בפני המפקחת על רישום מקרקעין בנצרת — תיק מס' 60/06

בעניין: סינואני אבנר ת.ז. 006832323
ע"י עו"ד שגיא רובין
רחוב הרב לוין 10 , עפולה. - **התובע**

נ ג ד

1. פבל עדי ת.ז. 059308593.
2. פבל איילת ת.ז. 022715155.
ע"י עו"ד אביר אברם ו/או אח'
שדרות גושן 53 קרית מוצקין - **הנתבעים**

פ ס ק - ד י ן

1. מונחת בפני בקשה לדחיית התובענה בהתאם לסמכותי על פי תקנות 157(3) ו- 160(ד) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד – 1984, מחמת העובדה שהתובע טרם הגיש סיכומי טענותיו בכתב, על אף שהמועד להגשת הסיכומים אשר נדחה פעמיים לבקשת בא כוחו, חלף ביום 29.8.07.
החלטתי להיענות לבקשה, משום שבאתי לכלל מסקנה שלא יהא בה כדי לקפח את התובע, שכן מלכתחילה סברתי כי לא היה מקום להגשת התביעה.
כבר בראשית הדיון בתביעה העליתי בפני בא כוח התובע את ספקותיי באשר לקיומה של עילת תביעה, ויעצתי לו לעיין היטב במסמכי הבית המשותף, אך משום מה התעקש התובע להמשיך ולנהל הליך זה, ייתכן שבניגוד לעצת בא כוחו.
התביעה הוגשה עוד ביום 26.11.06, ומאז נכפה על הנתבעים הליך ממושך ויקר, על לא עוול בכפם – אין כל סיבה להאריכו עוד ולעכב את מתן פסק הדין הדוחה את התביעה.
אף שדי היה בכך שהתובע לא הגיש סיכומים מטעמו במועד שנקבע לכך, על מנת להורות על דחיית התביעה, אפרט להלן בקצרה את נימוקי פסק הדין לגופו של עניין.

2. הבית נשוא התביעה הינו בית בן שתי דירות, המצוי ברחוב העלייה 50 בעפולה. על המגרש הידוע כחלקה 43 בגוש 16660, מצויים שני מבנים נוספים, ובהם 27 דירות נוספות, אך בין שלושת המבנים קיימת הפרדת ניהול מוחלטת (להלן יקרא המבנה נשוא התביעה

לבדו: "הבית").

1. הנתבעים הינם בעליה של הדירה המצויה בקומת הקרקע בבית, וידועה כחלקת משנה 1. התובע ורעייתו רכשו בשנת 2006 את הדירה המצויה בקומה הראשונה, וידועה כחלקת משנה 2.
על פי הרישום בפנקס הבתים המשותפים, לדירת התובע הוצמדו מדרגות ומרפסת המסומנים בתשריט הבית המשותף א', גג המסומן בתשריט כג' וקרקע המסומנת כה'. לדירת הנתבעים הוצמדה הקרקע המסומנת כד' והקרקע המסומנת כו'.

3. בכתב התביעה נטען כי הנתבעים פלשו לרכוש המשותף, והם נוהגים בו מנהג בעלים. לטענת התובע משתמשים הנתבעים ברכוש המשותף לצרכיהם הפרטיים, ללא הסכמתו, תוך שהם מקימים בו מבנים וגדרות ושותלים בו עצים, בניגוד להסכמתו. התובע ביקש מהנתבעים לאפשר לו שטח קטן לחניית רכבו, והם הגיבו לבקשתו המנומסת בבוז. עוד נטען, כי מהנדס ומודד מוסמך שערך מדידות מדוקדקות במקום קבע כי הנתבעים גזלו שטח של 42.27 מ"ר מהרכוש המשותף.

4. הנתבעים הכחישו את המיוחס להם בכתב התביעה. לטענתם רכשו את דירתם מהקבלן שבנה את הבית במצבה הנוכחי, כשלדירה מוצמדים השטחים המסומנים כד' ו- כה'. הנתבעים לא הקימו גדרות ולא הזיזו אותן, והסככה והגגון שבנו נבנו בשטחי ההצמדות שלהם. הנתבעים טענו כי אין כלל רכוש משותף במגרש, וכי כשרכש התובע את דירתו הבהירו לו, כאשר ביקש לדעת היכן יוכל להחנות את רכבו, שכל הקרקע פרט לשביל הגישה אל דירתו, המסומן כה', צמודה אל דירתם. כך רכשו את הדירה.

