החדשות. הראיה היחידה שהביאה דורפברגר לעניין היא עדותו של שרון דורפברגר. עדות זו נסתרת ע"י האמור בתעודת עובד ציבור של הגב' קליינמן, בה נכתב ב"רחל בתך הקטנה" כי דורפברגר התבקש להדגים 3 מקומות חניה לשתי הדירות החדשות. גם באישור בכתב יד של הגב' ניקולא-עואד, שהוגש לתיק ע"י דורפברגר נרשם כי היזם נדרש להדגים 7 חניות בלבד (4 חניות לדירות הקיימות ו- 3 חניות לדירות החדשות). מוצאת אני להעדיף ראיות אלו על פני עדות שרון דורפברגר בהיותן ראיות/עדויות מגורמים ניטראליים.

54. זאת ועוד, תעודת עובד הציבור נחתמה ביום 28.7.20, לאחר שהבניה הסתיימה, כך שהיא שוללת מניה וביה את טענת דורפברגר כי העיריה הגדילה את דרישתה לחניות לדירות החדשות מ-3 ל-4 בעקבות הגדלת שטח הדירות. וראו גם את העמוד הראשון לאישור בתנאים שהוצא ע"י הוועדה המקומית ביום 26.6.13 שם נקבע כי דורפברגר נדרשת להדגים 3 מקומות חניה לדירות החדשות + 4 מקומות חניה לטובת הדירות הקיימות (נספח ה' לתצהיר מנן).

55. כשנשאל שרון דורפברגר בחקירתו הנגדית: **"איפה אתה מראה לי את הדרישה הזו לשתי חניות לכל דירה" השיב- "הכל נמצא באתר מנהל ההנדסה"**. דורפברגר אשר מבקשת לטעון כנגד האמור במסמכים מפורשים בהם נקבע כי היא התבקשה להדגים 3 חניות לדירות החדשות, צריכה הייתה להביא הוכחה לטענתה זו, אך היא לא עשתה כן. על הימנעות כזו קבע בהמ"ש העליון בשורה של פס"ד כי:

**"כלל הנקוט בידי בתי המשפט מימים ימימה, שמעמידים בעל דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראיה, שהיא לטובתו, ואם נימנע מהבאת ראיה רלבנטית שהיא בהישג ידו, ואין לו לכך הסבר סביר ניתן להסיק, שאילו הובאה הראיה, הייתה פועלת נגדו. כלל זה מקובל ומושרש הן במשפטים אזרחיים והן במשפטים פליליים, וככל שהראיה יותר משמעותית, כן רשאי בית המשפט להסיק מאי-הצגתה מסקנות מכריעות יותר וקיצוניות יותר נגד מי שנמנע מהצגתה."**

ראו בעניין ע"א 548/78 פלונית נ' פלוני, פ"ד ל"ה (1) 736, 760 (1980); ע"א 2275/90 לימה חברה ישראלית לתעשיות כימיות בע"מ נ' רוזנברג, פ"ד מז(2) 605, 606 (1993).

56. ועוד, באישור בתנאים שניתן ע"י עיריית חיפה ביום 26.6.13 נקבע, כאמור, כי דורפברגר נדרשת להדגים 3 מקומות חניה לדירות החדשות, והיתר הבניה שניתן ביום 13.11.14, לאחר שכבר הוגדלו הדירות החדשות ל-260 מ"ר כל דירה, ניתן **"באותם התנאים של ההיתר המקורי"**. לאמור- הדרישה ביחס לכמות החניות שתודגם בגין הדירות החדשות לא השתנתה. וראו גם אישורו של שרון דורפברגר בחקירתו הנגדית כי תוכנית היתר הבניה מיום 13.11.14 הייתה התוכנית השינויים האחרונה לאחר שהדירות החדשות כבר הוגדלו, עמ' 12 לפרוטוקול הדיון מיום 7.4.21 שורות 35-38.

57. טענה נוספת שהעלתה דורפברגר היא כי אפילו תחויב להצמיד את חניה מ' לבעלי הדירות הקיימים שאין להם חניה, ממילא חניה זו תוצמד לכל 3 הדירות הקיימות שלא הוצמדה להן חניה. לא מצאתי לקבל טענה זו, כפי שיפורט להלן:

ראשית, מעיון בפסק הבורר שהוגש לתיק, שניתן במסגרת הליך שהתקיים בין כל בעלי הדירות בבית ובין דורפברגר, נקבע כי לוי תקבל פיצוי בסך של 50,000 ₪ חלף החניה שהתחייבה



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/617/2019

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

דורפברגר להקנות לה, וכי לאחר קבלת התשלום לא תהיה לה כל טענה או דרישה בעניין. מששולם ללוי סכום זה אזי אין לוי זכאית עוד לחניה. באשר לבעלת תת חלקה מס' 7, היא נתבעת מס' 9, העיד שרון דורפברגר, בעמ' 13 לפרוטוקול הדיון מיום 7.4.21 שורות 12-17 כי היא רכשה ממנו דירה בבית ללא זכות לחניה. לכך יש להוסיף את העובדה שלוי ונתבעת מס' 9 לא התייצבו לדיון ההוכחות, לא הביאו עדים מטעמם ולא הגישו סיכומי טענות בתיק, על כן יש לראותם כמי שהסכימו לתביעה להצמדת חניה לדירת התובעת.

