



גבולות, קירות ומה שביניהם

שמעון ברזני

מהנדס ומודד מוסמך
המרכז למיפוי ישראל

Shimon.barzani@gmail.com

1. מבוא

בני אדם ומינים רבים של בעלי חיים הינם יצורים טריטוריאליים אשר עושים שימוש בסימון גבולות פיסיים (גדרות, קירות) ושאינם פיסיים (סימון בריח (פרומונים), הגדרה אנליטית) לצורך סימון ותיחום טריטוריות. גבול הנו אלמנט קווי מורכב קווים ו/או קשתות. במקרים רבים הגבול מוגדר ע"י אלמנטים פיסיים (קירות, גדרות וכד') שהינם אלמנטים בעלי שטח ונפח. תיחום טריטוריה ע"י אלמנט פיסית כגון קירות/גדרות מהווה:

- א. הצהרה ו"יתמרות אזהרה" לכל בר דעת שהמקרקעין המסומנים הנו שטח טריטוריאלי בחזקת פלוני ושאינו להסיגו ללא אישור בעל הזכויות במקרקעין.
 - ב. מכשול פיסית המהווה מגן/מכשול בפני פולשים/גורמים לא רצויים.
 - ג. מקנה פרטיות, ביטחון והגנה לבעל הנכס.
 - ד. מהווה אלמנט הנדסי לצורך פיתוח המקרקעין והשימוש בו.
- מאמר זה יעסוק ביחס שבין הגבול הפיסית לגבול התיאורטי האנליטי תוך התייחסות למקרים שונים ומגוונים במטרה לתת מענה הנדסי בהתאם, דהיינו בניית הקירות במקום הנכון.

2. מה אומר החוק ?

א. בתורה נכתב "לא תסיג גבול רעך" (דברים י"ט ט 14).

ב. סעיף 49 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 קובע:

"א) קירות, גדרות, עצים ומחוברים וכיוצא באלה הנמצאים במיצר של מקרקעין שכנים (להלן - מחוברים שבמיצר), יראום כנכסים בבעלות משותפת של בעלי המקרקעין השכנים, כל עוד לא הוכח היפוכו של דבר.

ב) מחוברים שבמיצר רשאי כל אחד מבעלי המקרקעין להשתמש בהם למטרה שלשמה הוקמו, וחייב הוא להשתתף בהוצאות הדרושות כדי להחזיקם במצב תקין לפי שיעור שהוסכם ביניהם, ובאין הסכם כזה - בחלקים שווים, זולת אם מידת השימוש בהם הייתה שונה."

לכאורה, לפי סעיף 49(ב) לחוק המקרקעין, במקרה שאין הסכם בין בעלי מגרשים שכנים, על בעלי המגרשים לשאת בחלקים שווים בהוצאות הכרוכות בשמירה ובהחזקת המחוברים שבמיצר."

על מנת שהחוק יתייחס לקירות כאל מחוברים שבמיצר יש להוכיח שהמחוברים הינם "מחוברים שבמיצר", דהיינו מהווים גבול בין חלקות/מגרשים. ברור שהדבר חייב בחו"ד מודד.

ג. להלן תמצית מספר פסקי דין בנדון :

1) בית משפט השלום ברחובות ע"י כב' השופטת ריקי שמולביץ ב-א 4155/06 יוחנן עמר נ' קרלו רוזיאל בראונר, אשר דחה את טענות התובעים לחייב את שכנו לשאת במחצית עלות הקמת גדר הפרדה בין המגרשים כי התובעים לא הצליחו להוכיח כי הגדר היא "מחובר שבמיצר" וממילא רכשו את המגרש כאשר הושלמה כבר בניית הגדר. לפי השופטת בפרשת עמר, על פי סעיף 49 לחוק המקרקעין, על התובע השתתפות של בעלי המקרקעין השכנים בעלות הקמת גדר להוכיח כי הגדר נבנתה ונמצאת במיצר של המגרשים השכנים. יובהר, כי בנסיבות המקרה היה מדובר במגרשים זמניים, וטרם בוצע רישום כחוק בלשכת רישום המקרקעין, לכן, לגישת כב' השופטת, יש להיעזר בחוות דעת מומחה ואף מודד מוסמך שבסס טענת התובע לשאת במחצית עלות הקמת גדר, כי הגדר היא "מחובר שבמיצר" כמשמעותו בחוק.

