



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 15-02-1910 רחוב גורדון 43 בעמ ואח' נ' פאר ואח'

### לפני כבוד השופט עמית יריב

#### הנתובעים:

1. רחוב גורדון 43 בעמ
  2. מיכאל דורטהימר
  3. יעקב אטלס
  4. נורית סטודניה
  5. עדנה הוד
  6. יונתן דורטהימר
  7. בנימין עזר
  8. דוד יעקב
  9. רחל אפנהיים
  10. אילן אל-גר
  11. אבשלום פרידמן
- ע"י ב"כ עו"ד ד"ר חיים שטנגר

#### נגד

#### הנתבעים:

1. נטע פאר
  2. ישראל פאר
- ע"י ב"כ עו"ד אריאל שימקביץ'

### פסק דין

1. לפני תביעה לסילוק יד ולתשלום דמי שכירות ראויים בגין שימוש ייחודי שעושים הנתבעים בגג הבניין שבו הם מתגוררים.

#### רקע עובדתי וטענות הצדדים

2. התובעת 1, חברת גורדון 43 בע"מ, היא חברה פרטית שהתאגדה ביום 6.3.1950 (להלן: "החברה"). הנכס היחיד שבבעלות החברה הוא המקרקעין הידועים כגוש 7078 חלקה 155 והבניין הבנוי בהם (להלן: "הבניין"), והיא משמשת כ"חברת גוש-חלקה", מנגנון ששימש בעבר לרישום ולניהול של מקרקעין. כמקובל בתאגידים מסוג זה, בעלי המניות בחברה מחזיקים במניות על פי שטח הדירות שברשותם. בפועל, החברה היא הרשומה כבעלת הזכויות במקרקעין, ובעלי המניות שלה רשומים כחוכרי הדירות.
3. הנתבעים הם בעלי זכויות החכירה בדירה הדרום-מערבית, המצויה בקומת הגג של הבניין.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 15-02-1910 רחוב גורדון 43 בעמ ואח' נ' פאר ואח'

4. לטענת התובעים, תפסו הנתבעים זה מכבר חזקה ייחודית בגג הבניין הסמוך לדירתם, על ידי פיצול דירתם לשתי יחידות דיור נפרדות, לרבות באמצעות קיר תיחום וחיץ התוחם את מרפסות דירתם מיתר שטחי הגג המשותף.

התובעים אף טענו כי הנתבעים נוהגים בגג מנהג בעלים באופן השולל מיתר בעלי הזכויות בבניין אפשרות שימוש בגג – שלשיטת התובעים, מהווה חלק מן הרכוש המשותף.

עוד טענו התובעים כי כל אחת משתי היחידות המופרדות מושכרות על ידם לצדדים שלישיים כאשר כל זאת נעשה באופן בלתי חוקי, ללא היתר בניה כדין ולא ללא הסכמת בעלי הדירות.

5. הנתבעים מעלים את הטענות הבאות נגד התביעה:

א. התיישנות – הנתבעים טוענים כי קיימת התיישנות בקשר לעילת התביעה, וזאת לפי הוראות סעיף 5 לחוק ההתיישנות, תשי"ח-1958;

ב. היעדר סמכות עניינית – לטענת הנתבעים, הסמכות העניינית לדון בתובענה זו נתונה לבית המשפט המחוזי, וזאת המסיבה שלשיטתם סוגיית זכויות הקניין במקרקעין היא מהות ההליך;

ג. קיים מעשה בית דין - הנתבעים טוענים כי בהלכים המשפטיים הקודמים השייכים לבניין, העלו התובעים את כל הטענות בעניין השימוש ברכוש המשותף, אך לא העלו כל טענה בעניין גודל דירת הנתבעים ומצבה הפיזי;

ד. טענת השתק ושיהוי – הנתבעים טוענים כי בשנת 1952 קיבלה בעלת זכויות החכירה דאז אישור הוועדה המקומית של עיריית תל אביב-יפו לביצוע סגירות מרפסת והפיכתה לחדר נוסף בדירה (ראו נספח א'1 לכתב ההגנה ולתע"ר מטעם הנתבעים). משכך, טוענים הנתבעים כי הם רכשו את דירתם בשנת 2001, וזאת במצבה הפיזי הנוכחי הדומה למצבה משנת 1952.

