



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 32357-04-19 פרנזי ואח' נ' צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

לפני כבוד השופטת רחל ערקובי

**תובעים**  
 1. עמי פרנזי  
 2. הדר ארפי  
 ע"י ב"כ עו"ד נועם קולודני

נגד

**נתבעים**  
 1. צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ  
 ע"י ב"כ עו"ד מאיר שריקי  
 2. ראובן מרכוס  
 3. מלכה מרכוס  
 2-3 ע"י ב"כ עו"ד שגיב דותן

### פסק דין

- 1  
 2 **רקע:**  
 3  
 4 1. ביום 23.02.2016 רכשו התובעים דירה מהנתבעת 1 דירה בפרויקט ברחוב סטימצקי 10 בתל  
 5 אביב אליה הוצמדה, בין היתר, חניה.  
 6  
 7 2. הנתבעת 1 היא החברה שמכרה את הדירה והחניה לתובעים.  
 8  
 9 3. הנתבעים 2-3 קנו גם הם דירה באותו הפרויקט אליה הוצמדה בין היתר חניה 22 בתכנונה  
 10 ומידותיה העדכניים כחניית נכה.  
 11  
 12 4. ביום 15.04.2019 הגישו המבקשים כתב תביעה כנגד הנתבעים במסגרתו ביקשו להורות כי חניה  
 13 מס' 22 כפי שמסומנת בהיתר הבניה וכפי שרכשו על פי ההסכם עם המוכרת שייכת להם וכן  
 14 להצהיר כי המוכרת תהא מנועה מלהשלים את רישום הבית המשותף שלא בהתאם למבוקש  
 15 לעניין חניה מס' 22.  
 16



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 19-04-32357 פרנזי ואח' נ' צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

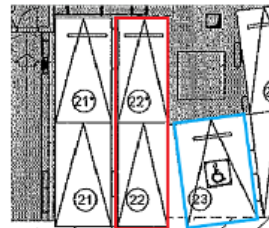
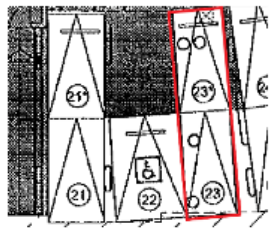
- 1 למען הבהירות, להלן חניות 22 ו-23 על פי התשריט שצורף להסכם המכר של התובעים, וחניות  
2 22 ו-23 על פי התשריט שהוגש לרישום הבית המשותף. החניה המסומנת באדום בשני  
3 השרטוטים היא זו ששויכה לתובעים.

4

5 חניית התובעים (23) וחניית הנכה (22)  
6 על פי הסכם המכר :

5 חניית התובעים כיום (22)  
6 וחניית הנכה (23) :

7



8

9

10

- 11 6. במקביל להליך דגן מתנהל הליך נוסף בעניין החניה במסגרת ת"א 19-10-2012 בבית משפט  
12 השלום במסגרתו הגישו הנתבעים 2-3 כנגד התובעים ובמסגרתו ניתן צו מניעה המורה לתובעים  
13 להשיב את החזקה בחניה מס' 22 לנתבעים 2-3, עד להכרעה בתביעה שבפני.

14

- 15 7. במסגרת ההליך הועלו על ידי בימ"ש מספר הצעות לסיום המחלוקת, אלא שמאחר ולא לא  
16 הייתה הסכמה של כלל הצדדים, ההליך נוהל עד תום והצדדים הגישו סיכומים בהתאם  
17 להחלטתי.

18

- 19 8. ביום 16.12.19 דחיתי את בקשת התובעים למתן צו מניעה לעיכוב הליכי רישום הבית המשותף  
20 וביום 25.02.20 דחיתי את בקשת התובעים להעברת הדיון לבית משפט השלום בשל חוסר  
21 סמכות.

22

- 23 9. ביום 24.05.21 התקיים דיון הוכחות במהלכו נחקרו מטעם התובעים התובע ומומחה התובעים.  
24 מטעם הנתבעים נחקרו יועצת הנגישות מטעם הנתבעת, מומחה הנתבעת, מנהל הפרויקט  
25 בנתבעת, סמנכ"ל הנתבעת, הנתבעת 3. הצדדים הסכימו לוותר על חקירת הנתבע 2. בהתאם  
26 להסכמות, המודדים מטעם הצדדים לא נחקרו בחקירה נגדית וכן לא נחקרה נציגת עיריית תל  
27 אביב מטעמה הוגשה תע"צ והנתבע 3 על תצהירו.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 32357-04-19 פרנזי ואח' נ' צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

- 1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30
10. פסק הדין ניתן לאחר שהצדדים הגישו סיכומיהם.
- טענות הצדדים:**
- טענות התובעים:**
11. ביום 23.02.2016 רכשו התובעים את הדירה מידי הנתבעת 1. על פי הסכם המכר, לדירה הוצמדה חניה שקיבלה מס' זמני 22, זאת לאחר שהתובעים, שהיו מראשוני רוכשי הדירות בבניין, ביקשו לקבלה במהלך המו"מ.
12. בחודש מאי 2018 הודיעה הנתבעת 1 לתובעים כי לאור אילוצים תכנוניים הקשורים לתקני חניות נכים בבניין ודרישה של יועצת הנגישות, חניה מס' 22 מוחלפת בחניה מס' 23. מטעמים אלו, טוענים התובעים, הסכימו לביצוע ההחלפה אך מבלי לוותר על פיצוי.
13. לטענת התובעים, חניה מס' 23 הינה חניה צרה, בעייתית ונחותה משמעותית מחניה מס' 22 שהיא רחבה ונוחה. כמו כן נטען כי מעל חניה 23 מותקנים ספרינקלרים המונעים חניה של רכב גבוה, וכן היא סמוכה ל-4 פתחי ביוב שעלולים להוביל לריח רע או נזקים במקרה של סתימה.
14. לתמיכה בטענותיהם צירפו התובעים חוות דעת מומחה מיום 13.03.2019. לטענתם, על פי חוות הדעת מטעמם, על פי היתר הבניה המאושר, חניה 23 היא חניית הנכים במקור ולא חניה 22.
15. לטענת התובעים, לו היו יודעים מלכתחילה כי חניה מס' 22 היא חניה נכים אזי היו בוחרים מראש חניה טובה אחרת.
16. משנודע לתובעים כי הנתבעים 2-3 רכשו את החניה מהנתבעת 1 ומחנים בה את רכבם וכי הנתבעים 2-3 אינם נכים כך שהם וויתרו על חניה 22 לשווא, הרי שהנתבעת 1 הטעתה את התובעים ובכך הביאה אותם לוותר על חניה 22, שעה שבבניין קיימות חניות רחבות נוספות אשר יכולות לשמש כחנית נכים ולא היה צורך אמתי לבצע את חילוף חנית התובעים.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 32357-04-19 פרנזי ואח' נ' צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