2) בפסק הדין תק 525/04 וילצ'ק בנימין ואחר נ' משעלי עמי נדונה השאלה האם ניתן לחייב שכן בחלקים שווים לעלות הקמת קיר חדש בין מגרשים שכנים ונקבע כי נוכח הסכמה של השכן להקמת הקיר וכן לכך שגם השכן עצמו ראה בקיר כמחובר שבמיצר חוייבו שני השכנים בהוצאות הקיר המפריד ביניהם. מדובר בנסיבות שונות מהתיק לעיל, שכן בפרשת עמר התובעים לא ביקשו ולא קיבלו הסכמת השכן להקמת גדר.

3) בפסק הדין בת.א (י-ם) 1274/04 נאור דמארי ואחר נ' תומר אקוע ואחר כב' בית המשפט קבע כי בין 2 המגרשים הייתה סכנת הידרדרות אדמה שחייבה בנייתו של קיר תומך וחייב את השכן להשתתף בעלות הוצאות הדרושות להחזקתו במצב תקין של הקיר הגובל בין שני המגרשים הנמצא בבעלות משותפת של הצדדים. בפרשת עמר התובעים ניסו להסתמך על גם קביעה זו, אך כב' השופטת דחתה טענתם תוך שקבעה כי בפסק דין דמארי מדובר בנסיבות שונות.

מהאמור לעיל ניתן להסיק שתרגום הגבול האנליטי/תיאורטי לגבול פיסי אינו פשוט כלל ודורש ידע ובקיאיות ופעמים רבות יש לבחון כל מקרה לגופו.

3. מיקום קירות בהתייחס לגבולות האנליטיים

3.1 תכנון פיתוח שכונות מגורים חדשות במסגרת תכניות מפורטות (תכניות בניין עיר)

3.1.1 **קירות תומכי כביש ותומכי מגרש בגבול הכביש** : כאשר אנו מתכננים שכונת מגורים חדשה נקבעים במסגרתה זכויות הדרך (רוחב הדרכים), שטחי הציבור, שטחי המגורים וייעודי הקרקע השונים. תכנון הדרך מלווה ב"חתך דרך טיפוסי" (מבוסס על הנחיות לתכנון רחובות בערים) לדוגמה: רוחב מדרכות 3 מטרים בכל צד, רוחב חניות 2 מטרים בכל צד, רוחב נתיבי נסיעה 3 מטרים לכל צד. הדרך מהווה גם עורק לתשתיות ציבוריות כגון ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וכו'. תיאום המערכות בחתך הטיפוסי אף הוא חלק ממכלול השיקולים בקביעת חתך הדרך ולהיפך. בהתאם לחתך הטיפוסי נקבעת זכות הדרך המצוינת ב"רוזטה" בתסריט התכנית המפורטת. החתך הטיפוסי המוגדר הנו חתך טיפוסי תפעולי "נקיי", ולכן הכוונה היא שהוא לא יכלול את אלמנטי התימוך במצבים השונים. על הקירות התומכים להיות מתוכננים כך שלא ייכללו בזכות הדרך אלא יהיו על חשבון המגרשים הגובלים (ראה איור מס' 1). הקירות תומכי המגרש/מדורן לאורך הכביש יתוכננו כך שהגבול האנליטי יעבור בסמוך לקצה המדרכה (ראה איור מס' 7). על עורך התכנית להתייחס למצב זה במסמכי התכנית ולעגן את האמור משפטית בתקנון ובנספחי התכנית.

בהמשך, יש לציין את הדבר גם במסמכי השיווק של המגרשים. אותו כלל חל גם על מעברים ציבוריים ושצ"פים. שונה הדבר בתכניות שמטרתן היא סלילת כבישים כדוגמת כבישים בין עירוניים ומסילות ברזל ו/או כבישים שמבוצעת עבורם הפקעה. ההפקעה צריכה לכלול את כל השטח הדרוש לביצוע כל אלמנט המשרת את הדרך או הנו חלק ממנה לרבות קירות ואין ל"גלוש" מעבר לתחום ההפקעה כהוא זה (ראה איור מס' 2).

3.1.2 קירות בין מגרשים : כאשר מתוכננת שכונת מגורים חדשה וביצוע הקירות בין המגרשים מתבצע באמצעות היזם יש להשתמש בעקרונות להלן :

א. קירות גדר- קירות בעובי של כ 25 ס"מ שאינם קירות תמך ונבנו לצורך הפרדה פיסית בין מגרשים, יש לבנות כך שאמצע ראש הקיר הנו הגבול האנליטי (ראה איור מס' 3).

