



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17545-07-12 הלוי ואח' נ' טכורש ואח'

תיק חיצוני:

בפני כב' השופטת ד"ר דפנה אבניאלי

מבקשים

1. נגם הלוי
2. עמית פירסטנברג הלוי

ע"י ב"כ עו"ד רעיה מרום מלניק ועו"ד נדב דרוזנין

נגד

משיבים

1. מלכה טכורש

ע"י ב"כ עו"ד אורי ינקו

2. רוני קרטור
אנדרו קרטור

3. חיים יוכט
לאה יוכט

ע"י ב"כ עו"ד רועי כץ ועו"ד אורון גיצטלר

פסק-דין

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

כיצד תפורש הוראה בתקנון בית משותף המצמידה זכויות הבנייה על גג הבית לדירה מסוימת, והאם ההצמדה כוללת זכות לממש את מלוא זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות בבניין – אלה השאלות הניצבות בעיבורה של התובענה.

העובדות בקצרה

1. המבקשים הם בעלי דירה בקומה רביעית של בית משותף ברח' בורוכוב 16 בת"א, שבו נבנו 4 דירות על ידי מנוצי'הרי חב' קבלנית לבנין בע"מ (להלן: "החברה הקבלנית" ו "הבית המשותף").

2. בשנת 2006 רכשו המבקשים את דירתם מידי ח"ה ג'ורג', שרכשו את הדירה ישירות מהחברה הקבלנית.

3. הבנין נרשם בפנקס הבתים המשותפים כבית משותף בשנת 1987. בצו לרישום הבית המשותף, אשר ניתן ביום 29.6.87 נאמר, כי קיים תקנון מוסכם לכל הדירות בבניין (להלן: "התקנון המוסכם").



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17545-07-12 הלוי ואח' נ' טכורש ואח'

תיק חיצוני:

- 1 בתקנון המוסכם (נספח א'2 לתובענה) נאמר כי בהתאם לסעיף 55 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969
2 (להלן: "חוק המקרקעין"), מוצאים חלקים מהרכוש המשותף ומוצמדים לדירות כדלקמן:
- 3 חניות שסומנו בתשריט והוצמדו לכל אחת מהדירות (סעיפים 1(א)-(ד) לתקנון); "גג בשטח 71.20
4 ממ"ר המסומן בתשריט באות ה', מוצמד לדירה מס' 18/4", היא דירת המבקשים (סעיף 1(ה)
5 לתקנון).
- 6 סעיפים נוספים בתקנון הבית המשותף, הרלבנטיים לענייננו הינם סעיפים 2, 3, 4.
7 בסעיף 2 לתקנון נאמר:
- 8 "הרכוש המשותף של הבית יוצמד לדירות הבית בחלקים שווים, כלומר: 1/4 לכל דירה".
9 בסעיף 3 לתקנון נאמר:
- 10 "בעלי הדירה מס' משנה 18/4 וחליפיהם מדי פעם בפעם, שלדירתם צמוד הגג, כמפורט בסעיף
11 1(ה'), יהיו רשאים לעשות לגבי הגג הצמוד כל שימוש וניצול ללא הגבלה, לרבות פעולות ועבודות
12 בניה ו/או תוספת בניה ו/או שיפוצים כלשהם, ללא הגבלה וללא הצורך בקבלת הסכמה ו/או
13 חתימה מאת בעלי הדירות האחרות בבית, ו/או מנציגות הבית, ובלבד שלגבי עבודות הבניה ינתן
14 היתר מאת הרשויות המוסמכות".
- 15 בסעיף 4 לתקנון נאמר:
- 16 "הגג העליון שהינו רכוש משותף ישמש את כל בעלי הדירות בבית לשם התקנת מתקנים
17 משותפים, כגון דודי שמש, קולטים ואנטנה מרכזית לטלוויזיה".
- 18 3. באפריל 2005 נכנסו לתוקפן הוראות תמ"א 38 – תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים
19 קיימים בפני רעידות אדמה. תכנית זו אינה חלה באזורים שעליהם חלה תכנית מפורטת לב העיר
20 2331 "לב תל אביב אזור ב, המאפשרת בניית קומה נוספת חדשה בבנין" (להלן: "תכנית לב העיר").
21 יחד עם זאת, קבלת היתר בניה לפי תביע לב העיר מותנית בחיזוק הבנין בהתאם להוראות תמ"א
22 38.
- 23 4. לאחר כניסתם לדירה, החל המבקש 1, שהוא אדריכל במקצועו, בהליכי תכנון של קומה
24 חמישית בבית המשותף, כאשר בתכנון משולבות גם עבודות לחיזוק הבנין כנגד רעידות אדמה,
25 בהתאמה להוראות תמ"א 38.
- 26 ביום 19.5.09 הגישו המבקשים בקשה להיתר בניה.
- 27 לטענתם, הסתבר להם לתדהמתם כי ביום 13.6.09 הגישו המשיבים במאוחד התנגדות למתן ההיתר.
28 הועדה המקומית החליטה לקבל את התנגדות המשיבים ונימקה את קבלת ההתנגדות בכך שלא