עוד טוענים הנתבעים כי החברה הייתה מודעת לכך ועל כן לשיטת הנתבעים קיימים במקרה זה גם השתק ושיהוי.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 15-02-1910 רחוב גורדון 43 בעמ ואח' נ' פאר ואח'

6. לאחר ששמעתי את טיעוני הצדדים ואת ראיותיהם, ולאחר שעיינתי בסיכום הטענות מטעם הצדדים, נחה דעתי כי דין התביעה להתקבל, וכי אין בפי הנתבעים טענה הגנה משכנעת.

7. אציין, כי על פי תקנה 129 (ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט – 2018 (להלן: "התקנות החדשות"): :

"ההחלטה תכלול פירוט קצר של המחלוקות, ממצאי בית המשפט לגבי העובדות, השאלות המשפטיות הטעונות הכרעה, ההכרעה ותמצית הנימוקים; אם כללה ההחלטה חידוש משמעותי או שיש להחלטה חשיבות מיוחדת, רשאי בית המשפט לתת הנמקה מפורטת."

אכן, התקנות החדשות טרם נכנסו לתוקף, והמועד שבו תיכנסנה לתוקף אף נדחה לאחרונה בחודשים אחרים, אולם כפי שציינו בתי המשפט לא פעם מאז אישור התקנות וחתימתן, גם אם אין התקנות עומדות בתוקפן בשלב זה, בוודאי ניתן ללמוד מהן על אומד דעתו של מחוקק המשנה ביחס לאופן ניהולם של הליכים תלויים ועומדים (וראו לעניין זה ת"א 38158-02-16 ג'ובראן נ' אבו חמיד, רע"א 68679-12-18 Karaarslan נ' אולנטוך). על כן, ובהעדר חידוש משמעותי או חשיבות עקרונית יוצאת דופן, יוצגו הנימוקים בתמצית.

8. בפתח הדברים אציין, כי הוגשה בקשה למחיקת סיכומי התשובה שהגישו התובעים, מאחר שהם אינם סיכומי תשובה, אלא מעלים טענות נוספות. לאחר שעיינתי בבקשה ובתגובות, באתי לכלל מסקנה כי אכן, סיכומי התשובה אינם מהווים סיכומי תשובה כנדרש, ועל כן לא התייחסתי אליהם בכתיבת פסק הדין.

### דיון והכרעה

#### סוגיית ההתיישנות

9. ראשית, כפי שנקבע זה מכבר, עילה של הסגת גבול במקרקעין היא עילה מתחדשת, אשר אינה מתיישנת כל עוד נמשכת ההחזקה במקרקעין (וראו לעניין זה: טל חבקין, התיישנות, עמ' 303 (2014)).

10. שנית, סעיף 159(ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "החוק") קובע כי הוראות חוק ההתיישנות לא יחולו על תביעות לקיום זכות במקרקעין מוסדרים. אין ספק שהנתבעים לא החזיקו במקרקעין לפני מועד התחילה (שנת 1971), וממילא אין ספק שטענת



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 15-02-1910 רחוב גורדון 43 בעמ ואח' נ' פאר ואח'

ההתיישנות לא התגבשה לפני תחילתו של החוק. על כן, אין הנתבעים זכאית לטעון כלל טענה של התיישנות, ודין טענה זו להידחות.