ב. קירות תומכים מסוג כובד- יש להבדיל בין המקרים להלן :

1) השכונה היא שכונה חדשה והבניה של הקירות הינה באמצעות הגורם המפתח את התשתיות הציבוריות לרבות כבישים וכד'. היזם יבנה את הקיר בין המגרשים כך שהגבול האנליטי יעבור בקצה החיצוני של ראש הקיר (ראה איור מס' 4). בניית הקיר תיעשה בתיאום עם היזמים ובהתייחס לתכנית הפיתוח של המגרשים או בהיעדרה, ע"פ תכנית הבינוי. יש להתייחס למצב הפיתוח הסופי של המגרש על מנת שלא יוצר בעתיד הצורך בבניית קיר נוסף (קיר תומך קיר כמפורט באיור מס' 5). היזם הראשי המפתח, רשאי לחייב את הזוכה במגרש בתוספת הוצאות פיתוח בגין בניית הקיר בהתייחס למצב הפיתוח העתידי במקום למצב הקיים או לחילופין לכלול זאת בהוצאות הפיתוח הכלליות באתר.

2) השכונה היא שכונה חדשה והבניה של הקירות בין המגרשים הינה ע"י הקבלנים. יש חשיבות רבה לתיאום מוקדם בין היזמים וכריתת הסכם לגבי פתרון התימוך וחלוקה בהוצאות. במידה ואין סיכום או לחילופין למגרש אחד כבר קיים יזם ובשני אין וברצונו לפתח את המגרש. יתמוך כל אחד את המגרש שלו בהתייחס למצב הקיים כאשר כל קיר יזם יבוצע בתחומי מגרשו הוא בלבד (איור מס' 5). תכנון הקירות חייב לקחת בחשבון כמובן את המצב הסופי. במידה ומדובר על מגרשים שניתן לדחות בהם את בניית הקירות הגובלים במגרשים אחרים עד לאחר "כניסת" היזם הסמוך לעבודות תכנון ופיתוח ייטב ליזם הראשון מאחר ובכך יגדיל סיכויו לחלוקה במימון עם היזם האחר, אחרת יצטרך להוכיח שהקיר שבנה הוא בגדר של מחוברים שבמיצר ויכול יהיה להיתקל בטענות שכנו שהקיר שנבנה אינו הכרח וזהו רצונו שלו בלבד ויתרה מזאת עלול לקבל תביעה לסלק את קטע הקיר שנבנה במגרש השכן (ראה תא"מ (צפת) 10-04-35277 נגד ש'). טוב יעשה היזם הראשי (האחראי על התשתיות הציבוריות וכלל הפרויקט) אם יצרף למסמכי השיווק הנחיות הנדסיות לביצוע קירות תמך במצבים כנ"ל.

3.2 קירות תומכים בשטח אורבני מפותח (ביצוע עבודות תימוך עבור מגרש כלשהו שקיים סביבו פיתוח).

במקרה דנן, כל פתרון תימוך כלשהו של המגרש כנגד אלמנט קיים בגבולות המגרש חייב להיעשות על חשבון המגרש ללא חדירה למקרקעין סמוכים (איור מס' 5) אלא אם התקבלה הסכמה לכך מראש מאת בעל הזכויות במקרקעין הסמוכים. הדבר נכון גם לגבי פיתוח ציבורי לרבות סלילת כבישים וכד' אלא אם גבול ההפקעה התחשב בכך.

3.3 סימון גבולות במסגרת תכנית שיכון ציבורי : תכנית שיכון ציבורי (תרש"צ) נועדה לקבוע את הגבולות בהתאם למצב הקיים והביצוע בפועל. בחלוקה לפי המצב הקיים יש לנסות ולהיצמד ככל שניתן לחלוקה המוצעת במסגרת התב"ע אך במקרים ויש סתירה יש לאמץ את הכללים להלן :

1) קירות תומכי מגרש וגובלים בכביש/שצ"פ, ייקבע בהם הגבול בתחתית הקיר בגובה סמוך לפני המדרכה (פיתוח תחתון) (איור מס' 7).

