



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצלסון ואח'

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופט ישראל פת

עדי קהא עו"ד ע"י ב"כ עוה"ד רן כהן

התובע והנתבע שכנגד

נגד

- הנתבעים והתובעים שכנגד
1. אהוד כצלסון
 2. רוני שגיא (המנוח)
 3. דגנית אליהו
 4. גיא אנג'ל
 5. שגיא אנג'ל
 6. כרמית קון
- ע"י ב"כ עוה"ד ירון אילון ועמיר אושינסקי

פסק דין

1
2 עניינו של פסק הדין שלפנינו בתביעה ובתביעה שכנגד, שעניינן בסכסוך שכנים, הנובע
3 ממחלוקת בדבר השימוש ברכוש המשותף בבניין משותף. לטענת התובע והנתבע שכנגד,
4 משתמשים הנתבעים והתובעים שכנגד שלא כדין ברכוש המשותף, והוא עותר לסלק את
5 ידם מהשטחים שאותם תפסו לשיטתו, ולהוציא צו מניעה המונע מהם שימוש שאיננו סביר
6 ברכוש המשותף, וכן לחייב אותם בדמי שימוש ראויים. מאידך גיסא, לנתבעים טענות
7 הפוכות בדיוק, כאשר לטענתם, התובע הוא שחורג משימוש סביר ברכוש המשותף,
8 והנתבעים עותרים למתן סעדים בהתאם. יודגש כי הסעדים הנתבעים בשני ההליכים אינם
9 כספיים. במוקד פסק הדין אדרש, בין היתר, להכרעה בשאלה האם שימוש לא סביר
10 במקרקעין משותפים, כעישון ורעש, בחצר בנין משותף יכולים להוות עילות לסילוק ידו
11 של המעוול משימוש בקביעות בחצר הבית?

12

13

רקע כללי והעובדות שאינן שנויות במחלוקת

14 1. לפניי תביעות הדדיות שעניינן בזכויות שימוש ברכוש משותף בבניין משותף ברחוב מנוחה
15 ונחלה 24, פינת רחוב הצנחנים, ברחובות, הידוע כגוש 3704 חלקה 555 (להלן: **הבניין** או
16 **הנכס**). לבניין חזית מערבית לרחוב מנוחה ונחלה וחזית דרומית לרחוב הצנחנים. הבניין



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצנלסון ואח'

תיק חיצוני:

- 1 מורכב מבית דו קומתי ובו 3 דירות: שתי דירות בקומת קרקע ודירה בקומה א'. בנייתו של
 2 הבניין הסתיימה בשנת 1931, והוא נרשם כבית משותף בשנת 1962. התובע הוא בעלים של
 3 דירה בחלקת משנה 555/2 שבקומת הקרקע (להלן: **דירת התובע** או **דירה 2**), ואילו
 4 הנתבעים הם בעלים של שתי דירות בחלקות המשנה 555/1 ו-555/3: האחת בקומת
 5 הקרקע, לצד דירתו של התובע, והשניה בקומה א' (להלן: **דירות הנתבעים**, וכן **דירה 1**
 6 **ודירה 3** בהתאמה).
 7
 8 2. התובע ורעייתו לשעבר רכשו זכויות בדירתם מצד ג', ביום 6.2.1992. הנתבעים הם יורשיה
 9 של גבי יזרעאלה כצנלסון בארי ז"ל (להלן: **המנוחה**), שרכשה בשנת 1971 את שתי דירות
 10 הנתבעים (למען הסדר הטוב, התובע והנתבע שכנגד יכונה להלן: **התובע**, ואילו הנתבעים
 11 והנתובעים שכנגד יכונה להלן: **הנתבעים**).
 12
 13 3. על פי צו הבית המשותף מוצמדים לדירת התובע 53/725 חלקים (7.31%); לדירה 1
 14 מוצמדים 43/725 חלקים (5.93%); ולדירה 3 מוצמדים 629/725 חלקים (86.75%). בסה"כ
 15 מוצמדים לדירות הנתבעים 672/725 חלקים (92.69%). לדירה 3 הוצמדו ההצמדות
 16 הבאות: 100.47 מ"ר מגג הבית המשותף (מסומן בתשריט הבית המשותף **כהצמדה א'**),
 17 קרקע בשטח 182.88 מ"ר (מסומנת בתשריט **כהצמדה ב'**) וקרקע בשטח 273 מ"ר (מסומנת
 18 בתשריט **כהצמדה ג'**). כמו כן, קיימת קרקע משותפת לכלל הדירות של 154.78 מ"ר.

תמצית טענות הצדדים

טענות התובע

- 22 4. לטענת התובע, מפריס הנתבעים את הוראות צו רישום הבית המשותף, פוגעים בזכויותיו
 23 ומייצרים באופן שוטף ועל בסיס יומי מטרדים לתובע, וזאת, במטרה להציק ולהמאיס על
 24 התובע את המגורים בדירתו ולגרום לו לעזוב את דירתו. לטענת התובע, הנתבעים ניכסו
 25 לעצמם שלא כדין חלק מהרכוש המשותף בשטח של כ-45 מ"ר על ידי גידור השטח ברוחב
 26 1.5 מ' לאורך כ-30 מ' בצידה הדרומי של הצמדה ג'. כמו כן, הנתבעים הקימו גדר בגבול
 27 הצפוני של הצמדה ג' ברוחב של 1 מ' מגבולה הצפוני של חלקה 555. במרווח שנוצר בין שתי
 28 הגדרות הצטברה כמות רבה של אשפה הגורמת למפגע תברואתי. כמו כן, לטענת התובע,
 29 הנתבעים ניכסו לעצמם שלא כדין חלק נוסף בצדו הדרומי של הרכוש המשותף, הקימו גדר
 30 ותחמו שטח בצמוד לדירה 1, והם משכירים את השטח המשותף לשימוש כקליניקה של
 31 רופא (להלן: **המרפאה**) ומונעים מהתובע שימוש בשטח המשותף המגודר. לטענת התובע,
 32 הנתבעים פיצלו את דירה 3 (הדירה בקומה א') לשתי דירות והוסיפו דירה נוספת – פעולה
 33 זו פוגעת בזכויות הקניין של התובע (יוער כי כתב אישום בעניין הוגש כנגד הנתבעת 3 בלבד).



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצנלסון ואח'

תיק חיצוני:

1 כן התקינו הנתבעים בלוני גז בחזית הבית המשותף עבור הדירה הנוספת. כמו כן, הנתבעים
2 הציבו מתקנים מול חלונות דירת התובע, לרבות, מתקן טרמפולינה. כמו כן, לטענת התובע,
3 הנתבעים משליכים פסולת בסמוך לדירת התובע בכוונת מכוון.

4

5 **בכתב תביעתו עותר התובע לסעדים הבאים:** הסרת כל הגדרות משטח המקרקעין; פינוי
6 המטרדים; החזרת המצב לקדמותו בדירה 3; חיוב הנתבעים לשנות את כיוון פתיחת דלת
7 הכניסה למדרגות העולות לדירה 3, באופן שזו תיפתח כלפי פנימה; הסרת בלוני הגז של
8 הנתבעים מהחצר המשותפת; והשתת דמי שימוש ראויים בשל השימוש שלא כדין
9 במקרקעין עד למועד הגשת התביעה. כאמור, אין מדובר בסעדים כספיים, אלא בסעדים
10 שעניינם צווי עשה ולא תעשה, כאשר לצד זה מבוקש לאפשר פיצול סעדים לצורך גביית
11 דמי השימוש הראויים שייפסקו בגין השימוש שלא כדין במקרקעין.

12

13

טענות הנתבעים

14 5. הנתבעים טוענים, כי חלקם ברכוש המשותף הוא 92.7% חלקים וחלקו של התובע הוא כ-
15 7.3% חלקים בלבד, והכל כמפורט לעיל. הלכה למעשה, התובע הוא אשר פולש לשטח
16 שבבעלות הנתבעים או מנכס לעצמו חלקים ברכוש המשותף, ובכללם, את החניה בבניין,
17 ומונע מהנתבעים לעשות בהם שימוש, והכל תוך השלטת איומים ובניגוד להסכם הפשרה
18 שקיבל תוקף של פס"ד אצל המפקחת על המקרקעין מיום 14.2.20. הנתבעים טוענים כי
19 הם מפחדים לעשות שימוש בחניה, וזאת, במטרה להימנע מעימות עם התובע. אשר לטענות
20 התובע בדבר הגדרות בחלקה: מדובר בגדר אחת שניתן לה היתר על ידי הוועדה המקומית
21 לתכנון ובניה ברחובות בשנת 2000 (כפי שיפורט לקמן), ובגדר נוספת, הקיימת לפחות
22 משנת 1998. התובע ומשפחתו עשו שימוש בגדר במשך שנים לייבוש הכביסה שלהם. לטענת
23 הנתבעים, קיימת גישה לכל חלקי הנכס לכל הדיירים, גם אם החלקים הם לא חלק
24 מהרכוש משותף על פי תשריט הבית המשותף. כמו כן, הגדר נמצאת בתחום הצמדה ג' של
25 דירה 3; הקרקע במגרש נמוכה מהקרקע הצפונית למגרש; הגדר הוקמה בשנת 1998,
26 כאמור, כדי למנוע גלישת קרקע וכדי למנוע מרכבים כבדים להיכנס. לטענת הנתבעים, כל
27 המטרדים הנתבעים בכתב התביעה שייכים למעשה לתובע, אשר עושה שימוש חורג
28 בשטחים לא שלו וללא כל הצדקה. לחלופין, אותם "מטרדים" הנתבעים ע"י התובע, הם
29 שימוש כדין בשטח שבבעלות הנתבעים, שימוש בצעצועים, שרובם נמצא בשטח השייך
30 לנתבעים (הצמדה ב' והצמדה ג'), שימוש שלא לרוחו של התובע.

31

32 6. יתירה מכך, לטענת הנתבעים, בחודש דצמבר 2021 ערך התובע שיפוצים בדירתו, שלה קיר
33 משותף עם דירת הנתבעים, התובע גרם לנזקים בקיר ונפער בקיר חור, ובכך הפר את



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצלסון ואח'

תיק חיצוני:

1 הוראות סעיף 2(ב) לתקנון המצוי של בעלי דירות בבית משותף (התוספת לחוק המקרקעין,
2 תשכ"ט-1969, להלן: **חוק המקרקעין והתקנון המצוי**, בהתאמה). לנתבעים עומדת הזכות
3 לדרוש מהתובע שיתקן את החור שנפער בקיר, בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנון המצוי.
4
5 7. כן טוענים הנתבעים כי במהלך שנת 2004 הפר התובע את הוראות סעיף 2(א) לתקנון המצוי,
6 עת ערך שינויים או תיקונים בדירתו, שפגעו ברכוש המשותף, בהעדר הסכמת האסיפה
7 הכללית, והרחיב את שטח דירתו ללא היתר ובניגוד לתשריט הבית המשותף, כולל ארובה
8 המחוברת למרפסת קומה א' ומערערת את יציבותה ומהווה פגיעה בחזות החיצונית
9 האחידה והתקינה של הבניין. עבודות התובע בוצעו ללא פיקוח של קונסטרוקטור.
10
11 8. אשר לטענות בדבר דירה 3: מדובר בביצוע עבודות שיפוץ פנימיות להתאמה של הדירה
12 בקומה א' למגורי ילדי הנתבעת 3, על מנת לאפשר מגורים בהפרדה אינטימית לבתה של
13 הנתבעת 3, שהיא חולה אונקולוגית. אשר לבלוני הגז, הרי שאלו מותקנים בשטחים
14 המשותפים ולא ברורה הטענה בנושא. יתירה מכך: התובע מעולם לא השתתף בכל עלות
15 של טיפול או תיקון נדרש בתשתיות או בשטחים המשותפים, אלא גרם ויצר מפגעים; כגון
16 הקמת שער בכניסה, תיקון קיר תומך שקרס, יציקת בטון בתחום החניה, שהביאו לכיסוי
17 שוחות ביוב בעומק. כן טוענים הנתבעים כי הוועדה לתכנון ובניה נתנה היתר לפתיחת שער
18 לצד רחוב הצנחנים. התובע הגיש לוועדה לתכנון ובניה בשנת 2000 התנגדות לגן הילדים
19 שהיה קיים באותה עת בדירה בקומה א', ולמרפאה הממוקמת בבניין. הוועדה דחתה את
20 טענות התובע וקבעה כי אין מדובר במטרדים, ואפשרה המשך קיומם של המרפאה והגן
21 בתנאים.

התביעה שכנגד

22
23
24 9. לצד כתב ההגנה לתביעה העיקרית הגישו הנתבעים תביעה שכנגד נגד התובע. במסגרת זו
25 טוענים הנתבעים כי בהתאם לצו רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, הגג והשטחים
26 המסומנים א' בתשריט אינם חלק מהרכוש המשותף והם בבעלות הנתבעים, כחלק מדירה
27 3 שבבעלות הנתבעים.
28
29 10. לא זו אף זו, שלטענת הנתבעים, כאשר התובע רכש את זכויותיו בנכס הוא הצהיר במסגרת
30 ההסכם עם המוכרים שמהם רכש את דירתו (יודגש כי הכוונה לצד ג' ולא למנוחה או למי
31 מיורשיה) כי הוא מודע לכך שההצמדות המסומנות כ-א', ב' ו-ג' אינן שייכות לו ושייכות
32 לנתבעים. עם זאת, התובע בחר להתעלם מכך ולעשות בשטחים אלה כבשלו. הנתבע בנה
33 סככה לאופנוע שלו ללא הסכמת הדיירים האחרים. לטענת הנתבעים, אין המדובר בשימוש
34 רגיל וסביר שאינו מונע שימוש דומה מאחרים. נהפוך הוא, הדבר מונע בניית ממ"ד במקום.





בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כזנלסון ואח'

תיק חיצוני:

1 לטענת הנתבעים, התובע פעל בניגוד לסעיף 62 לחוק המקרקעין ובניגוד להוראות התקנון
2 המצוי. התובע השתלט על החניה המשותפת לכלל הדיירים והלכה למעשה עושה שימוש
3 בלעדי בחניה המשותפת במשך שנים תוך הטלת אימה על כל מי שמבקש לחנות בחניה
4 המשותפת. התובע מתעלם מהוראות סעי' 3 להסכם פשרה שנכרת במסגרת ההליך אצל
5 המפקחת על המקרקעין, ושקיבל תוקף של פסק דין ביום 14.2.00, ושלפיו יש לאפשר
6 שימוש בחניה לכל דיירי הבניין. התובע גם השתלט על מבואת הבניין, תוך הפיכתה למקום
7 אחסון לכלי ניקוי ופסולת, הקמת ספסל וקיר עץ המונעים מעבר מהמבואה אל הרחבה.
8 לטענת הנתבעים, התובע עושה שימוש במבואה בשעות הערב, לצפיה בטלוויזיה ברמת
9 ווליום גבוהה, תוך שהוא מעשן סיגריות ויוצר מפגע של ריח, כאשר עשן הסיגריות מהווה
10 מפגע בריאותי, שחודר דרך חדר המדרגות לדירה 3 שבקומה א'. כן נטען כי התובע משליך
11 את בדלי הסיגריות בעודם דולקים אל עבר מתקני המשחקים של הילדים הגרים במקום
12 (נכדיה של הנתבעת 3).

13
14 **הנתבעים עותרים בכתב התביעה שכנגד לקבלת הסעדים הבאים:** סילוק יד התובע בגין
15 הסגת גבול על ידו בשטחים שבעלות הנתבעים; הוצאת צו מניעה כנגד התובע בגין שימוש
16 לא סביר ובלעדי בחניה המשותפת ובמבואה למדרגות; פינוי מטרדים, לרבות פסולת, של
17 התובע מהשטח המשותף; השבת המצב לקדמותו בדירת התובע; הוצאת צו המורה לתובע
18 לסלק את הארובה שבנה ללא היתר והמחויבת לבניין וגורמת נזק למרפסת הנתבעים; חיוב
19 התובע בדמי שימוש ראויים בגין שימוש שלא כדין במשך שנים באופן בלעדי ברכוש
20 המשותף. גם התביעה שכנגד איננה עוסקת בסעדים כספיים, אלא בצווי עשה ולא תעשה,
21 וגם הנתבעים עותרים לאשר להם לפצל סעדיהם ככל שייקבע כי על התובע לשאת בדמי
22 שימוש ראויים בגין השימוש שלא כדין במקרקעין.

23
24 11. התובע הגיש כתב הגנה לתביעה שכנגד, שבמסגרתו הוא טען כי הנתבעים ניכסו לעצמם
25 שלא כדין חלק מהרכוש המשותף בשטח של כ-45 מ"ר על ידי גידור השטח ברוחב של 1.5
26 מ' לאורך כ-30 מ' בצידה הדרומי של הצמדה ג'. כמו כן, הקימו גדר בגבול הצפוני ברוחב
27 של 1 מ'. במרווח מצטברת כמות אשפה. התובע מכחיש בכתב ההגנה לכתב התביעה שכנגד
28 את כלל טענות הנתבעים. כן חוזר התובע על יתר טענותיו בכתב התביעה.

רקע דיוני והליכים נוספים

29
30
31 12. אקדים ואומר כי, כפי שעלה מכתבי הטענות, הרי שבמהלך 25 השנים האחרונות התנהלו
32 שלל הליכים בין הצדדים. אעיר כי הגם שהצדדים מתגוררים בבניין ברחוב מנוחה ונחלה,
33 הרי שנראה כי הם לא השכילו להגיע למנוחה בנחלתם. אפרט לקמן את ההליכים הנוספים



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצלסון ואח'

תיק חיצוני:

- 1 הנוגעים לענייננו (למצער, אלו שהוצגו לפני ע"י הצדדים), במיוחד בשים לב להכרעות
2 במחלוקות שונות בין הצדדים במסגרת הליכים אלו, הרלוונטיות להכרעת התיק שלפניי:
3
4 13. ראשית, אפנה להליך לפני **המפקחת על רישום המקרקעין ברחובות** (נספח 7 לכתב ההגנה
5 וכן נספח 9 או 16 לכתב התביעה שכנגד), שבמסגרתו תבעה המנוחה את התובע דנן. בהקשר
6 זה אפנה לבקשה לצו מניעה זמני, שהגישה המנוחה נגד התובע דכאן, מיום 5.12.99 בת"ב
7 230/90 (נספח 1 לתצהירה של דגנית אליה, הנתבעת 3. להלן: **ההליך לפני המפקחת**).
8 במסגרת הליך זה התבקש צו עשה שיורה לתובע דכאן להרוס את השער שהתקין שלא כדין
9 בשטח המשותף, להורות לו להרוס את החריגה הפולשת מדירתו לשטח המשותף, ולהורות
10 לו לפנות את המחסן שהקימה המנוחה בהצמדה ג' לדירה 3. בסופו של דבר נכרת ביום
11 14.2.2000 הסכם פשרה בין הצדדים, שקיבל תוקף של פסק דין ע"י המפקחת (להלן: **הסכם**
12 **הפשרה**).
13
14 אצטט קטעים מההסכמות כפי שאלו נוסחו במסגרת פר' דיון זה (כן אפנה לציטוטים של
15 אלו מחקירתו הנגדית של התובע, עמ' 38, ש' 34-33, ועמ' 40, ש' 35-25).
- 16 **"יישאר השער שהותקן ע"י הנתבע (התובע דכאן. י"פ) במעבר המשותף אך**
17 **הנתבע לא יהיה רשאי לנעול את השער."** (סעי' 1 לפר').
18 **"המחסן הנמצא בחצר הצמודה לדירת התובעת יפונה ע"י הנתבע (התובע דכאן.**
19 **י"פ), מכל חפציו וחפצים אחרים מטעמו וכן מכונת הכביסה וזאת תוך 10 ימים."**
20 (סעי' 2 לפר').
21 **"מובהר כי שטח החניה נמצא בתחום הרכוש המשותף בצד הדרום-מזרחי של**
22 **החלקה מיועד לכל בעלי הדירות והם כולם או מחזיקים מטעמם רשאים**
23 **להשתמש בו."** (סעי' 3 לפר').
- 24 **"התובעת ע"י המחזיק מטעמה (גן הילדים. י"פ) יהיו רשאים להשתמש בשטח**
25 **הכניסה למדרגות (תחת הגגון) העולות ליחידת תת חלקה 3 (המקום שבו פעל הגן**
26 **בשעתו. י"פ) לצורך אחסון עגלות ולצורך הגן ולשטחי הגן."** (סעי' 4 לפר').
27 (ההדגשות כאן ולהלן – שלי. י"פ).
28
29 הצדדים הסכימו, אפוא, כי השער שהותקן ע"י התובע במעבר המשמש אותו ייוותר על כנו,
30 אולם התובע לא יהיה רשאי לנעול את השער. כן הוסכם כי **המחסן המצוי בחצר הצמודה**
31 **לדירת המנוחה יפונה** ע"י התובע מכל חפציו. במסגרת ההסכם, מצהיר התובע כי הובהר
32 לו כי **המחסן שייך למנוחה** והרשאה לשימוש בו תינתן ע"י המנוחה או מי מטעמה. כן
33 הוסכם כי אין באמור בהסכם כדי לפגוע בזכויות הצדדים להתקשר ביניהם ביחס לשימוש



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצנלסון ואח'

תיק חיצוני:

- 1 במחסן. עוד הוסכם כי **שטח החניה**, הנמצא בתחום הרכוש המשותף בצד הדרום מזרחי
2 של החלקה, מיועד **לכלל בעלי הדירות**, וכולם רשאים להשתמש בו. כן הוסכם כי המנוחה,
3 באמצעות המחזיק מטעמה (גן הילדים), יהיו רשאים להשתמש בשטח הכניסה למדרגות
4 (תחת הגגון) המובילות לדירה 3, לשם אחסון עגלות ילדי הגן ושטחי הגן.
5
- 6 14. הליך נוסף בבית המשפט השלום ברחובות לפני השופט אהרון גולדס, בש"א 002045/00
7 (8.6.2000). הליך זה הוצג לפניי אך בשלב הסיכומים (נספח 1 לסיכומי הנתבע, שהוגש ללא
8 אישור, וסעי' 49 לסיכומים אלו). בהחלטתי על גבי הסיכומים הבעתי מורת רוחי מהצגת
9 הליך זה, כמו גם יתר המוצגים, רק בשלב הסיכומים. עם זאת, אפנה לחקירתה הנגדית של
10 הנתבעת 3 (פר' הדיון מיום 17.7.24, עמ' 5, ש' 4-7), שבמסגרתו היא נשאלת על הליך זה.
11 מכל מקום, במסגרת הליך זה הוסכם כי התובע יפנה את ארגו החול, **ויפרק ויפנה את**
12 **המחסן שנבנה שלא כדין**. כן הוסכם כי תוסר הגדר הכפולה בצד הצפוני של הבניין, וכן
13 ייאסר על מי שאיננו דייר בבניין לחנות בשביל המעבר עד ליום 15.6.2000. יודגש כי לא
14 מדובר במחסן המוזכר במסגרת ההליך לפני המפקחת, הוא המחסן בחצר הצמודה לדירת
15 המנוחה, מחסן השייך למנוחה, שאותו היה על התובע לפנות ולא להרוס (ר' פר' הדיון שם,
16 בעמ' 5, ש' 20-30. כן ר' עדותו של בעלה של דגנית, כרמל אליהו, שם, בעמ' 37, ש' 37).
17
- 18 15. כן אפנה להחלטת ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה, מיום 5.3.2001 (מכתב מיום 11.3.2001,
19 שצורף כנספח ז' לתיקיית המוצגים של התובע. להלן: **ועדת הערר**). במסגרת זאת, קיבלה
20 הוועדה חלקית בלבד את הערר שהוגש ע"י התובע נגד הוועדה המקומית לתו"ב רחובות
21 ונגד המנוחה, שאישרה למנוחה שימוש חורג ממגורים, לצרכי מרפאה בדירה 1. ועדת הערר
22 קבעה כי היא איננה מוצאת כי קיום המרפאה בנכס מהווה מטרד. אפנה ללשון הוועדה:
23
24 **"אין מחלוקת בין הצדדים כי מדובר במרפאה לנשים, בה עובדת רופאה אחת**
25 **בלבד, 4 פעמים בשבוע בשעות הבוקר ו-3 פעמים בשבוע בשעות אחה"צ עד**
26 **השעה 20:00. על פניו לא נראה לנו כי מדובר במטרד של ממש ואולי להפך.**
27 **מרבית שעות היום אין נוכחות בדירה המשמשת למרפאה וכמובן שהיא אינה**
28 **גורמת רעש או מטרד בשעות הערב והלילה, שבתות וחגים, כך שספק אם היה**
29 **הבדל של ממש לו היתה משמשת דירה זו למגורי משפחה אחרת בהיקף הרעשים**
30 **והמטרדים כביכול."**
- 31 כן מוסיפה הוועדה כי המרפאה פועלת שנים רבות במקום, עובר למועד רכישת דירת
32 התובע, והתובע לא העלה השגותיו בעניין המרפאה עד למועד הדיון.