17. עוד נטען כי מעיון בחוות דעת הנתבעת 1 עולה כי בתשריט שהוגש לעירייה לקבלת טופס 4 חניה 22 נותרה כחניה עוקבת וחניה 23 נותרה כחניית נכה, כלומר, לפי המצב המקורי בטרם העדכון ובניגוד לטענת הנתבעת 1 לעניין דרישות יועצת הנגישות.
- 4  
5 טענות הנתבעת 1 ;
18. לטענת הנתבעת 1, חניה 22 אמנם יועדה לתובעים בהתאם להסכם המכר אלא שהתובעים הסכימו להחלפת החניות, עשו שימוש בחניה 23 במשך 8 חודשים מבלי להעלות טענה או תלונה בקשר עם כך, עד למועד בו נודע להם כי הנתבעים 2-3 עושים שימוש בחניה 22.
19. החלפת החניות בוצעה בהתאם להנחיות יועצת הנגישות לפיהן חניה 22 חייבת להיות כחניית נכה בודדת ולא חניה כפולה עוקבת, וכתנאי לקבלת טופס 4. הנתבעת 1 פעלה בהתאם למוסכם על פי הסכם המכר וסיפקה לתובעים חניה כפולה חלופית המהווה תמונת ראי לחניה המקורית שיועדה להם.
20. בהמשך נמכרה חניה 22 לנתבעים 2-3 "על תנאי", דהיינו, ככל ואחת הדירות בבניין תימכר לנכה, הם ייאלצו לפנות את חניה 22 לטובת הנכה והם יקבלו חניה אחרת תחתיה. באותה עת בה החליפו את חניית התובעים, לא ניתן היה להצמידה להן "על תנאי" שכן כחניית נכה היא חייבת להיות כחניה בודדת בעוד כלפי התובעים התחייבה הנתבעת 1 לחניה כפולה עוקבת בטור.
21. בכל מקרה, נטען כי חניה מס' 23 אינה נופלת בדבר מחניה 22 שכן היא מהווה תמונת מראה שלה, שטח החניות זהה, מיקומה וגודלה לא היה עדיף על חניות אחרות, ולא הייתה דרישה מיוחדת של התובעים דווקא לחניה זו, אין כל פתחי ביוב בחניה 23 אלא פתחי ניקוז המיועדים לניקוז מי הספרינקלים ככל ויופעלו במקרה של שריפה. בנוסף, מעל כל חניות הבניין מותקנים ספרינקלים בגבהים שונים, אולם בכל מקרה אין בקיומם לגרום לנזק.
22. גם אם תתקבל הטענה לעניין פחיתות חניה 23 מחניה 22, הרי שניתן לפצות בפיצוי כספי.
23. התובעים עוד טרם הגשת התביעה וטרם מתן הכרעה כלשהי, עשו דין לעצמם בכך שהחלו לעשות שימוש בחניה 22 ולחנות בה תוך רמיסת זכויות הנתבעים הפורמאליים, שמצדם הגישו הליך לסילוק ידם של התובעים וצו מניעה עם חניה מס' 22.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 32357-04-19 פרנזי ואח' נ' צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

1

2 24. האמור בחוות דעתו של שמאי התובעים לעניין ההבדל בין החניות הינו מוטעה, שכן הוא משווה  
3 בין מידות חניות כיום, לאחר דו"ח יועצת הנגישות שלאחריה הורחבה חניה 22 על מנת  
4 להתאים למידות חניית נכה. על שמאי התובעת היה להשוות בין מידות חניה 22 טרם העדכון  
5 בעקבות דו"ח יועצת הנגישות לבין חניה 23 כיום. יתרה מכך, התובעים קיבלו בפועל חניה בשטח  
6 גדול יותר משטח החניה הנקוב במפרט המכר עליו חתמו במסגרת ההסכם.

7

8

טענות הנתבעים 2-3 ;

9

10 25. ברכישתם את דירתם ולאור נסיבות רפואיות, ביקשו הנתבעים 2-3 כי לדירתם יוצמדו שתי  
11 חניות בודדות. במועד רכישת דירתם (10/22/2018) הסכימו הנתבעים 2-3 כי ככל ורוכש הנושא  
12 תעודת נכה ירכוש דירה בבניין לאחר מכך, תוחלפנה חניות הנתבעים 2-3 בחניות עוקבות  
13 במיקום אחר בחניון הבניין. מאוחר ולא נותרו דירות רבות לרכישה העריכו הנתבעים 2-3 כי  
14 חניה 22 תיוותר, בסופו של יום, ברשותם.

15

16 26. לנתבעים 2-3 אין כל קשר או ידיעה אודות הנסיבות שפירטו התובעים והנתבעת 1 באשר ליחסים  
17 ביניהם. הנתבעים 2-3 רכשו ונהגו בתום לב ביחס לרכישת הדירה והצמדותיה.

18

19 27. בנוסף לכל האמור, בתוך כל התקופה מהיום בו נודע להם כי הנתבעים 2-3 עושים שימוש בחניה  
20 22, החלו התובעים לעשות דין לעצמם, עשו שימוש בחניה 22 ללא כל הסכמה מצד הנתבעים 2-  
21 3, חסמו את רכבם של הנתבעים כאשר חנו בחניה זו, ובפועל עשו שימוש ב-3 חניות, אשר רק 2  
22 שייכות להן, כאשר הנתבעים 2-3 נותרו עם חניה חיצונית אחת בלבד. כתוצאה מכך, הגישו  
23 הנתבעים 2-3 בקשה לצו מניעה לצד כתב תביעה בבית משפט השלום בתל אביב, שם ניתן  
24 לטובתם צו זמני ובו חוייבו התובעים כאן להשיב לידי הנתבעים 2-3 כאן את החזקה בחניה 22.  
25 כמו כן, התביעה העיקרית שם עוכבה עד למתן סיום ההליך כאן.