2) קירות תומכי כביש/שצ"פ, ייקבע בהם הגבול בקצה ראש הקיר בחלקו החיצוני (ראה איור מס' 6).

3) קירות גדר בין מגרשים, ייקבע בהם הגבול באמצע ראש הקיר (איור מס' 3).

4) קירות תומכים בין מגרשים, ייקבע בהם הגבול בראש הקיר בקצהו החיצוני (איור מס' 4).

האמור בגדר המלצה בלבד ואין בו בכדי לדלג על בדיקה וחקירת הבעלות של הקיר (אם נבנה בהסכם או/ו ע"י מי נבנה ואם על חשבון).

3.4 מקרים אחרים: בכל מקרה אחר העיקרון המנחה הנו הפרת המצב הקיים ע"י גורם מסוים באופן שמצריך תימוך, האחריות הינה של אותו גורם מפר קרקע ומצריך תימוך. מיקום הקיר במצב זה ייקבע כך שפתרון התימוך כולו יהיה במגרש שבגנו נדרש התימוך.

4. סיכום ומסקנות

במאמר זה סקרתי מקרים שונים של מצבים והגדרתי את המלצתי למיקום הקיר הפיסי בהתייחס לגבול האנליטי. מאמר זה נטול מעמד חוקי או סטטוטורי כלשהו והנו בגדר "מורה נבוכים" בלבד. באחריות הגורמים הרלבנטיים לפעול ולבדוק כל מקרה לגופו ולהתייעץ עם אנשי מקצוע לרבות מהנדסים, מודדים ועו"ד בכל הקשור לביצוע עבודות תימוך כלשהן. כל שימוש במידע המצוין במאמר זה הנו באחריות המשתמש בלבד ולא תתקבל שום טענה בדבר פעולה ע"פ האמור במאמר זה.

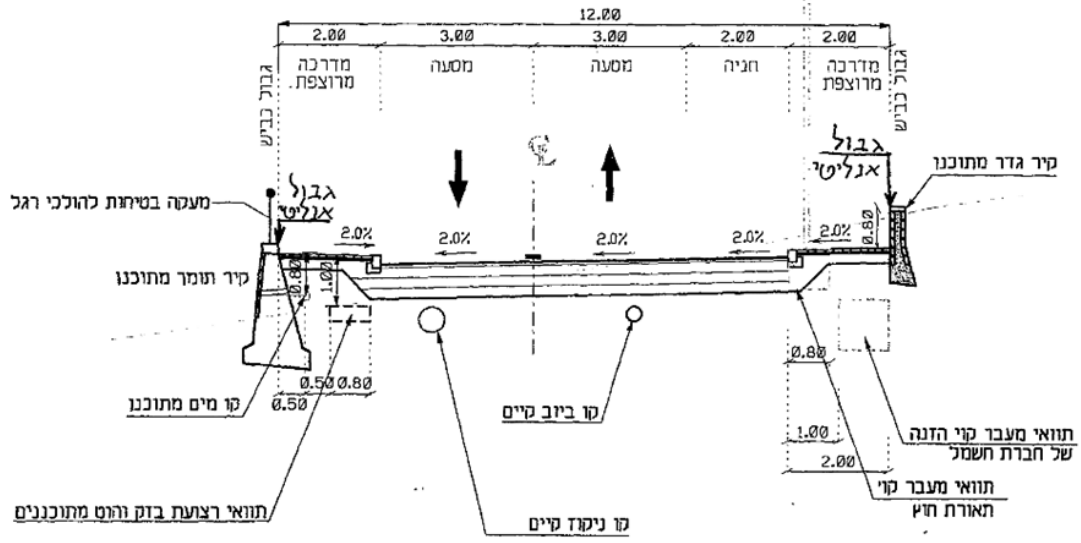
5. מקורות

א. חוק המקרקעין תשי"ט 1969.