5. נדרשת מידה לא מבוטלת של עזות מצח, על מנת לטעון כי הנתבעים גזלו שטח כזה או אחר מן הרכוש המשותף, שעה שעיון בתשריט הבית המשותף מלמד כי עם רישום הבית כבית משותף, לא נרשם ולו מטר רבוע אחד של קרקע פנויה, כרכוש משותף.
מפת המדידה שצורפה לכתב התביעה, מלמדת כי שטחה של הצמדה כה', השייכת לדירת התובע הינו 22 מ"ר, משמע 2.45 מ"ר יותר משטחה על פי הרשום בנסח הרישום. מכאן, שלא ניתן אף לטעון כלפי הנתבעים שפלשו לשטח הקרקע שהוצמד לדירת התובע.
די באמור לעיל על מנת לקבוע כי מדובר בתביעה קנטרנית וטורדנית, אשר לא היתה כל הצדקה להגשתה.

6. בין נימוקי התביעה אף לא הועלתה טענה כאילו תאור הממכר אינו תואם את הרישום בנסח הרישום – אם כי טענה כגון זו היה על התובע להעלות בבית המשפט המחוזי. מכל מקום, חוזה רכישת דירתו של התובע נתקבל וסומן נ/1, ובתיאור הדירה הנמכרת אין כל רמז להצמדה נוספת פרט להצמדות המפורטות בנסח הרישום, ואף לא אזכור של מקום חנייה הצמוד לדירה. איני יודעת אם התובע אכן סבר כי חלק מהקרקע המצויה מסביב

לבית תוכל לשמש לו כחניה, אם לאו, אך ברי כי לו עיין בנסח הרישום בצורה מושכלת, ובמסמכי הבית המשותף, תוך שהוא נעזר בייעוץ משפטי הולם, היה נוכח כי לדירה אותה רכש אין חניה, ואין שטח קרקע הצמוד לה, פרט לשביל הגישה אל הדירה (הצמדה כה'). בהערת אגב אציין, כי גם לו היתה נזכרת בחוזה חנייה, לא היה בכך להועיל לתובע בדיון בפני בית המשפט המוסמך, וודאי לא במישור יחסיו עם הנתבעים אשר עימם לא היה לו כל דין ודברים. ראה לעניין זה ע"א 30/70 וינטר נ' פפר פ"ד כד(2) 541, בו נפסק כי:

"מי שמקבל העברת דירה בבית משותף, מקבל אותה בהתאם לצו הרישום, ואם האמור בצו אינו מתיישב עם זכויות מקבל ההעברה לפי החוזה, הרי בהעדר מחאה או בטוי אחר של שמירה על הזכויות, כאשר לא נסתרה החזקה בדבר ידיעת המצב על ידי הקונים, יש לראות בקבלת ההעברה ויתור על אותה הזכות לפי החוזה, שאינה יכולה לדור בכפיפה אחת עם צו הרישום."

7. אין בכוונתי להידרש לעדויות המומחים וחקירותיהם, שכן אין בעדויות אלה כדי להעלות או להוריד. גם אם נכונה טענת התובע לפיה הנתבעים מחזיקים בקרקע בשטח העולה על סכום שטחי ההצמדות הרשומות בנסח הרישום, אין בכך כדי להקים לתובע עילת תביעה כלשהי נגדם. לו היה חלק מהקרקע המצויה סביב הבית רכוש משותף, היה מקום להידרש לטענה, שכן ניתן היה לטעון כי כל שטח המוחזק על ידי הנתבעים מעבר לשטח הרשום כשטח ההצמדות שלהם, הינו רכוש משותף ממנו עליהם לסלק ידיהם. לא כך הדבר כאשר כל שטח הקרקע המצוי מסביב לבית צמוד לדירתם, פרט להצמדה כה', השייכת לדירת התובע, ושטחה של הצמדה כה', כפי שהיא מוחזקת על ידי התובע בפועל גדול משטחה על פי הרישום בלשכת רישום המקרקעין.

8. לאור האמור לעיל, ובתוקף סמכותי על פי תקנות 160(ד) ו- 157(3) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד – 1984, אני מורה על דחיית התביעה.
התובע ישלם לנתבעים הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין בסכום כולל של 5,000 ₪.
הסכום ישולם בתוך 30 יום, שאם לא כן ישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד פסק הדין ועד למועד התשלום.

ניתן, בהיעדר הצדדים בתאריך כ"ו אלול תשס"ז (09 ספטמבר 2007).
המזכירות תשלח את פסק הדין לבאי כח בעלי הדין בדואר רשום עם אישור מסירה.

עדית וינברגר
המפקחת על רישום מקרקעין בנצרת