

סמל מקורי
אלה בד.ד.ר.מ.



בפני המפקחת על רישום מקרקעין, חיפה
צפורה פיגנבוים, מפקחת בכירה

תיק תביעה מס': 91/16

בענין: משה שטרית ת.ז. 055264139
סילביה שטרית ת.ז. 053266390

ע"י ב"כ עו"ד שמואל לביא
מרח' הרב קלישר 21, חיפה 3271322
טל': 04-8123004, פקס: 04-8123152

הנתבעים

נ ג ז

אריה בן הרוש ת.ז. 050769390
רונית בן הרוש ת.ז. 024900177

ע"י ב"כ עו"ד יחזקאל חרל"ף
מרח' ירושלים 14, חיפה 3313224
טל': 04-8620728, פקס: 04-8670096

הנתבעים

פ ס ק - ד י 1

1. הנתבעים מבקשים להרחיב את דירתם על ידי בניית מרפסת זיזית מעל המרפסת הזיזית של התובעים. התובעים מתנגדים בנימוק שתימנע מהם בדרך זו מצוות ישיבה בסוכה כשרה ובכך תיפגע זכות קניינית שלהם. הנתבעים – כך נטען בכתב התביעה – הדגישו בפני התובעים לפני כשנתיים, כשהתקיים בבית המשורתף תהליך של בניית ממדי"ם ו/או מרפסות זיזיות אצל בעלי הדירות שהיו מעוניינים בכך, לרבות דירת התובעים, כי אין להם ענין במרפסת זיזית לנוכח מרפסת הגג המרווחת שלהם. בהסתמכם על הודעה זו של הנתבעים בנו הם את המרפסת הזיזית שייעודה העיקרי הוא העמדת סוכה כשרה, ואכן עשו בה שימוש לסוכה שנתיים רצופות.

2. הנתבעים כופרים בטענות התובעים בדבר התחייבותם או הודעת הויתור מצידם על בניית מרפסת זיזית. נהפוך הוא, המרפסת הזיזית שבנו התובעים, כדוגמת זו שגם הנתבעים חפצים להקים, מחפה אף היא על מרפסת זיזית שמתחתיהם שאילו היתה מונעת אפשרות התקנת סוכה היה בעלי אותה הדירה המנהל אורח חיים דתי מתנגד לה. יתרה מכך, הם חפצו במרפסת זיזית אולם טעו או הוטעו לחשוב שלא יקבלו היתר בניה ולכן הסתפקו באותו שלב בבניית ממ"ד בלבד. מכל מקום כאשר התקבלה בבית המשורתף החלטה על הרחבת הדירות לא עלתה כלל סוגיית הסוכות במרפסות. קיים בחצר הבית מקום רחב דיו להתקין סוכה

ואין מניעה שהתובעים יתקיננה כשם שהתקיננה בשנים עד בנית המרפסת הזיזית. התובעים, כך נטען בכתב התביעה, עושים שימוש שלא כדין בזכות הקניין שלהם, בעוד הנתבעים מבקשים לממש אותה הזכות שהתובעים מימשו עבור עצמם.

3. הצדדים הגישו מסמכים ערוכים על ידי אנשי מקצוע בתחום ההנדסה/האדריכלות, כדי לבסס היתכנות של תוכנית זו או אחרת. אינני שוקלת במסגרת הליך זה את המסמכים; בפני מונח היתר הבניה שקבלו הנתבעים [לפי שעה החלטה של ועדת הערר] כנגדה הוגש כתב התביעה. ופסק הדין צריך להכריע אם תביעת התובעים כנגד תכנית זו על בסיס טיעונים קנייניים בדין יסודה, שאז דין התביעה להתקבל, או לא.

4. לאחר ששמעתי את עמדות הצדדים על בסיס העדויות וחומר הראיות הרלבנטי מצאתי כי דין התביעה להידחות שכן לא הוכחה פגיעה קניינית בזכות התובעים. אלה נימוקי החלטתי:

(א) הפרק בחוק המקרקעין הדין במימוש זכויות בניה מסדיר את האופן בו מתקבלות בבית משותף החלטות בדבר הרחבת דירות.