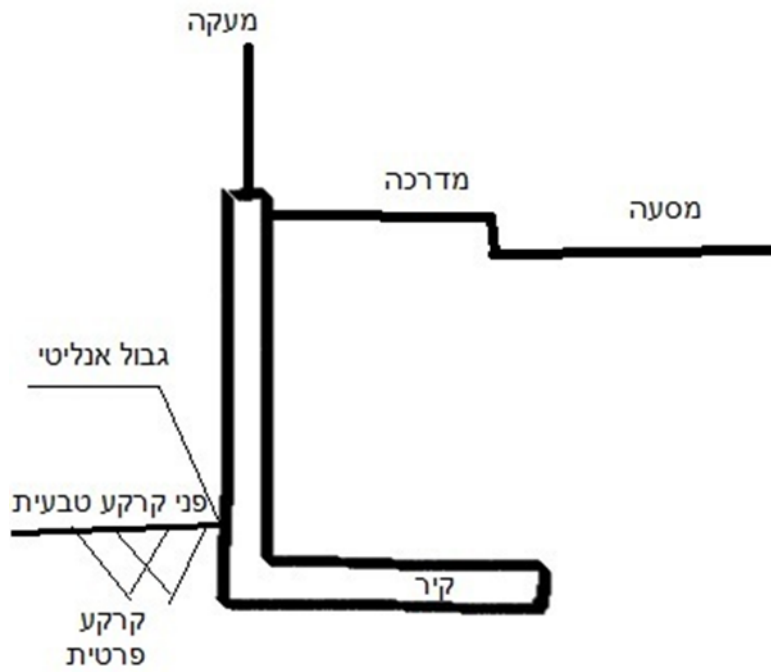
ב. מאמר מאת עו"ד אבי טסה.

ג. פסקי הדין המצויינים במאמר.