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצלסון ואח'

תיק חיצוני:

- 1 במסגרת הערר קיבלה ועדת הערר החלטה בדבר שלילת שימוש חורג לגן הילדים בקומה
2 א' עם תום שנת הלימודים במועד ההחלטה (שנת 2021). לעניין זה אפנה גם לחקירתה
3 הנגדית של הנתבעת 3 (עמ' 7, ש' 17-2 לפר' הדיון מיום 17.7.24).
4 כן החליטה ועדת הערר על הגבלות בשימוש במרפאה כדלקמן:
- 5 **"1. יוקם שביל כניסה מרחוב הצנחנים, מגודר משני צדדיו, ברוחב 1.2 מ' בתחום**
6 **הצמוד לדירת המשיבה 2 (המנוחה. י"פ) אשר ישמש כניסה למרפאה.**
7 **2. בפתח השביל יוצב שלט המרפאה, עם ציון ימי ושעות הפעלה.**
8 **3. המרפאה לא תפעל לאחר השעה 20:00 כפי שמקובל היום.**
9 **כפוף למגבלות הנ"ל, אנו דוחים את הערר ומאשרים הוצאת ההיתר לשימוש**
10 **חורג."**
- 11 ציטטתי את הדברים, בשל העובדה שאחת מנקודות המחלוקת בין הצדדים בתיק שלפניי
12 עוסקת בשביל הגישה למרפאה, והגדר שהוקמה עליו, בהתאם להחלטות ועדת הערר. ברי
13 כי נוכח האמור, הרי שאין מקום להתערבותי בסוגיה זו, ואני מורה כבר כעת על דחיית
14 עתירת התובע בעניין.
- 15
- 16 16. עוד אפנה להליך שהתנהל בין הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות לבין הנתבעת 3
17 (תו"ב 21-02-23293, הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות נ' דגנית אליהו, 4.2.24
18 החלטתה של כב' השופטת אדנקו סבחת חיימוביץ בבקשה לביטול כתב אישום מיום
19 23.3.22, צורפה כנספח לתיק המוצגים של התובע, סוף נספח י"ב. בין לבין ניתנו הכרעת
20 דין וגזר דין בתיק זה). אעיר כבר כעת כי במהלך השנים (כפי שעלה מעדויות הצדדים) הוגשו
21 תלונות הדדיות שונות למוסדות התכנון והבניה, כמו גם למשטרת ישראל, ואני אין לי אלא
22 את החומר שהוצג לפניי. מעבר לכך, וכפי שהדגשתי לעיל, אין ענייני בפסק דין זה בסוגיות
23 תכנוניות.
- 24
- 25 17. הליך הטרדה המאיימת ה"ט 22-10-43992, עו"ד אליהו נ' עדי קהא (31.10.22). הליך
26 שהוגש ע"י בנה של הנתבעת 3 כנגד התובע. במסגרת זאת נטען כי התובע הטיל ומטיל חתתו
27 על בתו הקטינה של המבקש, כלומר, על נכדת הנתבעת 3, המתגוררת עם בני משפחתה
28 בדירה 3, והמבקשת לשחק בחצר ולקפוץ על הטרמפולינה המוצבת בה. בדיון שנמשך שעה
29 ארוכה נדרשתי לצפות בסרטונים וקראתי תמליל הקלטה וכיו"ב. בהחלטתי מאותו יום
30 קבעתי את הדברים הבאים:
- 31 **"לאחר ששוכנעתי כי לכאורה יש מקום ליתן צו, ובשים לב למחלוקת בין**
32 **הצדדים, כמו גם לאחר שלא מצאתי כי המשיב פנה למי מילדי המבקש ישירות,**
33 **וזאת, חרף צפייה בסרטונים שבמסגרתם ניתן לראות את המשיב צועק על**
34 **המבקש, מזיז את הטרמפולינה, זורק כסאות וכיו"ב, כמו גם בשים לב לכך**





בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצלנסון ואח'

תיק חיצוני:

1 שענייננו בסכסוך שכנים, המתברר בימים אלו בפני המותב במסגרת התביעה
2 והתביעה שכנגד בת"א 54319-03-22 קהא נ' כצלנסון ואח' (להלן: ההליך
3 העיקרי), ניתן בזאת צו הדדי..."

4
5 בשולי הדברים קבעתי (בסעי' ו' להחלטתי) כי -

6 "בהקשר זה אני מורה לצדדים כי לעת הזאת ועד להכרעת המותב באשר לשטח
7 המשותף ולמחלוקות השונות בין הצדדים במסגרת ההליך העיקרי, לא ייעשה כל
8 שינוי במצב הקיים, לא יוצבו מתקנים חדשים (לבד מאלו שבמחלוקת בין
9 הצדדים), לא יהיו חריגות נוספות, לא יבוצעו כל הטרדות ופרובוקציות בין
10 הצדדים."

11 בסיפת החלטתי קבעתי כי בשים לב להליך העיקרי המתנהל לפניי ובשלב זה ועובר להכרעה
12 בהליך העיקרי הרי שלא אעשה צו להוצאות.

13
14 18. הליך מקביל, שהוגש לצד ההליך דנן, הוא ההליך הנוסף שהוגש לפני המפקחת על רישום
15 המקרקעין ברחובות בתיק 3/372/2022 (להלן: ההליך המקביל). יוער כי במסגרת ההליך
16 המקביל פורט כי קיים הליך מקביל לפניי, כאשר – "בנוסף לטענות העובדתיות דומות
17 הוגשה תביעה כספית - דמי שימוש ראויים." בהחלטתי מיום 22.11.22 קבעתי כי הגם
18 שהתנהלותו של התובע בדבר הגשת הליכים מקבילים אומרת דרשני, הרי שבשים לב לכך
19 שההליך דנן קדם להליך המקביל, הרי שלא אורה על עיכוב הליכים, כמבוקש ע"י
20 הנתבעים. בד בבד הערתי לתובע כי עליו להחליט היכן הוא מנהל את תביעתו. ביום
21 24.11.22 הורתה המפקחת על עיכוב הליכים בתיק המקביל, כמו גם על דחיית בקשת
22 הנתבעים לסילוק על הסף של ההליך המקביל (ר': הודעה מעדכנת מטעם ב"כ הנתבעים
23 מיום 27.11.22 והחלטתי עליה, והודעה מיום 9.3.25).

24
25 19. כן אציין כי ביום 31.3.24 דחיתי בהחלטה מפורטת ומנומקת את בקשת התובע לפסלות
26 המותב. התובע ערער על החלטתי בבש"א 3375/24 עו"ד עדי קהא נ' כצלנסון אהוד ואח',
27 וכב' רשמת ביהמ"ש העליון קרן אזולאי דחתה את בקשת הארכה להגשת ערעור בהחלטתה
28 מיום 6.5.24, בשל איחור בהגשת הערעור ללא פירוט מספק לאיחור זה. עוד אפנה
29 להתייחסות התובע עצמו לטענות כאילו הילך אימים על המותב (עמ' 59, ש' 25-28, ועמ'
30 60, ש' 4, שלפיהן טוען התובע כי מותב זה נתן החלטות סותרות).

31
32 20. במהלך ניהולו של ההליך שלפניי ולאחר קבלת חוות דעת מומחה ביהמ"ש, מיום 26.2.23,
33 הגיש התובע תביעה למתן צו הצהרתי בבית המשפט המחוזי מרכז בת"א 8935-04-23,
34 קהא נ' כצלנסון ואח' (30.6.24, להלן: ההליך בביהמ"ש המחוזי). התובע עתר בהליך זה



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצלסון ואח'

תיק חיצוני:

- 1 לקבוע כי ההסכם שעליו חתם עם רעייתו לשעבר מול מוכרי דירת התובע (סימון ברטה ע"י
2 מיופת כוחה פרייס סנטה), שאליה צורף נספח המכיר בהצמדות של הנתבעים לדירותיהם,
3 הושג במרמה והטעיה, תוך הטעיית התובע עצמו והמפקח על רישום המקרקעין. לטענת
4 התובע, הטעו אותו המוכרת ועורך הדין לוי ז"ל, שייצג בשעתו את שני הצדדים, ושכנעו
5 אותו (לדבריו) במרמה לחתום על נספח ביחס להצמדות לדירות, באופן שקבע במרמה
6 (לשיטתו) כי ההצמדות יהיו כמפורט לעיל, ולא בחלוקה שוויונית בין הצדדים. לשיטתו של
7 התובע, הוא נחשף למרמה זאת רק במסגרת ניהול ההליך שלפניי. לפיכך עתר התובע ליתן
8 צו המורה למפקח על הבתים המשותפים לרשום את השטחים המשותפים בחלקים שווים
9 בין הצדדים. התביעה הוגשה תחילה נגד הנתבעים דכאן, ובהמשך זו תוקנה והוגשה גם נגד
10 יורשי עזבון הנתבע 2. בהקשר זה יוער כי בסעי' 6 לתצהיר עדות ראשית מטעמו מודה התובע
11 בהצמדות לדירה 3 המפורטות בנסח הטאבו.
- 12
- 13 21. ביום 15.5.23 הגישו הנתבעים דכאן כתב הגנה במסגרת ההליך בביהמ"ש המחוזי,
14 שבמסגרתו דרשו לסלק את התביעה על הסף, ולהכריע בשאלת ההתיישנות עובר לעיסוק
15 בתביעה לגופה. בפסק דינה מיום 30.6.24 דחתה כבי' השופטת איריס רבינוביץ ברון את
16 התביעה על הסף, בשל התיישנות. על פסק דין זה הוגש ערעור ע"י התובע לבית המשפט
17 העליון בע"א 27340-10-24. הערעור קבוע לדיון בביהמ"ש העליון ליום 24.11.25. בנסיבות
18 העניין, נתתי החלטה מיום 4.3.25, שבה נדרשתי לעמדת הצדדים, האם יש לעכב את מתן
19 פסק הדין, נוכח העדר הכרעה בביהמ"ש העליון. ב"כ הנתבעים סברו כי אין קשר בין
20 ההליכים שלעניין ואין מקום לעכב מתן פסק הדין בענייננו. ב"כ התובע הותיר עניין זה
21 לשיקול דעת המותב. לאחר העיון בעמדות ב"כ הצדדים קבעתי בהחלטתי מיום 10.3.25 כי
22 בנסיבות העניין אינני רואה מניעה מליתן פסק דין בתיק דן, וזה יישלח לב"כ הצדדים.
- 23
- 24 22. בשולי התייחסות להליך בביהמ"ש המחוזי ובהקשר להחלטתי בדבר הצורך בהכרעה כבר
25 כעת, אעיר כי בשים לב לקיומו של ההליך הנ"ל, הגיש ב"כ התובע כבר בשלב מוקדם בקשה
26 לעיכוב הליכים בתיק עד להכרעה בהליך הנ"ל. בהחלטתי על גבי בקשת ב"כ התובע מיום
27 30.4.23, הערתי כי עניינו של ההליך שלפניי בתביעה שבמקורה הוגשה ע"י **התובע עצמו**,
28 כאשר לצדה הוגשה תביעה שכנגד. עם זאת, נדרשתי לעמדת ב"כ הצד השני. ב"כ הנתבעים
29 הגישו תשובתם מיום 9.5.23, שלפיה אין מקום לעיכוב הליכים בתיק דנא, כאשר לשיטתם,
30 מדובר בתביעה המנותקת מן המציאות, שהוגשה לביהמ"ש המחוזי אך במטרה למנוע את
31 תשלום דמי השימוש הראויים, בהתאם להכרעת מומחה ביהמ"ש בתיק שלפניי. כן הובהר
32 כי הבקשה לעיכוב הליכים הוגשה בשיהוי. עוד הובהר כי התביעה בביהמ"ש המחוזי היתה
33 צריכה להיות מוגשת בכלל נגד המוכרת ונגד עזבון עורך הדין לוי, כאשר טענות התובע
34 מופנות כלפי אלו ולא כלפי הנתבעים (בשים לב לכך שהתובע לא רכש מאומה מהנתבעים



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כנלסון ואח'

תיק חיצוני:

1 או מהמנוחה). בהחלטתי מאותו יום קבעתי כי תגובת ב"כ התובע תימסר בצירוף תצהיר
2 עד ליום 16.5.23. יוער כי בהחלטתי מיום קודם, 8.5.23, שעסקה אף בדחיית מועד דיון
3 בתיק ובהגשת שאלות הבהרה למומחה, קבעתי כי משעניינו של ההליך שלפניי בשימוש
4 בנכס ולא בבעלות על הרכוש המשותף, הרי שכל עוד לא התקבלה החלטה אחרת ע"י
5 ביהמ"ש המחוזי, אמשיך לדון בתיק. כן קבעתי כי התובע יישא בהוצאות הבקשה בסך של
6 500 ₪, בשים לב לעיכוב של התובע בהגשת שאלות הבהרה למומחה ביהמ"ש. מכל מקום,
7 לא מצאתי כי לאחר החלטתי מיום 9.5.23 הוגשה תגובה מטעם ב"כ התובע, המלווה
8 בתצהיר, להורות על עיכוב הליכים בתיק דנא, ומכך הסקתי כי התובע חזר בו מבקשתו
9 שלעניין. עולה, אפוא, כי גם התובע וב"כ אינם סבורים כי יש מקום לעכב הליכים בשל
10 ההליך בביהמ"ש המחוזי. למעלה מן הצורך ייאמר כי כפי שעולה מדו"ח מומחה ביהמ"ש,
11 כדלקמן, ולטענת הנתבעים, במסגרת התביעה שכנגד, מחזיק התובע מתוך חלקם של
12 הנתבעים בסה"כ בשני מ"ר נוספים, בסככה הצמודה למבנה, ובנויה מעל הרחבה
13 המרוצפת, חלק מהצמדה ג' לדירה 3, הדירה העליונה.
14
15 23. עוד אעיר כי התרשמתי כי התובע אכן לא שיתף פעולה עם מומחה ביהמ"ש תוך גרירת
16 רגליים. לעניין זה ר' הודעת המומחה מיום 8.12.22 בדבר העדר העברת המסמכים ע"י
17 התובע; הודעת המומחה מיום 11.12.23 בדבר הודעת התובע בדבר דחיית מועד הסיוור
18 בנכס, בשל שהיה בחו"ל; החלטתי מיום 13.12.23 על גבי תשובת התובע בבקשה מס' 11,
19 בדבר דחיית מועד הדיון, בהעדר חוות דעת המומחה; החלטתי מיום 19.12.23 על גבי
20 תגובת התובע להודעת המומחה, וקביעתי כי יש צורך לקיים סיוור בשטח בנכס וכיו"ב. כן
21 אפנה לטענות המומחה בדבר העדר שיתוף פעולה מטעם התובע, כמפורט בפרק העוסק
22 בחוות דעת המומחה דלקמן. עוד אפנה להודעת התובע כי המומחה ביצע עבודת שמאות
23 בנכס אחר שבו היו לתובע זכויות, מיום 24.1.23, וזאת, בנסיון, לכאורה, לעכב עבודת
24 המומחה; והערתי הנוקבת בעניין מיום 26.1.23, לאחר קבלת עמדת המומחה עצמו וב"כ
25 הצד השני, בדבר העיכוב בהודעת התובע עד לתחילת עבודת המומחה, תוך קביעה כי לא
26 מצאתי כל ניגוד עניינים בעבודת מומחה ביהמ"ש בתיק דנן. כן ר': הודעת המומחה מיום
27 25.1.23 והחלטתי עליה, בדבר העדר העברת שכרו ע"י התובע; הודעת התובע מיום 26.1.23
28 בדבר העברת שכרו של המומחה יום קודם לכן.
29
30 24. בשולי הדברים אעיר כי תחילה ייצג התובע את עצמו, ואילו רק ביום 30.4.23 הוגשה בקשה
31 ראשונה מטעם ב"כ, כשלא מצאתי בתיק ייפוי כח. נראה כי התובע שכר את שירותי ב"כ,
32 לצד ייצוגו בהליך בביהמ"ש המחוזי. מכל מקום, אני בהחלט מברך על כך שהתובע השכיל
33 למנות לעצמו עורך דין אחר שייצגו. יוער כי לאחר שהחל ב"כ של התובע לייצגו, הרי



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצלסון ואח'

תיק חיצוני:

- 1 שמצאתי כי ההליכים שלעניין החלו להתקדם בקצב משביע רצון, בשונה מקצב העניינים
2 קודם לכן.
3
- 4 25. עוד אפנה להחלטותיי בדבר גילוי המסמכים בהתאם לבקשת התובע להציג לפניו סרטונים
5 מתוך מצלמה שתיעדה את הצדדים מתנהלים בחצר הנכס. בהקשר זה נדרשתי לטענות
6 התובע ולטענות הנתבעים, כאשר בהחלטתי מיום 5.6.23, על גבי בקשה 32, הוריתי על גמ"ס
7 כמבוקש. זאת, משהסוגיה העומדת לפתחי עוסקת בשימוש בחצרי הצדדים ובטענות
8 ההדדיות בדבר פלישות לחצרים. משכך, הוריתי על המצאת הסרטונים. בסיפת החלטתי
9 קבעתי כי הנתבעים יישאו בהוצאות התובע בגין הבקשה בסך של 600 ₪. במסגרת בקשה
10 נוספת לביטול ההוצאות (שהגדרתי אותה כבקשה לעיון חוזר) מהיום שלמחרת, 6.6.23,
11 עתרו ב"כ הנתבעים לביטול ההוצאות שהושתו על מרשיהם, ודחיתי את בקשתם, בין היתר,
12 בהעדר תצהיר. בהחלטה מאוחרת יותר, מיום 13.6.23, ולאחר קבלת עמדות ב"כ הצדדים
13 הוריתי על ביטול החיוב בהוצאות אלו, כאשר ההחלטה המקורית נותרה על כנה, וכאשר
14 הוריתי לתובע להתייצב במשרדי ב"כ הנתבעים לשם קבלת החומר שלעניין.
15
- 16 26. אחר הדברים האלה הגיש ב"כ התובע בקשה לפי פקודת הבזיון, שלפיה נטען כי הנתבעים
17 פועלים בניגוד להחלטת המותב בהעדר המצאת הסרטונים. או אז התברר כי הסרטונים
18 המבוקשים (או שמא הנטענים) אינם מצויים כלל בידי הנתבעים. לעניין זה הוגשו בקשות
19 ותשובות נוספות, ולאחריהן ניתנה החלטתי מיום 4.7.23, שלפיה קיבלתי את טענת
20 הנתבעים כי לא קיימים סרטונים שלא הועברו לתובע. כן ציינתי כי לא מצאתי כי הנתבעים
21 חרגו מהחלטותיי שלעניין. אפנה לעיקרי החלטתי:
22
- 23 "למסקנתי זו הגעתי לאחר שלא מצאתי כי התובע הצביע על איזשהו סרטון
24 ספציפי שמצוי ברשות הנתבעים ושלא הוצג על ידם. כל שטען התובע הוא
25 שהסרטונים שהועברו לרשותו הם אותם סרטונים שהועברו בעבר וכי מדובר
26 בסרטונים ערוכים ומגמתיים. על מנת להוכיח כי מדובר בסרטונים ערוכים
27 ומגמתיים יש צורך להציג חוות דעת מומחה וזו לא הוצגה לפניי.
28 יתירה מכך: ברי כי בקשה זו, שעניינה ב"סרטונים ערוכים ומגמתיים", איננה
29 תואמת הליכים לפי הפקודה.
30 הבקשה דנן איננה מתאימה לבירור כבקשה לפי הפקודה מטעמים נוספים.
31 כך, נקבע בהלכה הפסוקה (ר' למשל: ע"פ 519/82 גרינברג נ' מדינת ישראל פ"ד
32 לז(2), 187, 192) כי הליך הביזיון נחשב הליך אכיפה קיצוני מאחר שהסנקציה
33 בעקבותיו – קנס או מאסר - עשויה להיות קשה ופוגעת, ולכן מקובל לראות בו





בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצלסון ואח'

תיק חיצוני:

1 הליך שיורי, לאחר שההליכים האחרים האפשריים נבחנו או מוצו, ולא מצאתי
2 כי המבקש מיצה את ההליכים לפני פנייתו דנן.
3 כן נקבע (ר' למשל: רע"א 2389/22 חברת פריימן הפקות בע"מ נ' גל ביתר שירותי
4 פרסום והפקות בע"מ, בפסקה 12 (נבו, 21.07.2022)) כי הליכים מכוח הפקודה
5 נדרשים להיות קצרים וממוקדים, ואין הם מתאימים לאכיפת חיובים אשר
6 מצריכים פרשנות או אשר דורשים בירורים עובדתיים מורכבים. לא זה המצב
7 במקרה שלפניי.

8 משכך, אין לי אלא לדחות את הבקשה.
9 בהקשר זה יובהר כי ככל שיתברר במהלך ההליך כי מי הנתבעים (כמו גם התובע)
10 הסתיר איזשהו סרטון שהיה ברשותו ולא אפשר הצגתו לצד השני, הרי שלא
11 אאפשר הצגתו במהלך דיון ההוכחות."

12
13 עוד קבעתי כי עם דחיית הבקשה, יישא התובע בהוצאות הנתבעים בסך של 1,000 ₪.

14
15 ביום 10.7.23 הוגשה בקשת התובע לעיון חוזר בהחלטתי ולהורות על ביטול ההוצאות.
16 בהחלטתי מאותו יום קבעתי כי לאחר עיון בתצהירו של מר עודד אליהו (בנה של הנתבעת
17 3) מטעם הנתבעים (להלן: **עודד**), לא מצאתי כי קיימים סרטונים נוספים המצויים ברשות
18 הנתבעים שלא הועברו לידי התובע. כן קבעתי כי לא אאפשר להציג סרטונים שלא הוצגו
19 לפניי מלכתחילה. עוד קבעתי כי כבר בתחילת סדרת הבקשות של התובע בעניין התקשיתי
20 לקבל את גישתו, וזאת, במיוחד בהעדר תצהיר לאימות. עוד הבהרתי כי גם בשלב זה לא
21 הצביע התובע על ראיות שלפיהן יש סרטונים שלא הועברו אליו. בהקשר זה קבעתי כי
22 התובע **משער** כי קיימים סרטונים כאלו, אולם, כאמור לא מגבה את השערתו בראיות.
23 בנסיבות העניין הוריתי על דחיית הבקשה.

24
25 בשולי הדברים הללו אעיר כי גם במסגרת החקירה הנגדית שאל ב"כ התובע את עדי
26 הנתבעים בדבר המצלמות מטעם שצילמו לכאורה את התנהלות התובע. לעניין זה אפנה
27 לתשובתו של מר כרמל אליהו, בעלה של הנתבעת 3 (להלן: **כרמל**), שלפיה אכן קיימות 4
28 מצלמות המכוונות למקומות מסויימים, אולם לא כל שטח הבניין מצולם (עמ' 42, שי-35
29 36 לפר' הדין מיום 17.7.24). כן נטען כי הנתבעים כיוונו את מצלמותיהם באופן שאלו לא
30 יצלמו את חלונות דירתו של התובע (עמ' 43, שי 12 ו-18). כן אפנה להתייחסותו של עודד,
31 (בעמ' 60, שי 16 לפר' אותו דיון) לסוגיית המצלמות, שלפיה, המצלמות שומרות חומר לכ-
32 48-72 שעות בלבד.

