



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 18598-05-16 אדי גרף 2002 בע"מ נ' מתג פלסט בע"מ ואח'

בפני כב' סגן הנשיאה, השופט גיל דניאל

תובעת אדי גרף 2002 בע"מ

נגד

נתבעים 1. מתג פלסט בע"מ
2. ברוך ישא

פסק דין

- 1
2 תביעה אשר עניינה במחלוקת בין שתי חברות בעלות זכויות בנכסים שכנים באזור התעשייה בקרית
3 מלאכי, ביחס לשטחים המצויים בין הנכסים ובסביבתם.
4
5 טענות הצדדים בכתבי הטענות
6
7 התובעת הינה חברה העוסקת בתחום הגרפיקה והדפוס.
8
9 התובעת הינה בעלת הזכויות והחזקה בנכס המצוי במקרקעין ברחוב חלוצי התעשייה, באזור התעשייה
10 בקרית מלאכי.
11
12 הנתבעת 1 (להלן – הנתבעת) הינה חברה המחזיקה בנכס המצוי בשכנות לנכס התובעת. הנתבעת
13 מפעילה בתחום הנכס מפעל לייצור מוצרי פלסטיקה. הנתבע מס' 2 הוא הבעלים והמנהל של הנתבעת.
14
15 בכתב התביעה נמסר תיאור של המבנים המצויים במקום. התובעת מחזיקה בנכס המהווה חלק
16 מהמבנה המצוי ברחוב חלוצי התעשייה 7. הנתבעת מחזיקה במבנה המצוי ברחוב חלוצי התעשייה 9.
17 שני המבנים הינם מבנים ארוכים ומאונכים ביחס לרחוב.



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 16-05-18598 אדי גרף 2002 בע"מ נ' מתג פלסט בע"מ ואח'

1
2 באזור המבנים ובכלל זאת בין שני המבנים מצויים שטחי קרקע, אשר לגביהם קיימת המחלוקת בין
3 הצדדים.
4
5 התובעת טוענת, כי לפי ההסכמים שנחתמו ביחס לרכישת הזכויות על ידי בנכס שלה, ובהתאם למצב
6 הדברים אשר נהג בעבר, היתה חצר פנימית בין שני המבנים, שבמרכזה אי תנועה, אשר שימשה כשטח
7 פנימי וכביש היקפי המאפשר העמסה ופריקה של סחורה וכן כניסה ויציאה לאנשים העובדים בבתי
8 העסק שנמצאים במבנה בו מצוי נכס התובעת.
9
10 התובעת טוענת כי מצב הדברים בעת שרכשה את הזכויות בנכס שלה היה כך, שקיימת יציאה אחורית
11 לחצר הפנימית אשר בה גינון סביבתי מטופח וכביש פנימי המשמש לכניסה, פריקה וטעינה לעסקים
12 המצויים במבנה.
13
14 התובעת טוענת כי מספר שנים קודם להגשת התביעה, החלה הנתבעת לחרוג מגבולות המבנה שלה
15 והחלה להשתלט על שטחים משותפים בתוך המתחם, ובהם הכביש הפנימי והחצר הפנימית, תוך
16 שהיא בונה על גבי חלק מהכביש הפנימי ובשטחי הגינון המשותפים, מבנים שונים ובכלל זאת
17 קונסטרוקציות מברזל. כך הפכה הנתבעת שטחים השייכים לתובעת וכן שטחים משותפים למחסן
18 סחורות.
19
20 עוד נטען, כי הנתבעים סגרו את פתחי הכניסה והיציאה למתחם וכך חסמו את הכביש הפנימי הצמוד
21 לבית העסק של התובעת באופן שהצמידו פחים לקיר החיצוני של המבנה וכך גם חסמו את היציאה
22 האחורית מהמבנה.
23
24 לטענת התובעת, חסימת פחי המתכת שהוצבו על ידי הנתבעים, מנעה את הגישה לכביש הפנימי ואת
25 הגישה לפתחי הכניסה והיציאה הפנימיים של אולמות התעשייה של התובעת, דבר אשר גרם לתובעת
26 לאובדן הנאה מהרכוש שלה ולנזקים שונים לתובעת.
27
28 התובעת טוענת, כי מעשי הנתבעים גרמו לה לנזקים שונים ובכלל זאת לכישלון עסקה להשכרת אולם
29 התעשייה הפנימי השייך לה. בגין רכיב זה של הנזק, דורשת התובעת פיצוי בסך של 3,500 ש"ח לחודש
30 ובסך הכל סכום של 126,000 ₪ לתקופת השכירות המיועדת (אשר לא יצאה אל הפועל).



