

סניפי בית הדין בבני ברק ובקרית ספר (מודיעין עילית) בשבתו כבוררות וכבית הוראה לממונות במעמד שני צדדים, ע"י דיין יחיד או מותב תלתא

(תיק זה פורסם כבר בחוברות המודפסות של בית הדין)

בעלות חצר שבין הבית השייך לאחד ובין מחסן ששוויר בחוזה למוכר

תיק מ' 1419.

הר' שמעון ז"ל מכר לפני נ' שנים את ביתו לק' (בית חד קומתי עורפי ברחוב ר', ובחזית היה גר שכן שמכר ביתו לביכנ"ס), ובחצר הבית האחורית היה רשום שטח פתוח שבין כל הבתים מסביב, והר' שמעון הנ"ל הקים שם לפני קום המדינה בית מלאכה לייצור כובעים עם מכוונות שהעלה מהונגריה. ובמכירת הבית לק' שייר במכירה את בית המלאכה הנ"ל. במשך השנים הרחיב הר' שמעון הנ"ל את בית המלאכה לכיוון הנגדי (לכיוון בתים אחרים) והיה בו בית מלאכה ליציקת תכשיטים, ולצד בית המלאכה יש שטח בערך 5 מטר על כל האורך, ממנו בערך 3 מטר שריצף צמוד לבית המלאכה והשתמש בו למעבר ולהנחת כלים, ועוד 2 מטר שהיו שם חבלי הכביסה של ביתו, ואחרי המכירה השתמשו בזה משפ' ק' הקונים.

בכל השנים טען הר' שמעון שזכותו להשתמש בכל השטח שלצד בית המלאכה וזה כלול בשיור, ואילו ק' טען שרק את בית המלאכה שייר והשטח הוא חצר ביתו וכלול במכירה. כאשר המוכר עשה דברים בחצר מחה בו ק', וכאשר ק' עשה דברים בחצר מחו בו משפ' הר' שמעון הנ"ל. כך כחמישים שנה. אולם בתליית הכביסה בחבלים הקבועים הנ"ל החזיקו ק' וע"ז מעולם לא מחה הר' שמעון.

לאחר נ' שנים כאשר בנתיים כבר נבנתה קומה שניה עם דירות מעל הבית הישן ונמכרו לאנשים נוספים, הגישו כולם (כולל יורשי הר' שמעון הנ"ל ויורשי ק' הנ"ל) בקשה לעירייה ע"מ לאשר בטאבו, חלוקת המבנה שיהיה ע"ש בעלי הדירות הנוכחיים ורישום השטח הפנוי הנ"ל כחצר משותפת לכלל השכנים, ולאשר בכלל זה את מבנה המחסן (לשעבר בית המלאכה) לבעלות יורשי שמעון וכשותפים בשטח החצר. וכך הווה. ואז נזקקו בעלי בית המלאכה לקיים שם אירוע גדול חד פעמי ובקשו ממש' ק' לפרק "לכמה ימים" את חבלי הכביסה, וקבלו הסכמתם. למעשה כעת דורש יורש בית המלאכה להשאיר את השטח ריק, ולהתקין חבלי חביסה ליד פתח הבית של ק' בלבד.

הטענות של בעל המחסן הם שהשטח כבר נרשם כמשותף לו' שותפים ואינו רק של ק'. וכן שזה באיזור צד המחסן ולא נמכר מלכתחילה לק'. ושכל שכן ישתמש לצרכיו ושימושיו רק במה שקרוב אליו, והשטח הזה קרוב למחסן ולא לק'.

ושואל האחראי שקיבל את רשות ק' לפרק את חבלי הכביסה אם חובתו להשיב את החבלים כדמעיקרא או שאינו חייב.

ולענ"ד רישום הבעלות בבתים ובחצר אחרי נ' שנים אינו מפקיע זכויות ובעלויות שחלו קודם, ואין זכות טענה מכח שכעת זה רשום כשטח משותף, אם חל קנין לפני נ' שנים לקונה על כל השטח חוץ מהמחסן. וכל הרישום החדש היה רק כדי ליצור טאבו לדירות העליונות ולמחסן שהיו לא חוקיים. ואיננו יודעים איך חל הקנין לפני נ' שנים, ובלאו הכי נראה ששימוש מוסכם בחבלי כביסה יוצר דין חזקת תשמישין שא"א לסלקו אחרי נ' שנים.