11. אעיר עוד, כי הנתבעת הפנתה לשורה של פסקי דין, שהתייחסו לסוגיית ההתיישנות. המשותף לפסקי הדין הללו הוא בכך שהם עסקו במקרקעין שבהם התגבשה טענת ההתיישנות לפני כניסתו לתוקף של חוק המקרקעין, בעוד שבענייננו, יש תחולה ברורה ומובהקת להוראות סעיף 159 (ב) לחוק, השולל את טענת ההתיישנות. משכך, דין טענת ההתיישנות להידחות.

### סוגיית הסמכות העניינית

12. מאחר ומדובר בתובענה לסילוק יד, שהיא כאמור תובענה בדבר חזקה או שימוש במקרקעין – הרי שמדובר בקיום זכות במקרקעין מוסדרים המצויה בגדרי סמכותו העניינית של בית משפט השלום, וזאת בהתאם להוראות סעיף 351(3) לחוק בתי המשפט (נוסח משולב), תשמ"ד-1984.

13. זאת ועוד, בהתאם לפסיקה, משהוגשה תובענה לסילוק יד לבית משפט השלום, והנתבע מעורר טענת בעלות כפי שנטען במקרה דנן, הרי מן הראוי שבית המשפט יכריע בשאלה זו כשאלה נגררת, אשר ההחלטה בה דרושה לשם בירור העניין, וזאת בהתאם לסעיף 76 לחוק בתי המשפט. משכך, דין טענת היעדר סמכות העניינית להידחות.

### קיים מעשה בית דין

14. הנתבעים העלו את הטענה כי בהליך משנתי משנת 2005 (הליך שהתנהל בפני המפקחת על רישום המקרקעין בעניינו של צינור הניקוז שהתקינו הנתבעים בשטח הגג), וכן בהליך משפטי נוסף וקודם משנת 2002, שהתנהל מול מנהל התובעת 1 – מר פלוצקי בת"א 2309/02 בתל אביב-יפו, העלו התובעים את מלוא טענותיהם בעניין השימוש שהם עושים ברכוש המשותף, אך לא טענו דבר בעניין גודל דירתם ומצבה הפיזי.

15. אולם, מעיון בהחלטה הסופית בת"א 2309/02 עולה כי מר פלוצקי העלה בין היתר טענות בדבר הסגת גבול של הנתבעים בשטחי הגג, לרבות באמצעות בנייה ברכוש המשותף. בית המשפט קבע כי אין עוד צורך להכריע בשאלת הבעלות בשטח הגג, אלא רק בעניין סבירות השימוש ברכוש המשותף בקשר להנחת צינור הניקוז על הגג, ובסוגיה זו הוא הורה על העברת התיק לדיון בפני המפקחת על הבנים המשותפים – היא התובענה הנוספת המצוינת לעיל (ראו נספח ו' לכתב ההגנה).



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 15-02-1910 רחוב גורדון 43 בעמ ואח' נ' פאר ואח'

16. רוצה לומר, כי מלבד העבודה כי בזמן אמת העלה מר פלוצקי את הטענות בדבר שימוש של הנתבעים ברכוש המשתף, והצורך בנקיטת הליכים משפטיים בגינם, הרי שאין "מעשה בית דין" משעה שבית המשפט המחוזי והמפקחת לא דנו ולא הכריעו בשאלות ובמחלוקות נשוא תובענה זו, לרבות בשאלת הבעלות על שטחי הגג. משכך, דין טענה זו להידחות.

### טענת השתק ושיהוי

17. הנתבעים כאמור טוענים כי בשנת 1952 קיבלה בעלת זכויות החכירה דאז אישור הוועדה המקומית של עיריית תל אביב-יפו לביצוע סגירות מרפסת והפיכתה לחדר נוסף בדירה, וכי הם רכשו את הדירה בהתאם למצבה הפיזי כפי שהיה בשנת 1952.

אני דוחה טענות אלו מכמה סיבות, ואפרט.