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17545-07-12 הלוי ואח' נ' טכורש ואח'

תיק חיצוני:

1 התקבלה הסכמת המשיבים לבניה בחלקים המשותפים לשם חיזוקו של הבנין, וכי נדרשת הסכמת
2 המשיבים לבניה על גג הקומה החמישית החדשה שתיווצר.

3 **טענות המבקשים**

4 5. התובענה אינה מופנית כלפי הוועדה המקומית אלא כלפי המשיבים בלבד. עתירתם של
5 המבקשים היא להצהיר כי זכויות בנייה בלתי מנוצלות בבית משותף יוחדו בתקנון לדירתם, באופן
6 המקנה להם בכל עת ובאופן בלעדי זכות לנצל ו/או לממש את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, ללא
7 צורך בהסכמת המשיבים.

8 6. המבקשים טוענים כי תבי"ע לב העיר מאפשרת בניית קומה נוספת (חדשה) בבנין ומטרתה
9 לעודד שיפוץ מבנים על ידי הוספת שטחי בניה. התכנית לא היתה קיימת במועד בניית הבנין, וזכויות
10 הבניה מכוחה טרם נוצלו בפועל (להלן: "זכויות הבניה הבלתי מנוצלות").

11 בבית המשותף מושא התובענה, יש זכויות שטרם נוצלו לבניית דירה אחת נוספת על הגג, מכח
12 תכנית לב העיר, בכפוף לחיזוק הבנין בהתאם לתמ"א 38.

13 על מנת לנצל את אחוזי הבניה, נדרשת העתקה של החדר הבנוי על גג הקומה הרביעית בבנין, שהגג
14 שלו הוא רכוש משותף, והעתקת חדר המכוננות של המעלית אל גג הקומה החמישית החדשה שתבנה.

15 7. טענת המבקשים, הזכויות הבלתי מנוצלות על גג הבנין הוקנו להם באופן בלעדי במסגרת
16 התקנון המוסכם. לדבריהם, הרשאה לבנות ולנצל את זכויות הבניה הללו, היא בבחינת התחייבות
17 חוזית מחייבת ובלתי הדירה, אשר המשיבים מנועים מלחזור בהם ממנה או להתנגד להענקת היתר
18 בניה למימושה.

19 לדברי המבקשים, המשיבים אשר הסכימו מראש (בתקנון ובחוזה הרכישה) לבניה נוספת ללא
20 הגבלה על גג הבנין בו הם מתגוררים, הסכימו מכללא גם לכך שבמשך תקופה זמנית וסבירה, תגרם
21 פגיעה מידתית וזמנית לרכוש המשותף ויחולו בו שינויים המתחייבים מעבודות הבניה – כל זאת
22 בתנאי שהמבקשים יפעלו למזער כל נזק למינימום ההכרחי, וישיבו את המצב לקדמותו בשינויים
23 המחויבים לגבי הרכוש המשותף.