שנית, אפילו הייתה קיימת עדיין זכות לחניה גם לנתבעות מס' 3 ו-9, לא היה בכך כדי לגרוע מזכותה של התובעת להצמדת חניה, אלא היה בכך, לכל היותר, כדי לגרוע מזכויות בעלי הדירות החדשות להצמדת 2 חניות לכל דירה, שעה שבהסכם התחייבה דורפברגר להצמיד חניה אחת בלבד לכל דירה. ודוק- דרישת הוועדה המקומית להתקנת כמות מסוימת של חניות בשטח החלקה היא דרישה תכנונית בלבד, אשר נועדה להפחית את עומס החניה ברחוב. אין בדרישת הוועדה המקומית להקצאת 3 או 4 מקומות חניה בעבור כל דירה חדשה כדי לחייב את דורפברגר להצמיד חניות אלו דווקא לדירות החדשות, ואין בה כדי לאיין את ההתחייבות החוזית של דורפברגר כלפי יתר בעלי הדירות בבית, כל עוד התחייבותו עולה בקנה אחד עם הוראת חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 והתקנות שהותקנו מכוחו. הנתבעות לא הפנו להוראת חוק המונעת הצמדתן של חלק מהחניות שנוספות לחלקה לדירות קיימות. וראו בעניין את עדות שרון דורפברגר בעמ' 12 לפרוטוקול שורות 44-45: **"ידוע שהעירייה לא מתעסקת בנושא קניין אלא בנושא תכנון ולזה הכוונה כאן"**.

58. לאור האמור, אני מאפשרת לדורפברגר לשלוח בתוך 30 יום מיום קבלת פסק הדין הודעה בכתב לתובעת במסגרתה יציין איזה מבין החניות בחלקה תוצמד לדירתה, ומאותו מועד תהיה רשאית התובעת לחנות באותה חניה. חריג לאמור הן שתי החניות שנמצאות ממזרח לבית (חניות יב' ו-ס'), וזאת לאור התנגדות נתבעים מס' 6 ו-7 בשל המחלוקת הקיימת בינם לבין דורפברגר באשר לזכויות בחניות אלו.

59. כן, אני מחייבת את דורפברגר לפעול לתיקון צו רישום הבית המשותף במסגרתו תוצמד לדירת התובעת חניה כאמור. יובהר כי בנסיבות אלו הצמדת חניה מ' לדירת התובעת או העברת אחת מהחניות הצמודות לנתבעת מס' 12 לא מצריכה הסכמתם של יתר בעלי הדירות בבית הואיל וזו קיימת לאור הניתוח כאמור לעיל.

השטח ב"רגלי" הממ"דים-

60. התובעת טענה כי דורפברגר רכשה רק את זכויות הבניה בבית ולא את שטחי הרכוש המשותף, אך חרף זאת השתלטה על השטח שנוצר ב"רגלי" הממ"דים שבנתה, חלקה אותו ל-2 מחסנים בהם היא עושה שימוש ייחודי או מאפשרת לאחר שימוש ייחודי, וזאת חרף דרישת הוועדה המקומית לתכנון ובניה כי שטח זה ייוותר כרכוש משותף לכלל בעלי הדירות בבית.

61. בא כוח דורפברגר טען בפרוטוקול הדיון מיום 24.2.20 כי מדובר בשטח שנוצר אגב בנייה. לטענתו, חלק משטח זה נותר רכוש משותף חלק חלק מהמקלט שנלקח לטובת תת חלקה מס' 1, והיתרה הוצמדה לדירות החדשות.

62. מעיון בהסכם עולה כי במישור הקנייני הוקנו לדורפברגר כל זכויות הבניה בבית ובכלל זה האפשרות לבנות דירות חדשות לרבות מחסן מרפסת או כל דבר אחר שהודגם בהיתר הבניה כחלק מדירות אלו. תכנית הבקשה להיתר בנייה לא הוגשה לתיק, אך הוגשו תנאי ההיתר מהם עולה כי בסעיף 13 לתנאי ההיתר מיום 26.6.13 אשר צורפו כנספח ה-1 לתצהיר מנו קבעה הוועדה כי- **"תרשם הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין כלהלן: "המחסן הכללי המתוכנן בקומת המסד של הבנין במפלס 2.50- וברגלי הממדים המוצע יהווה רכוש משותף לכל בעלי הדירות בבניין"**. די באמור כדי להעיד על כך שלא מדובר בשטח אשר מיועד לאחת משתי הדירות החדשות שנבנו.



מדינת ישראל  
 משרד המשפטים  
 חיפה

מס' תיק: 8/617/2019

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

63. תנאי להיתר הוא כי המחסן הרלבנטי יהווה רכוש משותף לכל בעלי הדירות ואין דורפברגר או מי מטעמה זכאי בו לשימוש ייחודי. למען פומביות תנאי זה הועדה אף טרחה וחיבה לרשום על כך הערה בלשכת רישום המקרקעין, ועל כן והתביעה בגין רכיב זה מתקבלת.