ראשית, מהסכם החכירה המקורי של דירת הנתבעים, הנושא תאריך 28.3.1952 (ראו נספח ה' לכתב התביעה), כמו גם מרישיון הבנייה – שהוא כאמור היתר הבנייה המקורי (נספח ו' לכתב התביעה), עולה כי הדירה הכילה וכללה במקור חדר אחד בלבד, בתוספת מטבח וחדרי שירות, וכל זאת בשטח כולל של 39 מ"ר בלבד, אשר הוגדל בהמשך עד כדי שטח הנוכחי הכולל כ- 60 מ"ר (ראו עמ' 9 לחוות דעת מומחה בית המשפט – מר צבי רון).

שנית, הנתבעים לא צירפו תחילה לחומר הראיות מטעמם את הסכם המכר משנת 2001 בטענה כי לא היה בכך צורך (ראו עמ' 35 ש' 1-5 לפרוטוקול), ומאוחר יותר בטענה כי לא הצליחו להשיגו (ראו עמ' 42-44 לפרוטוקול).

אולם, לאחר קיומו של דיון ההוכחות השני, אשר בסיומו ניתן צו להגשת סיכומי הצדדים, הגישו התובעים בקשה לצירוף ראיה – קרי עותק של ההסכם הנושא תאריך 20.11.2011, אשר לטענתם התגלה במקרה במסמכיהם. בקשה זו התקבלה בכפוף להוצאות בסך של 7,500 ₪.

סעיף 4 להסכם המכר קובע כי: "הגג שמסביב לדירה אינו צמוד לדירה". כלומר, הנתבעים ידעו היטב, עוד בטרם רכשו את הזכויות בדירתם, כי שטחי הגג הסמוכים לדירה – אינם מוצמדים לה.

שלישית, שינויים בדירה מחייבים קבלת היתר בנייה כדין, אשר מתיר את פיצול הדירה. היתר בנייה כאמור לא הוצג על ידי הנתבעים ואף לא אותר על ידי מהמומחים השונים.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 15-02-1910 רחוב גורדון 43 בעמ ואח' נ' פאר ואח'

(כפי שטען מומחה מטעם בית המשפט מר צבי רון בחוות דעתו בסעיף 8.4 ואף כפי שאישר זאת גם המומחה מטעם הנתבעים - מר שלומי מערבי (ראו עמ' 30 ש' 7-9 לפרוטוקול).

הנתבעים אשר חזרו וטענו בחקירתם כי רכשו את דירתם בעודה כבר מפוצלת לשתי יחידות נפרדות, וכי הם לא הסירו פיצול זה, הודו כי אין להם היתר בנייה כדן (ראו עמ' 41 ש' 24-23 לפרוטוקול), ויותר מכך - המומחה מטעמם העיד כי בעת שביקר בדירת הנתבעים ביום 13.4.2015 כארבע עשרה שנים לאחר רכישת הדירה על ידם - לא הבחין בכל פיצול הקיים בדירה (ראו עמ' 30 ש' 10-18 לפרוטוקול).

משכך, די בסתירה עובדתית זו בין טענות הנתבעים לבין עדות המומחה מטעמם בכדי לדחות את טענות הנתבעים.

למעלה מן הצורך אציין, כי הנתבעים הפנו לתשריט בקשה להיתר מיום 23.2.1951 שאותר בתיק הבניין ואושר ביום 22.2.1951, וטענו כי החברה היא זו שהגישה את הבקשה להיתר (ראו עמ' 24 ש' 17-19 לפרוטוקול הדיון).

דא עקא- תשריט זה מורה על חלוקת דירת הגג לשתי דירות נפרדות (קרי- דירת הנתבעים והדירה הצמודה לה) תוך שינוי חדר הכביסה והסבתו לחדר מגורים בדירת הנתבעים - כלומר אין בו כל תיחום של חלק משטח הגג לדירת הנתבעים. משכך, הרי ששינויים אלה ממילא לא רלוונטים לנושא תובענה זו.

