

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' 2722.

דין ודברים שנטען בין קבלן פינוי בינוי לבין בעלי הבנין הישן, שהם הקדש שנבנה לפני כ-150 שנה (בתנאי שלא ימכר ולא יגאל לעולם) ועמם בעלי הדירות שרכשו זכויות, אשר נחתם הסכם "קומבנציה" שהבנין הישן בן 2 קומות יהרס, ויבנה בנין חדש 14 קומות תחתיו, ומפני חוק שימור מבנים שחל על מבנה זה, וגם כדי לקיים תנאי המקדישים, משאירים את החזיתות בשלמות, ובונים מחדש את הכל מאחוריו. לפי ההסכם מקבלים קופת ההקדש 3 קומות, וכל אחד מהדיירים 2 קומות (כיום יש דירה אחת ודייר אחד בכל קומה, בעתיד יהיו יותר דירות בכל קומה), ומעבר ל-7 קומות היתר לקבלן. סעיף נוסף בחוזה קובע שהקומבנציה חצי חצי בבנין הבנוי (חלוקת שטח) ולא בערך הכספי, וסעיף נוסף קובע שאם יהיה בניה מעל 14 קומות כל התוס' לקבלן. וכעת אחרי תחילת מלאכה מבהיר הקבלן שהקומות הנמוכות לבעלי המבנה הישן, והעליונות כולן אליו. וקומות העליונות שוות הרבה יותר מהתחתונות, וטוענים הדיירים שאין החלוקה הוגנת. והעליון דעכשיו רוצה לפחות דירה אחת שיגור בה להשאר עליון, דהיינו לגור מעל כולם. וטוען שזה מונח בסעיף שלא יורע כח ולא יוגרע איכות הדיורין של אף אחד אחרי הבניה.

טענות הקבלן: פרשנות של מיספור הקומות לדיירים בסעיפים אומר שהם לפי מס' הסידורי של הקומות, דהיינו מלמטה למעלה.

הסעיף שאין חלוקה שוויונית בערך, אומר שהדירות היקרות שייכות לקבלן. התנאי שלא ימכר ולא יגאל והמציאות שיש שימור לקומות הישנות מכריח שהדיירים נשארים צמודים למטה, ולא נפקע חלקם משם, ומה להם ולמה שנבנה מעליהם? רק שופץ להם מחדש מה שהיה, אבל אין זה בנין חדש לגמרי שהם שותפים בכולו.

והנה בידוע שבכל בנין גבוה ("מגדל דירות") ערך הקומות הגבוהות גבוה מאוד. וערך הנמוכות נמוך. וכעת תובעים הדיירים מחצה בגבוהות שימכרו אותן וירוויחו יותר. והקבלן כמובן רוצה להיפטר לתת להם בנמוכות ולהרוויח לעצמו את היקרות.

אחרי בירור כל הטענות ואין סתירות בין הצדדים הוכרע למעשה: שהקומות התחתונות ודאי של הדיירים מהסיבות של ההקדש שהותנה שלא ימכר, ומחמת שנשאר חלק מגוף הבנין בגלל השימור, וזה לא הוקנה לקבלן, רק האויר העליון, וזכויות באדמה לענין המשך הבנין למעלה.

ומה שהם תובעים לפחות את שאר החלק המגיע להם שיהיה למעלה. היו צריכים להתנות את זה בחוזה מראש, והקבלן הטיב מהם לכתוב בחוזה שיקבלו בשטח ולא בערך, אף על גב שמיועד להמכר, מ"מ התכוין שהקומות בעלות הערך היותר יהיו לו. והיות והוא הבונה והם באים להוציא, לכן יד בעל השטר (הדיירים) שרוצים להוציא מכח החוזה) על התחתונה.