26

27

דיון והכרעה:

28

29

המצב התכנוני ;

30

31 28. בהמשך להחלטתי להגשת תע"צ מטעם מחלקת ההנדסה בעיריית תל אביב בשאלה: "מה  
32 ההגדרה של חניות מס' 22 ו-23, בהיתר הבניה ובטופס 4 של בנין ברח' סטימצקי 10 בתל אביב.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 19-04-32357 פרנזי ואח' נ' צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

- 1 והאם חניה מס' 22 הינה חנייה עוקבת.", הוגשה תע"צ חתומה על ידי מנהלת מחלקת רישוי  
 2 בניה צפון במנהל ההנדסה בעירייה, הגב' אלנה דודזון, אשר בהסכמת הצדדים לא נחקרה.  
 3 מהתע"צ שהוגשה עולה כדלקמן:  
 4  
 5 - לבניין הוצאו שני היתרי בנייה: היתר בנייה מיום 07.05.2015 (להלן: "ההיתר המקורי")  
 6 והיתר שינויים מיום 06.09.2018 (להלן: "היתר שינויים").  
 7 - על פי ההיתר המקורי אושרו, בין היתר, שני מקומות חניה טוריים (22 ו-29) ומקום חניה  
 8 לנכים בצמוד לכך (23).  
 9 - על פי היתר השינויים אושרו שני מקומות חניה טוריים (22 ו-22\*) ומקום חניה אחד לנכים  
 10 (23).  
 11  
 12 29. הנתבעת 1 הגישה בקשה להוספת ראייה, אותה אישרתי לאור הסכמת התובעים. הראייה שנוספה  
 13 היא תשריט בית משותף שהגישה הנתבעת 1 לאישור העירייה כשהוא חתום ומאושר על ידי  
 14 עיריית תל אביב לפיו לדירת התובעים מוצמדת חניה מס' 25ב' אשר מסומנת בחניון כחניה מס'  
 15 23, חניה רגילה כפולה עוקבת, בעוד לדירת הנתבעים מוצמדת חניה 41ב' המסומנת בחניון  
 16 כחניה מס' 22.  
 17  
 18 לטענת הנתבעת 1, בראייה זו יש להביא לדחיית טענת התובעים לפיה המצב בפועל אינו תואם  
 19 את היתר הבניה או התשריט כפי שהם בתיק הבניין בעיריית תל אביב.  
 20  
 21 30. בהודעתה מיום 18.05.2021 הודיעה הנתבעת 1 כי היא הגישה לעיריית תל אביב בקשה לשינויים  
 22 לצורך הסדרת היתר הבנייה בהתאם למצב בפועל ובאופן בו חניה 22 תהיה חניה בודדת וחניה  
 23 23 תהיה כפולה עוקבת.  
 24  
 25 עד למועד כתיבת שורות אלו טרם התקבל עדכון בנוגע לבקשה לשינויים והצדדים הודיעו כי  
 26 המו"מ אינו עומד עוד בעינו.  
 27  
 28 31. סבורני כי אין טעם לדון בסוגיית השינויים שעה שהמצב כפי שהוא בפועל נרשם בלשכת רישום  
 29 מקרקעין ואף הודע לעיריית תל אביב והנתבעת 2 פועלת להתאמת המצב בפועל להיתר הבניה  
 30 וכי התביעה שלפניי במתכונתה כיום היא להשבת המצב לקדמותו ותיקון צו הבתים המשותפים,  
 31 אותה סבורני שיש לדחות מהטעמים שיפורטו להלן.  
 32



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 19-04-32357 פרנזי ואח' נ' צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

### הסכמת התובעים;

- 1  
2  
3 32. כפי שציינתי בהחלטתי בעניין בקשת התובעים לצו מניעה, התובעים טוענים מחד גיסא כי לא  
4 נתנו הסכמתם להחלפת החניה ומאידך גיסא טוענים כי הסכמתם ניתנה מחמת הטעייתם על  
5 ידי הנתבעים.  
6  
7 33. נפנה לבחינת השאלה האם ניתנה הסכמת התובעים להחלפת החניות והאם, כטענת התובעים,  
8 הסכמה זו הייתה מותנית בקבלת טופס 4 בהתאם לדרישת יועצת הנגישות או מכירת דירה  
9 לרוכש בעל תו נכה.  
10  
11 34. אבהיר כבר כעת כי אין בידי לקבל טענה זו של התובעים הן משום שזו לא עלתה בכתב התביעה  
12 של התובעים וכתב התביעה לא תוקן וכן לא התבקש תיקונו, והן משום הטעמים שיפורטו להלן.  
13  
14 35. לטעמי, בענייננו לא יכולה להיות מחלוקת על כך שלהחלפת החניה ניתנה הסכמת התובעים וכי  
15 גדר המחלוקת הינה בשאלה האם ההחלפה הייתה זמנית ומותנית כטענת התובעים. כלומר,  
16 התובעים טוענים כי הסכמתם להחלפה ניתנה לצורך ועד למתן טופס 4 לבניין, בעוד הנתבעת 1  
17 דוחה טענה זו וטוענת מצדה כי הדרישה להחלפת החניות עלתה לאור גובהה של חניית הנכים  
18 במיקומה המקורי שלא תאם את תקנות הנגישות וכי אילו התובעים לא היו מסכימים להחלפה  
19 היה נמצא פתרון אחר, כדברי העד מר בן חני, סמנכ"ל הנתבעת 1: **"הייתה לי אופציה יותר**  
20 **קלה ברגע שהייתה לי הסכמה, אני אגיד דבר כזה, אם מר פרנזי (התובע- ר' ע') היה אומר אני**  
21 **לא מוכן לשנות את החניה הייתי הופך עולמות מוצא פתרונות, אבל אני הולך בתור סמנכ"ל**  
22 **חברה לפתרון הכי מהיר, פניתי אליו, ברגע שהוא הסכים הנושא מאחורי זה הכל, גם את**  
23 **הרצפה יכולתי להנמיד"**.  
24  
25 36. בחינת הראיות והעדויות שהובאו במסגרת ההליך, מובילה למסקנה כי התובעים עצמם לא עשו  
26 די על מנת לברר עם נציגי הנתבעת 1 האם אכן היה מדובר, כהבנתם באותה עת, ב"גזירת גורל"  
27 או שמא גזירה הניתנת לשינוי או פתרון אחר (למשל, הגבהת הספרינקלרים בחניה אשר הייתה  
28 מיועדת לנכה על פי התכנון המקורי, או הנמכת אותה חניה, הכל על פי האפשרויות התכנוניות),  
29 להנחת דעתם של שני הצדדים, כך שניתן יהיה להבטיח קבלת טופס 4 לפרויקט מבלי להחליף  
30 את חניית התובעים.  
31



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 32357-04-19 פרנזי ואח' נ' צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