בנוסף, המומחה צבי רון ציין בחוות דעתו (וראו סעיף 8.3 לחוות הדעת) כי בתאריך 23.7.1952, אישרה הוועדה לבניין ערים תל-אביב, בקשת בעלת הזכויות החכירה דאז - גב' כץ, לסגירת מרפסת בקומת הגג והפיכתה לחדר, בהתאם לסקיצה שצורפה לבקשה זו. אולם, המומחה צבי רון לא איתר בתיק הבניין את הסקיצה וציין כי הנתבעים הציגו בפניו תשריט, שלטענתם הוא הסקיצה האמורה, אלה שסקיצה זו (שצורפה בעמ' 14 לחוות דעתו) אינה חתומה ואינה נושאת כל תאריך ובלתי ברורה.

ברם, גם אם אקבל את הטענה כי אושר לבעלת הזכויות דאז לסגור את המרפסת בקומת הגג והפיכתה לחדר כפי שהוצג בסקיצה שצירפו הנתבעים, הרי שמדובר במרפסת שנסגרה ונהפכה לחדר והיא כיום החדר הדרומי ביותר בדירת הנתבעים אשר אינו נכלל בשטח המחלוקת (וראו סעיף 8.3 לחוות דעת רון). משכך - סגירת מרפסת זו והפיכתה לחדר בדירת הנתבעים, אינה נוגעת לשטח המחלוקת לנשוא התובענה דן.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 15-02-1910 רחוב גורדון 43 בעמ ואח' נ' פאר ואח'

המסקנה אליה הגיע מומחה בית המשפט, היא כי השינויים שבוצעו בדירת הנתבעים בוצעו בהתאם לתשריט השינויים המצוין לעיל (שכאמור לא הבשילו לכדי היתר בנייה כדין) וכי שטח הפלישה הוא בגבולות 28.5 (ראו סעי' 10.5.1 - 10.5.3 לחוות הדעת).

מכל האמור לעיל עולה כדלקמן:

א. לפי היתר הבניה המקורי והיחידי שאותר (מספח ו' לכתב התביעה) – לא יוחדו שטחי הגג לשימושה של דירה כלשהי ולא הוצמדו לכל דירה שהיא;

ב. לא הוצג כל היתר בניה כדין, או תכנית חתומה ומאושרת כדין אשר הבשילה להיתר בנייה המתיר תיחום חלק משטחי הגג המשותף וסיפוחם לטובת דירת הנתבעים;

ג. לפי הסכם החכירה המקורי משנת 1952, אשר נכרת בין החברה לבין בעלת זכויות החכירה הראשונה בדירה – לא יועדו שטחי הגג לשימושה של דירת הנתבעים;

ד. לפי הסכם המכר משנת 2001, במסגרתו רכשו הנתבעים את זכויות החכירה בדירתם נקבע במפורש כי שטחי הגג לא הוצמדו לדירה זו.

18. משכך, המסקנה היא כי בין אם הדירה הורחבה ושופצה טרם רכישתה על ידי הנתבעים, ובין אם לאחר רכישתה על ידם - הרי שבמובן הקנייני, הדירה אינה כוללת כל חלק שהוא משטחי הגג, וכל ההרחבות שנעשו אל שטח הגג – מהוות פלישה לגג שהוא חלק מן הרכוש המשותף, המיועד לשימושם של כל בעלי הדירות בבניין.

19. אין מחלוקת, כי הנתבעים עושים שימוש ייחודי בחלק מן הגג, אותו חלק הסמוך לדירתם. נקודת המוצא היא זו הקבועה בסעיף 77א לחוק המקרקעין המגדיר "רכוש משותף" כך:

"כל חלקי הבית חוץ מהדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מיקלטים וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסוימת" (ההדגשה הוספה – ע"י).

