

משפט

4.5 שנים של דיונים על מקום חניה: השופטת הטילה על השכנה שהתנגדה הוצאות של חצי מיליון שקל

בני זוג מרמת השרון גילו כי בפרויקט התמ"א 38 הוחלפה החניה שלהם בטעות בזאת של שכנה, והגישו תביעה לתיקון הרישום ■ בית המשפט קיבל את התביעה, וקבע כי השכנה שהתנגדה לתיקון השתמשה בהליך המשפטי כדי לפתוח מחדש מחלוקות ישנות על חלוקת מקומות החניה — ותשלם הוצאות גבוהות במיוחד

אפרת נוימן לעקוב

2026 באוגוסט 04 • 06:01

במשך ארבע שנים וחצי ניהלו בני זוג מבוגרים הליך משפטי בטענה כי חניה בבניין שבו הם גרים שייכת להם, אף שברישום בטאבו שבוצע כחלק מפרויקט תמ"א 38 היא הוחלפה בטעות עם חניה אחרת. בפסק הדין שניתן בשבוע שעבר מסמנת השופטת את האחראית להתארכות ההליכים — השכנה, שקיבלה בטעות את החניה שלהם והתנגדה לתביעה בטענה כי בכלל מגיעה לה חניה אחרת בבניין.

לאורך פסק הדין של בית המשפט המחוזי בתל אביב מתחה השופטת טל לוי-מיכאלי ביקורת נגד השכנה. השופטת כתבה כי השכנה השתמשה בתביעה כדי לנקוט הליכים חדשים (באמצעות הודעה לצד ג') ולעורר מחלוקות ישנות, במטרה לנסות ולתקן לשיטתה את חלוקת החניות שבוצעה עשור קודם ולקבל חניה אחרת שעדיפה בעיניה.

לפסק הדין המלא



לאחר שהתקבלה תביעתם של בני הזוג ונקבע כי החניה שבמחלוקת אכן שלהם, ולאחר שהטענות של השכנה נדחו, השופטת פסקה כי

השכנה תשלם הוצאות יוצאות דופן בסך 525 אלף שקל – לבני הזוג התובעים, לחברה היזמית ולשאר הדיירים שצורפו להליך.

השכנה פנתה למשטרה

ב-2014 רכשו בני הזוג בודובסקי דירה עם חניה בפרויקט תמ"א (חיזוק ושיפוץ) בשדרות ביאליק ברמת השרון. הבניין המשופץ כולל 18 דירות ותיקות שהורחבו ועוד שש דירות חדשות. בני הזוג רכשו את אחת הדירות החדשות.

החברה היזמית ש.נ. דרור אחזקות התחייבה להצמיד לכל דירה מחסן וחניה. לצורך כך היא הקימה מתקן של שלושה מכפילי חניה – מתקן עולה ויורד עם שתי קומות – עבור שש מכוניות, לצד חניות רגילות. הפרויקט קיבל היתר בנייה ב-2011, וב-2012 נערכה הגרלה של מקומות החניה לכל בעלי הדירות, כך ש-18 מקומות הוקצו לבעלי הדירות הקיימים ושישה לחברה לצורך הקצאה לרוכשים עתידיים.

לאחר שרכשו את הדירה קיבלו בני הזוג חניה עליונה באחד המכפילים, ואת החניה מתחת להם קיבלה בעלת דירה מקורית בבניין, מיטב אשכנזי. אשכנזי הייתה מעורבת קרוב לשני עשורים במגוון הליכים משפטיים לאחר שסירבה לחתום על הסכם התמ"א שנחתם ב-2008. ב-2015, במסגרת הליך שהגיע לבית המשפט העליון, נחתם עמה הסכם פשרה שאיפשר את השלמת הפרויקט.

בחזרה לחניות. במשך שש שנים השתמשו בני הזוג בחניה העליונה, שבסמוך אליה גם הוצב שלט המסמן כי היא שייכת להם, ואילו השוכרים בדירה של אשכנזי לא השתמשו בחניה התחתונה ששייכת לה. בתחילת שנת 2020 תוקנו צו רישום הבית המשותף ותסריט הבית, ובשלב זה מקומות החניה נרשמו אך הוחלפו, ואשכנזי קיבלה את העליונה ובני הזוג את התחתונה.

אחרי כשנה גילתה אשכנזי את רישום הבית השגוי, וביקשה מבני הזוג לפנות את החניה העליונה לטובת השוכרים שלה. היא אף פנתה למשטרה וטענה להשגת גבול. שוטר התקשר לבני הזוג והתריע כי

עליהם להפסיק להשתמש בחניה. הם נחרדו והפסיקו לזמן מה להשתמש בה. לאחר שלא הצליחו לגרום לחברת ש.נ דרור לתקן את הרישום, הם הגישו בסוף 2021 תביעה נגד החברה ואשכנזי, בדרישה להצהיר כי החניה העליונה שייכת להם ולתקן את הרישום בהתאם.

לתביעה צורפו כנתבעים פורמליים (בלי שיש כלפיהם טענות) כל דיירי הבניין, שכן תיקון הרישום משליך על הדיירים שהם בעלי זכויות בבית משותף. בתחילת 2023, במהלך ניהול ההליך המשפטי, הסכימה אשכנזי "כמחווה של רצון טוב" לאפשר להם רק להשתמש בחניה העליונה מבלי לתקן את הרישום.

בהתחלה החברה התנגדה לתביעה, אבל בתחילת 2025 היא הגיעה עם התובעים להסדר שבו הסכימה לשנות את הרישום ולסלק באופן סופי טענות ותביעות הדדיות. בשלב זה רק אשכנזי נותרה בהתנגדותה, כך שההליך המשיך להתנהל עם מחלוקת יחידה מולה.