- 1 התובעים לא הוכיחו כי למעט מכתב ההתנגדות הראשוני שנשלח מטעמם – אשר לאחריו אין  
 2 חולק כי התקיימה פגישה בחניון בנוכחות הצדדים, הושגו הסכמות, החניות הוחלפו, ניתן טופס  
 3 4 והתובעים קיבלו לידיהם את החזקה ודירה והצמדותיה – ניסו באופן כלשהו לשנות את אותה  
 4 "גזירה" או להבהיר לתובעת כי מדובר בפתרון זמני או מותנה כטענתם.  
 5  
 6 התובעים לא הוכיחו כי ביקשו את השבת החניה המקורית לאחר אותן הסכמות עם הנתבעת או  
 7 לאחר קבלת טופס 4 או בחודשים בהם עשו שימוש בחנייתם הנוכחית ואף לא טענו כי היה ניסיון  
 8 מטעמם למצוא פתרונות אחרים.  
 9  
 10 37. אין מדובר בהטעיה של הנתבעת 1 את התובעים. הנתבעת 1 לא חלקה על הטענה (אשר כלל לא  
 11 ניתן לחלוק עליה), כי אכן פנתה אל התובעים לצורך החלפת החניה בעקבות דרישת יועצת  
 12 הנגישות מטעם הנתבעת 1. העידו בפני אנשי מקצוע מטעם הנתבעת 1 כי חניית הנכה על פי  
 13 התכנון המקורי לא הייתה מותאמת לנכה בשל גובהה. אין חולק כי מבחינת הנתבעת 1 החלפת  
 14 החניות הייתה הפתרון הקל, הנוח, הזול והמהיר יותר על מנת לקבל טופס 4, אך לא הוכח כי  
 15 התובעים הוטעו על ידי נציגי הנתבעת 1 לחשוב כי מדובר בפתרון היחיד שאין בלתו. התובעים  
 16 היו מיוצגים על ידי עו"ד אך בחרו מסיבותיהם שלא להיעזר בשירותיו במועד הפגישה בחניון  
 17 ולאחריה. התובעים לא הוכיחו כי בעת הפגישה בחניון במהלכה ראו את החניה החלופית, את  
 18 מיקומה וכדומה, הבחינו כי היא נחותה יותר או כי הביעו מחאה לגביה.  
 19  
 20 38. כאמור, לטענת התובעים, הם אכן נתנו הסכמתם להחלפת החניות אך ורק לאור המצג שהציגה  
 21 בפניהם הנתבעת 1 כי אם לא תבוצע ההחלפה, לא יינתן לבניין טופס 4. לסברתם של התובעים,  
 22 מטענה זו, היה על הנתבעת 1 וכעת על ביהמ"ש להסיק כי הסכמת התובעים להחלפה מותנית  
 23 בכך שיינתן טופס 4 לבניין. בהמשך, בחקירתו של התובע שונתה גרסת התנאי כך שהתנאי היה  
 24 בעצם מכירת החניה לנכה כך שהחניה תהיה חנית נכה כל הזמן (ראו פרוטוקול מיום 24.05.21,  
 25 עמ' 23 ש' 5-20, עמ' 25 ש' 7-5, 16-20, עמ' 27 ש' 7-8).  
 26  
 27 39. לאמור לעיל, יש להוסיף את העובדה כי גרסת התובעים נסמכה אך על תצהיר ועדות התובע  
 28 בעוד נמנעו מלהביא את גרסת התובעת, שניתן לצפות כי היה בה להוסיף ולחזק את גרסתם  
 29 מאחר והייתה נוכחת במועד הפגישה והייתה חלק מתהליך ההסכמה להחלפה (ראו עדות התובע  
 30 בעמ' 19 ש' 19).  
 31  
 32 40. לטעמי, בסיס גרסת התובעים נעוץ באמור להלן (עמ' 24, ש' 18-13):





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 32357-04-19 פרנזי ואח' נ' צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

- 1  
2 ת : עוד פעם, ההסכמה שלי הייתה שאני זו שלא הייתה לי ברירה שהבניין יקבל טופס 4  
3 חניה 22 תהיה נכים כל הזמן זאת ההסכמה שהייתה.  
4 ש : מבחינת ההבנה שלך כל עוד לא ניתן טופס 4 לבניין אתה לא אמור לקבל עזרה את חניה  
5 22 כן או לא?  
6 ת : אני אומר לך זה הבסיס של כל השאלה שלך, הידיעה שלי שאני זו הבניין מקבל טופס 4  
7 וחניה 22 היא חנית נכים זה הכל.  
8  
9 41. רוצה לומר : מדברי התובע משתמע כי כל עוד חניה 22 הייתה נותרת כחנית נכה והייתה נמסרת  
10 לרוכש בעל תו נכה, כל טענותיו, הן כלפי הנתבעת 1 והן כלפי הנתבעים 2-3, הן לעניין גודל  
11 החניה, טיבה, הימצאות הספרינקלרים והבורות, היו כלא היו והתביעה לא הייתה באה אל  
12 העולם והתובעים היו ממשיכים לעשות שימוש בחנייתם הנוכחית.  
13  
14 42. אלא, שלאור העולה מחוות הדעת וחקירות המומחים וכפי שאפרט בהמשך, עולה כי לא קיים  
15 שוני מהותי בין חניה 22 המקורית אותה היו אמורים התובעים לקבל לבין חניה 23 אותה קיבלו  
16 בפועל, הכל עד למועד בו נודע להם כי בחניה 22 כיום שהינה חניית נכים עושים הנתבעים 2-3  
17 שימוש וכי הם אינם נכים (חו"ח). לא הניח את דעת התובעים העובדה כי הנתבעים 2-3 חוייבו  
18 בהסכם לוותר על החניה ככל ואחת הדירות הנותרות בבניין תירכש על ידי נכה.  
19  
20 43. חיזוק לכך ניתן למצוא גם בתשובתו של התובע לשאלה האם במצב בו ניתן טופס 4 אך החניה  
21 נמכרה לנכה הוא זכאי לקבל את החניה, לה השיב התובע בשלילה.  
22  
23 44. וכן להלן (עמ' 28, ש' 17-27):  
24  
25 עו"ד איתי הדר : אנחנו צרפנו לתצהיר של צרפתי בנספח 10 את טופס 4 שניתן לבניין,  
26 מופיע עליו תאריך 12/8/2018, אני מזכיר לך שהפגישה במקום שבה השתכללו אותן הסמכות  
27 שאתה טוען להן היו ביוני 18' כלומר פחות מחודשיים לאחר אותה פגישה כבר ניתן טופס 4  
28 לבניין, האם במועד הזה שבו ניתן טופס 4 אתה פנית לצרפתי ואמרת להם הנה ניתן טופס 4 נא  
29 להחזיר לי את החניה?  
30 העד, מר פרנזי : לא, לא פנית אליהם כי החניה מבחינתי זו חניית נכים  
31 ש : מה זאת אומרת היא מבחינתך חניית נכים, אבל אתה אומר שאתה אמור לקבל אותה  
32 חזרה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 32357-04-19 פרנזי ואח' נ' צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