24 המבקשים מציינים כי ניסו להגיע להסדר מוסכם עם המשיבים וניהלו איתם מו"מ במשך כשנתיים
25 וחצי, אך בסופו של דבר נתקלו בסירוב עיקש של המשיבים לשתף עמם פעולה.

26

27 **טענות המשיבים**



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17545-07-12 הלוי ואח' נ' טכורש ואח'

תיק חיצוני:

- 1 8. המשיבים טוענים, כי זכויות בניה בלתי מנוצלות הינן זכויות בעלות ערך השייכות לכל בעלי
2 הדירות בבנין. לדבריהם, הצמדת הגג המשותף לדירה מסוימת, איננה מהווה בהכרח הסכמה לבניה
3 על הגג הצמוד לאותה דירה או לניצול אחוזי בניה שנותרו לבנין.
- 4 המשיבים 3 ו-4 מודיעים כי לצרכי פשרה היו מוכנים והם עדיין מוכנים, כי המבקשים יעשו שימוש
5 בזכויות הבניה הנוספות על החלק הצמוד לדירתם בלבד. אולם המבקשים דחו הסכמה זו, מטעמים
6 לא ברורים, והם מבקשים לנצל את כל זכויות הבניה הנוספות לשם בניה על כל גג הבית המשותף,
7 גם על החלק שאינו צמוד לדירתם. ויותר מכך, גם על הגג החדש שיווצר מהבניה הנוספת, לרבות על
8 חלק הגג שמוגדר באופן ברור כרכוש משותף, בתקנון ובתשריט של הבית המשותף.
- 9 לדברי המשיבים ברי שאין זו כוונת התקנון או כוונת הצדדים בחוזה הרכישה, וראיה לכך ניתן
10 למצוא בעובדה שאין הצמדה מפורשת של זכויות הבניה לדירת המבקשים והם מנסים לבנות
11 טענותיהם על הסכמה מכללא.
- 12 9. המשיבה 1 טוענת, כי המבקשים עצמם מודים שהצמדת הגג לדירתם אין משמעה גם
13 הצמדה אוטומטית של זכויות בניה בלתי מנוצלות, אלא הזכויות הללו הינן בבעלותם של כל בעלי
14 הזכויות בנין, בחלקים שווים.
- 15 המשיבה 2, גבי נחמה נחמיאס, מכרה את דירתה לבני הזוג רוני ואנדרו קרטל במהלך הדיון
16 בתובענה. הרוכשים החדשים, בני הזוג קרטל שמם הוסף במקום גבי נחמיאס, הודיעו כי אין להם
17 עניין בסכסוך ולא הגישו סיכומים מטעמם.
- 18
- 19 **התקנון המוסכם**
- 20 10. התקנון המוסכם מנוסח במילים פשוטות וברורות ועל פי לשונו הוסכם בין רוכשי הדירות
21 לבין החברה הקבלנית כדלקמן:
- 22 א. מתוך הרכוש המשותף יוצאו חלקים ספציפיים המיועדים לחניות, כאשר לכל דירה הוצמדה
23 חניה אחת בתקנון המוסכם. הגג בשטח 71.20 ממ"ר הוצמד לדירה מס' 18/4, כיום דירת
24 המבקשים (סעיף 1 לתקנון המוסכם).
- 25 ב. יתר חלקי הרכוש המשותף של הבנין הוצמדו לדירות הבית בחלקים שווים, בשיעור של 1/4
26 לכל דירה (סעיף 2 לתקנון המוסכם).
- 27 ג. למבקשים, כמי שבאו בנעלי הרוכשים המקוריים של דירה מס' 18/4, ניתנה הזכות "לעשות
28 לגבי הגג הצמוד כל שימוש וניצול ללא הגבלה, לרבות פעולות ועבודות בניה ו/או תוספות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 12-07-17545 הלוי ואח' נ' טכורש ואח'