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 18598-05-16 אדי גרף 2002 בע"מ נ' מתג פלסט בע"מ ואח'

1
2 בנוסף, דורשת התובעת פיצוי בסך 40,000 ₪ כדמי שכירות ראויים בגין השתלטות הנתבעים על שטחי
3 הקרקע השייכים לתובעת כמו גם על שטחים משותפים לכלל בעלי הזכויות במתחם.
4
5 כמו כן, התביעה כוללת גם רכיב של נזק לא ממוני, הכולל פיצוי בגין עוגמת נפש וסבל שנגרמו לתובעת,
6 לעובדיה והבאים אל עסקה, בסך של 100,000 ₪.
7
8 בנוסף לתביעה הכספית עתרה התובעת להורות על מתן צו לסילוק ידם של הנתבעים מהחלקים
9 המשותפים במקרקעין, כמו גם מהמקרקעין השייכים לתובעת שבתוך המתחם ובכלל זאת להורות
10 לנתבעים להרוס כל מבנה וכל קונסטרוקציה שנבנו בתחומי המתחם.
11
12 התביעה הוגשה בסדר דין מקוצר. לעניין זה נקבע, כי התביעה אינה מתאימה להתברר בסדר דין
13 מקוצר. אי לכך יש לראות את הנטען בבקשת הנתבעים למתן רשות להגן, ככתב הגנה.
14
15 הנתבעים טענו בהגנתם, כי לפי ההסכמים הרלבנטיים, ובכלל זאת לפי הסכם שיתוף שנחתם בין
16 התובעת לבין מי שמכרה לה את הזכויות בנכס, עולה כי לתובעת אין כל זכויות בחלקים במתחם אשר
17 בגינם הגישה את התביעה.
18
19 הנתבעים טענו בהגנתם, כי הם לא ביצעו פעולות חד צדדיות בחצר המצויה במתחם וכי כל הפעולות
20 שבוצעו על ידיהם נעשו בתחומי השטחים אשר בהם יש לנתבעת זכויות.
21
22 הנתבעים טוענים, כי מבית העסק של התובעת אין פתח יציאה למתחם הפנימי או לכביש פנימי וכי
23 הכניסה לעסק של התובעת היא מהרחוב וכן מהצד השני של העסק. הנתבעים טוענים, כי משעה
24 שרכשה התובעת זכויות בנכס, אין במתחם שטח פנימי או כביש פנימי ולא נעשו על ידי הנתבעת שינויים
25 בנכס.
26





בית משפט השלום באשדוד

ת"א 16-05-18598 אדי גרף 2002 בע"מ נ' מתג פלסט בע"מ ואח'

העדויות והראיות שהוגשו על ידי הצדדים

- 1
- 2
- 3 מטעם התובעת הוגש תצהיר עדות ראשית של מר אדמונד יוסף, הבעלים והמנהל של התובעת. בתצהיר
- 4 מטעם התובעת חזר המצהיר מטעם התובעת על תיאור הנסיבות כפי שנטענו בכתב התביעה. לתצהיר
- 5 צורפו הסכמים, תשריטים ותצלומים הממחישים את טענות התובעת כלפי הנתבעים.
- 6
- 7 מטעם התובעת הוגש תצהיר של אדם אשר ביקש לשכור את החלק הפנימי של נכס התובעת, אשר לפי
- 8 עדותו הסכם השכירות לא יצא אל הפועל הואיל ודרכי הגישה אל החלק הפנימי היו חסומות.
- 9
- 10 כן הוגש מטעם התובעת תצהיר של מתקין מערכות אזעקה ומצלמות אבטחה, אשר העיד כי לא הצליח
- 11 להגיע לגג המבנה לתיקון והתקנה של מערכות, בשל כך שהגישה היתה חסומה.
- 12
- 13 תצהיר נוסף שהוגש מטעם התובעת הוא תצהירו של נותן שירות ותיקון למערכות מיזוג אויר, אשר
- 14 העיד כי לא הצליח להגיע לגג המבנה לשם תיקון המזגן, בשל חסימה.
- 15
- 16 מטעם הנתבעים הוגש תצהיר עדות ראשית של הנתבע 2. בתצהיר מטעם הנתבעים חזר המצהיר מטעם
- 17 הנתבעים על תיאור הנסיבות כפי שנטענו בבקשה למתן רשות להגן (כתב ההגנה). גם לתצהיר זה צורפו
- 18 הסכמים, תשריטים ותצלומים הממחישים את טענות הנתבעים.
- 19
- 20 מטעם הנתבעים הוגש תצהירו של בעל זכויות בנכס נוסף המצוי במתחם, מר יצחק דואק. המדובר
- 21 באולם תעשייתי המצוי במבנה בו נמצא נכס התובעת. לעדותו בתצהיר, כאשר הוא רכש את הזכויות
- 22 בביתן המצוי באותו מבנה בו מצוי נכס התובעת, הגדר מסביב לשטח הנתבעים היתה קיימת והיא
- 23 נשארה באותו מצב. כמו כן, לא היתה קיימת כל יציאה מהביתן של התובעת לכיוון מבנה הנתבעת.
- 24 לעדותו, בשטח בגינו הגישה התובעת את התביעה אין לתובעת כל זכויות.
- 25
- 26 מנהל התובעת, השוכר המיועד בנכס ונותן השירות למזגנים, אשר תצהיריהם הוגשו מטעם התובעת,
- 27 העידו בבית המשפט ונחקרו בחקירה נגדית על ידי ב"כ הנתבעים. מצד הנתבעים העידו הנתבע 2 וכן
- 28 מר דואק, ונחקרו בחקירה נגדית על ידי ב"כ התובעת.
- 29
- 30





