



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 7805-11-09 סגמן ואח' נ' פרץ ואח'

תיק חיצוני:

27 אפריל 2014

גור סגמן ת.ז. 038562948

התובע

1. אליהו פרץ ת.ז. 030190870  
2. אברהם מלכה ת.ז. 060323748

הנתבעים/התובעים שכנגד

נגד

1. גור סגמן ת.ז. 038562948  
2. חרש עץ בע"מ ח.פ. 512631334

הנתבעים שכנגד

### פסק דין

#### תביעה ותביעה שכנגד

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20

1. בפני בית המשפט תביעת התובע / הנתבע שכנגד (להלן: "התובע"), לסילוק יד ולסעד כספי. כמו כן בפני בית המשפט תביעה שכנגד שהגישו הנתבעים / התובעים שכנגד (להלן: "הנתבעים"), נגד התובע והחברה שבבעלותו בה עתרו לצו עשה ולסעד כספי. למען הנוחות התובע והחברה שבבעלותו, שהינם נתבעים שכנגד, יקראו "הנתבעים".
2. המקרקעין נשוא התובענה מצויים בשד' ההסתדרות 236 בחיפה, וידועים בפנקס הזכויות כגוש 11548 חלקה 13 (להלן: "המגרש"). התובע והנתבעים הינם בעלים במושע של המגרש. התובע הינו בעלים של 940/2000 מהזכויות במגרש, והנתבעים הינם הבעלים של יתרת הזכויות (1060/2000).
3. ביום 14.3.05 נערך הסכם בין הצדדים להסדרת השימוש במגרש (להלן: "ההסכם"). הסכם זה נועד להסדיר את הזכויות במגרש לאור הפקעה צפויה של חלק ממנו. להסכם צורף תשריט שהגדיר את המצב הקיים. הצדדים סיכמו שיכינו תשריט מעודכן בהתאם לכללי ההסכם. כמו כן, בסעיף 2(ו) להסכם נקבע, שהתובע יוכל לבקש שימוש יחודי בחלק מהמגרש ואז יהיו חייבים הנתבעים לפנות את אותו שטח תוך 90 יום.

- 1 4. בהסכם נקבע ששימוש של כל צד בחלקו של השני, יזכה את השני בדמי  
2 שכירות סמליים בסך \$0.55 לכל מ"ר קרקע לחודש.
- 3 5. לאחר חתימת ההסכם, התובע ניסה לדבר עם הנתבעים על מנת שיפנו במשותף  
4 אל מודד, שיכין תשריט בהתאם לכללי ההסכם. הדבר לא יצא אל הפועל.  
5
- 6 6. ביום 20.9.07 התובע הודיע לנתבעים שהוא רוצה לעשות שימוש יחודי בחלקו  
7 במגרש, בהתאם לסעיף 2(ו) להסכם וכי עליהם לפנות חלק זה. במהלך חודש  
8 10/07 התובע פנה למודד, מר סוהיל חביב, על מנת שיבצע את התשריט.  
9
- 10 7. ביום 24.10.07 התובע פנה אל הנתבעים עם התשריט של המודד סוהיל. התובע  
11 ביקש מהנתבעים לחתום על התשריט כתשריט מחייב בהתאם להסכם, להזיז  
12 את חומת האבן שבנויה בין חלקי הצדדים במגרש לגבול החדש שנקבע, וכן  
13 לשאת בתשלום מחצית משכר טרחת המודד. הנתבעים השיבו לתובע  
14 שבכוונתם להשאיר את המצב הקיים ולא לשנותו.  
15
- 16 8. ביום 9.8.08 הנתבעים הודיעו לתובע, שהם מבטלים את ההסכם מחמת  
17 הטעיה, שכן קיים פסק דין מיום 24.2.74 בת"א (מחוזי חיפה) 829/72, הקובע  
18 את החזקות הצדדים בקרקע, ולכן בעלותם לא במושע (להלן: "פסק הדין").  
19
- טענות התובע**
- 20
- 21 9. הנתבעים ידעו על קיומו של פסק הדין עובר לחתימתם על ההסכם, ולכן לא  
22 יכולים לבטל את ההסכם באופן חד-צדדי.  
23
- 24 10. לעניין ביטול ההסכם - שותפים יכולים לשנות את הסכם השיתוף שנחתם  
25 ביניהם, גם לאחר שניתן פסק הדין.  
26
- 27 11. הערת האזהרה בדבר פסק הדין הופיעה בנסח הרישום. הנתבע 1, שהוא יזם  
28 נדל"ן, קרא ולפחות היה עליו לקרוא את נסח הרישום כאשר קנה את המגרש.  
29 אם היו עושים כך, היו רואים את הערת האזהרה. לכן, לא יכולה להתקבל  
30 טענתם של הנתבעים, שלא ידעו על פסק הדין עובר לחתימה על ההסכם.  
31
- 32 12. הנתבעים חייבים להעביר את החומה המפרידה בין חלקי הצדדים במגרש,  
33 ולהתאים את הגבול ביניהם בהתאם לתשריט המודד סוהיל. זאת מאחר  
34 והתשריט נערך בהתאם להסכם.

