|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו** | | |
|  | | |
| שיטת רישום שטחים ותשריט בניה – האם מוכיחים בעלות במקרקעין? | | 15 יונ 2016 56459-12-13 |
|  | | |
| **השופט** | יהושע גייפמן | |
|  | | |
| **התובע** | משה שוט אוחיון דננברג ע"י עו"ד איתמר גלרשטיין | |
|  | | |
|  | **- נגד -** |  |
|  | | |
| **הנתבעים** | 1. אמנון רזניק 2. מרדכי אברהם וינשטיין 3. מרכוס יעקובוביץ 4. דליה יעקובוביץ 5. חוה דורות 6. ניסן הירשמן 7. אריה אללוף 8. יעקב לב ארי 9. יונה ליבוביץ 10. דוד אוריאל 11. אסתר אוריאל 12. דרורה שלומי 13. לילי כליפה 14. אריה זיסמן 15. עטרה זיסמן 16. טליה שדה 17. גיא עיני 18. דניאל וושינברג  ע"י עו"ד אמנון רזניק | |

**פסק דין**

|  |
| --- |
|  |

**1.ב- 26.3.08 רכש התובע [ להלן :" דננברג"] את הזכויות בדירה בקומת קרקע ברח' יונתן הופסי 6א ת"א הידועה כגוש 6212 חלקה 520/1 [להלן : " הדירה"].**

**הדירה ממוקמת בצד המערבי בקומת העמודים של הבניין - בקומת הקרקע. הבניין בנוי מ-2 כניסות, בבניין 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, ובו 16 דירות. הבניין רשום כבית משותף במרשם המקרקעין. הנתבעים הם יתר בעלי הדירות בבית המשותף.**

**2.דננברג תבע בתביעה להצהיר, שהשטח המקורה [בתקרה בלבד, שמעליה בנויות דירות הבית המשותף] מתחת לקומת העמודים, ששטחו כ-16 מ"ר, המצוי מחוץ לדירתו ובצמוד לה, הינו בבעלותו. השטח הנ"ל אינו בנוי [הקירות לא נבנו] ופתוח מכל צדדיו.**

**השטח שבמחלוקת סומן בעיגול בתשריט המודד מטעם ביהמ"ש [ ת/1] ועפ"י מדידת המודד שטחו כ-16 מ"ר. השטח שבמחלוקת סומן בעיגול גם בתמונות א/1, א/2 ו-א/3 להמרצת הפתיחה [ההליך הוגש כהמרצת פתיחה והועבר לפסים של תביעה רגילה] . ראו גם תמונות צבעוניות בעמודים 1 ו-4 לחוו"ד השמאי כהן זאב.**

**שאר דיירי הבית המשותף טענו שהשטח שבמחלוקת, שמחוץ לדירה הבנויה של דננברג, הינו רכוש משותף של הבית המשותף, ומאז ומתמיד שימש כרכוש משותף של הבניין.**

**3.הבניין נבנה ע"י חב' רסקו. ב- 1947 הוגשו בקשות להיתר בניה [ראו נ/3]. ב-1954 נרשם הבניין כבית משותף בפנקס בתים משותפים.**

**תשריט הבית המשותף לא אותר במרשם המקרקעין. אין רישום של הצמדות לדירה. שטח הדירה הרשום במרשם 36 מ"ר. עפ"י מדידת המודד של ביהמ"ש שטח הדירה נטו - 26.98 מ"ר, כאשר מתוכם שטח של 6.36 מ"ר הינו מרפסת מקורה, ושטח הדירה ברוטו -31.82 מ"ר [ראו מוצג ת/1].**

**מרבית בעלי הדירות בבניין חתמו על הסכם לביצוע עבודות תמ"א 38 לצורך**

**חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. ב-8.5.12 פנה המבקש לועד הבית וטען שהתוכניות לא לוקחות בחשבון את זכויותיו בשטח שבמחלוקת.**