(ב) דומה שהתהליך קרה גם בבית המשותף הנדון: במסגרת אסיפת דיירים הוחלט שכל אגף בבית ירחיב את דירתו כשיעור האפשרות העומדת לו בדיני התכנון והבניה.

(ג) התובע בעדותו 'הבליע' רעיון לפיו הוא היתנה את הסכמתו לבנית ממדי"ם בכך שתותר לו בנית מרפסת זיזית לצורך התקנת סוכה ומשתמע מכאן לכאורה שמעליו לא יהיה גג. מהמשך העדות עלה שהרעיון עליו העיד התובע היה הלך מחשבה אישית שלו ושאיפה/תקווה לכך שלא ייבנה מעל המרפסת הזיזית שלו קירווי. לפי החקירה הנגדית התברר שהרעיון הזה לא התגבש לכלל החלטה פומבית מוסכמת. הנתבעים מעולם לא התחייבו בפניו שלא לבנות מרפסת זיזית, שכן מעולם הוא לא העמיד לא בפניהם ולא בפני אף לא שכן אחר את הסכמתו לממדי"ם כהתניה.

(ד) לבד מאמירה בעלמא, עדות התובע בעמ' 1 שו' 6 לפור' "הגענו להסכמה שאנחנו נותנים להם [לאגף של הנתבעים - צ.פ.] ממדים והם נותנים לנו [לאגף של התובעים - צ.פ.] אישור למרפסות" לא הוכחה אפילו לא בדבריו שלו, ואני מפנה לדבריו בחקירה הנגדית:

(ה) הוכח לי כי התקבלה החלטה פוזיטיבית לה היו התובעים שותפים מלאים ולפיה ייבנו גם ממדי"ם וגם מרפסות זיזיות לכל החפץ בכך, ללא התנאה או הסתייגות לא של התובעים ולא של בעל דירה אחר כלשהו.

(ו) התובעים כמו לפחות הדירה מתחתם בנו מרפסות זיזיות. מכאן שאפילו תאמר שהתובעים לא היו שותפים להסכמה הכוללת לאפשר לכל בעלי הדירות בנית ממדי"ם ומרפסות, אפשר מתוך טעות או היסח הדעת, התובעים מוחזקים כמסכימים להרחבה דומה.

(ז) יתרה מכך, גם לולא בנו התובעים מרפסת זיזית, עמדה לכאורה לנתבעים הזכות לבנות מרפסת זיזית מכוח הרוב התומך בבית המשותף; מכל מקום התובעים לא הוכיחו שלולא בנו הם את המרפסת הזיזית היה במרפסת הזיזית המתוכננת על ידי הנתבעים משום פגיעה בהם [בתובעים].

(ח) המרפסת הזיזית אותה מבקשים הנתבעים לבנות היא במובהק 'הרחבה דומה' להרחבה של דירת התובעים אליה התכוון המחוקק בסעיף 71ב[ג] לחוק המקרקעין. ייעודה דומה, שטחה דומה, כיווני האוויר אליהם היא פונה דומים. אין חובה שההרחבה תהיה זהה, די בכך שהיא דומה כדי שיראו את מי שהקים כמותה כמסכים להרחבה דומה אחרת.

(ט) העובדה שלדירת הנתבעים יש מרפסת גג גדולה אינה מקימה לנתבעים זכות בדין למנוע בעדם הרחבה של דירתם הדומה להרחבה שבצעו התובעים. הם מכל מקום לא היפנו למקור בדין המכיר בזכות כזו [להבדיל מהאינטרס שלהם שמרפסת כזו לא תיבנה]. מלכתחילה מעת שנבנה הבית המשותף דירת הנתבעים היתה בקומה אחרת, ובשטח אחר מאלו של התובעים. עתודת השטח אליה מפנים התובעים אינה תוצאה של הרחבת דירה שבצעו הנתבעים בהמשך לאותה הסכמת הרחבה של בעלי הדירות אלא כך תוכננה מלכתחילה. בנתונים אלו על שום מה לא יותר לנתבעים לבצע אותה הרחבה שבצעו התובעים? מה המקור החוקי המקנה לנתבעים זכות מועדפת למרפסת זיזית על פני זכות הנתבעים למרפסת דומה בטענה של קיומה של מרפסת גג שהיתה חלק אינטגרלי מהדירה כפי שנבנתה מתחילה? התובעים לא היפנו למקור זכות לכך בדין.