1  
2 13. בהתאם להסכם, הנתבעים צריכים לשלם דמי שכירות חודשיים בשווי של  
3 \$0.55 למ"ר, על כל השטח שבין החומה הקיימת בפועל ובין קו הגבול  
4 שבתשריט המודד סוהיל, מיום 14.3.05 ועד 20.9.07. בסך הכל 10,168 ₪.

5  
6 14. החל מיום 20.9.07 ועד הגשת התביעה, הנתבעים צריכים לשלם דמי שכירות  
7 ראויים בסך כולל של 33,716 ₪. בסה"כ על הנתבעים לשלם לתובע 43,884 ₪.  
8  
9

### טענות הנתבעים

10 15. פסק הדין קובע את זכויות הצדדים במגרש. אם היו יודעים על פסק הדין לא  
11 היו חותמים על ההסכם.

12  
13 16. הנתבעים לא היו צד לפסק הדין, אלא הבעלים הקודמים. מצד שני, התובע  
14 היה צד לפסק הדין ולכן ידע עליו. העובדה שלא אמר לנתבעים שקיים פסק  
15 הדין ולמרות זאת החתים אותם על ההסכם, מהווה הטעיה והם זכאים  
16 לביטול ההסכם.

17  
18 17. כשבאו לקנות את חלקם במגרש, היו הרבה הערות ואזהרות רשומות על  
19 המגרש. מאחר וקנו את המגרש לפי צו ראש ההוצאה לפועל, לפי [סעיף 34א'](#)  
20 [לחוק המכר תשכ"ח-1968](#) (להלן: "[חוק המכר](#)"), צריכות כל הערות האזהרה  
21 והעיקולים להימחק. לכן, הם לא בדקו את כל ההערות ולא שמו לב לקיומה  
22 של ההערה בדבר פסק הדין.

23  
24 18. הנתבעים דוחים את דרישתו של התובע לתשלום שכ"ד בסך \$0.55 לחודש.  
25 תשלום זה לא נדרש עד הגשת התביעה זאת מאחר והם נתנו לתובע זכות מעבר  
26 ושימוש בחניה שבשטחם לרבות אחסון עצים בחלקם במגרש. הרשות לעשות  
27 זאת ניתנה לתובע כנגד העובדה שהם השתמשו בחלקו של התובע במגרש -  
28 ללא תשלום. לחילופין, הנתבעים טוענים שהם זכאים לקיזוז.

