

י' טבת תשע"ב
05.01.12
תיק 71106, צפת

פסק דין - ביניים

תיק 71106

בענין שבין
התובע
הנתבע
לבין

א. הרקע העובדתי

התובע והנתבע גרים בבית משותף. בבנין 6 קומות כמתואר בשרטוט בנספח מספר 1 לפסק הדין. התובע מתגורר בקומה 5 בדירה המסומנת בנספח באות א והנתבע מתגורר בקומה 4 בדירה המסומנת באות ב. הנתבע בנה, לפני שנים מספר, דירה נוספת בקומה 5 (המסומנת בשרטוט באות ג) מעל דירתו שבקומה 4. לפני כארבע שנים בנה הנתבע מעל גגה של דירה ג' דירה נוספת בקומה 6 המסומנת בשרטוט באות ד' והכניס לתוכה דייר. לפני כשנה קנה הנתבע דירה נוספת בקומה 6 המסומנת בשרטוט באות ה'. בימים אלו נמצא הנתבע במהלך בנית מבנה נוסף בקומה 7 המסומן באות ו' מעל מרבית השטח של דירה ה'. הנתבע לא המציא לבית הדין אישורי בניה לבניה זו, ואף לא טען שנעשתה באישור העירייה. ממסמכים שהמציא הנתבע לבקשת בית הדין, ומצורפים כנספח 2 לפסק הדין עולה כי הבנין כולו רשום כבית משותף וכל הגגות המדוברים הינם רכוש משותף.

ב. טענות ותביעות הצדדים

תביעה להריסת חלק מן הבניה - לדברי התובע הבניה של דירות ד' ו - ו' נעשתה שלא בהסכמתו על שטח משותף ולדבריו היא מכערת את הבנין. התובע דורש להורות לנתבע להרוס את הדירה הנבנית בקומה 7, המסומנת באות ו שבנספח.

לעומתו טוען הנתבע כי אין להרוס את המבנה ובפיו שתי טענות:

1. התובע לא דרש ממנו עד היום את הפסקת הבניה מה שמלמד לטענתו כי מחל על דרישה זו. בנוסף לכך בכתב התביעה כותב התובע "אני מתנגד שיבנה שם אפילו רק לעצמו" מכאן מסיק הנתבע כי התובע מחל על הריסת המבנה ותבע רק את מניעת הוספת הדירות.

2. חמשה דיירים שמתגוררים מתחת לדירה ו' מהם שני בעלי דירות חתמו על הסכמתם לבנית דירה זו ולכן לטענתו הוא יכול למצות את זכויותיו וזכויותיהם על 70% הגג של דירה ה' והתובע אף הוא יכול למצות את זכויותיו על 30% הנותרים.

תביעה למניעת הוספה של דיירים

התובע מתנגד להוספת דיירים נוספים עקב הלכלוך הנוסף, העומס על התשתיות ועל המעלית. לכן הוא דורש את הוצאת הדייר הנוכחי מדירה ד'. בנוסף, ולחילופין לתביעתו להריסת דירה ו' מבקש התובע למנוע מהנתבע מלהכניס דייר נוסף בעתיד לדירה ו' אם וכאשר תהיה בנויה, באם יקבע בית הדין כי אין להרוס אותה.

לטענת הנתבע תוספת הדירות אינה משמעותית שכן בבלוק משתמשים מאות אנשים עקב ריבוי מבני ציבור הפועלים בבלוק כולו כגון מספרה, חנות פלאפל, ועוד.

פסק הדין

התביעה כוללת שני נושאים האחד קביעת מעמד מבנה ו' והשני הזכות להכנסת דיירים במבנה ד' ובמבנה ו'.

ג. מעמדם של המבנים הנוספים

סעיף 55 לחוק המקרקעין קובע כי "לכל דירה בבית משותף צמוד חלק בלתי-מסויים ברכוש המשותף של אותו בית משותף". כלומר החוק קובע כי התובע הינו שותף, בין השאר, בכל הגגות של הבנין ובהם הגגות עליהם בנויות הדירות ד ו - ו'. אעפ"כ על גג דירה ג' בנה הנתבע את דירה ד' ללא כל התחשבות בבעלותו החלקית של הנתבע ושאר השותפים בבית המשותף. כמו כן גם על גג דירה ה' בנה הנתבע את דירה ו' באופן שמונע מהתובע לממש את זכויותיו בגג באותו אופן בו הנתבע עושה זאת.