5. מקור הזכות היחיד אליו מפנים התובעים הוא סעיף 71ב[ז] לחוק המקרקעין הקובע כי "לא תתקבל החלטת הרחבה שיש בה כדי למנוע מבעל זירה את האפשרות לבנות סוכה, אם נהג לעשות כן לפני ההחלטה". והשאלה היא אם הפרשנות הניתנת על ידיהם להוראת דין זו היא הפרשנות הראויה. בסוגיה זו דעתי כדעת הנתבעים, לאמור: החיקוק מתייחס ליחס בין בניה מקורית לבין הרחבה מתוכננת, ולא בין ההרחבות המתוכננות בין לבין עצמן. הקשרו הענייני של חיקוק זה כמו גם ההיגיון הפנימי שלו ועיתוי החקיקה [בפרק הדן במימוש זכויות בניה והרחבת דירות] מחייבים את הפרשנות הזו. פרשנות אחרת לא סבירה ולא מידתית ולא עולה בקנה אחד עם המטרה של דבר החקיקה הזה: וכי יעלה על הדעת שעל בעל דירה תיאסר הרחבת דירתו מעל הרחבה של דירה אחרת מהטעם שבשל אותה ההרחבה לא יתאפשר לו מימוש ההרחבה שלו באופן בו הוא חפץ? כאשר בעל דירה הרחיב את דירתו צריך היה להביא בחשבון שלבעלי הדירות האחרים קמה

– מעצם הרחבת דירתו שלו – אותה הזכות ממש. מה שאין כן כאשר בעל דירה קנה דירה במצב נתון כשמעל דירתו בנויה דירה במצב נתון: כל עוד הוא לא מרחיב את דירתו שלו, עומדת לו הזכות שלא תיבנה מעליו הרחבה שפוגעת בו קניינית [ככל שהוא מוכיח את הפגיעה], לרבות לא באפשרות לבנות סוכה.

6. לא סקרתי את העדויות מהטעם שרובן ככולן לא רלבנטיות למחלוקת שהיא בעיקרה משפטית. השאלה למה הנתבעים לא בנו את המרפסת הזיזית בד בבד עם בניית הממד"ים, מיקום אופציונאלי להקמת סוכה כשרה וכד' אינן רלבנטיות מרגע ששוכנעתי שבבסיס ההחלטה על ההרחבות לא היתה התנאה גלויה ומוסכמת. מטעם זה גם לא מצאתי להיענות לבקשה למינוי מומחה לצורך בחינת חלופות למרפסת הזיזית. העובדה הרלבנטית היחידה, והיא הוכחה מעדויות הנתבעים ובעיקר מעדות התובע, היא שלא היתה התנאה מוסכמת מפורשת מצד הנתבעים שלא לבנות בעתיד מרפסת זיזית מעל המרפסת הזיזית של דירת התובעים.

7. מכל הנימוקים דלעיל מצאתי לדחות את התביעה.

8. אני מחייבת את התובעים יחד ולחוד לשלם לנתבעים יחד, באמצעות בא כוחם הוצאות משפט בסך של 1,000 ₪ ושכ"ט עו"ד בסך של 6,000 ₪ + מע"מ כדין.

ניתן בהעדר הצדדים ביום י' בטבת תשע"ז (8.1.2017).

העתקים יישלחו לב"כ הצדדים.

צפורה פיגנבוים



מפקחת בכירה על רישום מקרקעין

