

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' 2871.

ד"ת בין שכנים

משפחת א' רכשו דירה בקומה שניה ואחרונה (עם גג יצוק) בכניסה א'. משפחת ב' גרים בקומה שניה ואחרונה בכניסה ב', ובין הדירות עובר קיר משותף לכל אורך הדירה (כ30 מטר).

עוד לפני שמשפ' א' רכשו את דירתם, הרחיבה משפ' ב' את דירתה לצד מערב, כהמשך לקיר המשותף הנ"ל, ויצאו ע"ג החצר בהוספת חדר ואחרי גם מרפסת, ובס"ה להמשך באורך כ7 מטר.

משפ' א' שיפצו את הדירה והוסיפו הוספות בניה, גם לכיוון מערב, בצמוד ל7 המטר ההוספה של משפ' ב', וגם לכיוון מעלה, 2 קומות נוספות ע"ג הבנין הישן וגם ע"ג ההוספה החדשה למערב. קומה שלישית היא הוספת גג ברשיון העיריה שנתקבל עם חתימות השכנים על תשריט מהנדס כמקובל, ומעליה קומה רביעית ללא רשיון, באותו השטח והצורה של קומה שלישית.

לאחר הבניה והשיפוץ של משפ' א' התברר למשפ' ב' כי משפ' א' חרגו על שטחם של משפ' ב' לכל האורך (כ37 מטר) ב3 המפלסים 10 ס"מ. והם תובעים את השבת השטח או את ערכו המצטבר. ($37 \times 0.1 = 11.1$ מ"ר).

משפ' א' טענו שהם מופתעים והמומים מהחריגה שהתבררה, ואכן ממדידת הקירות במפלסים העליונים החדשים, והשטח שמעבר הדרומי (דירות משפ' א') לעומת השטח הנותר בחלק הצפוני (בגג

משפ' ב') עולה שיש חריגה של 10 ס"מ. אבל הם לא תיכננו כך מראש. לאחר בדיקה מעמיקה התברר שהבנין הישן נבנה מלכתחילה כך שהיסודות והעמודים הם בעלי רוחב 20 ס"מ, אבל כל הקירות, כולל הקירות שבין הדירות ובין הכניסות, הם של 10 ס"מ בלבד. והקיר הישן העובר בין הכניסות ובין דירות ב' הצדדים דנן, הוא קו האמצע של השטח, והוא עמד בקצה הדרומי שבין העמודים, כלומר שבשתי הקומות התחתונות היתה בליטה בקיר לאורך הדירות הצפוניות בכל פינה ומקום שעבר בו עמוד יסוד. ובדירות הדרומיות היה קיר ישר וחלק ולא ראו חיצונית איפה עובר עמוד ולא שהקיר אינו בקו ישר עם העמודים. וכיום בנית הקירות החיצוניים וגם אלו שבין הכניסות ובין הדירות היא בבלוקים בעובי 20 ס"מ, והקיר ממלא את כל הרוחב שבין העמודים, ואין בליטה באף צד.

כתוצאה ממיקום העמודים המקוריים של היסודות שלא בקו האמצע, היה הכרח הנדסי ליצוק את העמודים העליונים כהמשך אליהם, וגם התכניות של הבניה היו באופן שהקו החוצץ בין הדירות הוא לפי העמודים. ויצויין שגם ההרחבה של התובעים לכיוון מערב שנבנתה לפני שהנתבעים רכשו את דירתם, נבנתה ע"פ הוראות המהנדס כאשר העמודים הנוספים עומדים בקו ישר מקביל לעמודי הבנין העתיקים, וביניהם קירות מבלוק 20, וכך הם לעצמם צמצמו את שטחם ב 10 ס"מ והגדילו את שטח הכניסה האחרת. ולא שמו לב לכך. לכן א"א לטעון שהנתבעים משיגי גבול בזדון ובכוונה. משפ' ב' התייעצו עם מי שהתייעצו ועל מנת לאטום את הקיר הדקיק מהעברת רעש מדירת הכניסה הצמודה השלימו קיר נוסף בין הבליטות של העמודים (דהיינו 10 ס"מ על חשבון עצמם), וכעת התברר שהקיר אינו עומד באמצע ויש להרחיקו, ולחילופין הם תובעים ממשפ' א' את הערך שדירתם גדלה.

ופסק הדין הגרממ"ש פסק ביניים שעל משפחה א' לשלם למשפחה ב' על כל החריגה (11.1 מ"ר) לפי הערך שעלתה הדירה של משפחה א' למ"ר דהיינו 22 אלף למ"ר, ובס"ה 244,200 שקל.

והוקשה לי בפס"ד זה: א) אם קו האמצע בין השטחים הוא לפי הקיר העתיק של 10 ס"מ, ונתוסף להם 10 לצד אחד. הוי אומר שקו האמצע הוא בתוך הקיר הישן 5 ס"מ לצד דירה זו ו 5 ס"מ לצד דירה זו. וממילא כשהקיר רחב יותר נגזל מכל אחת 5 ס"מ ולא יותר. ולכן א"א להטיל על הנתבעים יותר מחצי מהסכום שנתבע וחוייב, גם אם הסיגו הגבול בזדון, כי לא הסיגו יותר מ 5 ס"מ.