29  
30 התביעה שכנגד

31 19. הנתבעים עתרו למתן צו מניעה קבוע, שימנע מהתובעים בעצמם ו/או  
32 באמצעות שולחיהם לעבור, ו/או להיכנס לחלקה 12 שהינה בבעלותם. חלקה  
33 12 גובלת בצד הדרומי עם המגרש (הנמצא בחלקה 13), כאשר ניתן לעבור  
34 מהכביש הראשי לחלקה 12 וממנה למגרש.  
35

- 1 20. לטענתם, התובעים הטעו אותם בכך שהסתירו את קיומו של פסק הדין.  
 2 לפיכך, הם עותרים לקבלת דמי שימוש ראויים בגין המעבר והחניה בחלקה 12,  
 3 במשך 7 שנים לפני התביעה. לפי חישוב של 5 ₪ לרכב, מדובר סך של  
 4 105,000 ₪ נכון ליום הגשת התביעה שכנגד.  
 5
- 6 21. כאשר הנתבעים הקימו את המוסך שלהם, התובע ביקש לחבר את הביוב שלו  
 7 למערכת הספיגה שנבנתה ע"י הנתבעים, והם הסכימו לכך בשעתו. כעת, כאשר  
 8 מסתבר להם שהתובע התנהל מולם בחוסר תום לב, הם עותרים לקבלת  
 9 עלויות התקנת הביוב בסך 40,000 ₪ (כולל מע"מ).  
 10
- 11 22. כחלק מיחסי השכנות הטובים שהצדדים נהגו זה בזה, הרשו הנתבעים  
 12 לתובעים להחנות בשטחם עגלה עם עצים ואף לערום עצים בשטחם, כאשר  
 13 מחסנם מלא. כעת, עותרים הנתבעים לקבלת דמי שימוש בסך 21,000 ₪.  
 14
- 15 23. לאור העובדה שהתובעים ידעו על פסק הדין והסתירו זאת מהנתבעים, הם  
 16 עותרים לצו מניעה שיאסור על התובעים ו/או מי מטעמם לעבור בחלקה 12,  
 17 וכן תובעים את הסכומים המוזכרים לעיל בסכום כולל של 166,000 ₪.  
 18  
 19  
 20
- כתב הגנה שכנגד**
- 21
- 22 24. התובעים טוענים שאין לנתבעים להלין אלא על עצמם, על כך שלא ביררו את  
 23 מהות הערת האזהרה בנסח הרישום.  
 24
- 25 25. המשא ומתן נוהל מצידם בתום לב. התנהגות הנתבעים, בכך שלא הסכימו  
 26 לפנות למודד, בניגוד להסכם, הינה בחוסר תום לב.  
 27
- 28 26. הנתבעים לא זכאים לבטל את ההסכם באופן חד-צדדי.  
 29
- 30 27. טענת הנתבעים לתשלום עבור השימוש בחלקה 12, דינה להידחות. מדובר  
 31 בדרך הפתוחה לכל המשמשים השוכרים בחלקה, להם ולקוחותיהם. השימוש  
 32 שעשו התובעים, או מי מטעמם, היה ברשות מלאה וללא כל תנאי. הנתבעים  
 33 מנועים מלתבוע תשלום בדיעבד, בגין השימוש שנעשה בחלקה זו.  
 34

28. טענת הנתבעים לתשלום עבור הקמת הביוב דינה להידחות. ראשית על פני הדברים, הביוב הושלם לפני למעלה מ-7 שנים ולכן טענות הנתבעים בנושא זה התיישנו. שנית, כאשר הוקם הביוב התובעים נשאו בחלק מעלות הקמת הביוב וכעת הנתבעים מנועים מלתבוע עוד כספים בגינו. בנוסף, הנתבעים לא הוכיחו מה הייתה עלות הקמת הביוב ולפיכך לא הוכיחו את תביעתם בנושא זה.

## דיון

### חוות הדעת

29. בהסכמת הצדדים מונה כמומחה מטעם בית המשפט, השמאי והמודד המוסמך מר זהר עירון (להלן: "המומחה").

30. המומחה הכין שתי מפות מדידה שצורפו לחוות דעתו מ/1. במפה שהוגדרה כ"מפה מיצבית" (נספח ה' ל-מ/1), תוארה החלוקה בין הצדדים, כאשר חלק "ג" במפה נמצא בבעלות משותפת. בהתאם למפה זו, הגבול בין הצדדים צריך לעבור במרחק של 8.95 מ' ממרכז הגדר הבנויה המפרידה בין הצדדים, לתוך השטח המוחזק ע"י הנתבעים.