בית משפט השלום באשדוד

ת"א 16-05-18598 אדי גרף 2002 בע"מ נ' מתג פלסט בע"מ ואח'

דיון והכרעה

1
2
3 לשם הכרעה במחלוקת העיקרית הקיימת בין הצדדים, הנוגעת לזכויות כל אחד מהצדדים בשטחים
4 המצויים בין שני המבנים וסביבם, יש לבחון את מערכת החוזים וההסכמים שנחתמו בקשר לנכסים
5 המצויים במתחם.
6
7 המקרקעין בהם מדובר (המתחם) הינם מקרקעין בשטח של 5,663 מ"ר המצויים בבעלות רשות
8 הפיתוח. בעלת הזכויות הרשומה כחוכרת במתחם היא חברת אשיל נכסים והשקעות בע"מ (להלן –
9 חברת אשיל). לפי נסח רישום המקרקעין (נספח ת/1 לתיק המוצגים מטעם התובעת), חברת אשיל
10 הינה בעלת זכויות החכירה המהוונות בכל שטח מקרקעי המתחם.
11
12 חברת אשיל מכרה מזכויותיה לגורמים שונים במתחם, ובכלל זאת לתובעת, לנתבע 2 ולמר יצחק
13 דואק (וכן לגורמים נוספים אשר מחזיקים בנכסים באזור אחר במתחם אשר אינו שנוי במחלוקת).
14 זכויות הרוכשים נרשמו בשלב זה באמצעות הערות אזהרה.
15
16 לפי חוזה הרכישה שנערך בין התובעת לבין חברת אשיל ביום 31.12.03 (מוצג ת/2 לתיק המוצגים
17 מטעם התובעת) רכשה התובעת מחברת אשיל חלק מהמבנה ששטחו הכולל 800 מ"ר. התובעת רכשה
18 שטח בגודל של 233 מ"ר במבנה. בהסכם הרכישה נקבע, כי התובעת רוכשת חלק מהמבנה בתוספת
19 קרקע מסביבו לפי תשריט המצורף לחוזה המכר.
20
21 התובעת לא צרפה לכתב התביעה וכן לתצהיר מטעמה את התשריט המצורף לחוזה הרכישה.
22
23 במקביל לחתימת חוזה המכר נחתם בחודש מרץ 2003 בין חברת אשיל לבין התובעת מסמך הנושא
24 כותרת "הסכם שיתוף" (נספח ת/3 לתיק המוצגים מטעם התובעת). מסמך זה נועד להסדיר את
25 היחסים בין התובעת, כמי שרכשה חלק מהמבנה וכן קרקע מוצמדת שהוגדרה בתשריט המצורף
26 לחוזה המכר, לבין חברת אשיל אשר נותרה בעלת זכויות (החוכרת הרשומה) ביתרת שטח המקרקעין.
27
28 בהסכם שיתוף במקרקעין נקבע, כי התשריט המצורף להסכם מבטא את מצב חלוקת הנכס לאשורו.
29 לפי הסכם השיתוף, התובעת קיבלה חזקה ושימוש בלעדיים בחלק הנכס אשר סומן בתרשים בסימן
30 א' ובצבע צהוב ואילו חברת אשיל נותרה בעלת החזקה והשימוש הבלעדיים בכל יתרת הנכס.



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 18598-05-16 אדי גרף 2002 בע"מ נ' מתג פלסט בע"מ ואח'