**4.עפ"י חומר הראיות שהובא בפני ביהמ"ש- השטח שבמחלוקת הינו רכוש משותף של הבית המשותף, ודינה של התביעה – להידחות.**

**הטעמים לקביעה זו הינם כדלקמן :**

**ראשית, השטח שבמחלוקת לא הוצמד במרשם המקרקעין לדירת דננברג. אין רישום הצמדות בפנקס בתים משותפים, והמדובר בשטח של 16 מ"ר שלא בנוי במרבית צדדיו.**

**לדננברג אין ידיעה אישית לעניין השטח שבמחלוקת, באשר הוא רכש את הדירה ב-2008, בעוד הבניין נרשם כבית משותף ב-1954 - 54 שנים קודם לכן, ואין בידו מסמכים המוכיחים את בעלותו על השטח שבמחלוקת.**

**השטח הרשום של הדירה במרשם המקרקעין -36 מ"ר. השטח ברוטו של הדירה עפ"י מדידת המודד מטעם ביהמ"ש – 31.82 מ"ר.**

**דננברג מסתמך בתביעתו על כך ,ששטח דירתו הרשום בפנקס בתים משותפים הינו 36 מ"ר. דננברג טען שבמועד הבניה המרפסת של הדירה היתה לא מקורה [כיום המרפסת מקורה]; שטחי הדירות שנרשמו ב-54' בפנקס בתים משותפים היו שטחי נטו [שטחים עיקריים בלבד, שלא כללו מרפסות לא מקורות]; שטח דירתו נטו : 20.62 מ"ר [ 6.36 - 26.98 - ראו נתוני המדידה של השמאי מטעם ביהמ"ש]; חסר לו בדירה שטח של 15.38 מ"ר, ושטח זה הוא מבקש לייחס ל-16 מ"ר שבמחלוקת – השטח הלא בנוי שנמצא מחוץ לדירתו הבנויה.**

**בתעודת עובד ציבור שהוגשה ע"י עו"ד אנגלשטיין עידית, עוזרת בכירה למפקח על רישום המקרקעין בת"א, הודגש: " אין בידינו הנחיות בעניין רישום בתים משותפים וחישובי שטחי הדירות בשנים שקדמו לכך [שנים שקדמו לאמצע שנות ה-80' – י.ג.] . אין בידינו הנחיות לגבי תחילת שנות ה-50' של המאה העשרים, התקופה בה נרשם הבית בפנקס הבתים המשותפים".**

**אין בפני ביהמ"ש ראיות מספיקות על פיהם ניתן לשלול את הטיעון שרישום הבית המשותף נשוא הדיון היה ב-1954 עפ"י שטחי ברוטו ולא עפ"י שטחי נטו. אם הרישום היה עפ"י שטחי ברוטו, שטח הדירה היה 31.82 מ"ר ובמרשם המקרקעין נרשם שטח של 36 מ"ר, ולא ניתן לקבוע שלדננברג בעלות גם בשטח שבמחלוקת ששטחו 16 מ"ר.**

**המהנדס דן מרום, מטעם דננברג, העיד בחקירתו, שעלה לישראל בשנות ה-70' [ עמ' 32 שורות 20-21 ], ולכן אין לו ידיעה אישית על רישום בית משותף שנעשה ב-1954. המהנדס דן מרום לא ערך מדידת שטחים [ברוטו ונטו] ב-16 הדירות בבית המשותף על מנת להשוות את השטח הקיים בכל דירה ביחס לשטח הרשום בפנקס בתים משותפים - לצורך הסקת מסקנה אם הרישום במרשם המקרקעין ב-54' היה של שטחים עיקריים או שהרישום היה של שטחים ברוטו. לא נערכה גם בדיקה אם בדירות אחרות בבניין לא נבנו שטחים שיועדו לבניה בתשריט הבקשה להיתר מ-1947, כמו שלא נבנו חדר ומרפסת בדירת דננברג. אין גם בפני ביהמ"ש נתונים אם חסרים שטחים ב-15 הדירות הנוספות, שהרי השטחים בדירות לא נמדדו ולא הושוו לרישום בפנקס בתים משותפים. אין בפני ביהמ"ש אישור שהתשריט שצורף לבקשת ההיתר ב-47', על פיו ערך המהנדס דן מרום את תחשיביו, הוא התשריט הסופי שאושר לבניה. מר מאיר טטרו, ממחלקת ההנדסה בעירית ת"א, העיד " לא מצאנו את ההיתר ... בתיק הבניין אין היתר" [עמ' 74 שורות 3-5]. המהנדס דן מרום גם לא ערך טבלה של כל דירה מ-16 הדירות עם נתוני השוואה, והסתפק בקביעה שקיימת התאמה בין גודל שטח עיקרי [נטו] של כל דירה עפ"י התשריט שצורף לבקשת ההיתר לבין השטח הרשום בטאבו.**

