

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' 2824.

דו"ד בין שכנים.

צד א' הוא שכן בבנין שנבנה לפני כ-50 שנה ע"י קבלן שרשם הבנין ומכר הדירות בתור חברה בע"מ, שרשם המגרש וכל ההוצאות וההכנסות ע"ש החברה, וחתם על החוזים והעביר הבעלות בטאבו בשם החברה. ויש עד היום יפו"כ לעו"ד מסויים מטעם החברה לפעול בשמה ולהעביר דברים בשמה, אבל החברה אינה פעילה ואין לה נכסים (והקבלן כבר נפטר). כל הדיירים חוץ מצד א' הועבר הטאבו על שמם על הדירות ועל חלק יחסי ברכוש המשותף. צד א' לא טיפל בהעברה, ומספיק לו שהוא היחיד שהדירה רשומה ע"ש החברה, ואין לחברה נושים ולא חובות.

כעת רוצה צד א' למנוע מצד ב' מלבנות יח"ד בחצר המשותפת בטענה שכל יתרת החצר היא שלו, כי הוא החברה והחברה העבירה כבר חלקים משותפים לדיירים כולל הדירות לכל אחד ואחד על שמו, ומה שלא הועבר זה שלו ממילא.

צד ב' מראה שבהסכם המכר שלו עם הקבלן (חוזה) רשום מס' חדרים שקנה, ומס' מטר, ואת המיקום בבנין (קומה א' לצד צפון מזרח), ויש סעיף שהקבלן (החתום כאמור בחותמת החברה) מחוייב להעביר המכר ע"ש הקונה בהתאמה להסכם זה. בפועל חלה טעות ברישום בטאבו שצד ב' מצא רק לאחרונה כשרצה למכור את הדירה, ורשומים עליו פחות מטר ממה שרשום בחוזה, ורק 2 חדרים ולא 3. והיות והקבלן היה חייב לתקן זאת, ותיקון רישום זה הוצאות כספיות וטירחה ממושכת ע"י עו"ד, אבל איננו נמצא

כדי להיתבע לבצע, תובע צד ב' להטיל את ההוצאה על נכסי החברה דהיינו על הדירה של צד א'. (וכשתתוקן הטעות יתברר גם שיש לצד ב' יותר חלקים יחסיים ברכוש המשותף ותידחה תביעת צד א' הנ"ל שכל היתר שלו).

אחרי בירור כל הטענות ואין סתירות בין הצדדים הוכרע למעשה: שלא צודק צד א' שכל היתרה בחצר שלו, ואכן מוכח שיש טעות ברישום בטאבו. ולא צודק צד ב' שצד א' חייב לו ההוצאות לתיקון הטעות ברישום. כי הקבלן היה חייב וחובו ירד אלי קבר. וא"א להטיל חוב על חברה שאין לה נכסים. והדירה הרשומה כיום בטאבו ע"ש חברה, אינה באמת של החברה, כי היה הסכם מכר עם צד א' ובזה נסתיים קניינו. רק הרישום לא נגמר. ע"כ אין צד א' נחשב החברה לקיים חיובי הקבלן.