

בית המשפט הכריע בחלוקת על שטחים בין קוטגים

מחלל בראשום של בית משפט ברמת השרון הוביל לחלוקת בין בעלי קוטגים שכנים בנוגע לרצועת קרקע של 11 מ"ר ■ שבעהבעלי הבתים תבעו את שכנים שטענו כי רצועת הקרקע היא שטח משותף - ובית המשפט קיבל את תביעה

04.03.2016 08:32 מאת: [רץ סמולנסקי](#)

אי אפשר להפריז בחשיבותו של תיק הבית המשותף, המugen באופן חוקי את היחסים הכספיים בין בעלי הדירות ואת זכויותיהם בכלל הפרויקט. תיק זה כולל ציון (גרפי ואחר) של חלוקת השטחים המדוקנת בין בעלי הדירות, של השטחים המוצמדים לכל דירה (חניה ומיחסן, לדוגמה), השטחים המשותפים וחלוקת היחסים המדוקן של כל דירה ברכוש המשותף. התקיק כולל גם את תקנון הבית המשותף התקף לכל בית.

TheMarker Finance
חדש! עקבו אחר המדרדים המובילים וניהלו תיק השקעות ב-
מבנים או פרויקטים שלא נרשמו כבית משותף, מסיבות אלה או אחרות - עלולים לעורר מחלוקת ואף סכסוכי שכנים, כפי שאירע באחרונה ברמת השרון ברחוב "ט בנובמבר, הנמצא בחו"ב אולן.

קובצת בעלי קוטגים שכנים ברחוב ניסתה לרשום את ביתם כבית משותף, אבל ה熠ש השיה אמר לטעוף בראשום נעלם - והשארו אותם עם מחלוקת לגבי חלוקת השטחים, מבלי שיש להם אפילו תרשיטים ותוכניות מקוררים שניתנו לבסס עליהם חלוקה זאת. לאור זאת, נאלץ בית המשפט להתבסס על ראיות עקיות כמו הסכמי מכרז כדי לנסות ולשחרר את החלוקה המקורית.

ב-1983 התקשרה בעלת הקרקע, משפחת מאירובי, עם חברת יזמית בשם ס.ד.ו. בעסקת קומביינציה לבנייה של שמונה קוטגים על מגרש בבעלינה ברחוב "ט בנובמבר. על פי ההסכם, המשפחה קיבלה ארבעה קוטגים נוספים מהחברה ל计较ת קוטגיים והועברו לחברה. ס.ד.ו. פנתה לחברת ביצוע, וxicma מולה כי תבנה את כל הפרויקט של שמונה קוטגיים בתמורה לזכיות על שלושה מתוך ארבעת הקוטגיים של ס.ד.ו. לאחר שנחנכו שני ההסכמים, בעלי הקרקע קיבלו ארבעה קוטגיים, הקובלן קיבל שלושה קוטגיים וס.ד.ו. קיבלה קוטג אחד. משפחת מאירובי המשיכה להחזיק בקוטגיים שבבעלינה, ואילו ס.ד.ו. מכירה את הקוטג שלו למשפחה הרשקוביץ, שכך צמן קצר מכירה אותו למשפחה אחרת - משפחת סולומון.

חברת הביצוע מכירה את שלושת הקוטגיים שלה לרווחים שונים, ובهم מאמן הcadogan' וכדורגלן העבר משה סיני, שרכש את הקוטג הצמוד לזה של משפחת סולומון. לימים, חילוקי הדעות בנוגע לאגבול בין שתי החלקות הגיעו לבית המשפט המוחזqi בתל אביב. הבנייה הושלמה, הקוטגיים נמסרו לבעלייהם - אבל ה熠ש והקובן, שהתחייבו לרשום את הקוטגיים בטאבו, ולאחר מכן כבית משותף, לא עשו זאת. כך, במשך שנים נשarra החלקה רשומה על שם הבעלים המקוריים, משפחת מאירובי - ואילו זכויות הרוחים האחרים עוגם בהערות אזהרה בלבד.