33



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצלסון ואח'

תיק חיצוני:

- 1 27. סוגיה נוספת שהועמדה לפתחי ע"י התובע וב"כ במסגרת דיון קדם המשפט מיום 29.1.24,
2 ללא שהוגשה בקשה מוקדמת בצירוף תצהיר, היתה טענת התובע בדבר העמדת הממ"ד
3 ע"י הנתבעים בשטח המשותף. ב"כ התובע הפנה בעניין זה להליך ההטרדה המאיימת
4 וסירב להשיב לשאלתי היכן הממ"ד ממוקם, האם בשטח המשותף או בשטחם של
5 הנתבעים (עמ' 10, ש' 13). מנגד, טען ב"כ הנתבעים כי הממ"ד הוצב בנסיבות המלחמה
6 האחרונה ובשטחם הצמוד של הנתבעים. בהחלטתי (החל מעמ' 10, ש' 28) קבעתי כי הצו
7 במסגרת הליך ההטרדה המאיימת מיום 31.10.22 פקע בחלוף מחצית השנה ממועד מתן
8 הצו. גם לגופו של עניין, סברתי כי בהינתן שהממ"ד נבנה על שטחם של הנתבעים הרי שאין
9 מקום להורות על סילוקו.
10
11 28. עוד אתייחס לבקשה לסעד זמני שהוגש ע"י התובע (בקשה 38) ושעניינה בפירוק הגדר מושא
12 התביעה ודלת הכניסה לחדר המדרגות. בעניין זה הכרעתי בהחלטתי מיום 12.2.24, לאחר
13 קבלת תשובות הנתבעים, המלווה בתצהיר, כי אין מקום לקבל את בקשת התובע,
14 שמשמעותה העתרות לסעד העיקרי המבוקש בתביעה כבר בשלב המקדמי ולפני דיון
15 הוכחות. בסיפת החלטתי ציינתי כי לפני ולפנים משורת הדין לא אעשה צו להוצאות.
16
17 29. אתייחס בקצרה גם לפרק הסיכומים. משעניינו בהליך של שתי תביעות הדדיות נדרשתי
18 לשני מקצים של סיכומים לכל אחד מהצדדים. התובע צירף לסיכומיו תמונות ופסק דין
19 שניתן בשנת 2000 ע"י כב' השופט גולדס בבית משפט זה, כאמור לעיל. לא נחשפתי לכלל
20 ההליכים שלעניין ואפילו לא לפרטי הצדדים בתיק. מכל מקום, בהחלטתי מיום 25.12.24,
21 על גבי סיכומי התובע הערתי כי לא אוכל להתחשב בנספחים לסיכומים שלא התרתי
22 הצגתם.
23
24 30. בשולי פרק זה אציין כי במסגרת התיק דן התנהלו 3 דיוני קדם משפט (בימים 31.10.22,
25 21.9.23, ו-29.1.24). כן התנהלו שני דיוני הוכחות: האחד לשמיעת עדי התובע (מיום
26 11.7.24), והשני, לשמיעת עדי הנתבעים (מיום 17.7.24). שני דיוני ההוכחות הוקלטו
27 ותומללו, ועם הפצת התמלול הוגשו סיכומי ב"כ הצדדים. עוד אציין כי במהלך ניהולו של
28 ההליך נדרשתי ליותר ממאה החלטות, כאשר רק מקצתן פורט לעיל. אין לכחד כי חלק
29 ניכר מהחלטותיי נבע מהתנהלות התובע, עורך דין במקצועו, שביכר שלא ליטול ייצוג
30 בתחילת ניהול ההליך. בהמשך הדרך הסתייע התובע בעורך דין אחר שייצגו, ונראה כי
31 הדברים עלו אט אט על מסלולם. חרף זאת, אדגיש כי מצאתי כי התובע העמיס רבות
32 בבקשות שונות ומשונות על ניהולו של ההליך דן, ואתייחס לכך בסופו של פסק הדין.
33



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצלסון ואח'

תיק חיצוני:

1 31. עוד בשולי הדברים אעיר כי ב"כ הנתבעים צירפו נספחים רבים, הכוללים תמונות רבות
2 (החוזרות על עצמן לעתים), כאשר הסדר הרץ, העימוד והנומרטור איננו ברור. בהקשר זה
3 אציין למשל, כי בכרך הנספחים 3 מתוך 11 בא נספח 14 לאחר נספח 9. כן אפנה לעימוד
4 הלא ברור בקובצי הנספחים. העימוד מקשה על ההפניה לנספחים שלעניין.

5

6

דין והכרעה

7 32. אקדים אחרית לראשית ואומר כי דינה של התביעה העיקרית להידחות, ואילו דינה של
8 התביעה שכנגד להתקבל ברובה.

9

10 33. ראשית, אבקש למקד את יריעת המחלוקת שלפניי. זאת, לאחר שבמהלך ניהול ההליך
11 הסדירו הצדדים בינם לבין עצמם נקודות שהיו שנויות במחלוקת ביניהם, ובכלל זה, פינוי
12 הפסולת וכיו"ב (לעניין זה ר' למשל: הודאתו של התובע בחקירתו הנגדית, עמ' 26, ש' 1-
13 15; וכן בסעי' 38 לסיכומיו של ב"כ התובע, הדורש לפנות אך ורק את ארגז החול. דא עקא
14 שמעיון מדוקדק בכתב התביעה שהגיש התובע עולה כי ארגז החול לא מוזכר כלל
15 בתביעתו). הנקודות שבמחלוקת, שעדיין נותרו להכרעת המותב, עוסקות בטענות התובע
16 להפרות שונות מצד הנתבעים, ובכלל זה: התקנת דלת בכניסה למדרגות המובילות לקומה
17 א', ועתירת התובע לשנות את כיוון פתיחתה, באופן שזו תיפתח כלפי המדרגות ולא כלפי
18 המבואה. עוד הן עוסקות בטענות הנתבעים בדבר סככת האופנוע שהקים התובע; בחניה
19 שלטענת הנתבעים ניכס לעצמו התובע; ובטענה בדבר השתלטות התובע על המבואה שלפני
20 המדרגות, ובכלל זה: צפיה בטלוויזיה ועישון סיגריות המפחות עשן בשעות הערב. אדרש
21 לאלו בהמשך הילוכי.

22

23 34. אעיר כבר כעת כי ב"כ התובע עותר (בסעי' 45 ו-49 לסיכומיו) לפנות את ארגז החול ולאסור
24 על מי שאיננו דייר בבניין לעבור בשטח החניה, בהתאם לפסק דינו של השופט גולדס,
25 שאישר את הסכמת הצדדים בעניין. דא עקא שכאמור לעיל, נושא זה לא הוזכר לחלוטין
26 בכתב התביעה, ופסק הדין הנ"ל לא הוגש במסגרת הליכי ההוכחות עד לשלב הסיכומים.
27 גם כאשר זה הוגש במסגרת הסיכומים הוא הוגש בצורה לא קריאה וברורה, באופן שהקשה
28 עלי עד מאד את הקריאה בו.

29

30 משנושא ארגז החול לא הוזכר בכתב התביעה, משנושא ארגז החול לא נבחן ע"י המומחה,
31 ומשלא התרתי הגשת המסמכים הנוספים במסגרת סיכומי ב"כ התובע, אני רואה בדרישה
32 זו משום הרחבת חזית אסורה, וודאי כי לא אוכל להעתר לה. אותם דברים אמורים אף
33 ביחס לסוגיית הממ"ד (המוזכרת בסעי' 47 לסיכומי ב"כ התובע), שנדונה על ידי במסגרת



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצלסון ואח'

תיק חיצוני:

1 הדיון מיום 29.1.24, ושעניינה נולד לאחר הגשת ההליך שלפניי. גם ב"כ התובע מודע לכך
2 שאין זה המקום להעלות טענה זו לפניי.

3
4 35. עוד טוען ב"כ התובע (בסעי' 86 לסיכומיו) כי התובע עושה שימוש סביר בחניה, בהתאם
5 להוראות פסק דינו של השופט גולדס. כן ניתן ללמוד מפסק דין זה כי ב"כ דאז של
6 הנתבעים, עו"ד צבי כספי, טען כבר במועד הישיבה מיום 8.6.2000 (כלומר, לפני כמעט 25
7 שנים) כי התובע לא נותן למנוחה לעשות שימוש בחניה, וכי – "מושמעים באופן תדיר
8 איומים מכל מיני סוגים ובכלל זה לשרוף את המעון." (כשהכוונה היא לגן הילדים שפעל
9 בקומה א' ושפונה לפני שנים). דומה כי עולם כמנהגו נוהג ואין חדש תחת פני השמש. כן
10 הוסכם בפסק הדין הנ"ל כי התובע יפרק את המחסן שבנה בתוך שבוע.

11
12 36. בשולי הדברים ובשים לב לצירופו של פסק דין זה רק בשלב הסיכומים ונוכח התובנות
13 העולות מפסק הדין ביחס להתנהלותו של התובע, הרי שדומה כי התובע עצמו ביכר שלא
14 להציג את פסק הדין הזה במהלך ניהול הליך ההוכחות, כאשר זה מחזק למעשה את טענות
15 הנתבעים כלפיו ביחס להתנהלותו הבוטה כלפיהם. בהקשר זה נדרש כי התובע יהיו בבחינת
16 "נאה דורש ונאה מקיים", כאשר הוא מעלה (בסעי' 76-77 לסיכומיו) טענות בדבר הימנעות
17 מהמצאת ראיות (לעניין זה אפנה לע"א 9656/05 נפתלי שוורץ נ' רמנוף חברה לסחר וציד
18 בניה בע"מ (27.7.08); ע"פ 531/80, פ"ד לו(3), 589, בעמ' 596, ברוך אבוהצירא נ' מדינת
19 ישראל (16.8.82); ע"א 268/71 מרגוליס נ' לינדר, פ"ד כו(2), 761, ע"פ 112/52 גבוב נ' היועץ
20 המשפטי לממשלת ישראל, פ"ד ז, 251, פ"ע יב 252, ת"א (חיפה) 8238-07 נודרי פיצ'חזדה
21 נ' עטא חביב ואח' (12.1.12), בסיפת פס' 220).

22 בשולי עניין זה ולמעלה מן הצורך, אציין כי התובע לא טרח לצרף לכתב תביעתו ולראיותיו
23 את מסמכי הרכישה של דירתו, ובכלל זה, את התוספת לחוזה (נספח 4 לכתב התביעה
24 שכנגד) כאשר ממסמכים אלו עולה כי התובע הסכים להוצאת ההצמדות לדירה 3 מהרכוש
25 המשותף, על כל המשתמע מכך. מכל מקום, נושא זה עדיין תלוי ועומד בביהמ"ש העליון.
26 37. עובר לדיון ולהכרעה בתיק דנן, אבהיר את דרך הילוכי. ראשית, אדרש לתשתית
27 הנורמטיבית ולהלכה הפסוקה. לאחר מכן, אפנה לחוות דעת מומחה ביהמ"ש, בהמשך -
28 לראיות הצדדים, ולבסוף, להכרעה הפרטנית בסעדים שלהם עתרו הצדדים איש כלפי
29 רעהו.

התשתית הנורמטיבית – שימוש בלעדי במקרקעין משותפים

30
31
32 38. עניינה של התביעה בעיקרה בטענה בדבר השתלטות ואו שימוש קבוע של מי מהצדדים
33 בשטחים המשותפים של הבניין, תוך הפרעה לזכויות הצד השני. בין היתר, מועלות טענות



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצנלסון ואח'

תיק חיצוני:

1 בדבר הסגת גבול, ואי מתן אפשרות שימוש ליתר הדיירים. עוד נטען כי ענייננו במטרדים
2 ליחיד כמפורט לקמן.

3
4 39. בהקשר זה קובע סעי' 14 לחוק המקרקעין את הדברים הבאים:

5 **"בעלות וזכויות אחרות במקרקעין, אין בהן כשלעצמן כדי להצדיק עשיית דבר**
6 **הגורם נזק או אי נוחות לאחר."**

7
8 40. כן נקבע בהלכה הפסוקה כי המבקש ליטול חלק מהרכוש המשותף לשימושו הפרטי נדרש
9 לקבל הסכמה ברורה ומפורשת של כלל הדיירים. וכך נקבע בע"א 239/79 ישראל גלבורט
10 נ' הממונה על המרשם (פ"ד לד (2), 807, 811, להלן: עניין גלבורט):

11 **"המבקש ליטול חלק מן הרכוש המשותף (צ"ל: "המשותף". י"פ), זקוק כאמור**
12 **להסכמת כל בעלי הדירות ולא יראוהו כזכאי לבעלות בחלק מן הרכוש המשותף,**
13 **אלא אם נאמרו הדברים מפורשות וברורות (ע"א 310/64, אחים גולדשטיין בע"מ**
14 **ואח' נ' ז'אק יעקב ואח', פ"ד י"ט (2) 72, 77; ע"א 136/63, לווינהיים נ' שורצמן**
15 **ואח', פ"ד י"ז (3) 1722).** אין לשלול בעלותם של יתר בעלי הדירות ברכוש
16 המשותף רק על ידי פרשנות בדרך ההיקש או על ידי הנחה בדבר קיום הסכמה
17 מכללא כביכול, העולה כאילו מן ההסכמה להעברת חלק אחר מן הרכוש
18 המשותף."

19 עוד מובהר בפסק דינו של כב' השופט שמגר (כתוארו אז) כי כללים אלו אינם חלים ביחס
20 להצמדות לדירות הבניין.

21 כן נקבע בהלכה הפסוקה כי תפיסת חזקה באמצעות בניה ברכוש המשותף דורשת הסכמת
22 כלל בעלי הדירות. לעניין זה ר': רע"א 698/85 יהודה בן צור נ' נעים ששון (פ"ד מא (3),
23 144, 151, בפסקה 9 לפסק דינו של כב' השופט גולדברג) כדלקמן:

24 **"תפיסת חזקה בלעדית על-ידי בנייה ב"רכוש המשותף", המיועד לשמש את כל**
25 **"בעלי" הדירות, שוללת לצמיתות את זכות השימוש באותו חלק מה"רכוש**
26 **המשותף" משאר "בעלי" הדירות, ו"ברור כי דבר כזה אינו יכול להיעשות אלא**
27 **בהסכמתם" ע"א 504/68 [3], בעמ' 692; ע"א 31/70 [4], בעמ' 391)."**

28 עוד אפנה לפסק הדין בע"א 93/81 אהרון אליאס נ' יוחנן שפר (פ"ד לו (2), 444, 448-9,
29 פסקה 7, לפסק דינו של השופט גולדברג). פסק הדין עסק בבניית מרפסת שלא כדין על שטח
30 ציבורי, כאשר עם בנייתה לא העירו דבר לבונה, ועם חלוף הזמן הוגשה תביעה לביהמ"ש.
31 וכך נקבע בעניין זה, כי אין אפשרות לפגוע בזכות קניינו של הזולת, ואין לכפות על הזולת
32 שיקולים של יושר:



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצלסון ואח'

תיק חיצוני:

1 "הכלל הבסיסי בעניינים, בהם הפגיעה היא בזכות הקניין של הזולת, הובא בע"א
2 281/61 [2], בעמ' 2333, לאמור:

3 "אין אדם יכול לדרוש זכות הנאה כל-שהיא מרכושו של הזולת רק מפני
4 שנוח לו הדבר, או מפני שהוא זקוק לזה ולזולת אין הדבר גורם כל נזק
5 שהוא - אפילו מצבו הקשה של האדם הזה עשוי לעורר אהדה אליו מצד
6 בני-אדם. אין לזהות שיקולים מוסריים עם שיקולים שביושר במשמעות
7 המשפטית, דבר התלוי ברצונו הטוב של הזולת אין לכפות עליו 'רצון טוב'
8 זה על-ידי החלת שיקולים שביושר. עוד לא שמענו על הלכה מעין זו."

9
10 אשר לשיקולי היושר הרי שבעניין זה מצאנו התפתחות בהלכה הפסוקה. בהקשר זה נקבע
11 כי לעתים ניתן ליתן לגורם שפעל שלא כדין סעד, אם מדובר בחריגה פעוטה, שהייתי מכנה
12 אותה כ"זוטי דברים, כדלקמן:

13 "כאשר מתבקש בית המשפט לתת תרופה, שיסודה בדיני היושר, על יסוד זכות
14 קניינית, אין לבית המשפט אותו שיקול-דעת רחב, הנתון לו בתביעה פוסטורית
15 (ע"א 389/64 [5], בעמ' 229; ע"א 153/67 [6], בעמ' 620), אלא כפי שאמר השופט
16 'כהן (כתוארו אז) בע"א 749/76 [7], בעמ' 623, שיקול-דעת זה הוא מצומצם
17 למדי, אם כי "עדיין ראוי בית-המשפט לסרב לתת צו-מניעה, כאשר הנזק הוא
18 פעוט וניתן לפצות בנקל את התובע בתשלום פיצויים ובמקרים מיוחדים אחרים
19 כאשר קיימים טעמים חשובים במיוחד שלא לתת צו מניעה..."

20
21 עוד אפנה לפסק הדין המנחה ברע"א 6339/97 משה רוקר נ' משה סלומון (פ"ד נה (1), 199,
22 בפסקה 23 לפסק דינו בדעת רוב של כב' השופט טירקל, להלן: עניין רוקר), שקובע את
23 הדברים הבאים:

24 "שיקול-הדעת של בית-המשפט, שבגדרו ראוי הוא שלא להיעתר לתביעה
25 שמטרתה להגן על זכות בעלות או על זכות אחרת במקרקעין, הוא מוגבל ומצומצם
26 ביותר ויופעל רק במקרים חריגים ונדירים."

27
28 השופט טירקל מסרב להחיל את הכלל במשפט העברי של "כופין על מידת סדום" (ר' משנה
29 אבות, ה', י'. כן ר': בבלי, כתובות, ק"ג, א', כן ר' מראי המקומות בפסקה 22 לפסק דינו של
30 השופט טירקל. עוד אפנה לחוות דעתו של השופט אנגלרד שם. כן אפנה לפסק הדין של
31 מותב זה בת"א (רח'י) 34514-11-19 נעים ואח' נ' לוי ואח', 6.4.22, בפסקה 93), כאשר אלו
32 בנו את שבנו ללא צדק ומשפט.



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצנלסון ואח'

תיק חיצוני:

1 עוד אפנה לפסק הדין בע"א 549/73 אנטוני והלן וינטרס נ' אלוני זמורה (פ"ד כח(1), 645,
2 648) שעניינו בתפיסת חלק מהרכוש המשותף על ידי מקצת מהדיירים ושימוש בו לצרכי
3 חניה. דומה כי פסק דינו של השופט ברנזון בעניין זה מתמצת את ההלכה שלעניין:

4 "המבחן הנכון הוא זה: כל שימוש מותר גם בלי החלטה של האסיפה הכללית,
5 ובלבד שהוא רגיל וסביר לפי תנאי המקום והזמן ואינו מונע שימוש דומה
6 מאחרים."

7
8 עולה, אפוא, מהמקובץ, כי בעלי דירה אינו רשאי לעשות שימוש ברכוש המשותף המגביל
9 את זכויותיהם של שכניו, כפי שהוא איננו רשאי לתפוס חזקה בלעדית בחלק מהרכוש
10 המשותף, ללא הסכמת כלל בעלי הדירות. יתירה מכך: ביהמ"ש איננו רשאי להתעלם
11 מסיטואציה מעין זו של תפיסת חזקה ברכוש המשותף, אלא אם כן מדובר בזוטי דברים
12 וכאשר הנזק הוא פעוט.

13

14 נזקי עישון ורעש ומטרד ליחיד

15 41. רכיב אחר של התביעות ההדדיות הוא: הפרעה לזכות שימוש במקרקעין או מטרד ליחיד.
16 בהקשר זה נקבעו בפקודת הנוזיקין [נוסח חדש] (להלן: הפקודה או פקודת הנוזיקין) הוראות
17 בדבר הסגת גבול ומטרד ליחיד: ראשית, אפנה לנטל הראיה בדבר הסגת גבול במקרקעין.
18 זה מוטל דווקא על הנתבע, שמצווה (בהתאם להוראת סעי' 30 לפקודה) להרים את נטל
19 הראיה, שהמעשה שעליו מתלוננים לא היה שלא כדין.

20

21 אעיר כי השופט טירקל סבר בעניין רוקר כי זכויות הקניין, שעוצבו בחוק המקרקעין – ראוי
22 שההגנה עליהן תהיה לפי הסעדים, השיקולים והעקרונות הכלליים שנקבעו בחוק זה, חוק
23 המקרקעין, ולא לפי אלה שנקבעו בדבר חקיקה אחר ושונה, כמו פקודת הנוזיקין. אולם
24 עמדתו של השופט טירקל לא התקבלה.

25

26 42. כן אפנה להוראת סעי' 44 לפקודה, המגדיר מהו "מטרד ליחיד" על פי הפקודה כדלקמן:

27 "מיטרד ליחיד הוא כשאדם מתנהג בעצמו או מנהל את עסקו או משתמש
28 במקרקעין התפושים בידו באופן שיש בו הפרעה של ממש לשימוש סביר
29 במקרקעין של אדם אחר או להנאה סבירה מהם בהתחשב עם מקומם וטיבם;
30 אך לא ייפרע אדם פיצויים בעד מיטרד ליחיד אלא אם סבל ממנו נזק."

31

32 43. משעניינו בטענות לעישון במבואה, נפנה מבטנו להוראות חוק למניעת העישון במקומות
33 ציבוריים והחשיפה לעישון, תשמ"ג-1983 (להלן: חוק למניעת עישון). חוק זה אוסר על
34 עישון במקומות ציבוריים, המפורטים בתוספת לחוק. דא עקא שבית משותף אינו נמנה עם



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצנלסון ואח'

תיק חיצוני:

1 המקומות הציבוריים המפורטים בתוספת לחוק, וממילא אין איסור בחוק זה על עישון
2 במקומות ציבוריים. בנסיבות העניין, לא תתקבל טענה בדבר הפרת חובה חקוקה (סעי' 63
3 לפקודת הנזיקין). מאידך גיסא, אף בהעדר איסור על עישון בחצר בית משותף, עדיין
4 העישון יכול להוות מטריד ליחיד, משיש בו "הפרעה של ממש לשימוש סביר במקרקעין
5 של אדם אחר או להנאה סבירה מהם".

6 בשולי סעי' זה אפנה לצו על תנאי שהוצא ע"י ביהמ"ש העליון בבג"ץ 1416/21 עמותת אוויר
7 נקי ואח' נ' השר להגנת הסביבה ואח' (מיום 21.5.24) ושקובע כי על המשיבים להשיב -
8 "מדוע לא יותקנו תקנות לפי חוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961, או לחלופין
9 יפעלו בצורה אחרת, למניעה, בנסיבות המתאימות, של מפגע הנגרם כתוצאה
10 מעישון החודר מדירת מגורים אחת לאחרת."

11
12 בהלכה הפסוקה, המפרשת את החוק למניעת עישון נמצא כי זה חל גם על חדרי מדרגות
13 **בבנייני משרדים**, כדלקמן:

14 "בניין משרדים" הוא "מקום עבודה" לכל דבר ועניין, לרבות חדרי המדרגות
15 והשטחים הציבוריים והמשותפים בבניין. (ת"א (שלום ת"א) 39435/07 קסם
16 מילניום בע"מ נ' מיקדן-ספנות בע"מ (31.5.09)).

17
18 כלומר: חל איסור על עישון סיגריות בחדרי מדרגות ובשטחים ציבוריים אחרים בבנייני
19 משרדים. לטעמי, ניתן ללמוד מכך על כך שעישון סיגריות בשטחים ציבוריים בבניין מגורים
20 מהווה מטריד (אף אם החוק למניעת עישון לא חל עליו), על כל הנובע מכך.

21
22 44. בהקשר זה, והגם שההלכה הפסוקה עוסקת בחוק למניעת עישון, שאיננו חל על בתים
23 משותפים, אבקש לצטט קטע מפסק דינה של כב' השופטת מיכל נד"ב, בת"צ (מרכז) 4398-
24 09-08 מרק ליטבין נ' בלה שלומקינס בע"מ (30.1.11), פרק ה' פסקה 9(ה)) כדלקמן:

25
26 "אין צורך להכביר מלים על מטרתו של החוק למניעת עישון שנועד להגן על
27 הציבור מחשיפה לעישון ולמרכיביו העלולה לגרום למחלות, לנכות ואף למוות.
28 יש להקפיד על זכותו הבסיסית של הציבור לשאוף אל קרבו אוויר נקי מהמזהמים
29 שבעשן של סיגריות ודומני שזכותו של אדם להגן על בריאותו היא מהזכויות
30 הבסיסיות של אדם באשר הוא אדם."



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצלסון ואח'

תיק חיצוני:

1 ברי כי הדברים יפים גם לענייננו, במיוחד כאשר ענייננו בטענה לפגיעה ילדים קטנים,
2 הסובלים מבעיות בדרכי הנשימה, כאשר ברי כי שאיפת עשן סיגריות איננה מטיבה עמם
3 בלשון המעטה.

4
5 בשולי הדברים האלו מצטטת השופטת נד"ב את דברי כב' השופט אליקים רובינשטיין
6 (כתוארו אז) ברע"א 9615/05 אירית שמש נ' פוקצ'טה בע"מ (5.7.06), להלן: **עניין שמש**,
7 פסקה ה(5) לפסק הדין בעניין שמש, ופסקת משנה 6 לפסק דינה של השופטת נד"ב (שם):

8 **"כבודתה ואיטיותה של פעולת הרשויות מצדיקה לפתוח פתח ל"אכיפה**
9 **אזרחית", כך שהאזרח האיכפתי המבקש לשמור על בריאותו ובריאות**
10 **הציבור יוכל להשפיע אף הוא לתקנת הרבים"**

11 גם דברים אלו הולמים את המקרה שלפניי. יודגש ויובהר כי גם פסק הדין בעניין שמש ניתן
12 ע"י השופט רובינשטיין, במושב של דן יחיד, בהליך של רשות ערעור על הליך שהחל כתביעה
13 קטנה, בגין הפרת חובה חקוקה, בשל הפרת החובה הקבועה בחוק להגבלת העישון
14 במקומות ציבוריים תשמ"ד-1983, כאשר המבקשת סעדה במסעדה של המשיבה, עת עישנו
15 בה לקוחות אחרים ומלצרית. לעומת זאת, בענייננו עסקין בעישון במרחב הציבורי של
16 הבית המשותף. עם זאת, מצאתי, כאמור, כי העקרונות שלעניין הולמים אף את המקרה
17 שלפניי, למצער, בהליך של טענה בדבר מטרד ליחיד.