הנתבעים לא הצליחו להוכיח כי הם בעלי זכות השימוש הייחודית בגג הבניין, שהוא כאמור חלק מן הרכוש המשותף של בעלי הזכויות בבניין, ואינו מיועד לאף אחת מן היחידות, ועל



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 15-02-1910 רחוב גורדון 43 בעמ ואח' נ' פאר ואח'

כן יש לקבוע כי הייחוד שייחדו את שטח הגג לשימוש הפרטי – מהווה פלישה אל תוך הרכוש המשותף, וכי עליהם לסלק ידם משטח זה.

20. בטרם אעבור לדון בסוגיית דמי השימוש הראויים, הנתבעים העלו לראשונה בסיכומיהם שתי טענות הגנה נוספות והן: זיקת הנאה לפי סעיף 94(א) לחוק המקרקעין (ראו סעי' 81-79 לסיכומי הנתבעים), ודבר קיומה של רשות בלתי הדירה (ראו סעי' 84-91 לסיכומי הנתבעים).

21. טענות אלה לא הופיעו בכתב ההגנה, אף שהן טענות עובדתיות במובהק, והיה על הנתבעים להעלות לפחות את הבסיס העובדתי שעליהן נשענות הטענות. מכאן שמדובר בהרחבת חזית אסורה, ועל כן טענות אלה נדחות. למעלה מן הצורך, אציין כי גם אילו הייתי מקבל טענות אלה, הרי שסעיף 94 (א) לחוק המקרקעין קובע, כי:

“מי שהשתמש בזכות הראויה להוות זיקת הנאה במשך תקופה של שלושנים שנים רצופות רכש את הזיקה והוא זכאי לדרוש רישומה”

מאחר שהנתבעים נרשמו כבעלי זכויות בדירה בשנת 2001 - תקופת שלושנים השנים אמורה הייתה להסתיים רק ביום בשנת 2031. בנוסף, סעיף 94 (א) הנ"ל, ואילו סעיף 94 (ב) לחוק קובע כי:

“הודעה בכתב של בעל המקרקעין למי שמשתמש בזכות כאמור, לרבות הודעה לציבור, שהוא מתנגד לשימוש בזכות, מפסיקה את התקופה האמורה בסעיף קטן (א).”

רוצה לומר, כי אינני נדרש לשאלה אם יש לראות בשימוש הייחודי שעושים הנתבעים בחלק הגג הסמוך לדירתם “זיקת הנאה”, שכן אני סבור כי הגשת התביעה לסילוק יד מהווה הודעה בכתב של בעל המקרקעין כי הוא מתנגד לשימוש בזכות, ועל כן – ומשלא חלפה תקופת שלושנים טרם הגשת התביעה, אין מקום להכיר בזיקת הנאה או להורות על רישומה, וטענה זו נדחית.

22. בכל הנוגע לטענה לקיומה של רשות בלתי הדירה, הרי שעל פי ההלכה הפסוקה, רישיון בלתי הדיר במקרקעין יהיה נדיר וחריג מאוד, ועל פי רוב – הוא מצריך התייחסות מפורשת של נותן הרישיון (וראו לעניין זה שקד, 421).

יוער, כי הנתבעים מסתמכים בסיכומיו על פסקי דין ותיקים, המכירים באפשרות להכיר בזכות שביושר, אולם פסקי דין אלה – הם מהתקופה שלפני חקיקת חוק המקרקעין, ואינם





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 15-02-1910 רחוב גורדון 43 בעמ ואח' נ' פאר ואח'

רלוונטיים לענייננו. בכל הכבוד, לא ניתן ליצור זכות קניינית יש מאין, והנתבע כשל בניסיון להוכיח מה זכותו במקרקעין, פרט לעובדה שהוא מחזיק בהם פיזית, אולם כידוע, חזקה כשהיא לעצמה, אינה מקימה זכות במקרקעין, והנתבע לא הצליח להראות כל מקור לזכות במקרקעין.