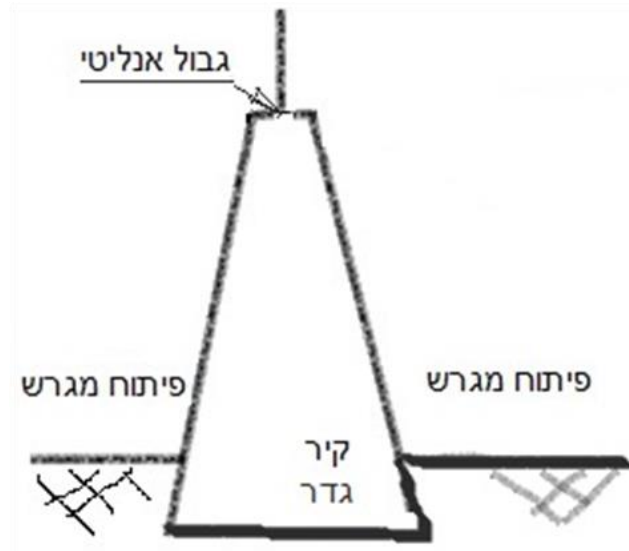
6. איורים



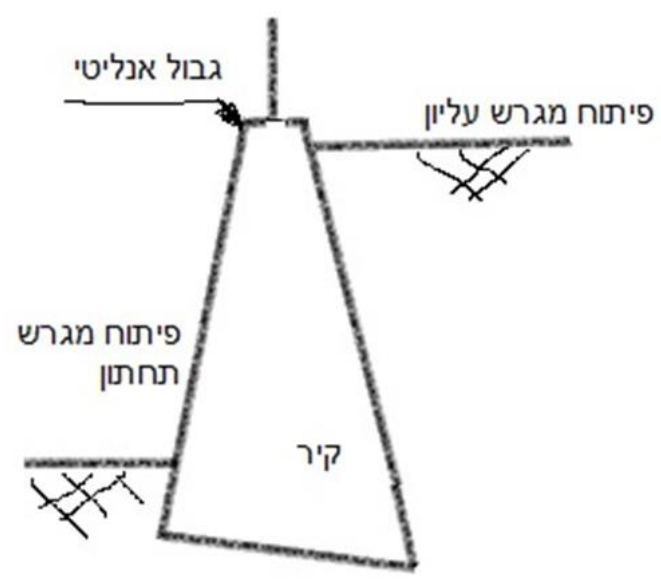
איור מס' 1



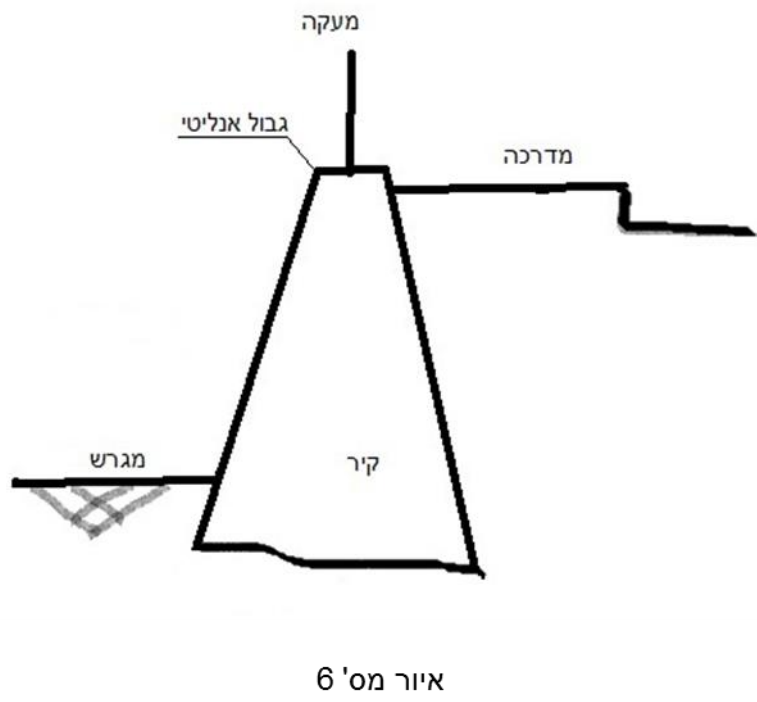
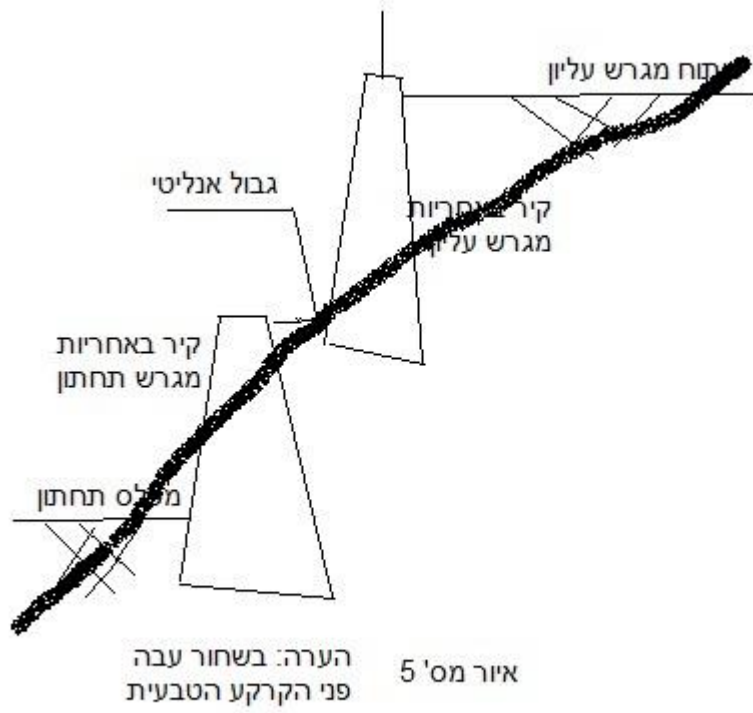
איור מס' 2

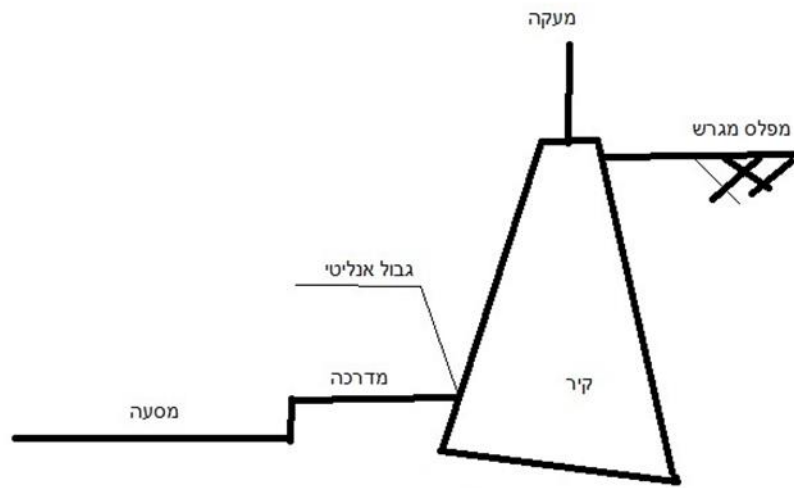


איור מס' 3



איור מס' 4





איור מס' 7