18
19 45. עוד אפנה להוראות חוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961, הקובע, בסעי' 2, הוראות בדבר
20 מניעת רעש חזק או לא סביר, ובסעי' 3, הוראות בדבר מניעת ריח חזק או לא סביר. במסגרת
21 תקנה 3 לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ג-1992, נקבע כי אדם לא יפעיל מכשיר
22 טלוויזיה בין השעות 16:00-14:00 ובין השעות 00:00-23:00 תחת כיפת השמים או במקום
23 שאיננו סגור מכל צדדיו, כמו גם בבניין שיש בו יחידות מגורים.

24
25 46. מדי עוסקנו בהגדרת "מטרד ליחיד" אין מנוס מלהידרש להלכה הפסוקה בעניין, הקובעת
26 מחד גיסא את זכויות המשתמש כדלקמן:

27
28 **"החוק בנוגע למטרד היחיד המבוסס על העקרון של ההדדיות ולא בלעדיות. לכל**
29 **אחד הזכות לעשות שימוש לגיטימי ברכושו ולהפיק ממנו הנאה מתקבלת על**
30 **הדעת תוך הקרבה הדדית והתאמה הדדית כדי שאדם ושכנו יוכלו לעבור ולחיות**
31 **יחד זה ליד זה, לחיות ולתת לחיות."** ע"א 436/60 מאיר עזרי, ואח' נגד ויקטור
32 **קליין, ואח' (פ"ד טו, 1177, 1188).**



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצלסון ואח'

תיק חיצוני:

1 ומאידך גיסא מורה אותנו את מידת השימוש הסביר כדלקמן:

2 "אדם יוצר מטרד יחיד כאשר הוא פוגע במידה מהותית בשימוש הסביר של שכנו
3 בנכסיו ובהפקת הנאה סבירה מהם, בהתחשב עם טיבם ומקום הימצאם של
4 הנכסים, סעיף 45 לפקודת הנזיקים האזרחיים. אין ולא יכול להיות סטנדרד
5 אחד, אבסולוטי, של נוחות אישית ושל הנאה בנכסים, שכל אדם זכאי להם.
6 המבחן הוא מבחן של סבירות..." (שם, עמ' 1183).

7

8 קרי: עלינו להידרש לשאלת השימוש הסביר. ודוק: עלינו להידרש "להפרעה מוחשית ולא
9 קלת-ערך, מהותית ולא חולפת" (ע"א 44/76 אתא חברה לטכסטיל בע"מ נ' זאב שוורץ
10 פ"מ ל(3) 785, 795).

11

12 47. כעת נידרש לשאלת האיזונים הראויים: מחד גיסא, עלינו לאפשר לאדם את האוטונומיה
13 לעשן סיגריות, לצפות בטלוויזיה ובמשחקי כדורגל ולחיות את חייו, בכל עת שאין
14 אינטרסים אלו נוגדים אינטרסים אחרים של דיירים אחרים בבניין. פשיטא כי אדם שצופה
15 בטלוויזיה **בדירתו** ברמת רעש סבירה, ומעשן לתומו, כאשר חלונות דירתו סגורים, או
16 כאשר אין בכך נזק לאחרים, הרי שלא נוכל למנוע התנהלות זו ממנו. הדילמה מתעוררת
17 כאשר היחיד מבקש לממש זכותו זאת דווקא בשטח הציבורי, תוך גרימת ריח רע ורעשים
18 מוגזמים לדיירים אחרים. במקרה כזה מתעוררת שאלת הגבולות, ולטעמי, כשהדברים
19 חוזרים על עצמם באופן יומיומי, גם בשעות היום שאינן שעות המנוחה, הרי שנותר קושי
20 משפטי של ממש בהתנהלות מעין זו. כל זאת, בהינתן השתלטות על המרחב הציבורי
21 המשותף, כפי שיתברר לקמן.

22

23 48. ומן הכלל אל הפרט: כאשר ענייננו בטענות לעישון יומיומי ובהפעלת טלוויזיה בקול באופן
24 קבוע בשטח ציבורי, לצד תפיסה של השטח הציבורי והצבת חפצים פרטיים על שטח זה,
25 הרי שאין לנו עניין אך ורק בשימוש סביר בשטח הציבורי, אלא יש בכך משום מטרד ליחיד.
26 לא זו אף זו, השימוש היומיומי של התובע במבואה, באמצעות הצבת חפצי ריהוט קבועים,
27 אחסנה של חפצים אחרים, ישיבה יומיומית וצפייה בטלוויזיה תוך כדי עישון סיגריות
28 והשלכת בדליהם על הרצפה ולשטחים הציבוריים, איננה מהווה "שימוש סביר" בשטח
29 המשותף, אלא גורעת את המבואה מהשטח המשותף (מעבר לסוגיית המטרד ליחיד), ואין
30 מנוס מלהורות על החזרת המבואה לכלל ציבור הדיירים בבניין.

31

32

נזקי עישון במשפט העברי



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כנלסון ואח'

תיק חיצוני:

49. בשולי הדיון בנוזקי העישון וחובת ההרחקה מאלו, אבקש להסב את הלב אף לפסיקה במשפט העברי: ראשית, נפנה מבטנו למקורות ההלכה בעניין: המשנה במסכת בבא בתרא (כ"ה, א') מבארת שיש חיוב להרחיק מדבר הגורם לריח רע, כגון נבלות ומפעל לייצור עורות. התוספתא (שם, א', ט') נותנת דוגמאות נוספות, ובכללם: הכבשונות, כאשר ר' נתן קובע כי מרחיקים את הכבשונות מהעיר 50 אמות. התלמוד הבבלי (בבא בתרא, כ"ג, א') כותב שיש חזקת נזיקין בבית הכסא (שירותים) ובעשן. הרב יוסף קארו אף פוסק כך להלכה, שמרחיקין את הכבשונות מהעיר (חושן משפט, סימן קנ"ה, סעי' כ"ג).

50. השופט רובינשטיין סוקר במסגרת פסק דינו בעניין שמש (פסקה ה(5)) את עמדות גדולי הדורות האחרונים ביחס לעישון ולנזקיו (ר' סיכום המקורות ע"י [הרב א' שינפילד, נזיקין](#) [\(בסדרה חוק לישראל בעריכת נ' רקובר\)](#), עמ' 246). לדבריו, חלה התפתחות בעניין זה החל מתחילת המאה העשרים, כאשר החפץ חיים (ר' ישראל מאיר הכהן, רוסיה-פולין המאות הי"ט-הכ"ו) יצא נגד העישון, וזיהה כבר אז כי "כמה רופאים גזרו אומר שכל מי שהוא חלוש אסור להרגיל את עצמו בזה שמחליש כוחותיו, ולפעמים נוגע גם לנפשו...." (ליקוטי אמרים י"ג; זכור למרים כ"ג).

הרב משה פיינשטיין (רוסיה-ארה"ב, המאה הכ"ו) בשו"ת אגרות משה (יורה דעה, ב', מ"ט) היה ער לכך "שכמה גדולי תורה מדורות שעברו ובדורנו שמעשנין". למרות שהוא איננו אוסר על העישון הוא מציון, כי "מכיון שיש חשש להתחלות מזה מן הראוי להזהר מזה". הרב אליעזר ולדינברג (ירושלים, בדורנו) בשו"ת ציץ אליעזר, מתאר (ט"ו, ל"ט) את השתכנעותו "שהעישון של סיגריות כמוהו כנחלי רתמים לגוף, כי הוא מזיק בצורה חמורה ביותר לבריאות הגוף של המעשן...". הרב ולדינברג מוסיף על דברי החפץ חיים וקובע כי "במלוא חריפות רעלו, ונראו בעליל עצומי הרוגיו וריבוי חלליו, חלים המה איפוא על כל בני האדם, הגם שלא נראים חלושי כוח... ולכן יתן אל לבו לשמור את עצמו מכל משמר מהעישון ומעשנו...". עוד נפנה לדבריו (י"ז, כ"א) שלפיהם – "שהעישון מסב הן למעשן והן לנמצא בקרבת המעשן שנהפך להיות מעשן פסיבי ויכול להינזק במידה מסוימת כמו המעשן עצמו", כלומר: הציץ אליעזר מכיר בנוזקי המעשן הפסיבי.

כן נפנה לדבריו של הרב עובדיה יוסף, (בשו"ת יחוה דעת, ה', ל"ט, עמ' ק"פ) שלפיהם: "אולם מה טוב ומה נעים להימנע מעישון סיגריות בכלל בכל ימות השנה, לאחר שנתפרסם הדבר ברבים שלפי דעת גדולי הרפואה והמדע בזמנינו, העישון מזיק ומסוכן מאוד, ועלול להביא למחלות נוראות ולסכן בריאותו של האדם. שומר נפשו ירחק ממנו. וכבר הזהירה התורה ונשמרתם מאוד לנפשותיכם".



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצנלסון ואח'

תיק חיצוני:

1
 2 כן ר' המובאות בפסק הדין בדבר נזקי העישון בכלל ונזקי העישון הפסיבי (הרב מ' הלפרין,
 3 "העישון – סקירה הלכתית", אסיא ה'; 247-238 ד"ר א' מלצר, "השפעת העישון על
 4 מערכת כלי הלב וכלי הדם ועל מערכת הנשימה", שם, 223-222; ד"ר ב' הרשקוביץ ופרופ'
 5 ר' קטן "עישון וסרטן – רקע רפואי", שם, 237-234; פרופ' מ' אדלר ופרופ' י' שינפלד "נזקי
 6 עישון", שם, מז'–מח', 100-90). משמצאנו את האזהרות והסכנות שבעישון פסיבי, הרי
 7 שהדרישה להרחיק פינות העישון מהשכנים ומילדיהם היא לגיטימית בהחלט.

נזקי רעש במשפט העברי

10 51. וכעת, נפנה לנזקי הרעש במשפט העברי.

11 המשנה (בפרק שני בבבא בתרא, כ', ב') קובעת כי –

12 "חנות שבחצר, יכול למחות בידו ולומר לו איני יכול לישן מקול הנכנסין ומקול

13 היוצאין. אבל עושה כלים, יוצא ומוכר בתוך השוק, ואינו יכול למחות בידו ולומר

14 לו איני יכול לישן לא מקול הפטיש ולא מקול הריחים ולא מקול התינוקות."

15 והתלבטו הראשונים, מדוע ניתן למחות מחמת "קול הנכנסים והיוצאים" ולא ניתן למחות
 16 מחמת קול הפטיש והריחים? הרי אדרבה, קול הפטיש והריחים מפריע יותר מקול
 17 הנכנסים והיוצאים?

18 **מרש"י** (שם, כ"א, א, ד"ה "סיפא") עולה כי החילוק הוא בין קול הפטיש והריחים שנעשה
 19 ע"י אחד מבני החצר, ואילו קול הנכנסים והיוצאים נעשה ע"י מי שאינו מבני החצר.

20 **התוספות** (שם, כ"א, א, ד"ה "וגרדי") מבארים את החילוק, שבסיפא (קול הפטיש
 21 והריחים) מדובר ברשותו, ולכן אין חברו יכול למחות בו, ואילו ברישא (קול הנכנסים)
 22 מדובר בחצר משותפת, ולכן יכול למחות בו.

23 **המאירי** (שם, כ', ב') מפרש שדרך אדם לעשות אומנות בתוך ביתו ואינו נמנע מפני היזק
 24 שינה. מה שאין כן ביחס למכירה, ניתן למחות ביד הנכנסים והיוצאים שבאים לקנות, כיוון
 25 שאדם יכול למכור בשוק.

26 **הרמב"ם** (הלכות שכנים, ו', י"ב) קובע כי אין מקום למחות בקול הפטיש והריחים,
 27 משהחזק האדם לעשות כן. ואחד מנושאי כליו, **המגיד משנה** (שם) דייק מדבריו שדווקא
 28 אם "החזיק", כלומר יצר חזקה במשך תקופה, אולם בתחילת הדרך, אם בא לעשות כך
 29 מלכתחילה, ניתן למחות בו.

30 **וכדעת התוספות** (שהחילוק הוא בין חצר המשותפת לבין חנותו של אדם) **פסק ר' יהושע**
 31 וולק כץ (פולין, המאה הי"ז) **בספר מאירת עיניים** (סמ"ע, על השולחן ערוך, חושן משפט,
 32 קנ"ו, י'). והרב יעקב לורברבוים (פולין, המאה הי"ט) בספר **נתיבות המשפט** (בחלק
 33 הביאורים) חלק עליו. עוד אפנה לדברי **רבי יוסף קארו בשולחן ערוך** (חושן משפט, קנ"ו,



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצנלסון ואח'

תיק חיצוני:

1 ב' המחלק בין מוחזק לעשות רעש לבין מי שאיננו מוחזק; וכן לרמ"א (בהגהותיו, שם)
 2 שמביא את השיטות שבביתו של אדם לא ניתן כלל למחות.
 3 **והרב יצחק בר ששת** (ספרד, המאה הי"ד) **בשו"ת הריב"ש** (קצ"ו) פוסק שאדם המוחזק
 4 כחולה אין בעניינו חזקה. כלומר: חולה יכול למחות, ולא ניתן לטעון כנגדו שהמעוול מוחזק
 5 להרעיש. ומדייק בדבריו **החזון אי"ש** (בבא בתרא, י"ג, י"א) שמדובר במעוול שעושה רעש
 6 במלאכה שאיננה מעיקר הדירה, כלומר: אין זה השימוש הרגיל בדירה או בחנות.
 7 **והרב הדיין מרדכי רלב"ג** (בדורנו, ספר אבני משפט, י') פסק כי ודאי משחקי ילדים הם
 8 "תשמיש הדירה". אולם על הילדים להימנע מלשחק בשעות המנוחה.
 9 **והרב יצחק זילברשטיין** (בדורנו, רב שכונת רמת אלחנן בבני ברק, חשוקי חמד, בבא בתרא,
 10 כ', ב') מחלק בין משחק בדירה לבין משחק בחצר, וקובע כי בכל זאת, לילדים אין מקום
 11 אחר למשחק מלבד החצר. עוד הוא דן האם משחק ילדים הוא מעיקר תשמישו של הבית.
 12 לבסוף הוא מעיר כי –

13 **"ומ"מ אף אם נאמר שאין השכן יכול לדרוש מילדי השכן שלא ישחקו בחצר,**
 14 **מכל מקום ראוי לחנך את הילדים שאם יש חולה בבנין שיש להתחשב עמו**
 15 **ויעתיקו מקום משחקם למקום אחר, או שלא ישחקו."**

16
 17 אנו רואים אפוא שגם הראשונים והאחרונים התלבטו בסוגיית ההיזק והמטרד של הרעש,
 18 והם מחמירים במקרה של רעש שנעשה בחצר המשותפת (הגם שהם מאפשרים משחק
 19 ילדים בשעות המנוחה ונוטים לאסור בשעות שאינן שעות המנוחה), וכן הם מחמירים
 20 במקרה של רעש המפריע לחולים.

21

22 **חוות דעת מומחה ביהמ"ש – זהר עירון**

23 52. בהחלטתי בפרי' הדיון מיום 31.10.22 הוריתי על מינוי המודד והשמאי יצחק אברבנד,
 24 כמומחה מטעם ביהמ"ש. לאחר שזה הודיע כי הוא עתיד להעדר מהארץ הוריתי ביום
 25 27.11.22 על מינויו של המודד והשמאי זהר עירון (לעיל ולהלן): **המומחה או מומחה**
 26 **ביהמ"ש).**

27

28 53. המומחה מסר את חוות דעתו, שעניינה **"אומדן דמי שימוש בחצר"**, ביום 26.2.23 (חוות
 29 הדעת הגיעתני ביום 20.3.23). עוד קודם לכן, הגיש המומחה תקציר פרוטוקול סיור שלו
 30 במקרקעין מיום 1.2.23. במסגרת זו העלו הצדדים את טענותיהם בצירוף נספחים.

31

32 54. התובע הלין על הגדר שהקימו הנתבעים לאורך השביל המסתעף לתוך המגרש מרחוב
 33 מנוחה ונחלה וחורג אל תחום הרכוש המשותף. עוד הוא הלין כי הנתבעים מונעים ממנו
 34 גישה למד המים, הממוקם בתחום ההצמדה המסומנת ב'. כן הלין התובע כי הנתבעים



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצלסון ואח'

תיק חיצוני:

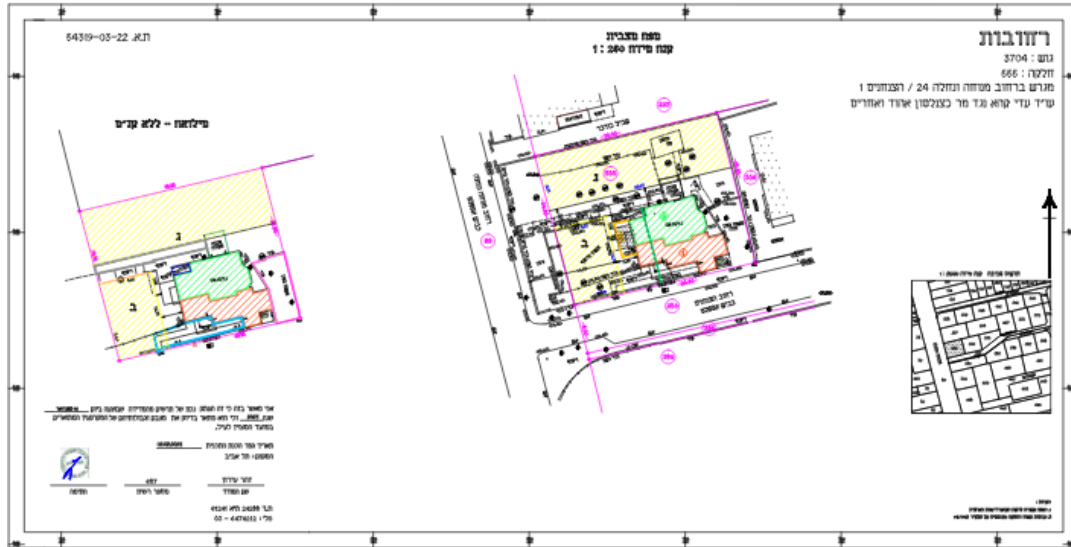
- 1 משתמשים ברכוש המשותף הגובל ברחוב הצנחנים כדרך גישה לדירה 1, ומונעים ממנו את
2 הגישה לרחוב הצנחנים. עוד הם מונעים ממנו את הגישה לחדר המדרגות, המהווה חלק
3 מהרכוש המשותף. כן נטען כי הנתבעים משליכים אשפה לרכוש המשותף. בהקשר זה מצייין
4 המומחה כי להבנתו, הוא לא הוסמך לבחון סוגיות שאינן בתחום סמכותו ומומחיותו, ואין
5 לי אלא להסכים עמו כי אין תפקידו של מומחה ביהמ"ש להכריע בסוגיות משפטיות.
6
7 55. מנגד, טוענים הנתבעים, כי התובע מחזיק באופן בלעדי את משטח האספלט המשמש
8 כמקומות חניה בחזית המזרחית לרחוב הצנחנים. כן נטען כי התובע העתיק את דלת דירתו,
9 דירה 2, באופן שהוא מסיג גבול של הרכוש המשותף, החצר, אשר שימשה בעבר ככניסה
10 לדירת התובע (הסככה לחניית האופנוע). כן נטען כי השער להולכי רגל אשר התקינו
11 הנתבעים בחזית רחוב הצנחנים הוקם על פי היתר בניה כדון, והנתבעים אינם מונעים
12 מהתובע גישה בעד השער אל חלקי הרכוש המשותף. הנתבעים ביקשו כי במפה שלעניין
13 תערך הפרדה בין חלקי הרכוש המשותף לבין ההצמדות לדירה 3.
14
15 56. בפרק ה' לחוות דעתו מפרט המומחה כי הכין מפה מצבית, שעל גביה התווה את תוואי
16 גבולות החלקה. אלו סומנו על המפה בצבע כחול. את ההצמדות לדירה 3 (ההצמדות
17 המסומנות ב' וגי') סימן בקווים אלכסוניים בצבע צהוב. את חלוקת קומת הקרקע ליחידות
18 סימן בקווים אלכסוניים בצבע אדום לדירה 1, ובקווים אלכסוניים בצבע ירוק לדירה 2
19 (דירת התובע). בצבע כתום סימן המומחה את המשטח שמעליו נבנתה התוספת לדירת
20 התובע. מהמפה שנערכה עלה כי קיימות סטיות מסויימות במידות החלקה, כפי שאלו
21 עולות מהתכנית לצרכי רישום (תצ"ר), כמו גם ההצמדה לדירה 3 סומנה בהתאם לגדר
22 ההיקפית, ולא בהתאם לתוואי הגבול המערבי של המגרש. כמו כן, הצמדה ג' לדירה 3
23 איננה בצמידות לשביל הגישה שמרחוב מנוחה ונחלה ואיננה תואמת את הגדר הקיימת.
24 לפיכך, צירף המומחה למפה גם מפה המוגדרת על ידו כ"מילואה" הבאה להבהיר את
25 חריגות הצדדים ביחס למצב הרישומי. לשם הנוחות אציג את המפה והמילואה:
26



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצנלסון ואח'

תיק חיצוני:



- 2
- 3
- 4 57. המומחה משקף את המצב בשטח ואת חריגות הצדדים, כדלקמן:
- 5 הנתבעים מחזיקים ב-30 מ"ר ברכוש המשותף, לצורך המעבר מרחוב הצנחנים לדירה 1,
- 6 דירת מגורים המשמשת כמרפאה. עוד הם מחזיקים בגינה לאורך שביל הגישה המסתעף
- 7 מרחוב מנוחה ונחלה ועד לסככה המרוצפת שבחזית חדר המדרגות (המהווה את אמצעי
- 8 המעבר לקומה העליונה) ובהמשך לאורך המבנה עד לסככת החניה, מתוך הרכוש המשותף,
- 9 בשטח של 25 מ"ר. כן הם מחזיקים בשטח של 3 מ"ר, מחדר המדרגות לקומה העליונה,
- 10 אשר סגור בדלת ללא אפשרות גישה. כשלעצמי, אינני מקבל את הטענה כי אין אפשרות
- 11 גישה, משבכתב התביעה מעלה התובע עצמו טענה אך ורק ביחס לכיוון פתיחת הדלת
- 12 שלעניין, ולא להעדר הגישה.
- 13 התובע מחזיק במשטח החניה בשטח של 45 מ"ר מתוך השטח המשותף, בעורף המגרש
- 14 מכיוון רחוב הצנחנים, המשמש את התובע באופן בלעדי. עוד הוא מחזיק בסככה הצמודה
- 15 למבנה מצד צפון והנסמכת עליו, בשטח של 9 מ"ר מתוך הרכוש המשותף. כן הוא מחזיק
- 16 בשני מ"ר נוספים, בסככה הצמודה למבנה, ובנויה מעל הרחבה המרוצפת, כאשר במקרה
- 17 זה מדובר בחלקם של הנתבעים (חלק מהצמדה ג' לדירה 3, הדירה העליונה) ולא בחלק
- 18 מהרכוש המשותף! ר' כלל התמונות שלעניין בנספח ב' לחוות הדעת.
- 19
- 20 58. כעת, ניגש המומחה למלאכת האומדן של דמי השימוש הראויים, שהם למעשה דמי שכירות
- 21 למקרקעין לחודש (על פי רע"א 8313/08, **לידו כנרת בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל**,
- 22 31.8.2009, בפסקה 14 לפסק דינו של כב' השופט יורם דנציגר). המומחה מסכם את
- 23 הדברים בפרק הסיכום והמסקנות (פרק ז', 7). אומדן דמי השימוש לחזקת הנתבעים



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כנלסון ואח'

תיק חיצוני:

- 1 במעבר מרחוב הצנחנים לדירה 1 עומד על 15 שם לחודש. אומדן דמי השימוש לחזקת
2 הנתבעים בגינה לאורך המעבר מרח' מנוחה ונחלה עומד על סך של 13 שם לחודש. אומדן
3 דמי השימוש לחזקת הנתבעים בחדר המדרגות עומד על הסך של 2 שם לחודש. אומדן דמי
4 השימוש של התובע במשטח החניה עמד על הסך של 283 שם לחודש. אומדן דמי השימוש
5 של התובע בסככת החניה (שחלקה ממוקם על הרכוש המשותף וחלקה על חלקם של
6 הנתבעים בהצמדה ג' לדירה 3) הוא בסך של 76 שם לחודש.
7
8 59. לאחר קבלת חוות דעת המומחה והעיון בה, הצעתי לצדדים, בהחלטתי מיום 21.3.23, כי
9 יבואו בדברים בינם לבין עצמם בהתבסס על חוות דעת המומחה, אולם הדברים לא הועילו.
10
11 60. ביום 30.3.23 הודיע המומחה כי קיבל שאלות הבהרה מהנתבעים באותו יום, והוא מבקש
12 כי התובע יבהיר האם גם הוא עומד על הגשת שאלות הבהרה מטעמו. ביום 17.4.23 הודיע
13 המומחה כי הנתבעים מבקשים מענה דחוף על שאלותיהם, ואילו התובע לא הבהיר האם
14 הוא עומד על הגשת שאלות הבהרה מטעמו. ביום 7.5.23 הודיע המומחה שוב כי התובע לא
15 הבהיר האם בכוונתו להגיש שאלות הבהרה מטעמו. עוד אפנה להחלטתי מאותו יום על גבי
16 הודעת ב"כ הנתבעים, שלפיה הגורם שאיננו משתף פעולה עם המומחה, חרף תזכורות
17 והחלטות חוזרות ונשנות, הוא התובע. כן אפנה להחלטתי מיום 8.5.23, שבמסגרתה הוריתי
18 על דחיית מועד הדיון לבקשת התובע, כאשר, בין היתר, נבחנה סוגיית הפניית שאלות
19 ההבהרה מטעם התובע למומחה ובקשת הדחייה לצורך הגשת שאלות אלו. באותה החלטה
20 הבעתי הסתייגותי מכך שלא הוגשה בקשה מבעוד מועד לדחיית מועד הגשת השאלות
21 למומחה. יצויין כי בין לבין והחל מיום 30.4.23 שכר התובע שירותים של עורך דין שייצגו,
22 וניכר כי החל ממועד זה החל שיתוף פעולה של התובע עם המומחה ובכלל ההליך.
23
24 61. ביום 5.6.23 הגיש התובע עצמו למומחה 17 שאלות הבהרה באמצעות ב"כ. לעניין זה ר'
25 החלטותי מימים 7.6.23 ו-12.6.23. השאלות צורפו לבקשת/הודעת ב"כ התובע מיום
26 7.6.23, שלפיה הלין המומחה על שכרו במקום להתכבד ולהשיב על השאלות. כשלעצמי
27 אעיר כי יש לראות בעיכוב זה של התובע התנהלות לא ראויה, המצטרפת להתנהלותו
28 הבעייתית בניהול ההליך מטעמו (כאשר זה הוגש על ידו). מכל מקום, בהחלטתי האחרונה
29 קבעתי את עלות שכרו של המומחה בגין שאלות הבהרה של התובע. ביום 12.6.23 ניתנו
30 תשובות המומחה לשאלות שני הצדדים. בהחלטתי מיום 16.3.25 נדרשתי לקבלת שאלות
31 ההבהרה של ב"כ הצדדים למומחה ביהמ"ש, ואלו נמסרו לי עובר לכתיבת פסק הדין דנן.
32
33 62. בשאלות ההבהרה של ב"כ הנתבעים מיום 30.3.23 נדרש המומחה להתייחס למבואת
34 הכניסה הישנה לדירה 2, בקיר הצפוני בסמוך לסככה שסופחה שלא כדין לדירת התובע,



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצלסון ואח'

תיק חיצוני:

- 1 ולדמי השימוש שלעניין. כן נדרש המומחה להתייחס לשני שטחים שעליהם (לטענת
2 הנתבעים) השתלט התובע וסיפח לדירתו, ובכלל זה, הבניה בחזית ופתיחת דלת הכניסה
3 החדשה לדירה, וכן ההשתלטות היומיומית על שטח המבואה לצד גרם המדרגות לדירת
4 הנתבעים. בשאלות ההבהרה של **התובע עצמו** (ולא באמצעות ב"כ) מיום 4.6.23, שכללו 8
5 שאלות בלבד (לעומת 17 השאלות שהוגשו מלכתחילה), נדרש המומחה להתייחס לשאלה
6 מדוע לא אבחן בין שטח חצר צמודה במסגרת ההצמדות לדירות הנתבעים, לבין חצר
7 המהווה רכוש משותף? עוד נדרש להתייחס לשאלת שווי דירה בת 3 חדרים בתוספת חצר
8 צמודה, כאשר לשיטתו של התובע ובשים לב לבדיקות שערך לטענתו, דירה שלה חצר
9 צמודה שווה יותר מהאומדן שבו נקב המומחה. כן מבקש התובע לבצע אבחנה בין שבילי
10 הגישה. עוד מבקש התובע כי המומחה יתייחס למקדם ההמרה לחדר המדרגות. עוד הוא
11 מבקש להתייחס לשטח של כל חדר בדירה, כמו גם לאומדן שווי חדר המדרגות והחצר.
12 לבסוף, מבקש התובע להתייחס לסוגיית מיכלי הגז והטרמפולינה.
- 13
14 63. בתשובתו לשאלות התובע (להלן: **חוות הדעת המשלימה**), חוזר המומחה על העקרונות
15 שהדריכו אותו בחישוב דמי השימוש, ואף עושה אבחנה בין שטחים פתוחים, כחצר, לבין
16 שטחים סגורים והצמדות. כן מתייחס המומחה למקדמי ההמרה. עוד הוא מבהיר (בסעי'
17 3.1.2) כי סככת האופנוע נבנתה ע"י התובע ובאמצעיו, והיא משמשת אותו. לדבריו, יש
18 להביא בחשבון את כל שטח הסככה. עוד מציינ המומחה כי **התובע לא המציא כל ראיה,**
19 **כמו חוות דעת מומחה, ואפילו לא רשימה של עסקאות דומות,** כנדרש, על מנת להוכיח את
20 טענותיו. אין לי אלא להסכים עם המומחה.
- 21
22 64. כן מתייחס המומחה בחוות הדעת המשלימה לטענת הנתבעים, כאשר בקצירת האומר
23 ייאמר כי הוא מסכים עם הנתבעים כי אם תתקבל גישתם בדבר שימוש בלעדי של התובע
24 בסככה המרוצפת בכניסה הרי שיש להעריך את השימוש בה בסך של 35 ₪ נוספים לחודש.
25 עוד הוא מתייחס לדמי השימוש של התובע במבואה הישנה שסופחה על ידו, לטענת
26 הנתבעים, ומעריך את דמי השימוש בה בסך של 31 ₪ לחודש.
- 27
28 65. בשולי פרק זה אציין כי איש מהצדדים או מב"כ לא דרש לזמן לעדות את מומחה ביהמ"ש
29 (ר': הודעת ב"כ התובע מיום 19.12.23, בדבר ויתור על חקירת המומחה), ומסיכומי
30 הצדדים עולה כי שני הצדדים מסכימים לחוות דעת המומחה (ר' למשל, את הסתמכות ב"כ
31 התובע בסעי' 30, 31, ו-44 בסיכומיו על חוות דעת המומחה). למעלה מן הצורך ייאמר כי
32 כאשר לפנינו חוות דעת מומחה ביהמ"ש, שלא נרשמו לגביה השגות, ובהינתן שלמותב עצמו
33 אין השגות על חוות הדעת, הרי שברי כי על המותב לצעוד לפיה.
34



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצנלסון ואח'

תיק חיצוני:

66. הלכה ותיקה היא עמנו כי מעמדו של מומחה שמונה על ידי בית המשפט מעמד מיוחד הוא, וממצאיו יאומצו בדרך כלל על ידי בית המשפט הממנה, אלא אם כן קיימת סיבה בולטת לעין שלא לעשות זאת, כגון: ראיה לסתור או נימוק של ממש או אם נפלה שגיאה גסה בחוות הדעת עד כדי שבית המשפט, החסר מומחיות במקצוע זה, ימצאה מופרכת. ואולם, מסקנות המומחה לעולם אינן באות במקום מסקנות בית המשפט, וההכרעה הסופית לעולם מסורה בידי בית המשפט, המכריע על פי מכלול הראיות שבפניו ורשאי לבור חלקים מחוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט (ר' למשל: ע"א 4179/17 יותר סוכנות לביטוח (1989) בע"מ נ' רובין (6.12.18); רע"א 3941/14 מולאים נ' שירותי בריאות כללית (11.9.14); רע"א 7301/12, בן סימון נ' כלל חברה לביטוח בע"מ (9.4.13); ע"א 8361/10 יוסף נ' כלל לביטוח בע"מ (29.5.11); ע"א 558/96 חברת שכון עובדים בע"מ נ' רוזנטל פ"ד נב(4) 563 (1998); ע"א 2934/94 סולל בונה בע"מ נ' איתן (2.6.96)).

כן אפנה לע"א 7991/96 מוחמד אלקבהא נ' קוטייבה כנעאן (12.01.2000):

"הנחה היא שמומחה המתמנה על ידי בית המשפט פועל בהגינות ובתום לב. בדרך כלל, חוות דעת זו מתקבלת ועל פיה מחושבים הפיצויים"

עוד ר' ע"א 293/88 חברת יצחק נימן להשכרה בע"מ נ' מונטי רבי (31.12.88), שבמסגרתו נקבע כי –

"משממנה בית המשפט מומחה על מנת שחוות דעתו תספק לבית המשפט נתונים מקצועיים לצורך הכרעה בדיון, סביר להניח שבית המשפט יאמץ ממצאיו של המומחה אלא אם כן נראית סיבה בולטת לעין שלא לעשות זאת. אכן עד מומחה כמוהו ככל עד - שקילת אמינותו מסורה לבית המשפט ואין בעובדת היותו מומחה כדי להגביל שקול דעתו של בית המשפט. אך כאמור לא ייטה בית המשפט לסטות מחוות דעתו של המומחה בהעדר נימוקים כבדי משקל שיניעוהו לעשות כן."

עם זאת, יש לזכור שעד מומחה כמוהו ככל עד, כאשר שקילת אמינותו מסורה לבית המשפט ואין בעובדת היותו מומחה כדי להגביל את שקול דעתו של בית המשפט, ואין שיקול דעתו של המומחה מחליף ומאיין את אומד דעתו של בית המשפט (ר' למשל: דברי כב' השופטת ארבל בע"מ 27/06 פלוני נ' פלונית (1.5.06)).



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצלסון ואח'

תיק חיצוני:

1 67. מכל מקום, בנסיבות ענייננו ומשאיש מהצדדים לא דרש לזמן את מומחה ביהמ"ש לעדות,
2 לשם חקירתו על חוות דעתו, ובהינתן שהצדדים כלל לא הגישו חוות דעת מטעמם, ואף
3 לגופה של חוות הדעת, אין לי אלא לקבל את חוות דעתו של מומחה ביהמ"ש.
4

ראיות הצדדים

5
6 68. כעת אפנה לבחינת ראיות הצדדים: התובע הגיש תצהיר מטעמו. כן ביקש לזמן לעדות
7 בחקירה ראשית וללא הגשת תצהירים, את בנו טירן (להלן: **טיירן**), את שכנו דורון כברה
8 (להלן: **דורון**), ואת הרופאה בעלת המרפאה, ד"ר שרה דניאל, ששוכרת אותה מאת
9 הנתבעים (להלן: **ד"ר דניאל**). לאחר קבלת הסברי התובע בדבר העדר אפשרות לקבל
10 תצהירים מטעמם של אלו, נעתרתי לבקשה והוריתי על זימונם של עדים אלו לעדות ללא
11 הגשת תצהירים (ר' הבהרת ב"כ התובע מיום 26.12.23 והחלטתי בעמ' 12, ש' 11 לפר' הדיון
12 מיום 29.1.24).
13

14 69. אשר לנתבעים, הרי שאלו הגישו תצהירים רבים. ראשית, הוגשו תצהירים קצרים של כלל
15 הנתבעים בתיק, ובכללם, של הנתבעים 1, 4, 5, 6 ו-7, יורשי המנוחה, וכן שני תצהירים של
16 יורשי הנתבעת המנוחה 2. כן הוגשו תצהירים ארוכים ומפורטים של הנתבעת 3, דגנית
17 אליהו (להלן: **דגנית**), בעלה כרמל, בתה טלי אליהו (להלן: **טלי**), בנה עודד, וכלתה ליליאנה
18 אליהו (להלן: **ליליאנה**). כלל התצהירים והנספחים שלעניין מטעם הנתבעים עומד על היקף
19 של 1149 עמודים!
20

21 70. עדי התובע נחקרו הן בחקירה ראשית והן בחקירה נגדית, במסגרת דיון ההוכחות מיום
22 11.7.24. התובע עצמו נחקר בחקירה נגדית בסופו של דיון זה. עדי הנתבעים נחקרו
23 בחקירות נגדיות על תצהיריהם במסגרת דיון ההוכחות מיום 17.7.24, כאשר בפועל נחקרו
24 אך בני המשפחה הגרעינית של הנתבעת 3: הנתבעת 3 עצמה, בעלה, בתה, בנה וכלתה.
25

ראיות התובע

26
27 71. התובע הגיש תצהיר ע"ר קצר מטעמו, שבחלקו הוא מפרט את הסטאטוס הקנייני בבניין,
28 ובהמשכו הוא מפרט את ההפרות הנטענות של הנתבעים לשיטתו. כבר בתצהירו (סעי' 10)
29 מציין התובע כי הנתבעים הסירו את הגדר בגבולה הצפוני של הצמדה ג'. משכך, וכפי
30 שאפרט בהמשך לא אדרש לכך בהכרעתי. כן טוען התובע לשימוש חורג בדירה 1 למרפאה
31 (כאשר כאמור לעיל, הנושא הוכרע בוועדת ערר לתו"ב). התובע מזכיר את פיצול דירה 3
32 (נושא שבגיניו הוגש כתב אישום נגד הנתבעת 3 ואינו מעניינו של ההליך שלפניי); את התקנת
33 בלוני הגז; את התקנת דלת הכניסה לחדר המדרגות, באופן המונע ממנו גישה לחדר



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצלסון ואח'

תיק חיצוני:

1 המדרגות; ואת הצבת מתקן הטרמפולינה בחצר. בתשובה לכתב התביעה שכנגד טוען
2 התובע כי הוא לא מונע שימוש בחניה המשותפת ולא מטריד איש. התובע מזכיר את ההליך
3 בביהמ"ש המחוזי.
4
5 72. **עדת התובע, ד"ר דניאל**, שוכרת מאת הנתבעים את דירה 1, והקימה במסגרתה קליניקה
6 (מרפאה) החל משנות ה-80 של המאה ה-20 (עמ' 2, ש' 3 לפר' מיום 11.7.24). ד"ר דניאל
7 הוזמנה ע"י התובע להעיד מטעמו, ומצאתי כי עדותה מסייעת דווקא לנתבעים. לשאלת
8 ב"כ התובע מהיכן הכניסה למרפאה משיבה ד"ר דניאל (שם, ש' 13-15) כי –
9 **"עשינו כניסה לחוד, לפי בקשת את העירייה, עם כניסה מהמדרכה עם שלט**
10 **"רופא" עם גינה, כדי שזה יהיה, אני רופאת נשים, כדי לא להפריע. כדי לכבד**
11 **את המטופלות שלי ולא להפריע, זה מקום שקט זה לא המוני וזהו."**
12
13 ד"ר דניאל מחזקת את הקביעה כי למעשה הכניסה נעשתה לפי דרישת ועדת הערר (או
14 כלשונה – העירייה).
15
16 ד"ר דניאל מבהירה כי עם כניסתו של התובע לבניין החלו בעיות לטענת בעלת הבית (שם,
17 ש' 34), כאשר לדבריה, גם היא נתקלה באירועים (שם, ש' 36). ד"ר דניאל מתארת אירועים
18 של גניבות חפצי אומנות שהביאה עמה מפריז (עמ' 3, ש' 1-3) אולם מסרבת לנקוב בתובע
19 כחשוד וטוענת כי אין לה אויבים (שם, ש' 5). עוד היא מציינת אירוע של שריפת הווילונות
20 במרפאה (ש' 12), שעון המים נעלם (ש' 15-16), קדיחה ע"י התובע בקיר המרפאה שתוקנה
21 (ש' 18-20), ותחושה כללית שגרמה לה להתחיל לפחד (ש' 22). בנסיבות אלו ביקשה ד"ר
22 דניאל מכרמל שיתקין לה מצלמות במרפאה, והיא יצאה מלווה רק ע"י אחת ממזכירותיה
23 (ש' 21-23). ד"ר דניאל מתייחסת גם לסוגיית החניה, ומבהירה כי היא חונה מחוץ לבניין.
24 עוד היא מבהירה כי היא מבהירה ללקוחות לא לחנות בחניה של הבניין, מאחר שהיא "לא
25 מחפשת צרות" כלשונה (עמ' 4, ש' 13). בהמשך, לשאלת ב"כ הנתבעים, כבר מבהירה ד"ר
26 דניאל כי בעבר חנתה את רכבה בחניה של הבניין עד שהתובע אמר לה שמדובר בחניה שלו!
27 (עמ' 5, ש' 12-19). יוער כי במהלך עדותה של ד"ר דניאל חשתי כי זו חוששת להעיד וכי היא
28 חוששת מזעמו של התובע (ר' חיזוק לכך בעמ' 4, ש' 14). ד"ר דניאל מבהירה כי התובע אמר
29 לה (עמ' 5, ש' 30): **"עדיף לכן שלא תישארו פה, לא כדאי"**. דומה כי הדברים מדברים בעד
30 עצמם. ד"ר דניאל חוותה איומים מצד התובע, ומעדותה עולה כי התרגשו עליה אירועים
31 לא נעימים שונים החל מכניסתו של התובע לבניין, הגם שד"ר דניאל חוששת להצביע על
32 התובע כאחראי לאירועים אלו.
33



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כנלסון ואח'

תיק חיצוני:

- 1 התובע עצמו מעומת במסגרת חקירתו הנגדית עם טענותיה של ד"ר דניאל, אולם הוא
2 מכחישו מכל וכל (מעמ' 57, ש' 11 ועד עמ' 58, ש' 1)
3
4 אדגיש שוב כי מדובר בעדה מטעם התובע ולא מטעם הנתבעים, וזו דווקא מחזקת את
5 גרסתם של הנתבעים, הן ביחס לסוגיית שביל הגישה למרפאה, הן ביחס להפיכת החניה
6 לחנייתו הפרטית ולשימושו הפרטי של התובע, והן ביחס למערכת היחסים המאיימת
7 שאליה נקלעה עם כניסתו של התובע לבניין.
8
9 73. **עד נוסף מטעם התובע הוא בנו טירן.** גם עד זה לא הגיש תצהיר ע"ר, כאשר נטען כי הדבר
10 נובע משהותו בצבא (הגם שמסופקני האם אכן בן זה לא הגיע לביתו משך תקופה ארוכה,
11 שבמסגרתה היה ניתן להחתימו על תצהיר בתמיכה לתביעת אביו). מחקירתו של טירן עולה
12 כי יש לו שני אחים: אחות תאומה בשם עדן (שמתגוררת עם בן זוגה ומגיעה לבקר את
13 אביה), ואח בשם יניב (עמ' 8, ש' 5). כשלעצמי, לא ברור לי מדוע אחים אלו לא זומנו לעדות,
14 הגם שהאח מתגורר בבית אביו (מעמ' 13, ש' 35 ועד עמ' 14, ש' 2) והאחות מגיעה לביקורים
15 אצל אביה. לעניין זה אפנה להלכה הפסוקה בדבר העדר זימון של עד רלוונטי, על כל
16 המשמעויות המשפטיות הנובעות מכך (ע"א 465/88, **הבנק למימון ולסחר בע"מ נ' סלימה**
17 **מתתיהו ואח'**, פ"ד מח(4), 651, 658).
18
19 74. מכל מקום ולגופו של עניין, מודה טירן כי החניה משמשת את רכבו של אביו (עמ' 13, ש' 2-
20 13), כשלצדו חונה אופנוע ה"וולט" (חב' שליחיות מזון, שבה עבד/עובד טירן) של טירן
21 עצמו (ר' למשל: נספח 1 לתצהירו של עודד, נומרטור 397; תמונה מיום 27.4.22, בהמשכו
22 של אותו נספח, הנומרטור איננו ברור; וכן צילומים של סדרת אופנועים של חב' "וולט"
23 מיום 23.10.22; יוער כי התובע עצמו צולם נכנס לרכב האאוטלנדר שלו ביום 15.3.22). מכל
24 מקום, ברוב התמונות חונה רכב התובע בתוך החניה, כאשר רכב אחר חוסם אותו. טירן
25 נשאל על הרכב הנוסף, והוא משיב כי מדובר ב**רכב של אחיו** (עמ' 12, ש' 27-28). כאמור
26 לעיל, התובע לא מצא לנכון לזמן את בנו השני לעדות בתיק. בשולי עדותו של טירן עולה כי
27 זה ניסה להתאים את עדותו באופן שתסייע לאביו. בהקשר זה אפנה להתפתחות גרסתו של
28 טירן: בתחילת חקירתו הוא טען כי הוא "תמיד" חונה ברחוב (עמ' 6, ש' 26-28), בהמשך
29 הוא כבר הודה כי הוא מחנה את האופנוע מתחת לסככה (עמ' 9, ש' 3), ולבסוף, בשים לב
30 לתמונות שהוצגו לפניו, הוא כבר הודה כי הוא חונה לצד רכבו של אביו. כן רשמתי לפניי
31 את ההתחמקות של טירן מלהתייחס ליתר האופנועים של וולט, שאין כל ספק כי אלו
32 קשורים אליו (עמ' 11, ש' 19-29), כמו גם התחמקותו מלהתייחס לרכב של אחותו (מעמ'
33 12, ש' 36 ועד עמ' 13, ש' 1). בהקשר זה אציין כי אפילו השכן דורון יודע כי רכב הפיגיו
34 שצולם כחונה לצד רכב התובע, שייך לאחותו של טירן (בתו של התובע), אולם טירן מתחמק



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצלסון ואח'

תיק חיצוני:

- 1 מלהתייחס לרכבה של אחותו התאומה. עולה מן המקובץ כי בהזדמנויות רבות חנו שני
2 רכבים מטעמו של התובע בחניה, כאשר רכבו של התובע עצמו נראה תדיר בחניה. דברים
3 אלו מצטרפים לדברים שעליהם העידה ד"ר דניאל ביחס לשימושו הבלעדי של התובע
4 בחניה. מכל מקום, מצאתי כי גרסתו של טירן מגלה טפח ומכסה טפחיים, ואני רואה בה
5 גרסה מתפתחת, הגם כי בשולי הדברים מחזק טירן מקצת מטענות הנתבעים.
- 6
7 75. **עד נוסף מטעם התובע הוא חברו ושכנו זורון כברה.** גם זורון לא מסר תצהיר ע"ר. זורון
8 מעיד בחקירתו הראשית כי הוא מתגורר ברחוב הצנחנים מול הבניין (עמ' 16, ש' 28-39),
9 כשבהמשך הוא מבהיר כי הוא מתגורר מול המרפאה. עוד הוא מעיד שביקש בהזדמנות
10 מסויימת מהתובע לחנות אחריו בחניה, וזה אפשר לו לחנות באופן חד פעמי (עמ' 15, ש' 4-
11 6). לדבריו של זורון, אך ורק רכבו של התובע חונה בחניה, כאשר אחת לכמה חודשים חונה
12 שם רכב נוסף (שם, ש' 14-22). עוד מעיד זורון כי רכב הפגיו החונה אחר רכבו של התובע
13 שייך לבתו של התובע (עמ' 18, ש' 12-17. כן ר' תמונה מיום 20.10.20, בנספח 11, תצהיר
14 ליליאנה), שמשום מה לא זומנה לעדות בתיק. עוד מעיד זורון, כי למעשה משמשת החניה
15 גם את ילדיו של התובע (שם, ש' 5-9). עולה מן המקובץ עד כה, כי די בעדי התובע עצמו כדי
16 לחזק את הטענה, המתבססת על עדי הנתבעים ועל תמונות מטעמם, כי התובע נהג בחניה
17 מנהג בעלים ואפשר חניה בשטח זה אך לו ולבני משפחתו.
- 18
19 76. **כעת נפנה לחקירתו הנגדית של התובע:** במסגרת חקירתו הנגדית נשאל התובע על הסכם
20 הפשרה מיום 14.2.2000, שאושר ע"י המפקחת. מההסכם עולה כי התובע תפס שלא כדין
21 את המחסן, כאשר לשיטת ב"כ הנתבעים מדובר בהשתלטות של התובע על המחסן. התובע
22 משיב על כך, שהוא קיבל את אישורה של המנוחה, ורק לאחר 10 שנים נזכרו הנתבעים
23 לדרוש את פינויו של המחסן (מעמ' 40, ש' 1 ועד עמ' 41, ש' 23). יוער כי אין חולק כי מחסן
24 זה פונה זה מכבר, כפי שאצביע על הדברים בהמשך הילוכי. עם זאת, הדברים מחזקים את
25 טענות הנתבעים בדבר התנהלותו של התובע.
- 26
27 77. ב"כ הנתבעים מפנה את התובע בחקירתו הנגדית לתמונות הרבות שצורפו במיוחד
28 לתצהירו של כרמל, כמו גם לתמליל ההקלטה שצורף בנספח 17 לתצהירו (ר': החל
29 מנומרטור 203. אעיר כי חומרים אלו הוצגו לפניי גם במסגרת הליך ההטרדה המאיימת.
30 כן ר' פרי' החקירה הנגדית מעמ' 41, ש' 25 ועד עמ' 43, ש' 30). מכל מקום, במסגרת זו
31 מוקלט התובע אומר את הדברים הבאים:
- 32
33 "מה זה פה? מה זה? מהר לעוף מפה, מהר (צועק)"; "מהר לעוף מפה, נו.
34 (צועק)"; "מפריע לי הרעש, עכשיו אני אזמין לכם משטרה."; "אני פה, אני
35 יהיה פה, הכל שלי, הכל שלי פה."; "כל החצר הזאת שלי, מהר. כל הילדים לעוף



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצנלסון ואח'

תיק חיצוני:

1 מפה. (צועק)."; "הכל שלי פה (מעניף כיסא). אני אשים איפה שאני רוצה, מהר.
2 זה שטח שלי, זה שטח שלי פה. (צועק)."; "הכל שלי פה. הכל."; "אני אראה
3 לכם... אף אחד לא יהיה פה."
4

5 בסוף אותה הקלטה נשמע התובע פונה למשטרה וטוען טלפונית כי זורקים לו דברים, בעוד
6 הדובר מטעם הנתבעים טוען בהקלטה כי התובע משקר ולא זורקים לו דבר. יוער כי דברים
7 אלו מצטרפים לתמונה בנומרטור 201, תמונה מיום 28.8.21, שבמסגרתה רואים את התובע
8 מעורטל בחצי גופו העליון, כשהוא תופס את מתקן הכביסה שלו ומזיז אותו לכיוון דירתו
9 (עמ' 42, ש' 9-11 ו-16-17). יוער כי התובע מודה כי מדובר בתמונה שמוכרת לו (שם, ש' 7-
10 8), ואף מנסה להסביר את הסיטואציה.