הטענה שהעלה הנתבע כאילו הוא חילק את השותפות שכן הוא משתמש רק ב-70% מן הגג אינה מתקבלת, שכן בחצר שאין בה דין חלוקה, קובעת המשנה (בבא בתרא יא ע"א) כי החלוקה חייבת להעשות מתוך הסכמה :

אין חולקין את החצר - עד שיהא ארבע אמות לזה וארבע אמות לזה...אימתי? בזמן שאין

שניהם רוצים, אבל בזמן ששניהם רוצים - אפי' פחות מכאן יחלוקו

כך פוסק גם השולחן ערוך (ח"מ שעא ה) וכותב:

יש מי שאומר שאם באים לחלוק בית או (חצר), אף על פי שיש בו כדי חלוקה, אם אין בו כדי

שיגיע לכל אחד דרך בפני עצמו שלא יצטרך לעבור על חלק חבירו, אין בו דין חלוקה.

סעיף 62 לחוק המקרקעין מתייחס לשטח משותף כאל שטח שאין בו דין חלוקה שכן דורש הוא את הסכמת כל הדיירים לשם חלוקתו וכך נכתב בו: "אין לקבוע הצמדה של חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אלא בהסכמת כל בעלי הדירות". (נציין, המקרה שלנו, אינו מתאים גם לאמור בסעיף 72(ב) לחוק, המאפשר הרחבת דירה גם בהסכמה של רוב מסויים, המפורט באותו סעיף, ואין להאריך בדבר במסגרת זו).

אי לכך, הואיל וכאמור מעמדו של הגג הוא כחצר שאין בה דין חלוקה, ולשם חלוקתה דרושה הסכמת כל השותפים, אין בהסכמת חלק מן השותפים בכדי לאפשר את חלוקת הגג ובניה על חלק כלשהו ממנו. למותר לציין, כי חתימת חמשה דיירים מהבנין, מתוכם רק שני בעלי דירות אין די בה בכדי להוות הסכמה של כל בעלי הדירות כפי שמחייבת ההלכה, וכפי שמחייב החוק.

אמנם הנתבע טען כי מנוסח כתב התביעה, ומהעדר התביעה, ניתן להוכיח על מחילה של התובע על חלקו בגג של דירה ה'. אולם מעיון בלשון כתב התביעה עולה בבירור, כי לא זו בלבד שהתובע לא מחל, אלא שהתובע מעלה כדרישה ברורה את פירוק המבנה שנבנה על שטח בו הוא שותף, וכך הוא כותב בצורה ברורה שאינה משתמעת לשתי פנים: "אני מתנגד שיבנה שם אפילו רק לעצמו שהרי הגג משותף וגם לי יש חלק בו" כל פרשנות אחרת בדבריו אינה סבירה. גם מהעובדה שהתובע לא תבע את פירוק הדירה במשך מספר חודשים אין להוכיח דבר, שכן התובע דוקא הגיש תביעה לפירוק המבנה אשר נדונה כעת בפנינו עוד לפני שהספיק הנתבע לסיימו.

אי לכך בית הדין מקבל את התביעה כי על הנתבע לפרק את המבנה אותו הקים באיסור על שטח שאינו שייך לו.

ד. פסיקת סעדים שלא נתבעו – בעניין דירה המסומנת כ – ד'

על פי עקרון זה היה בית הדין צריך לומר כי הוא הדין והוא הטעם שעל הנתבע לפרק את מבנה ד' אולם התובע אמר במפורש בבית הדין כי אינו תובע זאת. לפיכך, ביה"ד אינו עוסק בכך (ראו עוד רמ"א חו"מ יז, יב ונו"כ).

הוספת דיירים לבנין משותף

אומרת המשנה במסכת בבא בתרא נט ע"ב

לקח בית בחצר אחרת - לא יפתחנה בחצר השותפין. בנה עלייה על גבי ביתו - לא יפתחנה

לחצר השותפין

ומבארת הגמרא (ס ע"א)

לקח בית בחצר אחרת - לא יפתחנו לחצר השותפין. מאי טעמא? מפני שמרבה עליהם את

הדרך.

ומפרש הרשב"ם:

שרוב בני אדם יוצאין ונכנסין עכשיו בחצר יותר מבתחלה

כך גם פוסק הרמב"ם להלכה (שכנים ה, ח) ובעקבותיו השו"ע (חו"מ קנד א):

אחד מן השותפין בחצר שלקח בית בחצר אחרת אינו יכול לפתוח פתחו לחצר השותפין שלו,

אפילו בנה עלייה על גבי ביתו לא יעשה לה פתח לתוך החצר לפי שמרבה עליהן את הדרך

נעשה כמי שהיה לזה שכן אחד ונעשו לו שכנים הרבה

על דברי השולחן ערוך הללו מוסיף הרמ"א הערה חשובה בשם הטור:

שכל אחד מבני החצר אין לו רשות לשנות כלל, אלא כמו שבנאו או קנאו או ירשוהו יש להם

לנהוג בו

לטענתו של הנתבע הכנסתו של דייר נוסף אינה משמעותית, שכן בבלוק משתמשים אנשים רבים מאוד, ופועלים בו מספר מוסדות ובתי עסק. בית הדין שמע את תיאור הצדדים וביקר במקום בנוכחותם. בית הדין ראה שאומנם נעשה על ידי מוסדות כאלו ואחרים שימוש בבלוק כולו, הרי שעיקר המוסדות הציבוריים אינם משתמשים כלל בכניסה זו, וגם המוסדות בכניסה בה מתגוררים הצדדים ממוקמים באופן שאינם משפיעים בצורה דרסטית על חיי השכנים המתגוררים בבנין בחלקו העליון. על כן, להכנסת דייר נוסף בקומות העליונות יש עדיין משמעות והיא בגדר 'מרבה עליהם את הדרך'.