1
2 אף אם הסכם השיתוף האמור טרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין כהסכם שיתוף במקרקעין, הרי
3 שהתובעת מחויבת בהסכם האמור, הן ביחסיה אל מול חברת אשיל והן ביחסיה אל מול בעלי הזכויות
4 והמחזיקים הנוספים במתחם, אשר רכשו זכויות מחברת אשיל.
5
6 התובעת לא צרפה לתביעה וכן לתצהירה עותק של התשריט המצורף להסכם השיתוף.
7
8 התשריט האמור, המהווה חלק מהסכם הרכישה של התובעת ומהסכם השיתוף עליו חתומה התובעת,
9 הוגש במצורף לתצהיר מטעם הנתבעים, כנספח ג'.
10
11 העד מטעם התובעת אישר בעדותו, כי התשריט המצורף כנספח ג' לתצהיר הנתבעת, הוא אכן התשריט
12 הרלבנטי המשקף את רכישת הזכויות על ידי התובעת.
13
14 הנתבעים הגישו מכתב שנשלח מטעמה של חברת אשיל נושא תאריך 20.7.15 (נספח א' לתצהיר מטעם
15 הנתבעים).
16
17 במכתב זה מציין ב"כ חברת אשיל, כי מבנה אחד בשטח של 923 מ"ר נמכר במלואו לנתבע 2. לפי
18 המכתב, למבנה זה מוצמדת חצר מסביב למבנה בשטח של 1,300 מ"ר וכן גג המבנה.
19
20 מבנה מס' 2 מחולק לשני אולמות, אולם אחד בשטח של 808 מ"ר, ללא הצמדות, נמכר למר דואק
21 ואולם שני בשטח של 232 מ"ר, לרבות הצמדת חצר, בחלק הקדמי, בשטח של כ- 50 מ"ר נמכר
22 לתובעת. מבנה מספר 4 נמכר לרוכשים אחרים.
23
24 כן נמסר על יד חברת אשיל, כי יתר השטחים בחלקה אינם מוצמדים למבנה או לבעל זכויות מסוים.
25 במכתב האמור הודגש, כי בעלי הזכויות חתומים על הסכמי שיתוף.
26
27 ב"כ חברת אשיל מסיים מכתבו בכך שחברת אשיל שומרת על זכויותיה בחלקה מכוח הסכמי המכר,
28 היותה בעלת זכות החכירה בקרקע ועל פי כל דין.
29



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 16-05-18598 אדי גרף 2002 בע"מ נ' מתג פלסט בע"מ ואח'

1 בחינת ההסכמים והחוזים שהוגשו לתיק בית המשפט מעלה, כי המפורט במכתב האמור של חברת
2 אשיל אכן תואם את מצבת הזכויות של הצדדים הרלבנטיים.
3
4 לנכס של התובעת הוצמדה חצר. קיימת חשיבות לבחינת המיקום של שטח החצר המוצמד למבנה
5 התובעת, שכן אם היה מסתבר כי חלק משטח המריבה, הוצמד למעשה למבנה התובעת, אזי היה בכך
6 כדי להכריע את התביעה לפחות ביחס לשטח המוצמד.
7
8 מהעדויות והראיות עלה, כי אין מחלוקת בקשר לכך שהחצר המוצמדת לתובעת, אינה נמצאת בשטח
9 המריבה, היינו בחלק האחורי/פנימי, אלא בצד השני של המבנה בו מצוי עסק התובעת.
10
11 לפיכך עולה, כי לתובעת אין כל זכויות בלעדיות בשטח הקרקע השנוי במחלוקת, המצוי בחלק הפנימי,
12 בין המבנים השכנים.
13
14 מכאן מתעוררות שתי שאלות הקשורות זו בזו לעניין עילת התביעה המרכזית הנוגעת לדרישה לפינוי
15 הנתבעים משטחי המריבה ולפיצוי בגין מניעת השימוש מהתובעת בשטחים אלו. השאלה הראשונה
16 הינה, האם יש בידי התובעת לטעון לזכויות שימוש או חזקה ביחס לשטחי המריבה, שעה שעולה
17 כאמור כי התובעת אינה בעלת זכויות חזקה או שימוש בלעדיים מכוח הסכם הרכישה או הסכם
18 השיתוף בשטחים אלו. השאלה השנייה המתעוררת בנסיבות העניין, הינה האם עומדת לתובעת הזכות
19 למנוע מהנתבעים לעשות שימוש בשטחים הללו.
20
21 מובן, כי בכל הנוגע לשטחים אשר הנתבע 2 רכש בעצמו מחברת אשיל, הכלולים בחצר המקיפה את
22 מבנה מפעלה של התובעת, חצר ששטחה 1,300 מ"ר, נתונות הזכויות, לרבות זכויות החזקה והשימוש,
23 בידי הנתבעים.
24
25 השטח המוצמד למבנה התובעת, כעולה מהסכם הרכישה שבין הנתבע 2 לבין חברת אשיל, מפורט
26 בתשריט אשר צורף כמוצג ב' לתיק המוצגים מטעם הנתבעים. בתשריט נספח ב' לתצהיר מטעם
27 הנתבעים סומן "גבול מגרש ע"פ חוזה". אין ספק כי כל השטח אשר מעבר לקו האמור, המצוי בסמוך
28 למבנה מפעל התובעת, נתון לחזקה ושימוש בלעדיים של הנתבעים.
29





בית משפט השלום באשדוד

ת"א 18598-05-16 אדי גרף 2002 בע"מ נ' מתג פלסט בע"מ ואח'