64. אני מורה לדורפברגר להשיב שטח זה בתוך 45 יום מיום קבלת פסק הדין לרכוש המשותף באופן שהוא ישמש את כל בעלי הדירות בבית. לצורך כך תהרוס דורפברגר קירות, דלתות או מחיצות שבנתה בתוך השטח לשם חלוקתו, וכן תיתן לכל בעלי הדירות בבית מפתח לדלת הראשית המובילה אליו.

פיצוי התובעת בסך של 28,800 ₪-

65. בפסק הבורר חויבה התובעת לשלם ללוי את הסך של 28,800 ₪ בעבור השימוש שהיא עושה ברכוש המשותף בעקבות הקמת דק בחצר הבית. התובעת טענה כי הדק נבנה בהמלצת ובעצתו של שרון דורפברגר, ועל כן יש לחייב את דורפברגר להשיב לה את הסכום ששילמה ללוי.

66. שרון דורפברגר הכחיש את האמור וטען כי הוא לא הציע למנו לבנות דק אלא מר מנו הוא שפנה אליו לאחר סיום העבודות בבקשה להתקין בחצר דק, והוא בסך הכל שידך בינו לבין קבלן משנה שעובד אתו, באופן שההתקשרות נעשתה בין שני הצדדים באופן בלתי אמצעי, ראו עדותו בעמ' 13 לפרוטוקול שורות 48-50 ובעמ' 14 שורות 1-5.

67. מר מנו שהעיד מטעם התובעת אישר כי הוא ביקש מדורפברגר שיביא קבלן שיבנה עבורם את הדק, כי הוא שילם לו, וכי הוא גם בחר לפצות את לוי בסך של 28,800 ₪, לאחר שניתנה לו במסגרת פסק הבורר הבחירה בין פינוי הדק לבין הותרתו ותשלום פיצוי כספי בגין שימוש זה, ראו עדותו בעמ' 9 לפרוטוקול שורות 32-37. מר מנו העיד כי שרון דורפברגר הציע לו להקים את הדק על מנת לחסוך לעצמו את הצורך למלא אדמה בחצר ולבצע גינון על חשבונו. כשנשאל מר מנו: "אם אתה טוען שהדק הוא נועד לפתור כשל שקשור לזים למה הסכמת לשלם עליו?" השיב: "הדק נועד לי ושילמתי לו בהתחלה כשנבנה". לא מצאתי בעדותו של מנו הסבר מניח את הדעת מדוע שילם עבור הקמת הדק אם הקמתו נועדה לחסוך לדורפברגר את הצורך למלא אדמה ולטפל בחצר כפי שהתחייב בהסכם, ומשכך, לא מצאתי כי התובעת הרימה את נטל ההוכחה המונח עליה להוכיח כי דורפברגר אחראית לבניית הדק או כי נכון לחייבה בסכום בו חויבה התובעת במסגרת פסק הבורר.

68. לאור האמור, התביעה בגין רכיב זה נדחית.

סוף דבר-

69. אני מורה לדורפברגר לשלוח בתוך 30 יום מיום קבלת פסק הדין הודעה בכתב לתובעת במסגרתה יציין איזה מבין החניות בחלקה תוצמד לדירתה, ומאותו מועד תהיה רשאית התובעת לחנות באותה חניה. חריג לאמור הן שתי החניות שנמצאות ממזרח לבית (חניות יב' ו-ס'), וזאת לאור התנגדות נתבעים מס' 6 ו-7 בשל המחלוקת הקיימת בינם לבין דורפברגר באשר לזכויות בחניות אלו.

70. אני מחייבת את דורפברגר לפעול לתיקון צו רישום הבית המשותף במסגרתו תוצמד לדירת התובעת חניה כאמור. יובהר כי בנסיבות אלו הצמדת חניה מ' לדירת התובעת או העברת אחת מהחניות הצמודות לנתבעת מס' 12 לתובעת אינן מצריכות קבלת הסכמתם של יתר בעלי הדירות בבית הואיל וזו קיימת לאור הניתוח כאמור לעיל.

71. אני מורה לדורפברגר להשיב את השטח המצוי ב"רגלי הממ"ד" בתוך 60 יום מיום קבלת פסק הדין לרכוש המשותף באופן שהוא ישמש את כל בעלי הדירות בבית. לצורך כך תהרוס דורפברגר קירות, דלתות או מחיצות שבנתה בתוך השטח לשם חלוקתו, וכן תיתן לכל בעלי הדירות בבית מפתח לדלת הראשית המובילה אליו.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/617/2019

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

72. אני מחייבת את דורפברגר בהוצאות התובעת, לרבות אגרת משפט ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 12,000 ₪. סכום שלא ישולם בתוך 30 יום מיום קבלת התביעה יישא הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה (23.10.19) ועד התשלום המלא בפועל.

יישלח לצדדים  
ניתן בהיעדר הצדדים ביום כז' בסיוון תשפ"א (7.6.21)

יעל ליבוביץ

מפקחת על רישום מקרקעין