

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ובירורי יוחסין

סניפי בית הדין בבני ברק ובקרית ספר (מודיעין עילית) בשבתו כבוררות וכבית הוראה לממונות במעמד שני צדדים, ע"י דיין יחיד או מותב תלתא

(תיק זה פורסם כבר בחוברות המודפסות של בית הדין)

שכנים שחלקם בנו חלקים נוספים בבנין המשותף איך יחלקו את הזכויות הנותרות לבניה

תיק מס' 2001.

טענות ומענות בין שכנים, כאשר רוב 9 שכני הבנין כבר הרחיבו בעבר לפני 10-15 שנים, חלקם רק תוס' חדר או מרפסת וחלקם פיצלו דירתם להשכרת יחידה, כל אחד מה שהיה לו נוח, ואחד מקומה ג' שבנה על הגג תוס' 2 חדרים ושאר הדירה מרפסת שמש לסוכה, אחרי שכולם סיימו מה שחתמו זל"ז, סגר את מרפסת השמש בלי לשאול אף אחד ועשה ממנה יח"ד נפרדת, וכן את ההרחבה על הגג שהיה ברשות שיפץ ליח"ד נפרדת, והשכיר שתיהן. והשכנים ראו והעירו בינם לבין עצמם ע"ז אבל לא מחו בו.

וכעת מכר בעל הדירה מקומה ג' את הדירה ואת הגג עם 2 היחידות, והקונה מבקש הסכמת השכנים לחזק בעמודים עד למטה את קומת הגג באופן שיוכל להוסיף עוד קומה על היחידות ולבנות בהן עוד יחידות להשכרה או למכירה.

ושואלים השכנים אם יש להם בעלות על הגג שעל היחידות אחרי שחתמו למוכר שיבנה הגג, שיכולים להתנגד או להתנות תנאים או לדרוש תמורה. או שאין להם כבר בעלות כפי שטוען הקונה, וגם טוען שהבעלות שלהם על הצד שיש להם היא בערך נמוך מאוד כי אין להם יכולת שימוש בגג הקיים, והשימוש היחיד הוא להרשות לבעל הגג להשתמש בו, וע"כ לא יכולים לדרוש תנאים או תמורות מעל שוויות הכמעט אפסית. ועוד טוען הקונה שבעלי הדירות בקומת הקרקע יכולים להרחיב ע"ח החצר והם מסולקים ואין להם זכות טענה לגבי הגג, בפרט אחרי שכבר הרשו למוכר לבנות על הגג.

אבל בעלי הדירות בקומת קרקע טוענים שהיות ויש שכנים אחרים שלא מרשים להרחיב עוד ע"ח החצר המשותפת גם להם, שבזה כולם יכולים להשתמש, לכן רוצים לעכב את העליון אף שאין להם שום גישה לגג ורק

לעליון יש אפשרות להשתמש בגג, עד שהעליון ישכנע את כל השכנים לתת להם בחצר.

ונפסק הדין שמצד הדין והחוק מאחר ולא הקנו את הגג עד רום רקיעא יש לכולם בעלות על הגג העליון והוא משותף, וגם מה שבנה ברשות (וכ"ש מה שבנה לא ברשות אלא רק בשתיקה) אין זה קנין אלא רק בגדר חזקת תשמישין, והיות והולך להרוס את קומת הגג והדירות שבנויות מעץ ואיסכורית ללא עמודים, כדי לבנות יסודות ויציקת גגות זע"ז ב' קומות (הקומה שכעת יהרוס ועוד קומה מעליה), ממילא בהריסה יתבטל מה שכבר החזיק ויצטרך לקבל מהם חזקה חדשה או שתיקה חדשה. והא אינם שותקים.

ולכן גם הטענה שאין גישה לא נכונה, כי כל המציאות של הגישה דרך תוך ביתו ורשותו של העליון הנ"ל שיש בו מדרגות פנימיות לגג, הרי עומד ליהרס וליבנות מחדש. ע"כ יכולים השכנים להתאחד ולהתאגד בהסכמה לעשות גרם מדרגות מתוך חדר המדרגות בהמשך לקיים לפתח אל הגג ושם יהיו דירות חדשות של כולם. ואם אפשר לבנות ב' קומות של דירות חדשות אולי תהיה יחיד לכל אחד מהשכנים.

מה שכן נכון לקחת בחשבון לטובת צד השכנים העליונים הם ב' פרטים. הא' שהערך החלקי של כל שכן בגג המשותף כפי שהוא כיום, אף שהוא בבעלות משותפת, מ"מ ערכו אפסי ממש, כי יש להוריד ממחיר גג כמה שעולה ליצוק אותו בבטון עם עמודים עד למטה, ואולי העלות יותר מהערך שיהיה לו אחרי היציקה.

והב' כי יציקת הגג ע"י בטון ועמודים זה ע"ח הריסה חלקית של דיירי הדירות העליונות. וזכותם להתנגד להריסת חלקם. ויתקיים "גם לי גם לך" וגו'. אבל אולי יסכימו בעד פיצוי שחלקם בגג יהיה גדול יותר יחסית לאחרים.

ולמעשה ראוי ועדיף לא להתבצר בעמדות אלא לבוא לקראת פשרה והסכמה ולשבת עם מפשר או מגשר ולמצוא פתרון לכולם.