1 בתשריט נרשם גם קו המסמן "גדר פח". לא ברור האם סימון הגדר האמורה תואם את המצב בשטח,
2 אך מכל מקום, הואיל והגדר האמורה סומנה בתשריט הנוגע לזכויות שהוקנו לנתבע 2 לפי חוזה המכר
3 מול חברת אשיל, הרי שראוי לקבוע כי מיקום הגדר כאמור בתשריט נספח ב' לתצהיר מטעם
4 הנתבעים, יכול לשמש כמיקום הגדר בפועל וככזה גם כקו הגבול בין השטח המוחזק באופן בלעדי על
5 הנתבעים לבין יתרת השטח, המצוי בין שטח הנתבעים לבין המבנה שבו מצוי עסק התובעת, שהוא
6 שטח המריבה.
7
8 ב"כ התובעת טוען בסיכומי התובעת, כי לתובעת עומדת עילת תביעה נגד הנתבעים בגין השגת גבול.
9 לפי הנטען, הנתבעים השתלטו על שטחים משותפים, אולם בהמשך נטען כי הנתבעים השתלטו על
10 שטחים המשמשים לפעילותה השוטפת של התובעת. בהקשר זה נטען, כי הנתבעים נכנסו למקרקעין
11 של התובעת שלא כדין, ללא הסכמתה וללא אישורה ובכך השיגו את גבולה של התובעת וגרמו לה
12 לנזקים עקב חסימת הגישה לעסק התובעת. על פי הנטען, בתביעה בגין השגת גבול, די בכך שהתובע
13 מוכיח את בעלותו או את זכות החזקה במקרקעין ואז עובר הנטל לנתבע להוכיח כי אינו משיג גבול.
14
15 כעולה מהמפורט לעיל, התובעת לא הוכיחה כי קיימת לה זכות חזקה או שימוש בשטחי המריבה.
16 מהעדויות והראיות עולה בבירור, כי השטח האמור לא נכלל בשטח הקרקע אשר הוצמד לנכס אשר
17 נרכש על ידי התובעת. בשום הסכם או מסמך לא נקבע כי לתובעת יש זכות שימוש או חזקה בשטח
18 האמור.
19
20 טענה נוספת המועלית על התובעת הינה, כי מדובר בשטחים משותפים אשר הנתבעים אינם רשאים
21 לעשות בהם כל שימוש.
22
23 על מנת להעלות טענה זו, היה על התובעת לצרף כצד להליך את כלל בעלי הזכויות במתחם, הואיל
24 והכרעה בשאלת מעמדם של השטחים אשר לא הוצמדו במפורש לאיזה מהמבנים, השימוש בהם או
25 חלוקת השימוש בהם, אינה יכולה להיעשות במערכת היחסים בין התובעת לנתבעים בלבד.
26
27 כך גם היה על התובעת לצרף כצד להליך את הגורם אשר עדיין רשום כבעל זכות החכירה בכל שטח
28 המתחם, חברת אשיל. מעמדה של חברת אשיל בקביעת השימוש או החלוקה של השימוש בשטחים
29 אשר לא הוקצו בצמידות לאיזה מהנכסים שנמכרו, אינו נובע רק מכוח הרישום כבעלת זכות החכירה.





בית משפט השלום באשדוד

ת"א 16-05-18598 אדי גרף 2002 בע"מ נ' מתג פלסט בע"מ ואח'