31. המומחה הכין מפה נוספת בהתבסס על המפה שצורפה להסכם. מפה זו הוגדרה כ"חלופה ב' " (נספח ו' ל-מ/1). במפה זו תוארה החלוקה בין הצדדים, כאשר חלק "ג" בבעלות התובע ולא בבעלות משותפת. בהתאם למפה זו, הגבול בין הצדדים צריך לעבור במרחק של 5.75 מ' ממרכז הגדר הבנויה המפרידה בין הצדדים, לתוך השטח המוחזק ע"י הנתבעים.

32. בדיון מיום 20.10.13 הבהירו הצדדים שאם תקבע החלוקה לפני המפה שהוגדרה "חלופה ב' ", אם תהיה הפקעה, יסכמו ביניהם האם החלק המסומן "ג" יחשב בבעלות משותפת או בבעלות התובע בלבד (ראו עמ' 17 שורה 30 עד עמ' 18 שורה 2).

### התביעה לסילוק יד

33. אני דוחה את טענת ההגנה בקשר לחלוקת השטח בהתאם לפסק הדין. לפסק הדין לא צורפה כל מפה המגדירה את החלוקה ביניהם. הצדדים אף חתמו על הסכם שיתוף חדש, שבכוחו לגבור על פסק הדין שהתקבל בזמנו בפשרה.

- 1 34. אני דוחה את טענת ההגנה של הנתבעים, שלא ידעו על פסק הדין. הערות
- 2 האזהרה שהיו בנסח הרישום, נועדו להודיע לכל העולם ובכללם הנתבעים, על
- 3 הזכויות במגרש. הנתבעים ידעו בכח על פסק הדין, לאור הערת האזהרה
- 4 הרשומה בלשכת רישום המקרקעין. לפיכך הנתבעים מנועים מלטעון שלא ידעו
- 5 על פסק הדין. אין בסיס לטענת הנתבע כי הוטעו ע"י התובעים ו/או שהם
- 6 זכאים לבטל את ההסכם.
- 7
- 8 35. סעיף 34א' לחוק המכר מציין מספר סוגי זכויות שלא מתבטלות במכירה לפי
- 9 סעיף זה. הנתבעים היו צריכים להידרש לכל הערת אזהרה ולברר האם הסעיף
- 10 מתבטל, אם לאו.
- 11
- 12 36. הנתבע 1 הינו אדם הבקיא ועוסק בנדל"ן, ואף היה מלווה בסיוע משפטי בשעת
- 13 קניית הזכויות במגרש ועריכת ההסכם. טענתו שלא ידע על מצב וזכויותיו
- 14 במגרש, נדחית.
- 15
- 16 37. ההסכם, שהינו הסכם שיתוף חדש, גובר על פסק הדין, לאור עקרון חופש
- 17 החוזים. יש לזכור שפסק הדין נתן תוקף להסכם קודם בין בעלי הזכויות
- 18 במגרש, ובעלי הזכויות הנוכחיים רשאים להגיע להסכם חדש ושונה, כפי
- 19 שנעשה.
- 20
- 21 38. על פני הדברים חוות דעת המומחה מבוססת. לא הוצגה בפני בית המשפט
- 22 סיבה שלא לקבלה. לפיכך אני מקבל את חוות דעת המומחה.
- 23
- 24 39. לאחר שעיינתי בטענות הצדדים, במפות המודד ולאור הבהרת הצדדים
- 25 בפרוטוקול הדיון מיום 20.10.13 (כאמור בסעיף 32 לעיל), ומאחר ותוואי
- 26 החלוקה שנקבע במפה "חלופה ב' " יגרום לשינוי קטן יותר במצב הקיים היום,
- 27 אני קובע שתוואי החלוקה בין הצדדים הוא בהתאם למפה "חלופה ב' "
- 28 שצורפה כנספח ו' ל-מ/1. על הנתבעים להרוס את גדר הבטון ולפנות כל
- 29 המחוברים לקרקע במרחק של 5.75 מטר לתוך השטח המוחזק על ידם כיום,
- 30 ובהתאם למפה זו.
- 31 **המפה המוגדרת "חלופה ב' " ושצורפה כנספח ו' ל-מ/1, מהווה חלק מפסק**
- 32 **דין זה.**
- 33
- 34