כדי לקדם את הרישום ולהחלק את השטחים בין שמונה קוטגיים, ערכו בעלי הבתים בסוף 2010 תשריט בית משותף, שעליו חתמו כל השכנים מלבד סיני. זאת, בשלחלוקת בין

סיני לבין שכנו, משפחת סולומון, בוגע לרצואה קרקע של 11 מ"ר שהוזמדה בתשיית למגרש של סולומון, ולטענת סיני, הייתה צריכה להירשם רכוש משותף. חלקות זו עיכבה את רישום הבתים, ולבסוף נאלצו שבעת השכנים לתבוע את סיני, באמצעות עוז"ד אייל לוטטי, השותף במשרד שמעוני, אלסטר את רדיאל, ולהביא את העניין בפני בית המשפט כדי לקבוע את חלוקת השטחים בין הקוטגים ולקדם את רישום הבית המשותף. סיני טען כי מדובר בשטח משותף.

על שטח המריבה נבנו חדר שירותים ופרגולה

שופט בית המשפט המחוזי בתל אביב, חיים טובו, פסק כי שטח המריבה אינם רכוש משותף - ואיך להירשם על שמה של משפחת סולומון. בהיעדר תשריטים מקוריים, התבוסס השופט בקביעתו על ראיות נסיבות כמו הסכמי המכרז. בהסכם המכרז בין החברה היזמית לבין משפחת הרشكוביץ, שמכירה את הבית למשפחה סולומון, כתוב כי משפחנת הרشكוביץ רכשה שמינית משטח החלקה, ובהינתן ששתחה הכלול הוא 1,706 מ"ר, הרי משפחנת סולומון רכשה 213.25 מ"ר. שטח החלקה בתשיית שהגיסו התובעים הגיע ל-176 מ"ר כולל חניה - ומכאן הסיק השופט כי בחלוקת של סולומון חסרים 37.25 מ"ר. להבדיל מהסכם זה, בהסכם המכרז על ביתו של סיני כתוב כי הוא רכש מהקבלה שטח של 146.5 מ"ר וחניה, ובתשתיית הבית המשותף נרשמו לצרכו 160.4 מ"ר - לעומת זאת, שטח הגadol ב-13.9 מ"ר מזיה שהוקנה לו בהסכם.

עוד הבהיר בבית המשפט כי סיני טען שהחzik תשייט מקורי שקיבל עם ההסכם המכרז, אך עורך דין לא הציגו את התשייט בבית המשפט. "משהנברךReLU כוונתך כי הנפקחים מצויים בידי סיני, הרי שבאי הגשותם כמה חזקה שאילו הם הוגשו, היה בהם כדי להפריר את טענותם על היות שטח המריבה רכוש משותף", פסק השופט.

עדות נוספת שהשופט טובוי השתמש בה כדי לחזק את הקביעה שהשטח אינם רכוש משותף, היא ההתנגדות של סיני בקשר כל השנים מאז אכללו הבתים ועד לעירכת התשייט. על פי התביעה, במשך 22 שנה השתמשה משפחת סולומון בשטח המריבה ללא הפרעה, והוא לא התלוין או מחה על כך. בנוסף לכך, על השטח הזה המשפחה גם בנתה חדר שירותים והקימה פרגולה - שוב, ללא התנגדות מצד סיני.

"רק ב-2010 העלה סיני לראשונה את הטענה כי שטח המריבה הוא רכוש משותף", כתב השופט בהחלטתו. "השימוש המשותף שנעשה בשטח במשך שנים דור, מלמד כי שטח זה מעולם לא היה רכוש משותף. לנו, כתענת סיני, השטח אינו ולא היה בבעלות משפחת סולומון, נפלא ממני כיצד שתק במשך 22 שנה ולא מחה על השימוש. שתיקתו של סיני מהוועה ראה נוספת לכך שטח המריבה הוא בבעלות משפחת סולומון".