- 1 ת : אבל אם היא חניית נכים איך אני אקבל אותה חזרה? הרי הוא קיבל טופס 4 בגלל חנית  
2 נכים".  
3
- 4 45. בנוסף, העיד בפני מר אופיר בן חני, סמנכ"ל הנדסה וביצוע בנתבעת, שהיה נוכח במעמד הפגישה  
5 בין הצדדים בחניון. עדותו של אופיר נראתה מהימנה בעיני ומתיישבת עם הגיון הדברים. וכך  
6 העיד:  
7
- 8 ש : כאן נחתם איזשהו ניר?  
9 ת : יצאה הודעת סיכום.  
10 ש : חד צדדית.  
11 ת : הייתה פגישה חיובית עם מר פרנזי ואשתו וברגע שהיו נציגים בכלל בלי וויכוח יצא  
12 סיכום.  
13 ...  
14 ש : אז אחרי כזה מכתב אתה לא חושב שצריך משהו בכתב?  
15 ת : אחרי כזה מכתב אני קודם כל פונה לדייר אני לא ישר מפעיל עורכי דין, מביא את הדייר  
16 אם אין סיכום עם הדייר אני מערב עורכי דין ברגע שנפגשתי עם הדייר והייתה פגישה חיובית  
17 עניינית, נענה לזה ברצון, ביקש את המחסום הזה נעניתי לזה הוצאתי סיכום ומבחינתי זה  
18 נגמר, ברגע שעורך; הדין שלו לא הגיב לי לסיכום ראיתי את זה מאחורי.  
19
- 20 46. גם מנהל הפרויקט מטעם הנתבעת 1 העיד בפני כי: "אני הייתי אתם למטה בחניה והראנו להם  
21 והייתה הסכמה מלאה שלהם עם דרישה להציב מחסום בגלל ההחלפה". כלומר, אכן כטענת  
22 התובעים ההסכמה הייתה מותנית אך לא בתנאי שהם טוענים לו כיום לעניין קבלת טופס 4 או  
23 מכירת החניה לנכה, כי אם תנאי להצבת מחסום מאחורי חניית הנכה, תנאי שאין חולק כי  
24 התקיים.  
25
- 26 47. כפי שציינתי בהחלטתי בעניין צו המניעה, התובעים לא הוכיחו כי הודעת הנתבעת (נספח 8  
27 לראיות הנתבעת 1) לא הובאה לידיעתם, אלא שבנספח 9 לראיות הנתבעת (מכתב ב"כ  
28 התובעים אל הנתבעת 1), יש לחזק את האמור במכתב הנתבעת 1 שכן נטען שם כי "לבסוף לאחר  
29 פגישה מיום 27.6.18 בה הובהר כי החלפת החניה היא בעקבות דרישת יועצת הנגישות שדרשה  
30 כי חניה מספר 22 חייבת להיות חניית נכים, הסכימו לכך מרשי וזאת מבלי לוותר על  
31 זכויותיהם". במכתב התשובה של הנתבעת 1 (נספח 9) צוינה ההודעה נספח 8 ובמכתב התשובה  
32 של ב"כ התובעים (נספח 9) לא הוכחש קיומה של ההודעה נספח 8. לא זו אף זו, התובעים נמנעו



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 32357-04-19 פרנזי ואח' נ' צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

- 1 מלהביא לעדות את עו"ד קוטלר אליו מוען נספח 8 על מנת שיוכל להפריך את תוכן האמור או  
2 לכל הפחות את עובדת קבלת המכתב והעברתו לידיעת התובעים.  
3
- 4 48. אוסיף כי התובע עצמו העיד כי בהסכמתם להחלפה לא התייעצו עם עו"ד קוטלר או עו"ד אחר  
5 מטעמם וכן לא זכר מתי לאחר הפגישה מיום 27.06.18 החזיר תשובה לנתבעת 1 עמ' 19 ש' 15-  
6 23). על סמך עדותו והיעדר תמיכה בעדויות נוספות ועל סמך העובדה ששליחת מכתב הנתבעת  
7 1 נספח 8 לא נסתרה ועל סמך העובדה שהתובעים עשו שימוש בחניה 23 הנוכחית במשך חודשים  
8 ממועד קבלת החזקה בדירה, אין עוררין כי התובעים הסכימו להחלפת החניות ופעלו בהתאם  
9 להסכמה זו.
- 10
- 11 49. מכתבו של סמנכ"ל הנתבעת 1 נשלח לעו"ד קוטלר, והעובדה שהתובעים נמנעו מלהביא את עו"ד  
12 קוטלר למתן עדות ביחס למכתב זה שסיכם את ההסכמות שבין הצדדים, ברור כי ההלכה הידוע  
13 על הימנעות מהבאת עד עומדת בעוכריהם. הדעת נותנת כי עו"ד קוטלר, בוודאי הביא את  
14 המכתב שנשלח אליו לידיעת לקוחותיו, מעבר להתנהלות המקובלת של עורכי דין, מכתב זה  
15 מתייחס ישירות למכתבו של עו"ד קוטלר בעניין, (נספח 7א לתצהיר הנתבעת 1), כך שעו"ד  
16 קוטלר היה מצוי בנושא. דומני כי ההימנעות מלהביא את עו"ד קוטלר למתן עדות נעוצה בחשש  
17 התובעים כי ככל ועו"ד קוטלר יתייצב הרי הוא יאשר את קבלת נספח 8 ואת אישורם למפורט  
18 בו בזמן אמת.
- 19
- 20 50. אמנם, הנתבעת 1 מכרה את החניה לנתבעים 2-3 אך מכירה זו הייתה מותנית בכך שכלל ותידרש  
21 החניה לצורך הצמדתה לדירה שתירכש על ידי רוכש בעל תו נכה, תוצמד החניה לנכה.  
22
- 23 מעיון בהתחייבויות הנתבעת כלפי התובעים עולה בבירור כי לא ניתן היה לתת להם בדיוק את  
24 אותה התחייבות בדיוק, שכן אז התובעים לא היו מקבלים חניה כפולה עוקבת כפי שרכשו.  
25 במובן זה, ייתכן ולו התובעים היו עומדים על סירובם לביצוע ההחלפה, הנתבעת הייתה בוחנת  
26 פתרונות אחרים, כפי שציין סמנכ"ל הנתבעת (ראו הפניה בסעיף 35 לעיל) שיאפשרו קבלת טופס  
27 4 מבלי להחליף את חניית התובעים. אלא שהתובעים למעט מכתב הסירוב הראשוני מבא כוחם,  
28 לאחריו נפגשו עם נציגי הנתבעת בחניון, ללא נוכחות עו"ד מטעמם, לא השיבו למכתב הנתבעת  
29 לבא כוחם, לא פנו אל הנתבעת בשום שלב על מנת לברר האם החניה הוצמדה לדירת קונה נכה,  
30 גם לא לאחר שניתן טופס 4. טענותיהם הופיעו רק לאחר שראו את הנתבעים 2-3 עושים שימוש  
31 בחניה ונודע להם כי החניה נמכרה להם.  
32