על כן, מקבל בית הדין את טענת התובע ופוסק כי הואיל ובית משותף דינו כחצר השותפים ברור שנהג הנתבע שלא כדין כאשר הכניס לדירה ד' דייר ללא הסכמתו המפורשת של התובע. לדברי הצדדים כך גם פסק כבר הרב פלוני לפני מספר שנים בנוגע לדירה ג', וכך קובע גם בית הדין כי **על התובע להוציא לאלתר את הדייר מדירה ד'.**

פסיקה זו נכונה גם לגבי דירה ו' **ובית הדין אוסר על הנתבע להכניס כל דייר נוסף קבוע או מזדמן לדירה ו' ללא הסכמה בכתב של התובע.**

ה. חיוב בהוצאות משפט

הגישה הבסיסית במשפט התורה היא שלא לחייב בהוצאות משפט אפילו את היוצא חייב בדין, כך דייקו תוספות במסכת סנהדרין (ל"א: ד"ה ויוציא) מסוגיית הגמרא שם שכופין את המתדיינים

לדון בעירם על מנת שלא לגרום להוצאות דרך. אם קיימות הוצאות לבית הדין הן מתחלקות שווה בשווה על שני הצדדים, כדברי המשנה במסכת בבא בתרא (דף קס"ח.):
אין כותבין שטרי בידורין אלא מדעת שניהם ושניהם נוהגין שכר
ועל פי הסבר הגמרא שם מדובר בשטרי טענות שכותבים בעלי הדין כדי למסור לדיינים, ההוצאות הכרוכות בשטרות אלו, כל אחד מבעלי הדין נושא אותם בעצמו. על פי זה כתב הריב"ש (סימן תע"ה):

בכלל זה כל הוצאות שצריכין לעשות הדיינין בפסק דינם, כגון אם הוצרכו לשאול... וכמו שאם היו צריכין לפרוע שכר לדיין... היו פורעין אותו בין שניהם...
כך גם נפסק בשולחן ערוך (ח"מ סימן י"ד סעיף ה'):

המתחייב בדין אינו חייב לשלם לשכנגדו יציאותיו אף על פי שהזיקו לדון בעיר אחרת
גישה בסיסית זו מניחה ששני הצדדים רוצים להגיע לאמת על מנת שאף אחד לא יחזיק ממון חברו שלא כדין, כל אחד סבור באמת ובתמים שהצדק עמו, כיוון שמדובר באינטרס משותף, הם הוציאו הוצאות למען עצמם ולכן שניהם צריכים לשלם. לא ניתן להחשיב אחד מהצדדים כמזיק לחברו ולחייבו לשאת לבד את הוצאות בית הדין.
נודה על האמת, כי התרשמותנו היתה שאין זה המצב במקרה שלפנינו. מבחינה הלכתית **התנהגותו של הנתבע מוגדרת כגזל שיטתי, באמצעות כיבוש שעל אחר שעל ברכוש המשותף בבנין המגורים. בית הדין נדרש במקרה זה להציל עשוק מיד עשוקו.** אף על פי כן הואיל ואין מקור ברור לחיוב הנתבע בכל הוצאות משפט אפילו במקרה שכזה, בית הדין קובע כי הצדדים ישאו באופן שווה בהוצאות המשפט, ולמעשה הנתבע ישלם לתובע 100 ₪ כהחזר האגרה ששולמה לבית הדין.

1. הצעת פשרה

בית הדין מציע לצדדים כתחליף להריסת המבנה שהוקם שלא כדין, להתפשר ביניהם, באופן בו הנתבע יפצה את התובע באופן כזה או אחר, ובתמורה הנתבע יתחייב שלא לדרוש הריסת הדירה ופינוי דיירים מדירה ד'. המלצתנו היא שהפשרה תעשה בכתב, ותכלול התייחסות לשאלות הבניה, וכן להכנסת דיירים נוספים ביחידות השונות.
אנו סבורים כי גם התובע עשוי לצאת נשכר מפשרה שכזו, אולם איננו יכולים, ואיננו רוצים, לחייב את התובע לקבל עליו פשרה מכל סוג שהוא. יחד עם זאת אם הצדדים יגיעו לפשרה בינם ולבין עצמם בית הדין יברך על כך. יתר על כן פשרה שכזו עשויה להביא לשלום בית בין התובע והנתבע אשר עשויים לגור זה לצד זה עוד שנים רבות וטובות, ו"גדול השלום". אי לכך **בית הדין נותן ארכה של 15 יום לצדדים על מנת להגיע בהם לפשרה מוסכמת. אם יגיעו הצדדים לפשרה, יוכלו להגישה לבית הדין תוך 15 יום, על מנת שבית הדין יתן לה מעמד של פסק בורות.**