- 1 מעמד זה מתחייב מכוח הוראות הסכם השיתוף, אשר עליו חתמה התובעת במקביל לחתימה על הסכם
2 הרכישה.
3
4 בהסכם השיתוף נקבע, כמפורט לעיל, כי התובעת קיבלה חזקה ושימוש בלעדיים בחלק הנכס אשר
5 סומן בתרשים בסימן א' ובצבע צהוב ואילו חברת אשיל נותרה בעלת החזקה והשימוש הבלעדיים בכל
6 יתרת הנכס.
7
8 מכך עולה, כי חברת אשיל שמרה לעצמה את החזקה והשימוש הבלעדיים בכל יתרת המתחם, לרבות
9 באותם שטחים אשר מוגדרים על ידי התובעת (במסגרת טענתה הנוספת, מעבר לטענה שנדחתה לפיה
10 התובעת היא בעלת הזכויות) כשטחים "משותפים". העובדה לפיה מדובר בשטחים שאינם מוצמדים
11 על פי הסכמי מכר בין בעלת הזכויות, חברת אשיל, לבין מי מהרוכשים, אינה הופכת אוטומטית את
12 השטחים האמורים לשטח משותף.
13
14 בשלב זה, כל אחד מהרוכשים, לרבות התובעת והנתבע 2, קיבל לחזקתו הבלעדית את הנכס אותו
15 רכש. יתרת השטחים נותרו בחזקתה של חברת אשיל. היינו, מדובר בגורם אשר לפי רצונו יכול היה
16 ליתן למי מהרוכשים גם זכויות שימוש נוספות, באיזה מהשטחים אשר לא נמכרו או הוצמדו למי
17 מהרוכשים.
18
19 את המחדל באי צירופה של חברת אשיל וכן בכך שנציגי חברת אשיל לא זומנו למתן עדות, ועל כן כלל
20 לא ברורה עמדתה בעניין הנדון, יש לזקוף לחובת התובעת. כאמור, התובעת לא הוכיחה זכות חזקה
21 או שימוש בלעדיים בשטח הקרקע השנוי במחלוקת. אין כל מקום, כי בית המשפט יפסוק בזכויות
22 החזקה של התובעת או הנתבעים בשטחי הקרקע, מבלי שנשמעה עמדתה של חברת אשיל ומבלי
23 שניתנה לה הזכות לטעון לגבי זכויותיה שלה במקרקעין, ובמיוחד נוכח האמור בהסכם השיתוף לפיו
24 כאמור שמרה לעצמה חברת אשיל את "החזקה והשימוש הבלעדיים בכל יתרת הנכס".
25
26 יוער, כי אין מניעה כי בעתיד, בעת רישום המקרקעין כבית משותף (ויש להניח כי חברת אשיל תהיה
27 מעורבת בביצוע הרישום) אזי יובהר מעמדם של השטחים המצויים בין הבניינים, ובכלל זאת האם
28 מדובר בשטח משותף או בשטח בו חברת אשיל מצאה לנכון לקבוע שימוש אחר מאשר שטח משותף,
29 לפי רצונה. כך גם יכול להיות המצב, ככל שתערך בעתיד חלוקה של המתחם, בין בעלי הזכויות, באופן
30 אשר יגדיר באופן ברור את מעמדם של השטחים השונים המצויים במתחם.



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 18598-05-16 אדי גרף 2002 בע"מ נ' מתג פלסט בע"מ ואח'

1
2 רמז לעניין זה עלה מתוך תשריט שהוגש על ידי הנתבעים, אשר לפי הנטען מהווה את תשריט הרישום
3 של המקרקעין כבית משותף, כאשר לפי טענת הנתבעים, חברת אשיל מקדמת הרישום לפי תשריט זה.
4 כך עולה, כי עדיין יהיה בידי התובעת לפעול בכל הנוגע לתהליך רישום הזכויות בלשכת רישום
5 המקרקעין ובכלל זאת ברישום המקרקעין כבית משותף, כאשר כיוצא מכך, ייגזרו (ויובהרו) גם
6 זכויות החזקה והשימוש בשטחים השונים.
7
8 עוד יש לציין, כי במסגרת ניהול ההליך, העלה בעל הזכויות הנוסף במתחם, מר יצחק דואק, טענה
9 נוספת לגבי מהות הזכויות בשטחי הקרקע השונים במתחם. להבנתו, זכות השימוש בשטחי הקרקע
10 ("החצר") נתונה לבעלי הזכויות, אך למעט לתובעת. לעמדתו, לפי ההסכמים שהוא חתם אל מול חברת
11 אשיל, מתן זכות השימוש הבלעדית בחצר של 50 מ"ר הצמודה לנכס התובעת (בצד השני של המבנה)
12 מהווה הסדר שלילי לגבי זכותה לעניין יתר שטחי הקרקע. לא ברור האם עמדה זו אכן מבוססת, אולם
13 הדבר ממחיש את המסקנה לפיה היה על התובעת לצרף גם את יתר בעלי הזכויות במתחם, כגון מר
14 יצחק דואק, לתביעה אשר במסגרתה היא מבקשת לקבוע זכויות חזקה ושיתוף בחלקים אשר לפי
15 טענתה שלה מהווים שטח משותף.
16
17 לסיכום עניין זה, מהעדויות והראיות עולה במפורש, כי התובעת אינה בעלת זכויות חזקה או שימוש
18 בשטחים לגביהם הגישה את התביעה ודרשה את סילוק ידם של הנתבעים מהם.
19
20 באשר לזכותה של התובעת (אשר ברור כי אינה בעלת הזכויות הבלעדית בשטחים אלו) למנוע
21 מהנתבעים שימוש בשטחים האמורים, הנטל בעניין זה מוטל על התובעת. אולם, התובעת לא עמדה
22 בנטל זה, שעה שעלה מתוך העדויות והראיות כי בעל זכויות החכירה הרשומות בכל המתחם, חברת
23 אשיל, שמר לעצמו, לפי הסכם השיתוף, את "החזקה והשימוש הבלעדיים בכל יתרת הנכס" לרבות
24 בשטחים נושא התביעה, והתובעת לא הביאה בפני בית המשפט את עמדתו של גורם זה.
25
26 עדיין יש לדון בטענת התובעת, לפיה הנתבעים חסמו את הגישה לבית העסק שלה, ובכך גרמו לה
27 לנזקים שונים.
28
29 טענה זו מבוססת, בעיקרה, על הטענה לפיה לתובעת היתה נתונה זכות החזקה והשימוש הבלעדיים
30 בשטח החצר האחורית (המצוי מהצד השני של החצר אשר הוצמדה לנכס התובעת), לפי הסכם