תיק חיצוני:

- 1 **בניה ואו שיפוצים כלשהם, ללא הגבלה וללא הצורך בקבלת הסכמה ואו חתימה מאת**
 2 **בעלי הדירות האחרות בבנין...".**
- 3 ד. הגג העליון (שהוא כיום הגג מעל דירתם של המבקשים), הינו רכוש משותף, אשר נועד
 4 לשמש את כל בעלי הדירות לשם התקנת מתקנים משותפים כגון דודי שמש, קולטים
 5 ואנטנה מרכזית.
- 6 11. התקנון המוסכם נותן ביטוי לרצונם המשותף של החב' הקבלנית ושל הרוכשים או
 7 הבאים בנעליהם, להותיר חלקים מסוימים בבנין כרכוש משותף, וחלקים אחרים ליחד כהצמדה
 8 לדירות, למעט הגג אשר הוצמד בתשריט רק לדירה המשמשת כיום את המבקשים.
- 9 המשיבים אינם מתכחשים להוראות התקנון המשותף, אולם חולקים על הפרשנות המרחיבה
 10 שהמבקשים מעניקים לתקנון ובמיוחד לסעיף 3 הדין בהצמדת הגג.
- 11 המחלוקת אינה פרשנית בלבד והיא נוגעת ללב ליבן של זכויות הבנייה בבית משותף ואופן ניצולן.
 12 הכוונה לזכויות שבאו לעולם כתוצאה מתכנית חדשה, שלא היתה קיימת בעת שנחתמו חוזה
 13 הרכישה והתקנון המוסכם, אשר נועדו להסדיר את זכויות הדיירים בבנין.
- 14 **זכויות בניה בהיבט המשפטי**
- 15 12. האם אחוזי בניה בלתי מנוצלים מהווים חלק מהרכוש המשותף של דיירי הבנין, או
 16 שמא הם חלק מזכויות הבניה של בעלי הדירה שלה הוצמד הגג שמעל דירתם?
- 17 הלכה פסוקה היא כי הצמדת גג משותף לדירה מסוימת, אינה מהווה בהכרח הסכמה לבניה על הגג
 18 הצמוד לאותה דירה או לניצול אחוזי בניה שניתנים לניצול על גג זה (ע"א 7156/96 שואעי נ' בכרך,
 19 פ"ד נג(1) 469; ע"א 3451/07 קאופמן נ' כהן (2010)).
- 20 במקרה דנן, אין מחלוקת כי בתקנון המוסכם נקבע חד משמונית כי למבקשים תהא הזכות לבנות על
 21 הגג הצמוד לדירתם, וכי הם אינם זקוקים להסכמה בכתב של יתר דיירי הבניה לצורך ביצוע בניה זו
 22 (סעיף 3 לתקנון המוסכם).
- 23 המחלוקת מתמקדת בשאלת הניצול של אחוזי הבניה והאופן שבו ינוצלו אחוזי בניה אלה.
 24 המבקשים מפנים לדבריה של כבי שופטת דורנר בעא 5043/96 גלמן נ' הרדי, פ"ד נ"ד (3) 389, (להלן:
 25 "ענין גלמן"), שם נאמר כי:
- 26 **"תקנון יפורש ככזה המגשים תכלית כלכלית משותפת של צדדים אשר יש לייחס**
 27 **להם סבירות והגינות".**

5 מתוך 10



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17545-07-12 הלוי ואח' נ' טכורש ואח'

תיק חיצוני:

1 לדברי המבקשים, הפרשנות שמנסים המשיבים לתת לסעיף 3 לתקנון המוסכס, לפיה הוענקה
2 למבקשים זכות לבנות ללא הגבלה וללא צורך בהסכמתם של המשיבים, מחד גיסא, אך זכויות
3 הבניה הבלתי מנוצלות נותרו בבעלות משותפת של כלל הדיירים, מאידך גיסא – נוגדת את התכלית
4 המשותפת של הצדדים, סותרת את האמור בסעיף 3 ונוטלת ממנו את משמעותו המעשית והכלכלית.