### דמי שימוש ראויים

23. קבעתי עד כה, כי הנתבעים לא הוכיחו כי חלק הגג הסמוך לדירתם, ואשר הם עושים בו שימוש ייחודי הוחרג כדין מגדר "רכוש משותף", לא בתקופה שהם בעלי הדירה, ולא בתקופה שקדמה לכך. על כן, יש לקבוע כי הנתבעים לא עמדו בנטל להוכיח כי הם בעלי זכות שימוש ייחודית כאמור. עוד קבעתי, כי טענת ההתיישנות של הנתבעים אינה יכולה לעמוד, וכך גם יתר טענותיה הדיוניות. על כן, דומה כי יש ליתן צו לסילוק ידה של הנתבעים משטח הגג, ולהורות להם להעמיד את הגג, על כל חלקיו, לשימושם של כל בעלי הזכויות בבניין.

24. מכאן יש לעבוד לסוגיית דמי השימוש ושווים. ברי, כי הנתבעים נהנו משימוש ייחודי בחלק מן הגג, שלא היה בבעלותם, ולא הייתה להם זכות לעשות בו שימוש ייחודי. על כן, ומכוח העקרונות של דיני עשיית עושר ולא במשפט – עליהם לשלם דמי שימוש ראויים.

25. אלא שהנתבעים לא הגישו חוות דעת שמאי, ובה קביעה או הערכה מקצועית של שווי דמי השימוש הראויים, והסתפקו ב"הערכה", המבוססת, בין היתר, על אומדן של שמאי מטעם בית המשפט בתיק מקביל, שהעריך את תרומת המרפסת לשווי הדירה כולה בכ-235,000 ₪.

26. אין בידי להיעתר למבוקש, מאחר שהנתבעים כשלו בהוכחת טענתם לשוויים של דמי השימוש. כידוע, דמי שימוש ראויים הם טענה עובדתית, הטעונה הוכחה בראיות. הלכה ותיקה ומבוססת מעם בית המשפט העליון היא, כי בית המשפט לא יידרש לאומדנה מקום שבו היה בידי בעלי הדין להביא ראיות, אך הם לא עשו כן, וגם במקרים שבהם לא ניתן להוכיח במדויק את גובה הנזק – על בעלי הדין להביא את מלוא הראיות האפשריות להוכחתו של אותו נזק נטען (וראו לעניין זה: ע"א 355/80 נתן אניסימוב בע"מ נ' מלון טירת בת-שבע בע"מ, פ"ד לה (2) 800 (1981)).

בענייננו, לא הובאה כל חוות דעת שיש בה כדי להציג ולו בסיס ראשוני לקביעת דמי שימוש חודשיים, ולכן יש לדחות את התביעה בהיבט הכספי שלה.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 15-02-1910 רחוב גורדון 43 בעמ ואח' נ' פאר ואח'

### סוף דבר

27. משלא הוכיחו הנתבעים כי הם בעלי הזכויות בחלק כלשהו של הגג, וכי אותו חלק הוצא מגדרי הרכוש המשותף, יש לקבל את התביעה לסילוק יד, ועל כן ניתן בזה צו המורה לנתבעים לסלק את ידם מכל חלק בגג אשר הם מחזיקים שלא כדין, כאמור בפסק דין זה.
28. התביעה לדמי שימוש ראויים נדחית, משלא הוכח שיעורם של דמי השימוש הראויים בראיות טובות.
29. לעניין ההוצאות, הצדדים שניהם התנהלו בצורה לקויה, כפי שפורט פעמים רבות במסגרת הפרוטוקולים. כך היה באי-גילוייו של הסכם המכר במועד שנדרש, כך היה בהעדר התייצבותו של העד המרכזי מטעם התובעים למועד ההוכחות שנקבע מראש. בנסיבות אלה, החלטתי שלא לעשות צו להוצאות, וכל צד יישא בהוצאותיו.

ניתן היום, ה' אב תשע"ט, 06 אוגוסט 2019, בהעדר הצדדים.



עמית יריב, שופט