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 32357-04-19 פרנזי ואח' נ' צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

- 1 51. אוסיף עוד כי התביעה הוגשה בשלב בו טרם נמכרו כל הדירות בבניין כך שהסיכוי למכירת  
2 החניה לאדם בעל תו נכה עוד הייתה שרירה וקיימת, וודאי שלאור ההתניה בהסכם המכר של  
3 הנתבעים 2-3 ולא ניתן שלא לתהות כיצד היו פועלים התובעים לו לאחר הגשת התביעה היה  
4 מתממש תרחיש זה. האם אז היו התובעים מפצים את הנתבעים על האופן בו התנהלו כלפיהם?  
5 על השימוש בחניה בזמן שהייתה בחזקתם? על הגשת תביעת סרק?  
6
- 7 52. ב"כ הנתבעת 1 פירט בסיכומיו את שינויי הגרסה של התובעים:  
8 - בסעיף 6 לכתב התביעה טענו התובעים כי "הסכימו התובעים להחלפת החניות מבלי לוותר  
9 זכויותיהם ומבלי לוותר על פיצוי".  
10 - בסעיף 5 לתצהיר שהוגש בתמיכה לבקשת התובעים לצו מניעה זמני נטען "אני ואשתי לא  
11 הסכמנו לאמור מעולם, לא חתמנו על דבר וגם לא על תשריט חילופי, כלום."  
12 - בסעיף 16 לתצהיר עדות ראשית נכתב "הסכמנו למטרת קבלת טופס 4 ורק למען הפיכת  
13 חנייה 22 לחניית נכה. כלומר שנכה יחנה בה. לא הסכמנו לא בעל פה ולא בכתב לשום תנאי  
14 אחר, בוודאי לא למכירתה למי שאינו נכה."  
15
- 16 53. שינויי גרסה אלה, מתעתעים. לא ברור מה התובעים טוענים למעשה. לגרסתם, התבקשה  
17 החלפת החנייה והם נתנו למעשה את הסכמתם להחלפה זו. התובעים מזגזגים בין הגרסאות  
18 כאשר בסופו של דבר, במסגרת החקירות העלו טענה נוספת, רביעית, והיא כי החנייה שקיבלו  
19 לא מופיעה בהיתר הבנייה. אני נמנעת מלהביע דעתי על שינויי גרסה אלה מפאת כבודם של  
20 התובעים.  
21
- 22 54. עם זאת לנוכח כל האמור לעיל, אני קובעת כי התובעים באופן מודע ומפורש נתנו הסכמתם  
23 להחלפת החניות. כמו כן, אני קובעת כי ההחלפה אכן הייתה מותנית, אלא שהתנאי לא היה  
24 כטענת התובעים אלא התנאי היה הצבת מחסום מאחורי חניית הנכה ותנאי זה התקיים.  
25
- 26 **האם קיים פער בין שווי חניית התובעים כיום לבין שווי חניה 22 על פי התכנון המקורי;**  
27
- 28 55. לאחר שעיינתי בטענות הצדדים, חוות הדעת, עדויות העדים לרבות המומחים, סבורני כי יש  
29 לדחות את טענת התובעים כי חנייתם כיום הינה "נחותה" מחנייתם המקורית. לטעמי מדובר  
30 בחניית ראי לחניה המקורית למעט הזזתה חניה אחת הצידה (כ-20 סנטימטרים על פי עדות  
31 מומחה הנתבעת 1, עמ' 38 ש' 23). השטח הינו אותו שטח, המבנה (כפולה טורית) הינו אותו



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 32357-04-19 פרנזי ואח' נ' צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

- 1 מבנה, קומת החניה לא התנתה וגם מיקומה לא השתנה באופן מהותי שיש בו לשנות את שוויה  
2 או להעיד על נחיתות האחת על פני האחרת.  
3
- 4 56. ביחס לשטחה של חניית התובעים כיום, העיד מומחה התובעים לעניין הקביעה בחוות דעתו  
5 לפיה ישנם פערים בין שטח החניה שהיו אמורים התובעים לקבל לבין שטח החניה בפועל,  
6 כדלקמן:  
7
- 8 ש : האם נכון שאתה למעשה את חניה 22 מדדת במצבה כיום, כלומר במצב שבו היא  
9 בעצם מוגדרת כחנית נכה?  
10 ת : כן, כמו ששמתי בתמונה בעמוד 8. (עמ' 8, ש' 5-7)  
11 ...  
12 ש : אני שואל אותך האם נכון שמה שהם היו אמורים לקבל היא חניה 22 אבל לא במידות  
13 שאתה ציינת כי אתה מדדת אותה נכון להיום את חניה 22.  
14 ת : נכון. (עמ' 9, ש' 8-11)  
15 ...  
16 כב' הש' רחל ערקובי : שאלו אותך מה היה במקור לא מה נכון להיום, אתה יודע מה  
17 היה במקור? מה הייתה מידת החניה שהם אמור,  
18 העד, מר אייל טיניליוב : לא מצוין לא בתשריט מכר ולא בתשריט היתר לא מצוין פיזית.  
19 כב' הש' רחל ערקובי : אז אתה לא יודע?  
20 העד, מר אייל טיניליוב : לא יודע כי זה לא מצוין בתשריט.  
21 כב' הש' רחל ערקובי : הוא לא יודע להגיד.  
22 עו"ד איתי הדר : אם אתה לא יודע איך אתה נותן חוות דעת שאתה אומר בה שהם קיבלו  
23 חניה למידות קטנות ממה שהם היו אמורים לקבל שאתה לא יודע מה הם היו אמורים  
24 לקבל?  
25 העד, מר אייל טיניליוב : כי מדדתי את זה פיזית בשטח. (עמ' 9, ש' 24-33).  
26
- 27 57. פועל יוצא מעדות מומחה התובעים הוא כי חוות דעתו ניתנה על הפער בין חניה שמידותיה  
28 מותאמות לחניית נכה אל מול חניה כפולה טורית. לא ירדתי לסוף דעתם של התובעים כיצד יש  
29 בחוות דעת זו כדי לסייע להליך שבפני.  
30
- 31 58. כמו כן, מומחה התובעים קבע מחד גיסא כי שטח חנית התובעים כיום הוא 19.6 מ"ר ומאידך  
32 גיסא, העיד כי החניה שקיבלו התובעים כיום תואמת את ההתחייבות כלפיהם על פי מפרט  
33 המכר (ראו עמ' 13, ש' 16-20).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 32357-04-19 פרנזי ואח' נ' צרפתי צבי ושות חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