במסגרת ההליך הגישה אשכנזי הודעת צד ג' – שבדרך כלל מוגשת כשנתבע מבקש מצד שלישי שיפוי במקרה שיפסיד – נגד ש.נ דרור ובעלי הדירות. היא טענה בין השאר כי החברה הפרה את הסכם התמ"א, הדיירים המקוריים היו אמורים לקבל חניות ראשונים ולא במכפילי חניה, וההגרלה לא נערכה בהתאם להסכם. היא ביקשה שבית משפט יקבע שהיא זכאית "לחניה על הקרקע", ולחילופין ביקשה שבית משפט יורה לחברה לערוך הגרלה תוך עדיפות לדיירים המקוריים.

"התנגדות סרק"

השופטת פסקה כי המסקנה החד משמעית שעולה היא כי החניה העליונה היא בבעלות התובעים: הם אלה שרכשו אותה, נהגו בה מנהג בעלים במשך שנים ורק בשל טעות רישומית טכנית הם לא נרשמו כבעלים, ויש לתקן זאת.

לגבי הודעת צד ג' שהגישה אשכנזי ציינה השופטת כי היא תביעה בפני עצמה ויש לדחות אותה. "טענותיה בהליך הנוכחי דומות עד

זהות לטענות שהושמעו בעבר עת התנגדה להסכם התמ"א. משהגיעו הצדדים להסכמות בבית המשפט העליון, שבמסגרתן הסכימו למחול על כל הטענות ההדדיות, הרי שמחילה זו כוללת גם ויתור על דיון בסוגית החניות", נכתב. בנוסף, השופטת ציינה כי יש לדחות את התביעה משום שהתיישנה וגם מפני שהיא חסרת בסיס ותום לב ועומדת בניגוד לדיני החוזים ודיני פרשנות מקובלים.

בשלב הבא הכריעה השופטת בנוגע להוצאות שתשלם אשכנזי. בהקשר זה היא ציינה כי היה מדובר בהתנגדות סרק ולאשכנזי ניתנו הזדמנויות רבות לחזור בה מטענותיה, אך היא התעקשה על ניהול ההליך עד סופו. "בנסיבות אלה אשכנזי צריכה לשאת בהוצאות הצדדים כולם".

השופטת ציינה כי מדובר בהתנגדות סרק ולאשכנזי ניתנו הזדמנויות רבות לחזור בה מטענותיה, אך היא התעקשה על ניהול ההליך עד סופו. "בנסיבות אלה אשכנזי צריכה לשאת בהוצאות הצדדים כולם", קבעה לוי-מיכאלי

השופטת פסקה כי אשכנזי תשלם לתובעים את האגרה ששילמו ו-200 אלף שקל הוצאות על הייצוג המשפטי. לחברה שתרמה להתארכות ההליכים לאור עמדה לא עקבית, היא תשלם הוצאות מופחתות של 50 אלף שקל. ל-25 בעלי דירות היא תשלם הוצאות של 75 אלף שקל על הייצוג המשפטי, ולשני בעלי דירות שיוצגו על ידי עורכת דין אחרת היא תשלם 200 אלף שקל עבור הייצוג. בסך הכל מדובר בהוצאות של 525 אלף שקל.

עו"ד מיכאל פטרמן, שייצג את אשכנזי, מסר: "בכוונת מרשתי לערער על פסק הדין שהוא חד צדדי, נעדר התייחסות לטענות מרכזיות שלנו וחסר מענה ממשי לטיעונים חשובים. מעבר לכך, ההוצאות הן בסכום מופרך לחלוטין ולא פרופורציוני בעליל, שכן היקף ההליך היה מצומצם ביחס לתיקים בבתי המשפט בכלל ובבית המשפט המחוזי

בפרט. התקיימו בסך הכל שלושה דיוני קדם משפט ודיון הוכחות בודד, ולא היו עדים מומחים.

"מדובר רק בשאלה האם תינתן חניה רגילה או במכפיל חניה. במשך כמעט כל ההליך, החברה היזמית העמידה הגנה ונלחמה נגד התובעים. המחלוקת ביניהם הייתה נושא מרכזי בתיק, ורק בסוף הם הגיעו לפשרה (על חשבונה של מרשתי). החברה היזמית גרמה לתיק להתארך ולהסתבך, אך הלקוחה שלי משלמת הוצאות משפט גם לאלה וגם לאלה".

עו"ד יריב דן, שייצג את בני הזוג בודובסקי, מסר: "זהו פסק דין מיוחד וחשוב, שבו נקבע כי נסתרה חזקת תקינות הרישום בטאבו, עיקרון הנחשב לעמוד תווך בדיני המקרקעין. בתחילת ההליך טענה החברה הקבלנית כי התובעים זייפו את הסכם המכר, אך משהצגנו מסכת ראייתית מפורטת ומקיפה, נאלצה להודות בזכויותיהם.

"רק דיירת אחת נותרה בהליך ונאחזה בעקרון סופיות הרישום, אך בית המשפט השתכנע כי מדובר במקרה מיוחד שבו הרישום אינו משקף את המצב העובדתי והמשפטי, ולכן יש לתקנו. שיעור ההוצאות שנפסק לחובת הדיירת משקף את היקף העבודה המשפטית שהושקעה, משך ההליך, מורכבות והיקף הטענות שהוכרעו והתנהלותה בהליך".

לחצו לקבלת עדכונים בנושא:

חניה + רמת השרון + בתי משפט + תמ"א 38

•

חדשות, ידיעות מהארץ והעולם - הידיעות והחדשות בעיתון הארץ. סקופים, מאמרים, פרשנויות ותחקירי עומק באתר האיכותי בישראל
© כל הזכויות שמורות להוצאת עיתון הארץ בע"מ