5 13. המשיבים מפנים אף הם להלכת גלמן ומסתמכים על דברים נוספים שנאמרו מפני
6 כב' השופטת דורנר בפסק הדין (עמ' 394):

7 "הענקה נרחבת כזו של אחוזי בניה צריכה, ככלל, להינתן במפורש... גישה
8 פרשנית זו אף מתחייבת מהפסיקה, המשקפת מדיניות משפטית המגנה על בעל
9 דירה בבית משותף שלפיה ויתור על זכות הנובעת מבעלות בדירה בבית המשותף,
10 בין אם המדובר ברכוש משותף ובין אם מדובר בהסכמה לבניה (היינו ויתור על
11 אחוזי בניה), חייב להיות מפורש".

12 כמו כן מפנים המשיבים לע"א 11965/05 עזבון המנוח קליין נ' שרון (27.8.09) (להלן: "עניין קליין"),
13 שם נאמר:

14 "ויתור על זכויות בניה צריך שייעשה באופן מפורש".

15 כדי להכריע במחלוקת הנטושה בין הצדדים ולקבוע האם מדובר בהענקה נרחבת של אחוזי בניה
16 בלתי מנוצלים, או בהענקה שניתן להסכים עליה אגב אורחא, יש לברר מהי הבניה המתוכננת על ידי
17 המבקשים.

18 **הבניה המתוכננת בבנין**

19 14 במסגרת הבניה המקורית של הבניין נבנה חדר על הגג בשטח של 23 מ', שהינו חלק מדיירת
20 המבקשים. החדר נבנה על ידי החברה הקבלנית עוד קודם רישומו של הבניין כבית משותף.

21 המבקשים מתכוונים לבנות דירה נוספת על כל קומת הגג של הבית המשותף (להלן: "הקומה
22 החמישית").

23
24 המבקש I העיד כי:

25 "הכוונה היא לבנות דירה נפרדת, כלומר דירת הגג הנוכחית מתנתקת מהגג,
26 ולכאורה בינה לבין הגג נכנסת עוד קומה שזה הופך ליחידת דיור נפרדת,
27 הכניסה ליחידת הדיור הנפרדת היא מחדר המדרגות, והמעלית עולה עוד קומה,
28 וחדר המדרגות עולה עוד קומה" (עמ' 12 ש' 2).

6 מתוך 10



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17545-07-12 הלוי ואח' נ' טכורש ואח'

תיק חיצוני:

- 1 המבקש העיד כי הכוונה היא גם לבצע שדרוג של הבנין כולו:
- 2 **"... צריך לחזק את הקיר של חדר המדרגות שכרגע הוא לא מבטון אלא מבלוקים,**
- 3 **ועוד שני קירות בפינה הדרום מערבית שימשו לכל הדירות כחדרים מחוזקים,**
- 4 **כי אי אפשר לעשות ממ"דים".**
- 5 המבקש אישר שאם תתווסף יחידת דיור נוספת, חלקו של כל בעל דירה ברכוש המשותף ירד מ- 1/4
- 6 ל-1/5, אך לדבריו **"... הסך הכולל הוא גדול יותר וגם יכול להיות שהוא יעלה... השטח הכולל יגדל**
- 7 **ויהיו עוד שטחים משותפים"** (עמ' 11 ש' 30).
- 8 המבקשים מסכימים, כי הגג העליון מעל החדר הבנוי על הגג, בשטח של 23 מטר, הוא בבעלות
- 9 משותפת. לדבריהם, לאחר בניית הקומה החמישית יבנה על הגג מחדש חדר בשטח זהה וכך גם הגג
- 10 מעל הדירה בקומה החמישית ישאר בבעלות כל דיירי הבנין. המתקנים המצויים כיום בגג והמהווים
- 11 רכוש משותף, יועתקו אף הם על ידי המבקשים ועל חשבונם. חדר השירות של המעלית יבנה מחדש
- 12 וישאר רכוש משותף. עוד טוענים המבקשים כי לשטחי הרכוש המשותף יתווספו שטחים בקומה
- 13 החדשה שתבנה, והבנין בשלמותו יושבח על ידי חיזוק עמידותו כנגד רעידות אדמה ללא כל עלות
- 14 למשיבים.
- 15 המבקשים העידו כי החליטו לשאת בעצמם ועל חשבונם בכל העלויות הכרוכות בתוספת
- 16 קונסטרוקציה חיצונית, בכל גובה הבנין, וכך בשיפוץ פנימי וחיצוני של המבנה וסביבתו.
- 17 לטענתם, מצבו הכללי של הבנין הוא מוזנח ומחייב ממילא שיפוצים נרחבים, ועל אף שבעלי כל
- 18 הדירות צפויים ליהנות מהשבחתו, לא היה בכוונתם לבקש מהמשיבים השתתפות כלשהי בעלויות
- 19 השיפוץ.
- 20 המשיבים אינם הולכים שבי אחר הצהרתם של המבקשים, כי ישאו במלוא עלויות שיפוץ
- 21 הבניין. לטענתם, במסווה של חיזוק ושיפוץ המבנה בהתאם להוראות תמ"א 38, מנסים המבקשים
- 22 לנכס לעצמם את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בבנין, בתואנת שווא כי אלה הוענקו להם מכוח
- 23 הצמדת הגג לדירתם.
- 24 אם לא די בכך, טוענים המשיבים, כי הבניה המתוכננת תסב להם נזק ותגרום לפגיעה בשגרת
- 25 חייהם. כך, למשל, השבתת המעלית לפרק זמן של חודשים רבים עד שנה תגרום לפגיעה באורח
- 26 חייהם של הדיירים, שחלקם בגיל מתקדם והמעלית מהווה עבורם צורך פיזי הכרחי.
- 27
- 28 **זכויות הבניה הבלתי מנוצלת בהיבט הכלכלי**



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17545-07-12 הלוי ואח' נ' טכורש ואח'

תיק חיצוני:

- 1 17. אין חולק כי לזכויות בניה ערך כלכלי (עניין גלמן, שם; עניין קליין, פסקה 45; תא"ק ו-ס)
- 2 57229-02-13 הירשנבוים נ' אגודת יד שרה (30.11.14)). האפשרות לסחור בזכויות אלה, בין אם
- 3 במנותק למקרקעין ובין אם בצמוד אליהן, מועידה על ערכן הכלכלי.
- 4 המבקש 1 שהינו אדריכל במקצועו, מודע ללא ספק למשמעות הכלכלית הנובעת לאחוזי הבניה
- 5 הבלתי מנוצלים בבנין.
- 6 לתיק בית המשפט לא הוגשה חו"ד שמאי או הוצגה הערכה אחרת של שווי זכויות הבניה הלא
- 7 מנוצלות, אך מדובר בזכויות בעלות משמעות נכבדה, אליבא דשני הצדדים.
- 8 אמנם, המבקשים טוענים כי אין בכוונתם להשתלט על רכוש משותף או לגזול ממנו, אלא להיפך,
- 9 בכוונתם להשביח את הרכוש המשותף ולהחזירו במהרה לחזקה ולבעלות משותפת, לאחר השלמת
- 10 בנית הקומה הנוספת על חשבונם בלבד. אולם, אין בכך כדי לפצות את המשיבים על העברת חלקם
- 11 בזכויות הבלתי מנוצלות לרשות המבקשים.
- 12 18. המבקשים סבורים כי צרות עין היא אשר מניעה את המשיבים בהתנגדותם לבניה
- 13 המבוקשת, הא ותו לא.
- 14 האם ניצול זכויות תמים בפנינו או ניסיון להשתלט על זכויות בניה שהן נחלת כלל הדיירים בבנין?
- 15 סבורני כי הפרשנות מרחיקת הלכת שהמבקשים מנסים ליתן להוראות התקנון המוסכם ולזכויות
- 16 שהוקנו להם מכוחו, אינה עומדת במבחן ההיגיון או במבחן כוונת המשותפת של הצדדים להסכם
- 17 הרכישה ולתקנון.
- 18 בהיעדר חוות דעת, קשה לאמוד את שווי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, אך אין ספק כי מדובר
- 19 בהענקה נרחבת של אחוזי בניה, אשר לפי הלכת גלמן צריכה להינתן במפורש, ולא מכללא.
- 20 המבקשים סומכים ידם על סעיף 3 לתקנון ומבקשים ללמוד ממנו, כי מלוא זכויות הבניה שטרם
- 21 נוצלו הוענקו להם מכללא.
- 22 אין בידי לקבל טענה זו.
- 23 העובדה שבחווה הרכישה ובתקנון המוסכם נאמר, כי למבקשים תהא זכות לעשות לגבי הגג הצמוד
- 24 "כל שימוש וניצול ללא הגבלה", עדיין אינה מצדיקה את החלטה של זכות זו על זכויות הבניה. אכן,
- 25 בגג הצמוד רשאים המשיבים לבנות דירה נוספת מכוח הוראות תכנית לב העיר. אולם, זכויות הבניה
- 26 הנוספות שהוקנו לבית המשותף הן זכויות של הבנין ודייריו ולא של המבקשים לבדם. אמנם, יתכן
- 27 מצב שבו יגיעו הצדדים לכלל הסכמה, לפיה הדיירים מוותרים על זכויותיהם הבלתי מנוצלות
- 28 לטובת המבקשים, אך ויתור מיעין זה חייב להיעשות במפורש, תוך ידיעה ויתכן אף שכנגד תשלום
- 29 תמורה, אשר תשקף את שוויין הכלכלי של אותן זכויות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 12-07-17545 הלוי ואח' נ' טכורש ואח'

תיק חיצוני:

- 1 19. המבקשים ביקשו למצוא תימוכין לטענתה כי מלוא אחוזי הבניה שטרם נוצלו הם בבעלותם
2 בדברים כדלקמן:
- 3 הודאת בעל דין – בחקירתו אישר המשיב 3 כי זכויות הבניה הם של המבקשים וכמוהו אישר גם מר
4 חורש בשם המשיבה 2; הוראות סעיף 3 לתקנון הבניה; ההסכמות בחוזה הרכישה שבהן נאמר בין
5 היתר כי התקנון המוסכם יכלל במסגרת צו רישום הבית כמשותף; העובדה שהמבקשים חויבו
6 בתשלום היטל השבחה בגין זכויות בניה בלתי מנוצלות המשויכות לדירה הנמכרת בעת שרכשו את
7 דירתם; העובדה שבהסכם המכר בין המשיבה 2 גבי נחמיאס לה"ה קרטור, התחייבו הקונים קרטור
8 להודיע לבית המשפט כי הם מוותרים על כל טענותיה של גבי נחמיאס בהליך דן ואכן הודיעו זאת
9 לבית המשפט.
- 10 20. מבלי לגרוע ממשקלן של ראיות אלה, אין בהן יותר ממה שנאמר בכל אחת מהן, קרי, אין
11 בהן כדי ללמד על ההסכמה של המשיבים לוותר על חלקם בזכויות הבניה הבלתי מנוצלות לטובת
12 המבקשים.
- 13 אכן, הזכות לבנות על גג דירתם של המבקשים הוקנתה למבקשים, ואף שולם היטל השבחה על פי
14 דרישת הרשות המקומית. אולם מכאן ועד המסקנה, כי הוענקו למבקשים מלוא זכויות הבניה על פי
15 תכנית לב העיר – רחוקה הדרך.
- 16 21. הסכמתם של המבקשים לבצע את השיפוץ ואת חיזוק המבנה על חשבונם לא ניתנה אף היא
17 מתוך נדיבות לב גרידא. הדעת נותנת כי לו היו המבקשים מסתפקים בחיזוק ושיפוץ המבנה על פי
18 תמ"א 38, לא היו עושים כן על חשבונם, אלא היו מבקשים מיתר הדיירים לשלם את חלקם. אולם,
19 כאשר השיפוץ והחיזוק כרוכים בבניה נוספת וברצון לנצל את מלוא הזכויות לפי תכנית לב העיר
20 לטובת המבקשים בלבד, אין תמה שהמבקשים מוכנים לעשות זאת על חשבונם.
- 21 גם אם נכונה הטענה, כי המשיבים לא גילו נדיבות כלפי המבקשים ועמדו על זכותם להתנגד לשימוש
22 בזכויות הבניה הבלתי מנוצלות על ידי המבקשים לבדם, עדיין זכותם לעשות כן. המדובר בזכות
23 קניינית בעלת משמעות כלכלית, והמבקשים לא השכילו להגיע להסכמה לגביה עם המשיבים. יתכן
24 שהדבר יעשה בעתיד, אך כל עוד לא הושגה הסכמה ספציפית ומפורשת בין הצדדים בנוגע לאופן
25 השימוש בזכויות הבניה הבלתי מנוצלות, לא ניתן לומר כי סירובם של המשיבים לוותר עליהן מלמד
26 על צרות עין בלבד.
- 27 **הפגיעה בשגרת חיי המשיבים**
- 28 22. בכל הנוגע לטענה הנוספת, כי עבודות הבנייה תפגענה בנוחותם של הדיירים ובשגרת חייהם
29 - פגיעה מעין זו היא ענין שבשגרה, והיא נלווית לעבודות שיפוץ ובניה בבית משותף. על כל דייר בבנין
30 להיות נכון לשאת בפגיעה מיידית, הנובעת מבניה המבוצעת על ידי דייר אחר בבית המשותף. גם אם
31 במהלך הבניה תידרש השבתת המעלית לתקופה מסוימת ותיגרם לדיירים אי-נוחות, על המשיבים

9 מתוך 10



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17545-07-12 הלוי ואח' נ' טכורש ואח'

תיק חיצוני:

1 להשלים עם כך, במיוחד לאור מצבו הירוד של הבנין, אשר לדברי המבקשים מצריך ממילא ביצוע
2 שיפוצים ועבודות חיזוק.

3 חוקה על המשיבים שלקחו בחשבון כי תבוצענה עבודות בגג וברכוש המשותף ואף צפויה אי נוחות
4 זמנית בתקופת הבניה, שכן אלה תוצאותיה הבלתי נמנעות של כל בניה בכל בית משותף באשר הוא.

5

6

סוף דבר

7 התביעה להצהיר כי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בבית המשותף שייכות באופן בלעדי למבקשים
8 והם רשאים בכל עת לנצל ולממש זכויות אלה – נדחית בזאת.

9 המבקשים ישלמו למשיבה 1 הוצאות ושכ"ט עו"ד בסך של 7,500 ₪, ולמשיבים 3,4 הוצאות ושכ"ט
10 בסך כולל של 7,500 ₪.

11

12

המזכירות תשלח את פסק הדין לצדדים.

13

14

ניתן היום, א' טבת תשע"ה, 23 דצמבר 2014, בהעדר הצדדים.

15

16

ד"ר דפנה אבניאלי, שופטת

17

18

19