- 1  
2 מנגד, עדותו של מומחה הנתבעת 1 – שמצאתי את עדותו מקצועית, בלתי מהוססת ומבוססת  
3 תומכת במסקנה כי אין שוני בין החניות שמצדיק פיצוי התובעים או קבלת התביעה להשבת  
4 החניה המקורית לידיהם, מאחר ולא נגרם להם נזק כתוצאה מההחלפה. על פי עדותו, רוחב  
5 החניה שמתאפשר בפועל לשימוש התובעים הינו רחב יותר מהסימון שנעשה למטרות אסתטיקה  
6 בלבד (ראו פרוטוקול מיום 24.05.21, עמ' 36 ש' 30-33) וכי שטח החניה שהיו אמורים התובעים  
7 לקבל זהה לשטח החניה שקיבלו בפועל (ראו עמ' 38 ש' 4-8).
- 8
- 9 59. לעניין הספרינקלרים, העיד מומחה התובעים כי "בעיקרון הספרינקלרים רצים על כל הקומה  
10 לפי התכנון של המהנדס של המים" וכן כי לא מדד את גובה החניה עד לספרינקלרים מעל לשתי  
11 החניות אלא רק בחניה 23 (עמ' 13, ש' 26-31). מתוך עדות זו לא ניתן להסיק כל מסקנה שהיא  
12 לעניין הפער בין החניון, שווין וטיבן, למעט כי ישנן חניות נוספות בקומה שמעליהן ככל הנראה  
13 ממוקמים ספרינקלרים.
- 14
- 15 60. כמו כן, על פי עדות מומחה התובעים, הקביעה כי הבורות בחניה הינם בורות ביוב נעשה לפי  
16 "הנחת עבודה של מה שראיתי" ועל השאלה האם עומד על הטענה כי מדובר בבורות ביוב העיד  
17 כי "זה לפי מה שראיתי לנכון לכתוב, לא בדקתי לעומק מה זה בדיוק, זה ברור בורות ביוב או  
18 ניקוז" (ראו עמ' 14, ש' 1-11).
- 19
- 20 מנגד, מומחה הנתבעת 1 העיד לעניין זה ל-4 הפתחים ברצפת חנית התובעים אין השפעה על שווי  
21 החניה (עמ' 38, ש' 17-31), וכי מעבר לייעוד של אותם בורות (לניקוז): "זה כלום אין זה ריחות  
22 אין בזה שום השפעה".
- 23
- 24 61. ב"כ התובעים הפנה אל מומחה הנתבעת 1 שאלה לעניין עלות הסדרת החניה מבחינת תכנונית  
25 ורישומית (עמ' 41 ש' 24), אלא שלטעמי לשאלה זו או לתשובה עליה אין משמעות מבחינת  
26 התובעים שכן כפי שהנתבעת 1 הצהירה לפרוטוקול וכפי שהנתבעת 1 פעלה עד כה, עלות זו חלה  
27 עליה והיא פועלת לצורך הסדרת החניה. כן אציין כי מומחה הנתבעת השיב מבחינת זכות  
28 קניינית החשיבות היא לרישום בתשריט הבית המשותף.
- 29  
30  
31  
32



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 19-04-32357 פרנזי ואח' נ' צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

### נגישות החניה והגישה אליה;

- 1  
2  
3 62. הצדדים דשו רבות בסוגיית גובה החניה, גובה הכניסה לחניון וכדומה, מהסיבה שיועצת  
4 הנגישות קבעה שהחניה שלכתחילה נשמרה לרכב נכה אינה בגובה המתאים על פי תקנות  
5 הנגישות – 2.20 מטר, כאשר על פי טענת התובעים ואף בהתאם לתצהירו של הנתבע 2 ולצילום  
6 שצורף לו, במעבר לחניון קיימת קורת פלדה (מגביל גובה) בגובה של 2.20 מ' ומתחתיה הלבשת  
7 פח אשר מנמיכה את גובה המעבר לכדי 2.12 מ' (ראו בקשה לצירוף תצהיר מיום 30.05.21).  
8  
9 63. לפיכך, לטענת התובעים, כלל לא היה צורך בשינוי החניות לצורך קבלת טופס 4 והם הוטעו  
10 לחשוב כך על ידי הנתבעת 1 על מנת שיוותרו על חנייתם בשל רצון הנתבעת 1 למכור את החניה  
11 לנתבעים 2-3 בתמורה גבוהה יותר. לטענתם, ראייה לכך, בין היתר, היא היעדר גישה מותאמת  
12 לנכה לחניית הנכה.  
13  
14 64. בדיקת הוראות תקנות הנגישות מעלה כי תקנה 8.273(א) לעניין מידות החניה הנגישה מפנה את  
15 ת"י 1918 חלק 2 (להלן: "התקן"). אבהיר כי אין רלוונטיות בענייננו לכפיפות הסעיף לאמור  
16 בתקנה 8.274(א) שכן עסקינן בבניין ובו יותר מ-75 חניות.  
17 עיון בתקן מעלה כי "הגובה החופשי במקומות החניה הגישים ובדרך אליהם ומהם יהיה  
18 כדלקמן: לחניית רכב רגיל – 220 ס"מ לפחות; לחניית רכב גבוה – 245 ס"מ לפחות."  
19  
20 קביעתה הנ"ל של יועצת הנגישות מתייחסת למקום חניה מוגש לרכב רגיל, כאשר בהתאם לתקן  
21 על גובה זה להישמר גם בדרך אל מקום החניה וממנו. משכך, היה על הנתבעת לוודא כי לא רק  
22 גובה החניה יהא מותאם לרכב נכה רגיל, אלא גם הכניסה לחניון, שהיא בוודאי חלק בלתי נפרד  
23 מהגישה למקום החניה וממנו.  
24  
25 65. אלא, שלאמור אין כל משמעות לטעמי להחלפת החניה ולתביעת התובע. עילה זו, ככל ותעלה,  
26 שמורה לרוכש דירה שבידו תו נכה ויהיה זכאי להצמדת החניה לדירתו או לנציגות הבית  
27 המשותף – הגם שעל פי המסמכים ועדויות הצדדים לעניין זה, ה"תוספת" אשר מנמיכה את  
28 הכניסה לחניה הינה ככל הנראה הלבשת פח הניתנת לפירוק ואין המדובר בתוספת קבועה שלא  
29 תאפשר, ככל ויעלה הצורך, הסרתה והנגשת המעבר לכלי רכב נכה.  
30  
31  
32