ב) היות ונמדד האורך שבין הדירות בדקדוק עד יחידות הס"מ, יש לדייק יותר ולהוריד את כל העמודים מהתביעה, שהרי מתחילת התיכנון הם לא עמדו על קו האמצע אלא בלטו לתוך שטח דירת התובעים, ובמיקומם לא גזלו הנתבעים כלום. ובפרט שבחלקם עומד צומת קיר החותך את הדירה לרוחבה בין חדרים פנימיים, ולא היה שם שטח ריק שנסתם. ומדובר ב13 עמודים (8 מהם ברוחב 20 ס"מ כ"א, 5 מהם ברוחב 40 ס"מ כ"א, ובס"ה 9.60 מתוך האורך של 37 מטר שבתביעה), והרי שיש להפחית כרבע מסכום התביעה מסיבה נוספת.

ג) הטענה של הסגת גבול מחמת הגדלת דירה ע"ח שכנתה, נכונה ודאי כלפי קומה שניה, שכבר היו שם דירות בשטח מסויים, וכעת הקיר העובר ביניהן עומד יותר על שטח הצפוני ומשאיר יותר שטח לדירה הדרומית. כמתואר. אבל לגבי ההוספה למערב (שהתבצעה כאמור ע"י התובעים בלבד, אבל לא מצד זה הקושיא דלהלן) הרי זה הוסף ע"ח החצר המשותפת ברשיון בחתימת כל השכנים. שטח זה לא היה של התובעים מעולם לא בדיוק במקום הזה ולא במקום אחר, רק שקבלו לבעלותם בהסכמת השכנים והעיריה את מה שאושר להם ע"י הועדה העירונית או המחוזית, על סמך תשריטים שהוגשו ושנחתמו ע"י השכנים, וזה מה שקבלו, אולי כמתנה מהשכנים ואולי כקבלת כל חלקם או חלק מחלקם בחלוקה מהרכוש המשותף שהיה קודם מעורב, ולא קבלו אפילו ס"מ אחד מעבר למה שחתמו להם ולמה שהגישו בהצעה של המהנדס וכפי שבנו בסופו של דבר. ומאחר ובנו קיר בצורה כזאת, גם אם זה היה חורג לרעתם לתוך הקו הישר היוצא מדירתם ביותר מ5 ס"מ הנ"ל, אין זה "על חשבונם" כי מעבר לרשיון ולהסכמות השכנים לא היה מעולם שלהם, ואין להם זכות תביעה ע"ז, ודאי שלא ממשפ' א'. ורק מה שנבנה להם שייך להם, ומעבר לקיר זה קבלו הנתבעים מהעיריה ומהשכנים כדת וכדין, בעת שהם בנו אחרי כמה שנים עם חתימות שכנים חדשות על תשריטים חדשים, ואין זה על חשבון התובעים כלל. א"כ יש סיבה להפחית עוד יותר מ1/6 מהתביעה.

ד) מאותו הטעם שבסעיף ג', גם לגבי קומה שלישית שניתנה למש' א' ברשיון ע"פ תשריטים שחתמו להם כל השכנים, א"א לטעון עליהם שהחריגה בשוגג נטלה אפילו ס"מ בודד ממשפ' ב'. כי הגג רשום כמשותף ולא היה פרטי של משפ' ב' מעולם. ומה שהשכנים חתמו שנותנים למשפ' א' זה שלהם, ואמנם משפ' ב' טוענים

שחתמו על זה בטעות, כי אם היו יודעים שזה נבנה בקו ישר בין העמודים ומתקטן להם (כאמור 5 ס"מ לכל האורך, ולא 10 ס"מ כטענתם), לא היו חותמים. אבל כל שאר השכנים חתמו ולא יכולים לבנות שם לעצמם, ואין להם נ"מ מי בונה אם א' או ב' ואא"ל שזה טעות בחתימה. עכ"פ כל עוד השכנים לא טענו ולא תובעים, אא"ל שיש חריגה. ודאי שלא השגת גבול של התובעים, כי זה לא היה שלהם מעולם. ע"כ אם מגיע זכות טענה לתובעים על השטח מחמת חתימתם זה רק על ערך שותפותם המשווער בתוך החריגה הזאת דהיינו 1/12. וגם אם יש להם זכות טענה לא בטוח שמגיע להם פסק לטובתם, כי טענה של הסגת גבול כבר אין כאן.

ה) אי אפשר לשער את החריגה כפי טענת התובעים (הכל יחד לפי ערך של 11.1 מ"ר לפי המחיר ששולם על דירה בקומה שניה), כי טענתם מורכבת מהשגת גבול ב3 מפלסים שונים, שליש בקומה שניה שהיא דירה מקורית ובעלותה גמורה גם בטאבו. שליש בקומה שלישית שאין עליה טאבו אבל היא בנויה ברשיון ואין עליה חשש הריסה, וערכה גבוהה למכירה בטאבו משותף וכדומה, ושליש בקומה רביעית שזו הרחבה ללא רשיון כלל, רק בהסכמת שכנים, ויש ע"ז סיכון הריסה וערכו נמוך יותר.

והשיבני הדיין הגרממ"ש שימצא את דפי החשבונות ואז יוציא פס"ד סופי ויטייחס לכל הקושיות. (ופס"ד הביניים לא היה מעשי בלא"ה, שהרי עיקר התביעה לא רשומה כאן והיא היתה של הנתבע כלפי התובעים שהיה "יורד" שלהם בבניה, וחייבים לו הרבה כסף על השקעות ובניה, והתביעה דפה היא נגדית כדי לקבל קיזוז, ועל התביעה העיקרית טרם היה שמאות). ובהיות ואיני נוגע בדבר סבורני שנכונים הדברים שכתבתי, וע"כ רשמתים לזכרון.