**השמאי זאב כהן , מטעם דננברג, הודה בחקירתו : " ש. היו מקרים שרשמו [שטחים של מרפסות לא מקורות בטאבו בשנות ה-50' , ולא רק רשמו שטחים עיקריים של הדירות - י.ג.]... לא היתה אחידות ... ת. נכון" [ עמ' 92 שורות 30-32]; " ש. לפני זה היו ככה ? ת. נכון.ש. והיו ככה? ת. נכון... היה בלאגן קטן בנושא השטחים.ש. לפני איזה שנה ? ת. לפני שנות ה-80'" [עמ' 93 שורות 1-11]; " היה קצת בלאגן... השטח עצמו כשטח לא כל כך הטריד את האנשים באותה עת" [ עמ' 94 שורות 9-11]. גם עפ"י עדות השמאי זאב כהן לא ניתן לקבוע בודאות שרישום השטחים של הדירות בבניין נשוא הדיון בשנת 54' היה של שטחים נטו ולא של שטחים ברוטו.**

**שנית, התשריט שצורף לבקשה להיתר בניה ב-47' ע"י החברה הקבלנית אינו יכול ללמד על בעלות של דננברג בשטח שבמחלוקת. תשריט ואפילו היתר בניה שניתן לצד ג' אינו מלמד על זכות קניינית של דננברג.**

**שטח החדר הנוסף שלא נבנה בדירת דננברג סומן בתשריט נ/1 – 3 , והוא זהה לשטח שבמחלוקת המצוי מחוץ לדירת דננברג. מר מאיר טטרו, ממחלקת ההנדסה של עירית ת"א, העיד בחקירתו :" זה בקשה שהוגשה בשנת 47' ... זה לא חותמת של ההיתר" [ עמ' 73 שורה 9]; " לא מצאנו את ההיתר... בתיק הבניין אין היתר" [ עמ' 74 שורות 3-5 ]; "ש. ייתכן שההיתר... לא כלל את החדר הנוסף? ת. יכול להיות שלא כלל. ש. יכול להיות שלא כלל את החדר הנוסף.ת. לפי המסמכים האלה אני לא יכול להגיד" .**

**ההיתר הסופי לא הוצג ולא נמצא בתיק הבניין של מחלקת ההנדסה. לא ניתן לשלול את הטיעון שהוכנסו שינויים בבקשה המקורית של החברה הקבלנית ובסופו של דבר ההיתר הסופי לא כלל את בניית החדר הנוסף. לכן גם מטעם זה לא ניתן להסתמך על תשריט שצורף לבקשה להיתר ע"י חברה קבלנית כדי להוכיח בעלות של דננברג בשטח שבמחלוקת.**