ז. החלטה - ביניים

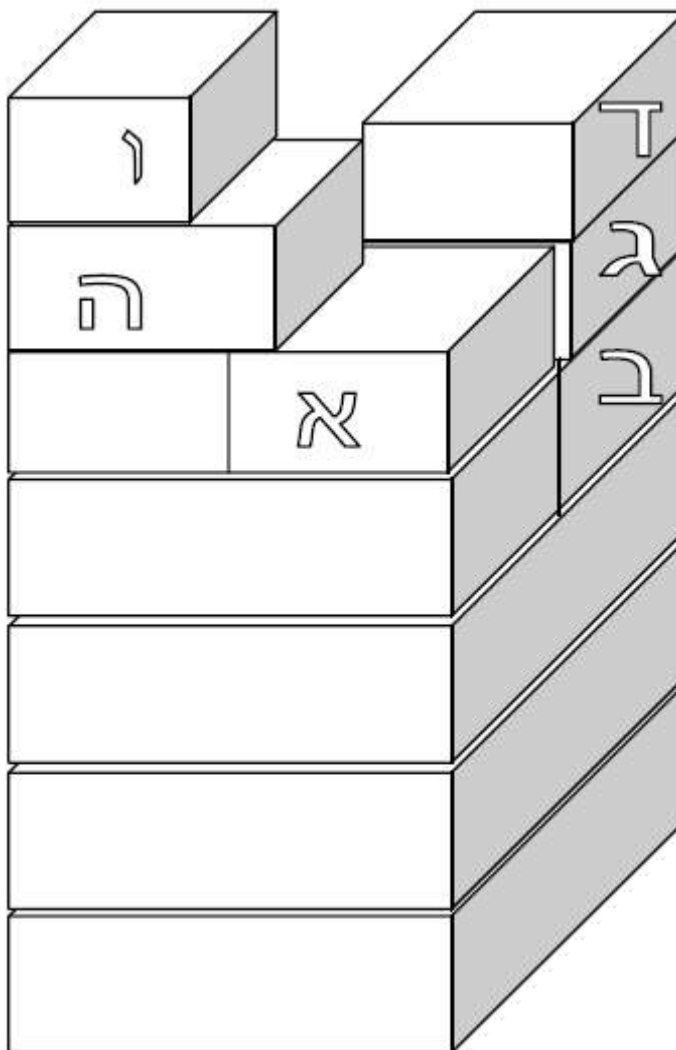
1. יש להרוס את המבנה הממוקם במפלס קומה 7 (דירה ו' בנספח), ולהחזיר את הגג למצב תקין ללא בניה על גביו, תוך 45 יום מיום מתן פסק הדין. עלויות צעדים אלה חלות על הנתבע.
2. על הנתבע להוציא תוך 90 יום את הדייר המתגורר במבנה הממוקם במפלס קומה 5 (דירה ד' בנספח).
3. אסור לנתבע להכניס בעתיד דיירים נוספים קבועים או מזדמנים לדירות אלו (ד' ו - ו') אלא אם כן יעשה הדבר בהסכמה בכתב של התובע.
4. הנתבע ישלם לתובע ₪ 100 שהם מחצית מסכום האגרה ששילם התובע לבית הדין (בסך הכל 200 ₪). סכום זה ישולם תוך 15 יום מיום חתימת פסק הדין.
5. אם בתוך 15 יום מיום חתימת פסק הדין יתקבל במזכירות בית הדין הסכם כתוב ובו הצדדים מסכימים על פשרה ביניהם, בית הדין ישנה את פסק הדין לאור הפשרה שתתקבל. אם לא יתקבל הסכם כזה בבית הדין בית הדין יוציא פסק דין סופי, שיהיה ניתן לאכיפה ברשויות המוסמכות.
6. פסק הדין ניתן ביום י' טבת תשע"ב 05.01.12.

הרב יהודה דהן

הרב בניחו ברונר, אב"ד

הרב אורי סדן

נספח מספר 1 (תרשים סכמטי בלבד*)



* תרשים זה נועד לשם המחשה בלבד ולנוחות הבנת פסק הדין ואין ללמוד ממנו דבר מה שלא הוזכר בפסק הדין עצמו.