11
12 במסגרת הקלטה אחרת נשמע התובע (המתואר שם כדובר 1) אומר את הדברים הבאים:
13 "בשום דבר שלי אתה לא נוגע."; "הכל שלי" (במענה לטענה של הדובר השני
14 שהשטח לא של התובע בטאבו); "הכל תסתלק אתה לא שייך לפה."; "אתה לא
15 שייך לפה ותסתלק מהחצר."
16

17 כן נשמע התובע מבהיר שוב ושוב כי כל השטח שלו וכי יש לו זכויות בשטח. במענה לטענה
18 כלפי התובע כי הוא מאיים "לפנצ'ר" צמיגים, הוא משיב לטוען כי כל השטח שלו, ואסור
19 לטוען להיות פה.
20

21 לתובע תשובות שונות בעניין. בתחילה הוא טוען כי מדובר בצילומים ערוכים (עמ' 42, ש' 34).
22 בהמשך, הוא מבהיר כי הנתבעים "הוציאו אותו מדעתו", כלשונו (שם, ש' 36-37),
23 ולבסוף הוא מבהיר כי איננו זוכר כי אמר את הדברים שמיוחסים לו (עמ' 43, ש' 26-30),
24 תוך כדי שאינו מוכן לנצל את ההזדמנות שניתנה לו על ידי ולהתנצל על דברים אלו, גם אם
25 אמרם. התובע מבהיר כי בין אם מדובר ברכוש משותף ובין אם מדובר בחלקים מוצמדים,
26 הרי שהנתבעים אינם רשאים לעשות בהם ככל העולה על רוחם (שם, ש' 19-21). נראה
27 בהמשך האם התובע מוכן ליישם אמירה זו גם על עצמו. אין צורך לומר שמדובר בגרסה
28 מתפתחת.
29

30 78. התובע מופנה לתמונות של חפצי פסולת שמוצבים על שטחם של הנתבעים (ר' עמ' 46, ש' 27-26),
31 שלטענת הנתבעים הוא אחראי להם (עמ' 44, ש' 22 ואילך, ובמיוחד אפנה להעדר
32 הכחשה של התובע, בעמ' 46, ש' 4-7, כן ר' נספחים 8-14 לכתב ההגנה). בכלל זה, מופנה
33 התובע למתקן הכביסה שלו, לשולחן, לכסאות פלסטיק, לקרשים ועוד. התובע משיב כי
34 הפסולת איננה שלו והנתבעים הם אלו שעורמים את הפסולת ולא הוא ששם את הפסולת



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כנלסון ואח'

תיק חיצוני:

- 1 במקום זה (עמ' 44, ש' 37-38 ועמ' 46, ש' 7). בהמשך משיב התובע כי יש לשאול את **הבמאי**
2 (כל'שונו) שצילם וביים את התמונות הללו (עמ' 45, ש' 10-14), כשהוא מתכוון כי הנתבעים
3 ערכו את התמונות והניחו בכוונת מכוון את הפסולת במקום שצולמה. יודגש כי התובע
4 איננו מכחיש כי מדובר בחפצים שלו. ב"כ הנתבעים שואל את התובע, האם לשיטתו,
5 "גמדים קטנים" הם אלו שצברו בכוונת מכוון את הפסולת? והתובע מתקשה להשיב על
6 כך. כן טוען התובע (בהמשך לבקשותיו שפורטו לעיל) כי הנתבעים העלימו סרטונים
7 ותמונות מהמצלמות שמוצבות בחצר המשותפת (שם, ש' 16-21).
8
9 79. עוד מופנה התובע לדלת הנוספת שנפרצה על ידו מדירתו (נספח 17 לכתב התביעה שכנגד,
10 נספח 19 לתצהיר הנתבעים, החל מעמ' 156 לתצהיר, וכן עמ' 47, ש' 1-24 לפר'). עוד מופנה
11 התובע לגרמושקה, ששם לא מופיעה הדלת, והוא טוען כי הגרמושקה ישנה, משנת 1930.
12 בהמשך החקירה הנגדית מופנה התובע לסככה, והוא טוען כי איננו זקוק להיתר להקמת
13 הסככה (עמ' 50, ש' 4-39), כאשר לדבריו, קיבל אישור של פקח לעניין זה. אין צורך לומר
14 כי התובע לא צירף אף לא בדל ראיה בעניין זה, לא עדות ולא ראיה חפצית.
15
16 80. בהקשר זה אפנה לדברי כב' השופט סאלים ג'ובראן בע"א 9656/05 **נפתלי שוורץ נ' רמנוף**
17 **חברה לסחר וצידוד בניה בע"מ** (27.7.08, בפסקה 26):
18 **"הדרך שבה מנהל בעל דין את עניינו בבית המשפט הינה בעלת משמעות**
19 **ראייתית, באופן דומה לראיה נסיבתית, וניתן להעניק משמעות ראייתית לאי**
20 **הגשת ראיה. התנהגות כגון דא, בהעדר הסבר אמין וסביר - פועלת לחובתו של**
21 **הנוקט בה, שכן היא מקימה למעשה חזקה שבעובדה, הנעוצה בהיגיון ובניסיון**
22 **חיים, לפיה דין ההימנעות כדין הודאה בכך שלו הובאה אותה ראיה, היא הייתה**
23 **פועלת לחובת הנמנע ותומכת בגרסת היריב."**
24
25 81. כעת, פונה ב"כ הנתבעים לשאלות בנושא התנהלותו של התובע במבואה, שבה, לפי הנטען,
26 יושב התובע בשעות הלילה, צופה בטלוויזיה הפועלת בקול רם ומעשן סיגריות. התובע
27 מעומת עם התמונות (נומרטור 100 בנספח 14 לתצהיר הנתבעים, ונספח 4 לתצהיר של טל,
28 החל מנומרטור 286) שלפיהן הוא נצפה יושב בלילה מול הטלוויזיה במבואה, ומעשן
29 סיגרים. התובע נשאל, האם יתכן שחרף טענתו שהוא משליך את הסיגריות למאפרה, ניתן
30 לראות בדל סיגריה על משחק ילדים, והוא משיב כי הדברים ייתכנו (עמ' 51, ש' 39-30).
31 במהלך עדותו מודה התובע כי כנראה הסיגרים או בדלי הסיגרים שייכים לו (עמ' 52, ש' 6).
32 בהמשך, הוא מודה שניתן לראות בדלי סיגריות בחצר, שאיננה בבעלותו (שם, ש' 14), אולם
33 הוא רומז כי התמונה בווימה (שם, ש' 18). כן מפרט התובע כי בכל יום בשעה 22:00 הוא
34 יוצא החוצה (למבואה) על מנת לעשן (עמ' 53, ש' 10-6), אולם לגרסתו, מאן דהוא אסף את



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצלסון ואח'

תיק חיצוני:

- 1 בדלי הסיגריות שלו והשליכם בחצר, על מנת להאשים אותו. התובע מתקשה להסביר מדוע
2 הוא מעשן בשטח המבואה, כשברי כי בקומה א' מתגוררת משפחה עם ילדים, השואפת את
3 עשן הסיגריות (שם, ש' 26-32).
- 4
5 82. התובע מודה כי בקשתו למותב שעניינה בהסרת דלת הכניסה לחדר המדרגות נדחתה על
6 ידי, כאשר בהחלטתי שלעניין קבעתי כי התובע מקדים את המאוחר וכי סוגיה זו תדון
7 במסגרת הליך ההוכחות (מעמ' 53, ש' 36 ועד עמ' 54, ש' 3).
- 8
9 83. התובע מודה כי פנה לוועדה ביחס לבקשת הנתבעים להציב ממ"ד בחצר, כאשר לטענתו,
10 זה פולש לשטח המשותף (עמ' 54, ש' 38-4) כאשר לדבריו, הוא לא הסכים להצבת הממ"ד,
11 לדבריו כי "בא לוי" (כלשונו, שם, ש' 29). בהקשר זה מופנה התובע למכתב של דגנית, מיום
12 30.9.20 (נספח 8 לתצהירי הנתבעים, בעמ' 39 לנספחים) שהציעה לתובע להצטרף להצבת
13 הממ"ד, אולם הוא סירב. לדבריה של דגנית במכתבה, המקום היחיד המיועד להקמת
14 ממ"ד, מצוי בשטח שבו הוקמה הסככה של התובע, שלא כדין. כאמור לעיל, מבהיר התובע
15 כי איננו צריך להבהיר את התנגדותו לממ"ד.
- 16
17 84. התובע נשאל על מקרה שבו הוא הורשע בעבירת אלימות כנגד קבלן (עמ' 58, ש' 39-18),
18 והתובע משיב שהוא הואשם בעבירה של שחיטה באיומים, כאשר ביהמ"ש השלום זיכה
19 אותו ואילו ביהמ"ש המחוזי הרשיע אותו במסגרת הערעור ולא קיבל את גרסתו.
- 20
21 85. ככלל, מצאתי כי התובע הציג גרסאות מתפתחות, כמפורט בהרחבה לעיל. התובע לא גילה
22 את כלל העובדות והמסמכים שלעניין בפני המותב, ולא הציג גרסה קוהרנטית וסדורה
23 בפניי. יתירה מכך: גרסאותיו של התובע בסוגיות השונות סותרות את המוצגים, התמונות,
24 הסרטון, והמסמכים שהוצגו לפניי, כפי שהן סותרות את גרסאות העדים האחרים,
25 ובכללם, העדים מטעם התובע עצמו. יתירה מכך: מקצת מטענותיו של התובע (ובכלל זה:
26 הטענות בדבר החניה והגדר) סותרות פסקי דין, הכרעות והסכמי פשרה לפני ערכאות שונות
27 לפני שנים. לא זו אף זו שבמקצת מהמקרים טען התובע טענות שקשה לקבלן, בהעדר
28 תמיכה ובהיותן עדות יחידה שאין לה סיוע, כהוראת סע' 54 לפקודת הראיות [נוסח חדש],
29 תשל"א-1971 (כמו בדבר ביום תמונות, אישור לסככה מאת פקח העירייה שלא זומן להעיד,
30 וכיו"ב). זאת ועוד: התובע לא טרח לזמן לעדות את כלל ילדיו, כאשר אחד מהם מתגורר
31 עמו בבית, ואילו הבת מחנה מעת לעת את רכבה לצד רכבו של אביה. **בנסיבות העניין, לא**
32 **אוכל לקבל את גרסת התובע.**

33

34

ראיות הנתבעים



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצנלסון ואח'

תיק חיצוני:

- 1 86. מטעם הנתבעים נחקרו בחקירות נגדיות ביום 17.7.24 הנתבעת 3, דגנית; בעלה, כרמל;
2 בתה, טל; בנה, עודד; וכלתה, ליליאנה. למען הסר ספק, כלל ההפניות הן לפר' הדיון מאותו
3 יום.
4
- 5 87. **תחילה נפנה לגרסתה של דגנית.** לדבריה של דגנית, במסגרת תצהירה (ר' במיוחד סעי' 7-
6 10 לתצהיר), השתלט התובע על החניה המשותפת תוך הטלת אימה ושימוש בניבולי פה,
7 על מנת למנוע מהנתבעים כל שימוש בחניה. לדבריה, ילדיה מתגוררים בדירות הנתבעים,
8 והתובע איננו מאפשר לא לילדיה ולא לה, כבעלת הזכויות בדירות, כל שימוש בחניה. דגנית
9 צירפה לתצהירה תמונות רבות המציגות שימוש בלעדי של התובע בחניה. עוד היא מציינת
10 כי חרף הסכם הפשרה בהליך לפני המפקחת, מעולם לא אפשר התובע לנתבעים כל שימוש
11 בחניה. בהקשר זה טוענת דגנית כי במהלך השנים אוימו הנתבעים ע"י התובע, שלא יהינו
12 להחנות רכביהם בחניה, כאשר היא רומזת לכך שהתובע שרט את רכבם (למרות שהיא
13 מדגישה כי היא לא ראתה שהיה זה התובע שביצע את השריטה) וטוענת כי התובע לא נתן
14 להם לצאת מהחניה באותה הזדמנות (מעמ' 8, ש' 38 ועד עמ' 9, ש' 7). עוד היא טוענת
15 לפרובוקציות מטעם התובע בעת החניית רכב הנתבעים בחניה (עמ' 9, ש' 39-36). בהקשר
16 זה מפנה דגנית להליך לכריתת עץ, שבגיניו נדרש התובע בתיאום מראש לפנות את החניה
17 וגם לכך הוא לא הסכים (עמ' 10, ש' 9-6. ר' מכתבה של דגנית לתובע מיום 20.6.21, נספח
18 1 לתצהיר כרמל). עוד היא מציינת כי היא מתרחקת מהתובע ככל האפשר (שם, ש' 39-35).
19
- 20 88. דגנית מבהירה את דבריה בסעי' 17 לתצהירה, כי התובע השתלט על המחסן הצמוד לדירת
21 המנוחה ופינה אותו רק לאחר מתן פסק דין במסגרת הסכם הפשרה בהליך לפני המפקחת,
22 ומבהירה כי מלכתחילה קיבל התובע אישור מהמנוחה להציב שם את מכונת הכביסה שלו,
23 אולם בהמשך הוא השתלט, כאמור, על כל המחסן ומילא אותו בחפצים נוספים (עמ' 11,
24 ש' 12-8). למען הסר ספק, יובהר כי כיום אין טענה כי התובע מחזיק במחסן זה או עושה
25 בו שימוש.
26
- 27 89. לשאלת ב"כ התובע מבהירה דגנית כי הנתבעים או מי מטעמם הגישו תלונות רבות כנגד
28 התובע, כאשר חשדו בו כי הוא זה שפגע בשעון המים, בבלוני הגז, בצינור המים וכיו"ב (עמ'
29 12, ש' 12-13). לדבריה של דגנית, התובע זוכה בהליכים שנולדו כתוצאה מתלונות הנתבעים
30 מחמת הספק (שם, ש' 31-29).
31
- 32 90. דגנית מתייחסת לסוגיית הארובה שהתקין התובע בדירתו, ומבהירה כי לא תעמוד על
33 הסרתה, על מנת שלא להתעסק עם התובע, כלשונה (עמ' 13, ש' 17-15).
34



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצנלסון ואח'

תיק חיצוני:

1 דגנית נשאלה ביחס לטרמפולינה בחצר, והיא מבהירה כי בניגוד לטענת ב"כ התובע, זו
2 מעולם לא הוצבה ליד דירת התובע, כפי שהנכדים שלה לא שיחקו בטרמפולינה בשעות
3 המנוחה (עמ' 16, ש' 18-9 ובעמ' 17, ש' 35). עוד היא מציינת כי באחת ההזדמנויות צעק
4 התובע על הנכדים שלה, בשל קפיצתם על הטרמפולינה (עמ' 16, ש' 6-1).

5
6 את שהחסירה דגנית, השלימה **בתה טל** בעדותה המפורטת בעניין (עמ' 78, ש' 24-18)
7 כדלקמן:

8 **"אם אתה בא ואתה אומר 'סליחה בבקשה תפסיקו אנחנו היינו מפסיקים', לא**
9 **'הוא בא וצעק והעיף את הדברים והעיף את הטרמפולינה והעיף ועוד יום אחד**
10 **דברים אחרים', אז כן אם אתה עושה את זה מול ילדים אתה עושה את זה מול**
11 **ילדים אז כן, אז יש הבדל אם אתה בא ואומר שאתה מדבר אלי ככה 'סליחה אני**
12 **מבקש שתסגרו את זה, תעלו הביתה, אני עכשיו הולך לישון, הבן שלי חזר**
13 **מהצבא', יש הבדל איך אתה בא אלינו."**

14
15 92. כן מתייחסת דגנית לשביל הכניסה למרפאה, שגודר בהתאם לדרישת ועדת הערר. דגנית
16 מצביעה על כך שאין כל מניעה לתובע לעבור בשביל זה (עמ' 18, ש' 30-26). עוד היא מציינת
17 כי השביל גודר בהתאם לדרישת המפקחת (עמ' 19, ש' 2). דברים דומים העיד גם בעלה של
18 דגנית, כרמל (עמ' 44, ש' 25-13 ועמ' 45, ש' 11).

19
20 93. עוד העידה דגנית כי בעלה כרמל נעצר לצדו של התובע, לאחר עימות ביניהם לאחר הפגיעה
21 של כרמל אל התובע שיתקן את החורים שחורר בדירת התובעים, שבה ממוקמת המרפאה.
22 לדבריה, של דגנית, התובע הוא שתקף את כרמל, אולם התובע הציג למשטרה כי כרמל הוא
23 שתקף אותו, ולכן נעצרו שניהם (עמ' 15, ש' 6-2). בסה"כ התרשמתי מעדותה הכנה,
24 האמינה והקוהרנטית של דגנית, שלא עשתה כל הנחות לא לעצמה ולא לבני משפחתה.

25
26 94. **כן העיד באותו דיון בעלה של דגנית, כרמל**, עורך דין במקצועו. בתצהירו הבהיר כרמל את
27 הטענות העיקריות שמייחסים הנתבעים לתובע, ובכלל זה: גידור של הרחבה בחזית הבניין,
28 משנת 2006, ששייכת בכלל לנתבעים, כהצמדה ב' לדירה 3 (סעי' 10 לתצהיר ונספח 6, שבו
29 מצורפות תמונות מימיו 2006.12.31-29). יוער כי בחקירתו הנגדית נשאל כרמל ע"י ב"כ
30 התובע (עמ' 22, ש' 21 ו-29) האם הוא ראה שהתובע עצמו התקין את הגדר, אולם מבחינתי
31 אין לשאלה זו כל חשיבות, בהינתן שהתובע הותיר את הגדר, המספחת את ההצמדה
32 הפרטית של הנתבעים לחלקתו ולמעשה מסיג את גבולם של הנתבעים לדירתו. עוד הוא
33 טוען כי התובע הקים סככה לאופנוע שלו על השטח המשותף (סעי' 12 לתצהיר, נספח 7,
34 תמונות מיום 20.10.7). עוד אפנה למכתבה של דגנית בעניין (מיום 20.9.30, נספח 8), הכורך



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצנלסון ואח'

תיק חיצוני:

1 את בקשתה לקדם בניית ממ"ד בשטח המשותף, בכך שהתובע תפס את השטח הפנוי היחיד
2 במתחם וסיכך אותו, באופן שאיננו מאפשר הקמת ממ"ד בשטח המשותף. בהקשר זה אפנה
3 לתמונה האחרונה בנספח 7 הנ"ל (מיום 18.8.2019), שבה נראית סתימת בטון של הפתח
4 המקורי של דירת התובע, עובר להקמת הסככה לצד אותו פתח. בתמונות הנוספות באותו
5 נספח ניתן לראות את סככת העץ שהוקמה לצד אותו פתח ישן שנסתם, כשמתחתייה אופנוע,
6 לעתים גלוי ולעתים מכוסה בכיסוי מיוחד לאופנועים. לטענת הנתבעים, סיפח התובע
7 לדירתו שטח בהיקף של 2.9 מ"ר, שאותם ניתן לראות בתמונה זו, והמומחה מתייחס לכך
8 בסעי' 3.2.1 לתשובותיו לשאלות ההבהרה.

9
10 95. עוד טוען כרמל בתצהירו (סעי' 13-14, נספח 9, צילום, נספח 10, עותק של הסכם הפרשה
11 מיום 14.2.20, ונספח 11, עותק הפנייה לתובע מיום 20.6.21) כי התובע השתלט על החניה
12 המשותפת, לא נותן לאיש להשתמש בה ומטיל אימה בעניין על הנתבעים. כן טוען כרמל כי
13 התובע השתלט על מבואת הבניין, תוך הפיכתה למקום אחסון לכלי ניקוי ופסולת, הקמת
14 ספסל וקיר עץ המנועים מעבר מהמבואה של הרחבה, הצמדה ב' לדירה 3 של הנתבעים,
15 וטענה בדבר ישיבת התובע בשעות הערב המאוחרות במבואה, צפיה בטלוויזיה בקול רם
16 ועישון סיגריות, כאשר עשן של אלו מגיע עד לדירה 3 שבקומה השניה. כן נטען כי התובע
17 משליך את בדלי הסיגריות שלו בעודם דולקים אל עבר מתקני המשחקים של הילדים
18 (נכדיהם של דגנית וכרמל) המתגוררים במקום. עוד נטען (בהערה בסיפת סעי' 15 לתצהיר)
19 כי התובע פרץ דלת כניסה לדירתו שלא כדין באזור המבואה, במטרה להרחיב את שטח
20 דירתו (סעי' 15-18 לתצהיר, נספח 12, תצלום של פתיחת הדלת בדירת התובע, נספח 13,
21 צילומים של המבואה, ונספח 14, צילומים של התובע מעשן, ובדלי הסיגריות שלו שהושלכו
22 לעבר שטח שבבעלות הנתבעים). כן טוען כרמל כי התובע פעל באופן מטריד כנגד הנתבעים
23 או מי מילדיהם, ובכלל זה, עקר שתילים שנטעו על ידם, השליך פסולת לשטח המשותף
24 ולחלקם של הנתבעים בהצמדות שלהם, וכיו"ב (סעי' 19 לתצהיר ונספחים 15-18. נספח 17
25 כולל סרטון שמציג את התנהלותו של התובע שהוצג במסגרת הליך ההטרדה המאיימת.
26 עוד מלין כרמל (בסעי' 20-22 לתצהירו, נספחים 19-21) על שינויים שערך התובע בבניין,
27 שינויים המסכנים את הבניין, עת הקים קומת גלריה בדירתו, תוך ניסור קורות בבניין, ללא
28 היתר וללא פיקוח הנדסי. כן גרם התובע לנזקים לדירה 3 שעמה יש לו קיר משותף, כאשר
29 קדח חורים בדירתו ואלו יצרו חור בדירת הנתבעים. למען הסר ספק, דומה כי אין חולק כי
30 בין לבין תוקנו חורים אלו ע"י התובע.