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 16-05-18598 אדי גרף 2002 בע"מ נ' מתג פלסט בע"מ ואח'

- 1 הרכישה) וכן על הטענה לפיה הנתבעים לא היו רשאים להשתמש בעצמם באותו שטח. טענות אלו נדחו
2 כאמור. לפיכך, יש לדחות גם את טענות התובעת בכל הנוגע לנזקים הנטענים על ידיה, ככל שאלו
3 מבוססות על הטענה הנוגעת לזכות החזקה והשימוש בשטח המחלוקת.
4
5 עם זאת, חלק מעילת התביעה המבוססת על הטענה לפיה הנתבעים חסמו את הגישה לבית העסק של
6 התובעת הינה עילת תביעה עצמאית, והיא אינה כרוכה במחלוקת לגבי שטחי הקרקע המצויים באזור
7 שבין שני המבנים. חלק זה נוגע לזכות התובעת במבנה השייך לה. התובעת זכאית לכך שלא יופרע
8 השימוש שהיא זכאית לעשות במבנה בו היא בעלת הזכויות.
9
10 בהיבט זה, התובעת טוענת, כי הנתבעים חסמו את הגישה לחלק האחורי של בית העסק שלה, בכך
11 שהציבו קיר פח בכניסה לשטח הקרקע (השנוי במחלוקת, המצוי בחלק האחורי של המבנה). לטענת
12 התובעת, הדבר מנע כניסה ויציאה למבנה שלה, וזאת בכל הנוגע לחלק הפנימי של המבנה, אשר אינו
13 מצוי בחזית ואשר לפי טענת התובעת, זכאי לכניסה ויציאה נפרדת. התובעת טוענת, כי היא זכאית
14 היתה לפתוח פתח באותו חלק, היוצא אל החצר האחורית, וחל איסור למנוע את הגישה אל החצר
15 ומשם אל הפתח האמור.
16
17 על יסוד טענה זו, מצביעה התובעת על נזק שנגרם לה כתוצאה מכך שלא הצליחה להשכיר את האולם
18 הפנימי בעסק שלה. לעניין זה הפנתה התובעת לחוזה שכירות אשר נחתם מול שוכר עתידי, חוזה אשר
19 לא יצא אל הפועל לפי הנטען בשל כך שהפתח מהרחוב לכיוון החצר האחורית (אותה חצר המהווה
20 חלק מהשטח המצוי בין המבנים, שטח המצוי במחלוקת) לא נפתח. התובעת לא פתחה את הפתח
21 משום שהגישה אל החלק האחורי במבנה מכיוון רחוב חלוצי התעשייה, נחסם על פי הנטען על ידי
22 הנתבעים.
23
24 מנגד, טען הנתבע 2 בתצהירו, כי הוא בנה למעשה שער בחלק שבין המבנים לרחוב, זאת נוכח בקשת
25 עיריית קרית מלאכי ובהסכמה של התובעת. לטענת הנתבע 2 בעדותו, הוא הציע לפרק את השער
26 האמור (אשר התובעת טוענת כי מהווה חסימה לשטח המצוי בחלק האחורי של המבנה) אולם מנהל
27 התובעת ביקש ממנו שלא לפרק את השער, על מנת שהתובעת תוכל לשמור על ציוד וחומרים השייכים
28 לה בתוך המתחם.
29



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 18598-05-16 אדי גרף 2002 בע"מ נ' מתג פלסט בע"מ ואח'