**אין גם כל סבירות, שחברה קבלנית תקבל היתר לבניית חדר ומרפסת נוספים ולא תממש את ההיתר כדי להפיק רווחים נוספים.**

**זאת ועוד, בתשריט שצורף לבקשה להיתר ב-47' [מוצג נ/1] מצוין שהכוונה לבנות חדר נוסף שסומן 3 ומרפסת נוספת שסומנה 4. גם החדר הנוסף וגם המרפסת לא נבנו בדירה של דננברג. דננברג אינו תובע את השטח של המרפסת שלא נבנתה המסומנת 4 על גבי נ/1 אלא תובע את השטח של החדר שלא נבנה המסומן 3 על גבי נ/1. כשם שלא ניתן ללמוד על בעלות דננברג בשטח של המרפסת שצוינה בתשריט ולא נבנתה, כך לא ניתן ללמוד מהתשריט על הבעלות של דננברג בשטח החדר שצוין בתשריט ולא נבנה.**

**שלישית, רישום שטח דירה אין בו די כדי ללמד על בעלות בשטח שמצוי מחוץ לדירה ושאינו שטח בנוי.**

**עפ"י הגרסה שהציב בעדותו השמאי מטעם דננברג, מר זאב כהן :" אימץ [ מי שטיפל ברישום הבית המשותף ב-54'- י.ג.] את השטח שמופיע בהיתר [בתשריט שצורף לבקשה להיתר – י.ג.] , כפי שהיה מקובל על המהנדסים באותה עת. ש. היה צריך למדוד פיזית מה קיים בשטח [לערוך תשריט לפי הבנוי בפועל – י.ג.] ? ת. הם לא מדדו... המהנדסים באותה עת אימצו מה שלא קיים היום . היום לא מאמצים את ההיתר אלא מודדים" [עמ' 89 שורה 30 עד עמ' 90 שורה 3]. עפ"י גרסה זו לצורך רישום הבית המשותף ב-54' לא מדדו את שטח דירת דננברג אלא הגישו את התשריט שצורף לבקשה להיתר ב-47' ועל פיו נרשם הבית המשותף.**

**יכול וב-54' חלה טעות ברישום שטח הדירה של דננברג, אולם אין הדבר יכול להקנות לדננברג זכויות בעלות בשטח של 16 מ"ר המצוי מחוץ לדירה שנבנתה, וששימש במשך למעלה מ-60 שנה כחלק מהרכוש המשותף של הבית המשותף.**

**השמאי זאב כהן מטעם דננברג גם העיד בעמ' 94 שורות 9-10 :" היה קצת בלאגן [ ברישום השטחים – י.ג.] ... השטח עצמו כשטח לא כל כך הטריד את האנשים באותה עת [ ב-1954 – י.ג.]"**

**רביעית, הגב' עטרה זיסמן, הבעלים של דירה בקומה ג' בכניסה א' בבניין, שהיתה במשך שנים רבות חברת ועד הבית בבניין, הצהירה בסעיפים 5 ו-9 לתצהירה מ-9.3.14: " לפני כ- 10 שנים התעורר סכסוך בבניין, כשבעל דירת הקרקע בכניסה השניה, המקבילה לדירתו של המבקש, אייל כחלון... השתלט על החצר המשותפת מצד דרום לדירתו... וזאת בהתנגדותם של כל שאר בעלי הדירות בבניין, וביניהם גם יעל מרוני, בתה של מרים, שהיא עו"ד במקצועה [המוכרת של הדירה לדננברג- י.ג.] ... זמן קצר לאחר מכן, ואולי בהשפעת מעשיו של כחלון, פנתה אלי הגב' מרים מרוני [אמה של מוכרת הדירה לדננברג. היתה הבעלים של הדירה עד לפטירתה. לאחר הפטירה ירשו את הדירה ילדיה – י.ג.], שדירתה היתה קטנה ביותר... והעלתה באוזניי הצעה מטעמה שנאפשר לה לרכוש מאיתנו את השטח המקורה שליד דירתה כי ברצונה היה להגדיל את דירתה . היא הציעה לשלם לנו עפ"י חוות דעת של שמאי. בהתבסס על הצעתה של עו"ד ציפי הרצליך, דחיתי את בקשתה על הסף".**

**הגב' עטרה זיסמן היתה אחת משני העדים שהעידו מטעם הנתבעים. ב"כ התובע בחקירתו הנגדית לא חקר את הגב' עטרה זיסמן על הצהרה זו ועדותה בעניין זה לא נסתרה.**