31
32 96. אשר לשימוש של התובע ברחבה ליד דירתו, שגודרה על ידו, דומה כי כיום אין חולק כי
33 הגידור הוסר. לעניין זה אפנה לדבריו של כרמל עצמו, כי **במשך שנים** נעשה שימוש ע"י
34 התובע ברחבה (עמ' 22, ש' 34), אולם לא נטען כי זהו המצב גם כיום. כרמל אפילו מדגיש



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצנלסון ואח'

תיק חיצוני:

- 1 כי אין עניינה של התביעה בסוגיה זו (עמ' 23, ש' 4), והוא מודה כי הגדר הזו סולקה (עמ'
2 24, ש' 13-15). גם בעניין זה מנסה ב"כ התובע לטעון כי הגדר הנ"ל נבנתה בשעתו ע"י
3 דיירים של הנתבעים בדירה העליונה עבור כלבם, וכרמל מכחיש טענה זו, וטוען כי לאלו
4 בכלל לא היה כלב (שם, ש' 31-32). עם זאת, מבהיר כרמל כי הביא עניין זה על מנת להעיד
5 על התנהלותו השיטתית של התובע (שם, ש' 17-18). כרמל מעיד על האירוע של הקידוח
6 בקיר דירת הנתבעים ע"י התובע, הוא פנה לתובע והסב את תשומת לבו. לדבריו, לאחר
7 שפנה לתובע בעניין, זה סילק אותו ואף הכה אותו, וסילק אותו. לדבריו, הוא עצמו הגיש
8 תלונה במשטרה ואילו התובע עצמו הזמין ניידת משטרה והתלונן על תקיפה. לדבריו, הוא
9 עצמו עוכב ואילו נגד התובע הוגש כתב אישום, כאשר ההליך הסתיים בזיכוי מחמת הספק
10 (מעמ' 25, ש' 22 ועד עמ' 26, ש' 12).
- 11
12 97. כרמל מספר על האירוע מושא הליך ההטרדה המאיימת כדלקמן:
- 13
14 **"סדר גודל של 18:00 בערב שיחקו בחצר כמו שילדים קופצים וכך הלאה, לפתע**
15 **יצא התובע מביתו חצי ערום לבוש רק במכנסיים והתחיל להשתולל,"** (שם, ש'
16 25-26. האירוע התרחש בשבת אחר הצהריים, עמ' 30, ש' 12).
- 17 לדבריו של כרמל, התפרצותו המתוארת של התובע נעשתה פתאום ללא כל אירוע מקדים
18 ולמעשה ללא קנטור מטעם ילדי הנתבעים או נכדיהם (שם, ש' 27-34).
- 19
20 98. כרמל מתייחס לטרמפולינה של הנתבעים, ומבהיר כי זו ממוקמת כ-40-30 סמ' מהקיר
21 "הלא חוקי" שבנה התובע (כך, לטענתו של כרמל, עמ' 27, ש' 23 וכן עד ש' 38). בהמשך
22 עדותו מבהיר כרמל כי לשיטתו הסיג התובע את גבול השטח של ההצמדה של הנתבעים
23 במרחק של 3.40 מ' (עמ' 28, ש' 6-7, 34, 36, 38, ועמ' 29, ש' 5-7, 20 ו-23). כן ר' עדותו של
24 עודד בעניין (בעמ' 64, ש' 33, המעריך כי מדובר במרחק של 3-4 מטרים. כן ר' ההתפלפלות
25 בעניין לאורך עמ' 65). עוד ר' עדותה של טל בעניין (עמ' 78, ש' 4), המעריכה את המרחק של
26 הטרמפולינה מהחלון בכשניים עד שלושה מטרים. ניכר כי בני המשפחה לא תיאמו העדויות
27 ביניהם בסוגיה זו, ובכל זאת, כולם מעידים על מרחק של הטרמפולינה מחלון דירתו של
28 התובע במטרים ספורים. מכל מקום, כרמל מבהיר כי הטרמפולינה המקורית הוחלפה
29 לקטנה יותר, וכי לאחר תלונותיו של התובע הטרמפולינה הוזזה למרחק רב יותר מדירתו
30 (עמ' 31, ש' 6-11).
- 31
32 99. עוד מאשים כרמל את התובע כי זה פירק את שעוני המים של דירות הנתבעים ואת הצנרת,
33 כאשר לשיטתו, ההוכחה לכך היא כי אלו של התובע נותרו תמיד על כנם (עמ' 32, ש' 15-
34 29). בהמשך, מתקן עצמו כרמל ומבהיר כי עשתה זו "יד נעלמה", תוך רמיזה לכיוונו של



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצנלסון ואח'

תיק חיצוני:

1 התובע (שם, ש' 26-31). כרמל מודה כי אחת מדירות הנתבעים פוצלה בשנת 2017 שלא
2 כדן, ואף בעלי הדירה הורשעו בהליך זה, ואז הוצא צו פינוי לסילוק מרפסת שנבנתה בניגוד
3 לדן (עמ' 33, ש' 4-22 ו-39-31).

4
5 100. בהמשך חקירתו נשאל כרמל על סוגיית החניה, כאשר נטען כי זו לא נחסמה ע"י
6 התובע, וממילא אין כל מניעה לאיש מדיירי הבניין מטעם הנתבעים לחנות בחניה. יוער כי
7 ענייננו בחניה טורית שבה מקום לשני רכבים, אולם על הרכב החיצוני לאפשר יציאתו של
8 הרכב הפנימי מהחניה כאשר זה מעוניין בכך. מכל מקום, כרמל משיב כי –
9

10 **"מה קורה? כשאדון קהא יבוא עם הרכב שלו וירצה לחנות הוא יעמוד ויצפצף**
11 **ויאיים על מי שחונה שם והיו מקרים,"** (עמ' 34, ש' 33-34).

12 כרמל טוען כי הוא עצמו איננו מנסה לחנות בחניה, אולם גם בנו לא מעז לחנות בחניה.
13 והוא מוסיף ומספר כי –

14 **"הגיע איש לתקן ולהחליף את הגג של המרפסת שנזל והחנה את הרכב שלו בתוך**
15 **החניה, אנחנו לא ידענו מזה, הגיע מר קהא עם הרכב שלו צפצף,"** (עמ' 35, ש' 8-
16 9).

17 כרמל מודה כי בהתאם להסכם הפשרה בהליך לפני המפקחת, החניה מיועדת אך ורק
18 לדיירי הבניין.

19
20 101. בהמשך עדותו מתייחס כרמל לסוגיית המבואה, שנתפסה, לטענתו, ע"י התובע, שמאחסן
21 בה פסולת וכלי עבודה, המונעים מעבר תקין במבואה. בהקשר זה מופנה כרמל לתמונות
22 בנספח 13 בכרך הנספחים השני לתצהירי הנתבעים, שבמסגרתם ניתן לראות את התובע
23 יושב במבואה, אוחז בידו סיגר וצופה בטלוויזיה, והוא מבהיר:

24 **"בשעות לילה וגם אני כשאני מגיע לשעות גם כשאני מגיע לסייע לבת שלי או**
25 **לישון בבית של הבת שלי כשהיא לא יכולה לטפל בילדים והיא לא מרגישה טוב**
26 **אז האדון יושב וכדי לעבור אני צריך לפתוח את הדלת וחלילה וחס אם אני אפגע**
27 **בכיסא שהוא יושב עליו ומעשן סיגרים."** (עמ' 40, ש' 7-10).

28 לדבריו של כרמל, משתלט התובע על המבואה ומעשן בה החל מהשעה 20:00 או 21:00,
29 וב"כ התובע טוען שמדובר אף החל מהשעה 22:00 (שם, ש' 12-14). בהקשר זה אפנה לדבריו
30 של כרמל בהמשך חקירתו הנגדית (עמ' 41, ש' 38-39) כדלקמן:

31 **"ב-23:00 בלילה עשן מתחת לחלון של הילדים? עם החברים שלו מהצבא**
32 **שפותחים מנגל."**



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 22-03-54319 קהא נ' כצנלסון ואח'

תיק חיצוני:

1 בהקשר זה אציין כי בנו של כרמל, עודד, מציין בעדותו כי התובע מעשן סיגרים במבואה
 2 בין השעות 21:00-23:00 בלילה (עמ' 67, ש' 30-35). כן אפנה לעדותה של הבת טל בעניין,
 3 המעידה כי התובע יושב במבואה ומעשן בה בשעות שבהן מתחילים משחקי הכדורגל שבהם
 4 הוא צופה בטלוויזיה (עמ' 77, ש' 23-24), החל מהשעות 20:00, 21:00 ואילך (שם, ש' 1-2).
 5 כרמל מוסיף וטוען כי התובע יושב דווקא במבואה, כאשר עשן הסיגרים שלו עולה לדירה
 6 למעלה ופוגע בבריאותם של נכדיו האסמטיים (עמ' 43, ש' 28-29). כרמל מודה כי אכן יש
 7 גגון מעל המבואה, וכי הנתבעים התקינו דלת זכוכית על מנת למנוע חדירת העשן לדירתם,
 8 כאשר לאחר התקנת הדלת דרש מהם התובע פירוקה של זו (שם, ש' 31-34). עם זאת, אפנה
 9 לדבריה של טל בעניין, על הסבל של משפחתה, המתגוררת בדירה בקומה העליונה, מנזקי
 10 העישון של התובע, חרף הסככה והדלת בפתח המדרגות (מעמ' 76, ש' 37 ועד עמ' 77, ש'
 11 28).

12
 13 עוד אעיר כי מצפייה בכלל התמונות בנספח עולה כי אכן התובע יושב בסמיכות לדלת
 14 שהתקינו הנתבעים בכניסה למדרגות המובילות לדירתם שבקומה העליונה, מצד ימין.
 15 בהקשר זה מציין כרמל בעדותו כי –
 16 **"הוא מונע מעבר בזה שהוא נמצא בערך 30, 40 ס"מ מהדלת ואז כדי לפתוח את**
 17 **הדלת,"** (עמ' 40, ש' 37-38, וכך ר' עמ' 41, ש' 1).

18
 19 כן מוסיף כרמל ומפרט כי בשעות הבוקר הוא עצמו היה נדרש להזיז את הכסאות שהותיר
 20 התובע במבואה לשם הסדרת המעבר (עמ' 42, ש' 13).
 21 בהקשר זה אפנה אף לעדותה של ליליאנה (עמ' 82, ש' 1-7), המבהירה את המכשול
 22 שמציבים כסאותיו של התובע במבואה, כאשר זה צועק כאשר מזיזים את כסאותיו. כן
 23 מבהירה ליליאנה כי יש קושי לפתוח את הדלת כאשר התובע יושב לצדה (עמ' 81, ש' 20-
 24 23), וכי הדבר יוצר קושי מיוחד כאשר היא חוזרת עם אחד מילדיה על הידיים מהמוקד
 25 הרפואי בשעה 23:00 בלילה (שם, ש' 6-7).

26
 27 102. האירוע מיום כיפור שנת 2022 (תשפ"ב): לצד עדותו של כרמל על האירוע, מעידה גם
 28 **כלתו ליליאנה על אירוע זה** (עמ' 83, ש' 25-30) כדלקמן:

29 **"שומעת את הבת שלי שצורחת עולה במדרגות בבכי, הבנתי שמשוה קרה אז**
 30 **ירדתי וראיתי אותו בבית שלו בכניסה של הבית שלו וסבא (כרמל, י"פ) ובעלי**
 31 **(עודד, י"פ) שסידרו את האופניים של אמילי ומשם זה התחיל וזה היה פעם**
 32 **ראשונה 10 שנים שאני פה שאני בוא נגייד לא נגייד שדיברתי עליו לא יפה אבל**
 33 **אני ענית לוי. הוא אמר לי שאני לא שייכת לפה, שאני חייבת לחזור לרומניה,"**



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצלסון ואח'

תיק חיצוני:

- 1 אוסיף ואפנה להשלמתו של עודד לעניין זה בחקירתו הנגדית (עמ' 62, ש' 1-3) כדלקמן:
- 2 **"ערב יום כיפור אני ואבא שלי היינו בשביל ליד הכניסה לבית שלי, שמנו, הרכבנו**
- 3 **כל מיני גלגלים לאופניים של הבת שלי, אדון קהא יוצא מהבית 'תעופו מפה',**
- 4 **היה ארגז כלים שבו הוא בעט,"**
- 5
- 6 בהמשך מתאר עודד כי התובע בעט בארגז הכלים וצעק על עודד ועל אביו כך:
- 7 **"מה אתם עושים פה? 'עופו מפה', "** (שם, ש' 19-18. כן ר' תיאור הדברים בש'
- 8 **30-31).**
- 9 עודד נשאל גם הוא על אותו אירוע, ומבהיר כי דווקא התובע הוא שהזמין משטרה, וכי לא
- 10 הושמע כל רעש באירוע זה (מעמ' 63, ש' 29 ועד עמ' 64, ש' 2).
- 11
- 12 103. כרמל נשאל על אירוע פריצת הדלת ע"י התובע, כאשר לפי הנטען, זה סתם את הכניסה
- 13 המקורית לדירתו, באזור הסככה שמצלה על האופנוע, ולעומת זאת פרץ פתח אחר, הפונה
- 14 לכיוון המבואה, ללא אישור הרשויות, והתקין בו דלת, כאשר ניתן לראות כי מסגרת הדלת
- 15 המקורית (המשקוף והמזוזות, ר' נספח 12, עמ' 79 לתצהירי הנתבעים) נשענת על הדלת
- 16 החדשה שהותקן בפתח שנפרץ. כרמל משיב כי אשתו, דגנית, הגישה תלונה בעניין לעירייה
- 17 (עמ' 46, ש' 15), אולם מטעם הרשות נמסר כי הפיקוח לא אוכף בנסיבות כאלו שבהן הדלת
- 18 הוסטה למרחק של עד 8 מ' (שם, ש' 11-10).
- 19
- 20 104. כרמל נשאל על בדלי הסיגריות שלטענת הנתבעים מותר התובע בשטח המשותף ובשטחי
- 21 ההצמדות של הנתבעים, והוא מפנה (בסיוע ב"כ) לצילומים שלעניין (נספח 14, בכרך שני
- 22 לנספחי הנתבעים, מעמ' 93). כרמל מלין על כך שהתובע זורק את בדלי הסיגריות לאזור
- 23 המשחקים של נכדיו (עמ' 46, ש' 33).
- 24
- 25 105. כרמל מציין שוב ושוב כי הוא מפחד להתעסק עם התובע (ר' למשל: בעמ' 47, ש' 38, עמ'
- 26 48, ש' 3 ו-38). ב"כ התובע מעמת אפוא את כרמל עם הטענה שהנתבעים או מי מהם הגיש
- 27 כ-80 תלונות נגד התובע, ומקשה: מדוע אלו לא הגישו תלונות נוספות על יתר טענותיהם?!
- 28 כרוצה לומר שהנתבעים אינם מפחדים מהתובע. משיב על כך כרמל, שהתלונות ברובן היו
- 29 בשנת 2000, כאשר לאחר מכן כמעט שלא הוגשו תלונות נוספות, כאשר הנתבעים נמנעים
- 30 מכך (שם, ש' 28-29).
- 31
- 32 106. כרמל מעיד שלאחר דיון קדם המשפט הראשון לפניי מיום 31.10.22, הגיעו הצדדים
- 33 להסכמה שלפיה הגדרות המקיפות את השטח שאותו ניכסו הנתבעים לעצמם (נספח ט'
- 34 לתצהיר התובע), לטענת התובע, יוסרו, והן אכן הוסרו (עמ' 49, ש' 19-9). כן פעלו הנתבעים



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצנלסון ואח'

תיק חיצוני:

- 1 לניקוי כלל השטח המשותף, הגם שלטענתם, הפסולת לא שייכת להם, ושילמו על כך סכום
2 בסך של 3,500 ₪ בצירוף מע"מ (שם, ש' 18). כרמל מודה כי ההבנות שלעניין לא התגבשו
3 להסכם חתום (שם, ש' 25).
- 4
5 107. כרמל משיב על שאלות ב"כ התובע ביחס לתמונה (בנספח ט"ו לתצהירו של התובע) שבה
6 מופיעים טרמפולינה וגזיבו, והוא טוען כי אלו ממוקמים על שטח ההצמדה לדירת
7 הנתבעים (שם, ש' 36). כן מציין כרמל כי הפסולת וכלל החפצים הנראים מסביב למתקנים
8 אלו (נספח ט"ז לתצהיר התובע) שייכים לתובע עצמו (עמ' 50, ש' 14). כך, למשל, מצביע
9 כרמל על כורסא ששייכת לטענתו לתובע (שם, ש' 20), ומבהיר כי התובע הוציא כורסא זו
10 מביתו לחצר המשותפת. כרמל מודה כי באחת התמונות שצורפה מצולמת מסיבת יום
11 הולדת של בני משפחתו (שם, ש' 26). בתמונה נוספת ניתן לראות בריכה שהוצבה ע"י
12 הנתבעים (שם, ש' 32). כרמל מודה כי באירוע זה לא יצא התובע ואיים על משתתפי
13 המסיבה (עמ' 51, ש' 12). עוד נשאל כרמל על מיגונית שהוצבה על ידי הנתבעים בשטח,
14 ושאותה מכנה ב"כ התובע כ"ממ"ד"; והוא משיב כי לשיטת הנתבעים אין צורך בהיתר
15 להצבת מיגונית ששטחה נטו איננו עולה על 9 מ"ר (שם, ש' 27-28). לדבריו, נושא המיגונית
16 מצוי בהסדרה מול מוסדות התו"ב (עמ' 52, ש' 6-11).
- 17
18 108. **בנם של דגנית וכרמל, עודד, מעיד בחקירתו הנגדית** שהתובע התנהג מולו באלימות (עמ'
19 58, ש' 18), ובכלל זה, תקף אותו ודחף אותו (שם, ש' 20-30), עד שבנו של התובע עצר את
20 התובע מלהמשיך ולתקוף. לדבריו, המשטרה התייחסה לאירועים אלו כסכסוכי שכנים
21 וסירבה לטפל בהם (שם, ש' 33-34). עודד מצטט חלק מסעי' 6 לתצהירו ולפיו –
- 22 **"כאשר אני עצרתי בחניה לפרוק ציוד מהרכב הוא צעק עליי אישית, אני הגעתי**
23 **לשם עם הרכב שלי אישית, אני ניסיתי לעצור שם והוא מתחיל לצעוק עליי אל**
24 **תחנה פה, הכל שלי, אתה והמשפחה שלך וכו'."** (עמ' 54, ש' 1-4).
- 25
26 109. עודד ממשיך ומספר על התנהלותו האלימה של התובע כדלקמן (עמ' 67, ש' 15-21):
27 **"הוא התקשר אלי אמר לי 'לפנות את זה' אמרתי שאני מחר מפנה את זה משם**
28 **והוא התעקש 'לא עכשיו עכשיו' ואז כשהיינו שם בחצר הוא בא גם התחיל לתקוף**
29 **אותי 'למה אני שם את זה שם בכוונה שזה שטח שלו', בא ניסה להעיף אותי,**
30 **ניסה לדחוף אותי, ניסה להעיף אותי, הבן הבן שלו מנע ממנו והבן שלו הרגיע**
31 **אותו בשביל לא להמשיך לתקוף אותי ואז הוא הלך לכיוון נתן עוד בעיטה למדיח**
32 **שעמד שם וכל הזמן הזה היה אשתי רצה מלמעלה שהיא שמעה הרבה צרחות אז**
33 **היא באה."**
- 34



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצלסון ואח'

תיק חיצוני:

110. בתצהירו מספר עוד עודד כי התובע מטיל אימה על כל מי שחונה בחניה המשותפת. עוד
 הוא מספר כי בהזדמנות אחרת, כאשר ביקש טכנאי שהוזמן על ידו לחנות בחניה צעק עליו
 התובע כיצד הוא מהין לחנות בחניה (כן ר' בעמ' 59, ש' 29-30 ועמ' 60, ש' 1). לדבריו,
 בחקירתו הנגדית, כאשר הוא מנסה להחנות את רכבו בחניה, יוצא אליו התובע, צועק עליו
 ומאיים כי יחסום את רכבו. עוד הוא מציין כי הנתבעים חוששים להחנות שם את רכביהם
 מחשש שהתובע יזיק לרכבים אלו (עמ' 59, ש' 9-5). כן הוא מוסיף כי הוא חושש שהתובע
 יחסום את רכבו וישרוט אותו (עמ' 60, ש' 24-25).

111. **סקרתי במהלך הילוכי לעיל את עדותה של טל**, בתם של דגנית וכרמל, ואחותו של עודד,
 המתגוררת בדירה בקומה העליונה. עם זאת, אבקש לציין אנקדוטות מעדותה. ראשית,
 היא טוענת כי היא מפחדת מאד מהתובע, וכך גם ילדיה (עמ' 75, ש' 13-18). עם זאת, מודה
 טל כי נזקקה פעם לשירותיו של התובע, שדווקא סייע לה ונתן לה את מכשיר הטלפון שלו
 כשנתקעה ללא מפתח לדירתה, כאשר ילדיה ננעלו בתוך הדירה (עמ' 76, ש' 29-36).

112. כן אפנה להתייחסותה של טל לנזק שנגרם לה, לשיטתה, מהתובע כאשר ההינה לחנות
 בחניה הפנימית מבלי לחסום את התובע. טל מעידה כי –

18 **"הוא לא שם שער בכניסה לחניה אבל אני פעם אחת חניתי ביום כיפור לפניו זאת**
 19 **אומרת הוא יכול להיכנס ולצאת, אני ראשונה הוא יכול הוא יכול להיכנס ולצאת**
 20 **מתי שהוא רוצה ואני קיבלתי שריטה באוטו, למה שאני אקבל שריטה שאני**
 21 **חונה בתוך?"** (עמ' 72, ש' 1-4).

טל אף מעידה על התנכלויות נוספות לשתיילים שהיא שתלה בגינה המשותפת, ומייחסת את
 עקירתם של אלו ע"י התובע, כאשר לדבריה, אמו של בת זוגתו לשעבר של התובע ביקשה
 לסייע לה בעניין (עמ' 74, ש' 1-3). טל מודה שהיא מתקשה להמציא ראיות שלפיהן התובע
 הוא שפגע בשתיילים או ברכב, אולם, מצביעה על כך שאין לאף לא גורם אחר מלבד התובע
 אינטרס לפגוע באלו.

113. ככלל, מצאתי את עדויותיהם של עדי הנתבעים קוהרנטיות, משתלבות עדות עם רעותה,
 הגם שכפי שצינתי לעיל, נמצאו ניואנסים שונים בין העדויות, כמו למשל בסוגיית המרחק
 של הטרמפולינה מדירת התובע; שעת השהיה של התובע במבואה ועישון הסיגרטים וכיו"ב.
 ניואנסים אלו דווקא מעידים לטעמי על אותנטיות העדויות, חרף העובדה שמדובר בבני
 משפחה. **בסיכומם של דברים, וחרף חקירות השתי וערב שעברו עדי הנתבעים בכל סוגיה,**
לא מצאתי כי עדויותיהם נסתרו או לא עמדו במבחן החקירה הנגדית, ואני קובע כי יש
לקבל את כלל עדויות וגרסאות הנתבעים. כעת, אפנה להכרעה לגופו של עניין:



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצלסון ואח'

תיק חיצוני:

1

2

סיכום ביניים של הסעדים הנדרשים על ידי הצדדים

3

עתירות התובע

4

שביל הגישה למרפאה

5

114. כאמור לעיל, שביל הגישה למרפאה הוקם ע"י הנתבעים לפני כמעט שני עשורים בהתאם

6

להחלטת ועדת הערר מיום 11.3.2001 (נספח ז' לתצהירו של התובע) שקבעה את הדברים

7

הבאים:

8

"אין גם חולק שהמרפאה קיימת שנים רבות במקום עוד בטרם רכש העורר את

9

דירתו והעורר לא בא בכל טענה בעניין המרפאה עד לדיון בבקשה שבפנינו. יחד

10

עם זאת מצאנו לנכון לקבל הגבלות בדבר גישה והפעלה של המרפאה על מנת

11

להבטיח שלא ייגרם לעורר כל מטרד כלשהו, כדלקמן, אחד יוקם שביל כניסה

12

מרחוב הצנחנים, מגודר משני צדדיו, ברוחב 1.2 מ' בתחום הצמוד לדירת

13

המשיבה 2 (המנוחה. י"פ) אשר ישמש כניסה למרפאה...."

14

הדברים נעשו על דעת התובע, ונוכח הערר שהוגש על ידו, והוא לא מצא לנכון להשיג על

15

עניין זה משך כמעט 24 שנים.

16

17

התובע נשאל בחקירתו הנגדית על החלטת ועדת הערר, שלמעשה דחתה את הערר שהוגש

18

על ידו, ואישרה את הותרת המרפאה בנכס על כנה, בכפוף להסדרת שביל גישה נפרד מכיוון

19

רח' הצנחנים, אותו שביל שהתובע עצמו מנסה כיום לבטלו. התובע נשאל על טענתו בדבר

20

חסימת המעבר ע"י שביל גישה זה, והוא איננו משכיל להתמודד עם השאלה ועם העובדה

21

ששביל זה פולס נוכח ההסכמות במסגרת הערר שהוגש על ידו (עמ' 56 לפר')!

22

23

התובע עצמו מפרט בתצהירו את מערכת היחסים הטובה שהתנהלה בינו לבין המנוחה ובינו

24

לבין ד"ר דניאל, כאשר הוא מבהיר כי משך 10 שנים לא היו מחלוקות בין הצדדים. לא

25

ברור מה גרם לתובע להתעורר כעת ולפעול בניגוד לאינטרסים שלו ולבקשותיו שלו להקמת

26

הגדר דנא?!

27

28

יתירה מכך: התובע לא מצליח להצביע על איזושהי מניעה שמנעה ממנו להגיע לדירתו,

29

בעקבות בניית הגדר (עמ' 29, ש' 18-10). אדגיש כי בחקירתו הנגדית מנסה התובע לטעון

30

(שם, ש' 22-15) כי לא ניתן כל אישור לגדר, כאשר ברי כי הגדר נבנתה בהתאם להוראות

31

ועדת הערר, כדלעיל.

32

33



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצלסון ואח'

תיק חיצוני:

1 בהקשר זה אפנה גם לתשובתו של עודד, שלפיה אין כל מניעה מאיש מהדיירים לעבור
2 בשביל (עמ' 61, ש' 26-20).

3
4 מכל מקום, בהתאם לפסיקה שלעניין – "רשויות התכנון הן האמונות על סוגיות התכנון
5 ובית המשפט איננו יושב לדין כ"טריבוניל" עליון לתכנון" (כב' השופט שפירא בפסקה 55
6 לפסק דינו בת"א (י-ם) 2626/00 אילן אנקווה נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים,
7 15.1.12. כן ר' והשוו: בר"ע 62/83 בעל טכסא נ' גונן, פ"ד לח(1), 281). זאת ועוד: פשיטא
8 כי בית המשפט במסגרת ההליך האזרחי לא ישיג את גבולן של רשויות התכנון והטריבונילים
9 המוסמכים לדון בהשגות על החלטותיהן. לפיכך, אינני מוצא לנכון להתערב בהכרעת
10 רשויות התכנון.

