

תביעה בין יורשי קבלן לבין רוכשי דירות לגבי יחידות דיור בחצר

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ובירורי יוחסין

נימוקי דין תורה זה מתוך הנפסק באחד מסניפי 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)

תיק מס' 2794.

דין ודברים שנטען בין יורשי קבלן ששייר לעצמו חצר וחניות ומחסנים (התנה בחוזים ששום דבר לא מכור מלבד הדירה. ולא כתב שזה שלו. רק ממילא זה מה שנוצר. וכמובן על פי חוק אינו יכול לרשום על שמו כלום מהרכוש המשותף בלתי אם בצורת הצמדה). לבין שכנים שפלשו וכבשו ובנו יחיד בחצר ובמחסנים בלי לשאול אף אחד. מי הבעלים. והאם הפולשים גזלני קרקע.

אחרי בירור כל הטענות ואין סתירות בין הצדדים הוכרע למעשה: שיש להראות החוזים עם השיור, אם נעשה באופן המועיל או שזה רק "מובן". ואין זה נכון שאין דרך לשייר למי שאין לו בבנין דירה, כי היה יכול להצמיד לדירה ספציפית את כל החצר והחניות וכו', ולרשום לעצמו בזה הערת אזהרה. וגם היה יכול להחתים את הדיירים על שיור מפורש או הקנאה לו.

ותלוי בעוד דבר, אם הקבלן היה בעלים פרטי של המגרש, או שכור של בעלים אחר (למשל הסכם קומבנציה), או שזו קרקע של המינהל שאין לקבלן שום זכות במגרש רק לבנות, והחוזים שחותם מול הקונים זה כבא כוח המינהל ושלוחם. ולא יכול "לשייר לעצמו" כלום כי לא היה לו כלום.