- 1 40. התביעה לצו מניעה למעבר הנתבעים שכנגד בחלקה מס' 12, נדחית.
- 2
- 3 41. התובעים שכנגד לא התנגדו למעבר הנתבעים שכנגד בחלקה זו. מדובר במעבר
- 4 פתוח לציבור רחב של אנשים, לרבות שוכרים של מבנים הנמצאים בחלקה 12,
- 5 או מי מטעמם.
- 6
- 7 42. במהלך הדיון הוברר שחלק מחלקה 12 הושכר ע"י הנתבעים לתובעים, לאחר
- 8 הגשת התביעה. יש בכך כדי להצביע שהתובעים שכנגד ויתרו על מתן סעד זה.
- 9
- 10 **התביעות הכספיות**
- 11 43. הצדדים הגישו תביעות כספיות הדדיות. במהלך הדיון הוברר שהצדדים נהגו
- 12 להשתמש זה במקרקעיו של זה בצורה הדדית ללא כל התחשבות. כן הוברר כי
- 13 בין הצדדים מתנהלים יחסי שכנות עסקיים טובים. בפועל הצדדים ויתרו זה
- 14 כלפי זה על דמי שימוש, בין אם מדובר על פי ההסכם ובין אם מדובר בדמי
- 15 שימוש ראויים.
- 16
- 17 44. לעניין הקמת הביוב – לא נסתרה טענת התובעים שהביוב הושלם לפני למעלה
- 18 מ-7 שנים ולכן טענות הנתבעים בנושא זה התיישנו. די בכך כדי לדחות את
- 19 התובענה בעניין זה.
- 20
- 21 45. הנתבע 1 הודה (עמ' 32 לפרוטוקול שורה 29 ואילך) שהתובעים שילמו לפחות
- 22 על חלק מהקמת הביוב. עדות זו מחלישה את גרסת הנתבעים.
- 23
- 24 46. הנתבעים לא המציאו ראיה מספקת להוכחת עלות הקמת הביוב. לפיכך, לא
- 25 עמדו בנטל ההוכחה הנדרש להוכחת תביעתם. העדר ראיות אלו מחלישות את
- 26 גרסת הנתבעים.
- 27
- 28 47. לפיכך, התביעות הכספיות ההדדיות – נדחות.
- 29
- 30 **תוצאה**
- 31 48. התביעה לסילוק יד, מתקבלת.
- 32
- 33 49. תוואי החלוקה בין הצדדים הוא בהתאם למפה המוגדרת "חלופה ב' " שצורפה
- 34 כנספח ו' למ/1. על הנתבעים להרוס את גדר הבטון ולפנות את כל המחוברים

- 1 לקרקע במרחק של 5.75 מגדר הבטון לתוך השטח המוחזק על ידם כיום,  
 2 ובהתאם למפה זו. הנתבעים יבצעו האמור תוך 30 יום מהיום.  
 3  
 4 .50. התביעה הכספית וכן התביעה שכנגד – נדחות.  
 5  
 6 .51. הנתבעים ישלמו לתובעת הוצאת משפט בסך 5,000 ₪, שיפוי בגין אגרת בית  
 7 המשפט (משוערך להיום), שיפוי בגין חלקם בשכר המומחה (משוערך להיום),  
 8 וכן שכ"ט עו"ד בסך 15,000 ₪ בלבד.  
 9  
 10 .52. התשלום ייעשה תוך 30 יום מהיום, שאם לא כן ישא הפרשי הצמדה וריבית  
 11 כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל.  
 12  
 13 **המזכירות תצרף את המפה המוגדרת "חלופה ב' " שצורפה כנספח ו' למ/1**  
 14 **כחלק מפסק הדין ותמציא העתק פסק הדין לצדדים.**  
 15  
 16 ניתן היום, כ"ז ניסן תשע"ד, 27 אפריל 2014.  
 17  
 18 הגורם השיפוטי בתיק  
 19  
 20  
 21  
 22