11
12 בנסיבות העניין ונוכח כלל האמור לעיל, ובשים לב לכך שהשביל גודר בהתאם להנחיית
13 ועדת הערר, ומשאין מניעה מלעשות בו שימוש ע"י כלל דיירי הבניין, הרי שאינני מוצא
14 מקום לשנות דבר בסטאטוס של שביל זה. ממילא אינני מוצא לנכון לחייב את הנתבעים
15 בשווי דמי השימוש ביחס לשביל גישה זה, שביל הפתוח לכלל דיירי הבניין.

דלת הזכוכית בכניסה לחדר המדרגות

16
17 115. כאמור לעיל, מצאתי כי התובע ישב באופן קבוע במבואה, עישן סיגרים וצפה בטלוויזיה
18 בשעות הערב המאוחרות. משכך, מצאתי הצדקה להצבת דלת הכניסה לחדר המדרגות,
19 לשם מניעת עשן וקולות הטלוויזיה. יודגש כי גם בכתב תביעתו אין התובע דורש
20 להסיר את הדלת הזו, אלא לשנות את כיוון פתיחתה, בהינתן ההפרעה לדלת הכניסה
21 החדשה לדירתו. לדברי התובע (בסע' 15 לתצהירו. כן ר' תמונות בנספח י"ד לתיק המוצגים)
22 הנתבעים התקינו דלת זו, כאשר כיוון פתיחתה הוא כלפי חוץ. כן נטען באותו סע' כי
23 הנתבעים ניכסו לעצמם את חדר המדרגות. אשר לחדר המדרגות, הרי שלא מצאתי כי עצם
24 התקנת הדלת מהווה איזשהו הליך של ניכוס חדר המדרגות. אשר לכיוון פתיחת הדלת,
25 טוענים הנתבעים כי דווקא דלתו של התובע הועתקה ממקום אחר, המרוחק מטרים
26 ספורים ממקום הפתח המקורי. מכל מקום, לא ברור לי כיצד טוען התובע כי דלתו,
27 שהועתקה, כאמור, ממקומה המקורי, רשאית להיפתח כלפי חוץ, ואילו הדלת החדשה של
28 הכניסה לחדר המדרגות, שהוקמה בשל נסיבות העישון והרעש מטעם התובע בשעות
29 צפיייתו בטלוויזיה במבואה, אסור לה שתיפתח כלפי חוץ. בנסיבות העניין, ובהינתן כי נמצא
30 קושי משפטי (שלא אדרש אליו) אף ביחס למיקום דלת דירתו של התובע (שאיננה בהתאם
31 לתוכניות שלעניין, כפי שעלה בחקירתו הנגדית של התובע), הרי שלא אורה על הפיכת כיוון
32 פתיחת דלת הכניסה למדרגות. כמו כן, לא מצאתי כל ראיה בדבר הגבלת שימוש של התובע
33



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצלסון ואח'

תיק חיצוני:

1 בחדר המדרגות, הגם שזה מוביל לדירת הנתבעים בקומה א'. עם זאת אבהיר בצורה
2 שאיננה משתמעת לשתי פנים כי המדרגות הן רכוש משותף, ויש לאפשר לתובע ולכל אחד
3 מדיירי הבניין כניסה למדרגות ולקומה העליונה. בנסיבות העניין, לא מצאתי לחייב את
4 הנתבעים בדמי שימוש בגין השימוש הבלעדי בחדר המדרגות, משלא מצאתי כי אלו
5 השתמשו במדרגות ובשטח הקומה העליונה בשימוש בלעדי תוך הפרעה לתובע ולמי
6 מטעמו.

7

8

ארגז החול, הטרמפולינה ובלוני הגז

9 116. כאמור לעיל, רק בשלב הסיכומים דרש ב"כ התובע הסרת ארגז החול, הקיים בנכס מזה
10 שנים. סוגיה זו לא בא זכרה בכתב התביעה, ומשכך, אני רואה בה משום הרחבת חזית
11 אסורה, ולא אוכל להעתר לבקשה שלעניין.

12

13 ביחס לטרמפולינה אורה כי השימוש בה יהיה במרחק של לפחות שני מטרים מקו הבניין
14 המקורי ודירת התובע, כאשר השימוש ייעשה אך ורק בשעות המותרות. קרי: ייאסר
15 שימוש בטרמפולינה בשעות המנוחה, בין 14:00-16:00, ובין 00:00-07:00. אותם דברים
16 אמורים למעלה מן הצורך אף היחס לארגז החול, חרף הרחבת החזית.

17

18 כן אתייחס בקצרה לבלוני הגז. בעניין זה לא מצאתי כי התובע הרים את נטל הראיה בדבר
19 שימוש שלא כדין ע"י הנתבעים. התובע מתייחס לבלוני הגז הנוספים, שהותקנו ביחס
20 לדירה הנוספת (לשיטתו). כן הוא טוען בסעי' 14 לתצהירו, כי הבלונים הותקנו ביחס לדירה
21 הנוספת. התובע לא מצביע על פעולה שלא כדין בהתנהלות הנתבעים, וככל שמדובר בפיצול
22 הדירה, בקומה א' (שבגינה הוגש כתב אישום וניתנה הכרעת דין בהליך התו"ב) יתכבד
23 התובע ויגיש תעצומותיו לוועדה לתו"ב. כשלעצמי, מעבר להצגת בלוני הגז בנספח י"ג
24 לרשימת המוצגים של התובע, הרי שלא מצאתי כי התובע הרים את נטל הראיה וודאי שלא
25 את נטל השכנוע. משכך לא מצאתי להורות בעניין זה דבר.

26

27

עתירות הנתבעים

28

החניה המשותפת

29 117. ביחס לחניה המשותפת וכאמור לעיל, הוסכם בין הצדדים במסגרת הסכם הפשרה בהליך
30 לפני המפקחת כי –

31 "מובהר כי שטח החניה נמצא בתחום הרכוש המשותף בצד הדרום-מזרחי של

32 החלקה מיועד לכל בעלי הדירות והם כולם או מחזיקים מטעמם רשאים

33 להשתמש בו." (סעי' 3 לפר' הדיון לפני המפקחת מיום 14.2.2000).



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כנלסון ואח'

תיק חיצוני:

1 נושא החניה הובהר בצורה שאיננה משתמעת לשתי פנים לשני הצדדים (המנוחה והתובע)
2 כבר בשנת 2000, ודומה כי התובע לא הפנים את הסכמתו אז, שקיבלה תוקף של פסק דין,
3 ושלפיה, עליו לאפשר שימוש בחניה לדרי הבניין, לבעלי הדירות ולמחזיקים בהן מטעמם.
4 בהקשר זה אציין כי התרשמתי, הן מעדויות עדי התובע (דורון וד"ר דניאל) והן מעדי
5 הנתבעים, כמו גם מהתמונות שלעניין שהוצגו ע"י הנתבעים בנספחים לתצהירים מטעמם,
6 כי התובע עושה שימוש בלעדי בחניה ואיננו מאפשר לאחרים שימוש בחניה. בעניין זה
7 אבקש לחדד כי אינני מקבל את טענת ב"כ התובע כי זה לא הציב כל שער או מחסום בפני
8 הדיירים בנכס מלעשות שימוש בחניה. די לי כי הוכח כי התובע הטיל אימתו וחתתו על
9 הנתבעים, על מנת לקבל את טענותיהם בעניין זה. בעניין זה אני מורה על קבלת הערכתו
10 של המומחה שלפיה אומדן שווי השימוש הבלעדי של התובע בחניה המשותפת מוערך בסך
11 של 283 ₪ לחודש. הנתבעים יוכלו לתבוע את דמי השימוש הראויים בהליך נפרד, ואני מורה
12 על פיצול סעדים, כמבוקש.
13

הסככה לאופנוע והסככה הבנויה מעל הרחבה המרוצפת

14 118. כעת אפנה לעסוק בסככה שהוקמה ע"י התובע לצד הפתח הסתום של הכניסה המקורית
15 לדירתו. בהקשר זה קובע המומחה כי התובע מחזיק בסככה הצמודה למבנה מצד צפון
16 והנסמכת עליו, בשטח של 9 מ"ר מתוך הרכוש המשותף. כן קובע המומחה כי התובע מחזיק
17 בכשני מ"ר נוספים, בסככה הצמודה למבנה, ובנויה מעל הרחבה המרוצפת, כאשר במקרה
18 זה מדובר **בחלקם של הנתבעים** (חלק מהצמדה ג' לדירה 3, הדירה העליונה) ולא בחלק
19 מהרכוש המשותף! ר' כלל התמונות שלעניין בנספח ב' לחוות הדעת של המומחה. יודגש כי
20 בהינתן שסוגיית ההצמדות לדירת הנתבעים עדיין תלויה ועומדת לפני ביהמ"ש העליון, הרי
21 שלעת הזו לא אדרש לסוגיה זו. עם זאת, אין כל חולק, כאמור, כי התובע מחזיק בשטח של
22 9 מ"ר בסככה הצמודה למבנה מצד צפון, שעליו בנה סככה למסתור לאופנוע שלו.
23
24

25 119. התובע טוען בחקירתו הנגדית (עמ' 50, ש' 39-4) כי קיבל אישור של פקח מטעם העיריה
26 לסככה, כשהוא מדגיש כי מדובר באישור בעל פה ולא באישור בכתב. כן מודה התובע
27 בסיכומים מטעמו (סע' 15 לסיכומי התובע) כי לא נזקק לכל אישור לשם הקמת הסככה
28 הצמודה לקיר, היא סככת האופנוע. לא אוכל לקבל טענה זו, במיוחד נוכח טענתה של דגנית
29 במכתב מטעמה (כאשר לא מצאתי כי התובע השיב למכתב זה), כי היא מבקשת לבנות על
30 שטח זה ממ"ד. מכל מקום, פשיטא כי אף לא אחד מהשותפים רשאי לעשות דין עצמי
31 ושימוש עצמי בשטח המשותף לצרכיו הפרטיים. יתירה מכך: אני מקבל את טענת הנתבעים
32 כי בהתנהלות התובע יש משום פגיעה בזכויות שלהם בשטח הציבורי, משהתובע ניכס את
33 השטח שמתחת לסככה לעצמו. ואדגיש: מה לי אם מדובר בשטח צמוד לדירות הנתבעים
34 (נושא המצוי כעת להכרעת ביהמ"ש העליון) ומה לי אם מדובר בחצר משותפת, המיועדת



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כנלסון ואח'

תיק חיצוני:

1 לשימושם של כלל הדיירים. בכל מקרה, בניית הסככה על גבי מקרקעין אלו והחניית
2 האופנוע מתחת לסככה, מהוות שימוש ייחודי במקרקעין והפקעתם של אלו מכלל
3 הדיירים. משכך, אני מורה על הריסת הסככה הצמודה למבנה מצד צפון (סככת האופנוע)
4 בתוך 30 ימים מהיום. אשר לסככה הנוספת, הצמודה למבנה מעל הרחבה המרוצפת, הרי
5 שגם אם אקבל את הטענה כי השטח איננו צמוד לדירות הנתבעים אלא זהו שטח משותף,
6 הרי שאני מורה גם על הריסתה של סככה זו בתוך 30 ימים מהיום. כאמור לעיל, ובהתאם
7 להערכת מומחה ביהמ"ש, אומדן שווי דמי השימוש של התובע בשטח סככת החניה עומד
8 על סך של 76 ₪ לחודש ובשטח הסככה המרוצפת עומד על סך של 35 ₪ לחודש. כן מורה
9 על פיצול סעדים בעניין, כמבוקש.

10

11

ארובה

12 120. אשר לארובה ונוכח הצהרתה של דגנית בעניין זה כי לא תעמוד על הסרתה של זו, כמפורט

13 לעיל (עמ' 13, ש' 15-17), ואף בשים לב לכך שענייננו בסוגיות תכנוניות, הרי שלא אדרש

14 לסוגיה זו כעת ואותיר אותה להכרעת גורמי התכנון או המפקחת.

15

16

דלת

17 121. אשר לדלת הכניסה "החדשה" לדירת התובע, הרי שזו הותקנה לפני שנים, ולא מצאתי

18 לנכון להתערב בסוגיה זו, במיוחד כאשר נושא זה מסור לגורמי התכנון. אדגיש כי אין

19 באמור לעיל כדי להצדיק איזו מהעוולות שלעניין, אולם בשים לב להעדר התערבות רשויות

20 התכנון ובהעדר ראיות מספיקות לא מצאתי לנכון להתערב בסוגיה זו.

21

22

השתלטות התובע על המבואה

23 122. כאמור לעיל, הוכח כי התובע השתלט על המבואה, מאחסן בה חפצים וגזר עצים מטעמו,

24 יושב באופן קבוע במהלך שעות הערב המאוחרות, ועד לשעה 23:00, למצער, צופה

25 בטלוויזיה בקול רם ומעשן סיגרים. אמנם ענייננו בשטח משותף, אולם לא ניתן להקל ראש

26 בנזקי העישון, כמו גם בהפרעה שיוצרת צפיה והאזנה לטלוויזיה בקול רם. רוב האנשים

27 ככולם צופים בטלוויזיה בביתם ולא בחצר המשותפת. הדברים נכונים במיוחד כאשר

28 ענייננו בצפיה המפריעה לילדי משפחת הנתבעים, ועישון הפוגע בבריאותם. יתירה מכך:

29 הצבת המתקנים, החפצים ופינת הישיבה במבואה מקשה על המעבר של דיירי הקומה

30 העליונה, כפי שהוכח בראיות לעיל. בנסיבות העניין, אין מנוס מלקבוע כי בהתנהלות זו יש

31 הן משום מטרד ליחיד והן משום פגיעה בזכויות הקנייניות של הנתבעים בשטח המשותף.

32 משכך, אני מורה לתובע להסיר את כל חפציו מהמבואה לאלתר ולא יאוחר מ-7 ימים

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כנלסון ואח'

תיק חיצוני:

1 ממועד פסק דין זה. התובע לא יהיה רשאי לשבת ולצפות בטלוויזיה ולעשן סיגרים במבואה
2 במשך כל שעות היום. אין צורך לומר כי התובע יהיה רשאי לעשות שימוש רגיל וסביר
3 במבואה כביתר חלקי החצר השייכים רכוש המשותף.

4

5

פיצול סעדים

6 123. אשר לבקשת הנתבעים לפיצול סעדים ביחס לקביעות המומחה, הרי שבקשה זו מוגשת
7 למעלה מן הצורך, משאין עניינה של תביעה זו (כמו גם של התביעה העיקרית) בסעד כספי.
8 למעלה מן הצורך ובנסיבות העניין אקבע כי הנתבעים הצביעו על אינטרס מיוחד לפיצול
9 הסעדים (ע"א 571/88 בניני אפל בע"מ נ סתוי ואח' פ"ד מד (3) 636, 642). כמו כן, לא מצאתי
10 כי מדובר בפיצול של אותו סעד. משכך, אני מתיר, כאמור, פיצול הסעדים, כמבוקש.

11

12

שלילת סעד מן היושר

13 124. בשולי הדברים אציין כי אני מסכים עם קביעתו של ב"כ התובע בסיפת סיכומיו (סעי' 103),
14 שלפיה על העותר לסעד מן היושר לבוא בידים נקיות לביהמ"ש ולא להעלים דבר (ר': ע"א
15 121/65 אדמונד ויוסף נחמד נ' אסתר ביג'יו ואח', פ"ד י"ט(2), תשכ"ה-ו, 578, 581;
16 ורע"א 4196/93 שפע בר נ' שפע מסעדות ואח', פד מ"ז (5), 165, 169, פסקה 4), כאשר די
17 בהעלמת עובדות כדי להורות על דחיית בקשת הסעד. דא עקא שמצאתי כי התובע, שפתח
18 בהליך ויזם אותו, לא מקיים "נאה דורש נאה מקיים", וניתן לטעון נגדו – "טול קורה מבין
19 עיניך" (בבלי, בבא בתרא, טו, ב). זאת, במיוחד כאשר זה לא גילה את כל המסמכים
20 שלעניין, כאשר לא זימן לעדות עדים רלוונטיים, כאשר עתר לערכאות נוספות בהליכים
21 מקבילים בנושאים דומים (ההליך לפני המפקחת וההליך בביהמ"ש המחוזי) מבלי לעדכן
22 את המותב, ותוך הטרדת המערכת והצד השני בהליכים דומים ולעתים כפולים. בהקשר
23 זה רשמתי לפניי גם את הפניית ב"כ הנתבעים לת"ט (אשדוד) 6478-02-13, סגנון הכרז נ'
24 אביעד קהא (רישת פסקה 4 להחלטתה של כב' הרשמת עידית כלפה, מיום 29.5.13), כאשר
25 גם במקרה זה הסתיר התובע את מלוא התמונה מהמותב (אפנה לשאלת ב"כ הנתבעים
26 ולתשובתו של התובע, בעמ' 23, ש' 17-24).

27

28 ובחזרה לענייננו: התובע עצמו מודה כי היו סיכומים בעניין פינוי הפסולת והסרת
29 המטרדים כדלקמן:

30 "הצדדים ינהגו בכבוד הדדי אחד כלפי השני ויימנעו מעשיית מעשה שאינו
31 שימוש סביר בנכס. יימנעו מלגרום למטרדים לצד השני ויימנעו מפגיעה ברכושו
32 של הצד השני." (עמ' 27, ש' 10-12).



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצלסון ואח'

תיק חיצוני:

1 דא עקא שלאחר שהנתבעים באו לקראת התובע בעניין זה, ניקו את החצר והסירו את הגדר
 2 בהתאם להסכמות שלעניין (ר' מעמ' 24, ש' 11 ועד סוף עמ' 27), לא טרח התובע להעלות
 3 את הדברים על הכתב במסגרת תצהיר עדותו הראשית. רק בסיכומי התובע עלו דברים
 4 אלו, כדלעיל.
 5 בשולי הדברים הללו, אפנה לדברי חז"ל, המתייחסים לקדרה משותפת, שאיש איננו מטפל
 6 בה, ולכן זו מוזנחת, לא חמה ולא קרה: "קידרא דבי שותפי לא חמימא ולא קרירא"
 7 (תלמוד בבלי, בבא בתרא, כ"ד, א'). העדר שיתוף פעולה בין הצדדים עלול להביא שוב
 8 למחוזות מעין אלו.

9

10

סוף דבר ותוצאה

11 125. בסיכומי של דבר וכאמור לעיל, הוריתי על קבלת רוב הסעדים שלהם עתרו הנתבעים
 12 והתובעים שכנגד, כאשר דחיתי את רוב הסעדים שלהם עתר התובע והנתבע שכנגד. זאת,
 13 בין היתר, נוכח קביעות של ערכאות או מותבים אחרים, או משמצאתי כי ענייניו בסוגיות
 14 תכנוניות שאין בדעתי ואין בידי את הכלים והראיות להידרש לאלו, כמו גם לאור כל האמור
 15 לקמן. אסכם בתמצית את הדברים כדלקמן:

- 16 • עתירתו של תובע להסרת שביל הגישה למרפאה – נדחית.
- 17 • עתירתו של התובע להסדרת דלת המדרגות – נדחית.
- 18 • דרישותיו של התובע להסדרת ארגז החול (שלא הוזכרה בכתב התביעה),
 19 הטרמפולינה ובלוני הגז – נדחות אף הן, תוך הסדרת זמני השימוש בטרמפולינה
 20 ובארגז החול.
- 21 • עתירת הנתבעים ביחס לזכויותיהם בחניה – מתקבלת. אני מקבל את קביעת
 22 מומחה ביהמ"ש לפיה דמי השימוש בחניה לחודש יעמדו על סך של 283 ₪, ומורה
 23 על פיצול סעדים.
- 24 • עתירת הנתבעים ביחס לסככות שנבנו שלא כדין ע"י התובע – מתקבלת. אלו יוסרו
 25 בתוך 30 ימים מהיום. כמו כן, אני מקבל את קביעת מומחה ביהמ"ש לפיה דמי
 26 השימוש בסככות יעמדו על סך של 76 ₪ לחודש, בצירוף סך של 35 ₪ לחודש בגין
 27 החניה המרוצפת. בהקשר זה אתיר לנתבעים לפצל סעדים.
- 28 • עתירת הנתבעים ביחס לארובה, הרי שנוכח האמור לעיל, ועמדתה של הנתבעת 3,
 29 כמו גם בהעדר ראיות – אני מורה על דחייתו של סעד זה.
- 30 • עתירת הנתבעים ביחס לדלת הכניסה "החדשה" של התובע ובהעדר ראיות ונוכח
 31 גישתי שאיננה מתערבת בהליכי התכנון – אני מורה על דחייתו של סעד זה.



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצנלסון ואח'

תיק חיצוני:

- 1 • עתירת הנתבעים ביחס לשימוש הבלעדי של התובע במבואה לפני חדר המדרגות –
2 אני מקבל את העתירה ומורה על מתן סעד. המבואה תפונה מכל אדם וחפץ בתוך
3 7 ימים מהיום. התובע לא יהיה רשאי לשבת ולצפות בטלוויזיה, כמו גם לעשן
4 במבואה. כמו כן, אני מורה על קבלת הערכת המומחה במסגרת חוות דעתו
5 המשלימה שלפיה דמי השימוש הראויים בגין השימוש של התובע במבואה יעמדו
6 על הסך של 31 ₪, ומורה על פיצול סעדים בעניין.
7
8 126. כמו כן לבקשת הנתבעים אשר פיצול סעדים, ובכלל זה, ביחס לדמי השימוש הנובעים
9 מהשימוש הבלעדי של התובע בחניה, בסככות ובשטח המבואה. ביחס לרכיבים האחרים,
10 ומשלא מצאתי כי בנושאים אלו ניתנה התרעה לתובע, הרי שלעת הזו לא אדרש לסעד של
11 דמי השימוש.
12
13 127. כעת, אדרש לשאלת הוצאות המשפט: בין השיקולים שלעניין פסיקת ההוצאות אציין כי
14 התביעה העיקרית נדחתה ברובה ואילו התביעה שכנגד התקבלה ברכיבים רבים, כאמור.
15 זאת, נוכח גרסאות הצדדים שנסקרו לעיל, אולם לא פחות מכך אף נוכח הכרעות קודמות
16 שהתקבלו בערכאות שונות, ושהתובע היה שותף להן (אולם לא טרח להציגן לפניי). אציין
17 כי במהלך ניהול ההליך הצעתי לצדדים לנהל מו"מ על סמך חוות דעת המומחה; והם מסרו
18 כי אף הגיעו להבנות מסויימות, שבעקבותיהן נוקו חלקים מהחצר; אולם לצערי הרב,
19 התובע לא השכיל מלפרוש מתביעתו עד לרגע האחרון, והחליט לנהל את תביעתו על כל
20 דקדוקיה, הגם שהוא עצמו הודה בסיכומיו כי איננו עומד על רוב הסעדים שנדרשו
21 מלכתחילה בתביעתו. כן אזכיר את התנהלותו הדיונית של התובע, הגשת בקשות רבות ולא
22 נחוצות (כמו למשל, הבקשה למתן סעד זמני במהלך ניהול הליך ההוכחות), העדר שיתוף
23 הפעולה עם מומחה ביהמ"ש, דחיית דיון לפניי בתיק, בהעדר עמידה בלוחות הזמנים
24 להגשת שאלות הבהרה למומחה, הסתרת הליכים מסויימים מהמותב, הסתרת מסמכים
25 רלוונטיים מהמותב, כמפורט לעיל, והגשת הליכים מקבילים ללא יידוע המותב. מכל
26 הסיבות הללו, אני מורה לתובע לשאת בהוצאות המשפט (כולל אגרת משפט והוצאות
27 העדים) בסך של 2,500 ₪, וכן בשכר טרחת עו"ד של הנתבעים בסך כולל של 50,000 ₪,
28 כאשר סכומים אלו ישולמו להם באמצעות ב"כ, בתוך 30 ימים מהיום, שאם לא כן יישאו
29 ריבית שקלית.
30
31 128. לפני חתימה אבקש להוסיף את הדברים הבאים: במהלך שנות ניהול ההליך ניסיתי לעתים
32 רבות לפשר ולגשר בין הצדדים, אולם, לצערי הרב, ללא הצלחה. לתחושתי, גם כעת, תם
33 פרק זה, ושמא לא נשלם. אציע לצדדים, השוכנים איש לצד רעהו משך עשרות שנים, שינסו



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 54319-03-22 קהא נ' כצלסון ואח'

תיק חיצוני:

1 ליישב הדברים ביניהם בדרכי נועם ולא באמצעות ערכאות משפטיות ואחרות, כפי שכבר
2 ניסו והצליחו חלקית במהלך ניהול ההליך לפניי.

3
4 המזכירות תפיץ את העתק פסק הדין לב"כ הצדדים.
5 זכות ערעור כדין.
6
7
8
9

10
11
12 ניתן היום, ח' ניסן תשפ"ה, 06 אפריל 2025, בהעדר הצדדים.
13

ישראל פת, שופט

14
15