**התובע גם לא טרח להעיד בעניין זה את עוה"ד מרוני יעל, שמכרה לו את הדירה וגם לא את עוה"ד ציפי הרצליך כדי לסתור את עדותה של עטרה זיסמן.**

**חמישית, דננברג הציג גרסה שרכש במרץ 08' מעוה"ד מרוני יעל, שהיתה גם מיופה כח של מרוני משה ומרוני רונית, את זכויות הבעלות בשטח של 16 מ"ר – שטח לא בנוי שמחוץ לדירה.**

**דננברג הודה בעדותו בעמ' 49 שורות 10-12: " ש. השטח הלא בנוי נזכר בכלל באיזשהי מילה בהסכם...ת. לא. השטח לא נזכר שם".**

**בחוזה המכר שצורף לכתב התביעה [נספח 3] אין זכר לרכישה של 16 מ"ר שטח לא בנוי המצוי מחוץ לדירה, למרות שבחוזה המכר צוין במפורש בסעיף 2ו' שלא בוצעו בדירה חריגות בניה, הדירה נבנתה עפ"י היתר בניה, ואם תמצאנה חריגות בניה ו/או שינויים מההיתר – תהא לקונה זכות לבטל את ההסכם ולקבל חזרה את הסכומים ששולמו בצירוף מחצית הפיצוי המוסכם או לחילופין לחייב את המוכר לאשר את החריגות והשינויים על חשבונו תוך 6 חודשים.**

**דננברג טרח וציין במבוא לחוזה שהוא רוכש את הדירה הכוללת מזגן, ברזים, וכלים סניטריים. אין כל סבירות, שאם דננברג היה רוכש שטח לא בנוי של 16 מ"ר המצוי מחוץ לדירה, והשטח היה בבעלות המוכר- לא היה מציינים זאת במפורש בחוזה המכר.**

**דננברג גם לא טרח להעיד מטעמו כדי להוכיח שרכש את השטח שבמחלוקת את המוכרת עו"ד מרוני יעל, ואת הפרקליטה שייצגה אותו בעסקת המכר.**

**ששית, השטח שבמחלוקת שימש במשך למעלה מ-60 שנה כחלק מהרכוש המשותף של הבית המשותף. לא הונחה בפני ביהמ"ש ראשית ראיה שבמשך 54 שנים, קודם רכישת הדירה ע"י דננברג, עשו הבעלים הקודמים של הדירה שימוש ייחודי בשטח נשוא המחלוקת. לא הוכח גם שלאחר שדננברג רכש את הדירה ב-08' עשה דננברג שימוש ייחודי בשטח.**

**דננברג העיד בעדותו:" ש. כשאתה קנית את הדירה ... למה לא פנית ... להגיד לדיירים [ שיש לך זכויות בשטח שבמחלוקת – י.ג.] ... אתה חיכית כמה שנים עד שפנית בכלל לבעלי הדירות בבניין? ת. נכון" [ עמ' 56 שורות 16-21].**

**הגב' עטרה זיסמן הצהירה בסעיף 11 לתצהירה שלא נסתר: " חלפו מספר שנים מאז רכש התובע את דירתו בבניין, וכל אותם השנים לא טען התובע אי פעם שיש לו זכויות כל שהן בשטח הלא בנוי בחצר . הוא לא תפס חזקה בשטח הזה ולא עשה בו כל שימוש".**

**5.סוף דבר**

**[א]התביעה להצהיר על בעלות התובע בשטח שבמחלוקת – נדחית.**

**[ב]התובע ישלם לנתבעים 1-4 , 8-9 , 12-13 , 15-17 הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 20,000 ₪ צמוד למדד ונושא ריבית מיום הפסק ועד התשלום בפועל.**

**ניתן היום, ט' סיוון תשע"ו, 15 יוני 2016, בהעדר הצדדים.**