- 1 מהעדויות עלה, כי בינתיים, במהלך התקופה שחלפה ממועד הצבת קיר הפח (או השער, כנטענת
2 הנתבעים), הגיעו הצדדים להבנות לגבי מצב הדברים בפועל. במסגרת זו, קיים במקום שער אשר ניתן
3 לפתוח אותו, והמנעול נמסר לידי מנהל התובעת.
4
5 מצב הדברים כיום מלמד, כי התובעת פעלה למעשה לקבלת חזקה ייחודית ובלעדית באותו שטח, אשר
6 נסגר באמצעות השער האמור. מצב דברים זה אינו עולה בקנה אחד עם זכויות הצדדים, הואיל וכאמור
7 אין לתובעת זכות שימוש וחזקה בשטח המצוי בין המבנים, לרבות בחלק הקרוב למבנה בית העסק
8 שלה (בצד האחורי). יוער, כי בדומה למסקנה שעלתה בדבר העדר זכות משפטית מוכחת בהליך
9 המשפטי הנדון, מצד התובעת למנוע שימוש של בעלי זכויות אחרות בחלקים שונים של השטח, הרי
10 שגם הנתבעים אינם זכאים למנוע זאת מהתובעת לגבי השטח שנסגר באמצעות השער, ובכך הפך
11 למעשה לשטח המצוי בחזקתה הבלעדית של התובעת (והנתבעים למעשה לא התנגדו לכך, ואף שיתפו
12 פעולה בהצבת השער ומסירת המפתח למנהל התובעת).
13
14 התובעת פעלה באופן דומה לפעולות אשר עליהן הלינה ביחס לנתבעים, בכך שנטלה לעצמה שטח
15 מקרקעין אשר ידוע כי אין לה בו זכויות חזקה ושימוש, אך מעמדו המשפטי אינו ברור עד תום (בין
16 היתר גם נוכח המפורט לעיל לגבי זכויותיה של חברת אשיל והעדר ידיעה לגבי עמדתה בעניין).
17
18 כך או כך, העדויות והראיות שהובאו על ידי התובעת לא היו משכנעות מספיק לגבי גיבוש הנזקים
19 הנטענים ושיעורם. לפיכך, בין אם סגירת המעבר (בפח או בשער) נעשתה באופן חד צדדי על ידי
20 הנתבעים, ובין אם בהסכמת הצדדים, הרי שלא הוכחו הנזקים הנטענים.
21
22 עיקר טענות התובעת לנזקים נוגעות לרצונה להשכיר את האולם הפנימי לשוכר. בצדק ציין ב"כ
23 הנתבעים בסיכומיו, כי הרושם שהתקבל משמיעת עדותו של השוכר המיועד היה, כי אפשר ומדובר
24 בהסכם שכירות שהוכן כתשתית לביסוס התביעה לנזקים, נוכח הסכסוך שפרץ באותה עת בין
25 התובעת לנתבעים לעניין השימוש בחלקים שונים בשטח המקרקעין המצוי בין שני המבנים.
26
27 גם הטענות להעדר אפשרות לגישה אל גג המבנה, כגון לתיקון המזגן או להתקנת מערכת אבטחה
28 ומצלמות, לא הותירו רושם כטענות המבססות נזקים כספיים של ממש. אף אם נוצר בשלב מסוים
29 קושי להגיע אל גג המבנה, הרי שבפועל לא נעשו בזמן אמת מאמצים להתגבר על הקושי האמור, כגון





בית משפט השלום באשדוד

ת"א 16-05-18598-05 אדי גרף 2002 בע"מ נ' מתג פלסט בע"מ ואח'

1 בפניה לנתבעים לפתיחת הפתח/השער ואפשר כי קיומו של הסכסוך בין הצדדים הכביד על הקשר בין
2 הצדדים ועל מציאת פתרון לקושי שנוצר.

סיכום

3
4
5
6 בחינת העדויות והראיות שהובאו העלתה, כי לתובעת אין זכות חזקה ושימוש בלעדיים בשטחי
7 הקרקע נושא תביעתה. כך גם עלה, כי התובעת לא עמדה בנטל ההוכחה המוטל עליה לעניין זכותה
8 למנוע מהנתבעים שימוש בחלקים שונים של הקרקע, בין כאשר אזורים מסוימים מחלקים אלו
9 מצויים למעשה בתחום שטח שהוצמד לנכס שנרכש על ידי הנתבע 2, ובין כאשר מעמדם של חלקים
10 אחרים של הקרקע (כגון אלו הקרובים יותר למבנה התובעת) לא הובהר די הצורך.

11
12 בפרט, שעה שהדבר כרוך בזכויות של בעלי הנכסים האחרים במתחם וכן של החברה הרשומה כבעלת
13 זכות החכירה במקרקעין. העדר צירופם של צדדים אלו חייב דחיית התביעה, במיוחד נוכח ההוראה
14 הקבועה בהסכם השיתוף לפיה החברה הרשומה כבעלת זכות החכירה שמרה לעצמה את זכות החזקה
15 והשימוש בכלל שטחי הנכס (למעט שטח המבנה וחצר המצויה בצד השני, אשר הוקצו מפורשות
16 לתובעת).

17
18 כך גם עלה, כי התובעת לא הוכיחה במידת ההוכחה הנדרשת את טענותיה לחסימת הגישה לחלק
19 מסוים (החלק האחורי) במבנה שלה ולנזקים בגין כך.

20
21 אשר על כן, דין התביעה להידחות.

22
23 התובעת תישא בתשלום הוצאות המשפט ושכ"ט עו"ד של הנתבעים, בסך כולל של 4,000 ₪.





בית משפט השלום באשדוד

ת"א 18598-05-16 אדי גרף 2002 בע"מ נ' מתג פלסט בע"מ ואח'

1
2
3
4
5
6

המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, י"ח אב תשע"ח, 30 יולי 2018, בהעדר הצדדים.

גיל דניאל, סגן נשיא

7
8