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 32357-04-19 פרנזי ואח' נ' צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

### לסיכום:

- 1  
2  
3 66. התובעים לא הגישו תביעה בגין פגם או ליקוי בחניה שקיבלו בפועל. התובעים חתמו על הסכם  
4 מכר המקנה לנתבעת את האפשרות לשנות את מיקום החניה של התובעים (ראו סעיף 3.4  
5 להסכם המכר). בענייננו, יכלו שני הצדדים לפעול אחרת, הנתבעת יכולה הייתה להציע פתרון  
6 ביניים והתובעים מצדם יכלו לעמוד על התנגדותם או להציע פתרון ביניים מטעמם.  
7 אלא, שהנתבעת 1 בחרה בפתרון הקל והנוח יותר מבחינתה של החלפת החניות והתובעים  
8 הסכימו לכך, לאחר שביקרו בחניון וראו את החניה החדשה ולאחר שהעמידו תנאי להצבת  
9 מחסום מאחורי חניית הנכה החדשה ותנאי זה התקיים. ויש לזכור כי בהנחת אותו מחסום  
10 מתאפשר לתובעים להעמיד מעבר לשני כלי רכב גם אופנוע שבבעלותם, בחניון.  
11  
12 תוצאה סופית של התנהלות התובעים והנתבעת 1 היא כי התובעים וויתרו על החניה ובהמשך  
13 חניה זו נמכרה (על תנאי) לנתבעים 2-3. לא הוכח בפני כי ויתור התובעים היה מוגבל בזמן עד  
14 למתן טופס 4 או עד להצמדת החניה לדירה שתקנה על ידי נכה, לא הוכח כי הנתבעת התחייבה  
15 כלפיהם כי ככל ולא תוצמד הדירה לרוכש דירה נכה, החניה תוצמד חזרה לדירתם. בנוסף,  
16 התובעים חתמו על פרוטוקול קבלת החזקה בדירה והצמדותיה מבלי שהעלו או ציינו על גביו כל  
17 טענה שהיא בקשר עם החניה שקיבלו בפועל. התובעים עשו משך חודשים שימוש בעלים בחניה  
18 23 ובשום שלב לא פנו אל הנתבעת על מנת לברר האם החניה הוצמדה לדירת נכה או שמא ניתן  
19 להשיבה לידיהם.  
20  
21 67. לא הוכח כי החניה שקיבלו הנתבעים נופלת משמעותית מהחניה ששויכה להם בשלב החתימה  
22 על ההסכם. הוכח כי מדובר בחניית ראי לחניה המקורית ובאותה מידת נוחות. לא הוכח כי  
23 מדובר בפתחי ביוב וחקירת המומחה על בורות אלו העלתה כי ככל הנראה מדובר בורות ניקוז  
24 שאינם גורמים לאי נוחות או הפרעה כלשהי בשימוש, כך גם לעניין הספרינלקרים. נהפוך הוא,  
25 הוכח בפניי במפורש כי המדובר בחנייה זהה שמהווה תמונת מראה לחנייה שמקורית  
26 שהתובעים היו אמורים לקבל, והדבר עולה בצורה ברורה מהשרטוט שפורט בסעיף 5 לפסק דיני.  
27  
28 68. בנוסף, הוכח להנחת דעתי כי הנתבעת לבקשת התובעים ולשביעות רצונם הציבה מחסום באופן  
29 בו דיירים אחרים לא יוכלו לחנות בחניה שמאחורי חניית הנתבעים 2-3 על מנת שלא לגרום  
30 להפרעה לחנייתם הפנימית של התובעים.  
31  
32 בשלב זה אינני מוצאת טעם לדון בטענה מי מחנה בשטח שמאחורי המחסום או בטענה כי  
33 הנתבעת 3 ביקשה להסיר את המחסום על מנת שתוכל לעשות בו שימוש כחניה כפולה עוקבת





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 19-04-32357 פרנזי ואח' נ' צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

1 לחניה שלה. כן אני מוצאת לציין כי על פי העדויות שהובאו בפני, הגם שנטען כי כלל דיירי הבניין  
2 יכולים לעשות שימוש בשטח זה, התובע הוא זה אשר החנה את הקטנוע שלו באותו שטח.  
3  
4 יחד עם זאת, לטענה זו או בדיון בה אין כדי להוסיף או לגרוע מהדיון בענייננו או מהכרעתי, שכן  
5 משמדובר בשטח משותף לכלל הדיירים הלכה פסוקה היא כי "המבקש ליטול חלק מן הרכוש  
6 המשותף זקוק כאמור להסכמת כל בעלי הדירות, ולא יראוהו כזכאי לבעלות בחלק מן הרכוש  
7 המשותף, אלא אם נאמרו הדברים מפורשות וברורות" [ראו ע"א 239/79 ישראל גלבורט נ'  
8 הממונה על המרשם, פ"ד לד(2) 807 (1980); ע"א 6271/95 אדוניהו אשר ו-61 אח' נש' פרוייקט  
9 גן העיר בע"מ וערעור שכנגד, פ"ד נה(1), 577, 580-581 (1998)].

10

11

### סוף דבר:

12

13

69. דינה של התביעה להידחות.

14

15

70. התובעים ישלמו לנתבעים הוצאות ושכ"ט עו"ד כדלקמן:

16

17

א. לנתבעת 1 ישלמו התובעים הוצאות בסך של 10,000 ₪ (זאת לאחר ששקלתי את מכלול  
18 השיקולים, בין היתר, החלטתי מיום 29.07.20 לעניין הוצאות שקבעתי כי יש לפסוק לטובת  
19 התובעים בגין הסכמתם להוספת ראייה מצד הנתבעת 1).

20

21

ב. לנתבעים 2-3 ישלמו התובעים הוצאות ושכ"ט סך 20,000 ₪.

22

23

24

25

26

ניתן היום, כ"ה טבת תשפ"ב, 29 דצמבר 2021, בהעדר הצדדים.

27

רחל ערקובי, שופטת

28

29

30



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 32357-04-19 פרנזי ואח' נ' צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

1