

בעניין:

1. יעל אלנברג, ת.ז. 0614195
 2. רות איזנברג רוברטסון, ת.ז. 06141949
- ע"י ב"כ עוה"ד יפעת בן הרוש
ת.ד. 573 שמשית 17906
טלפקס 6010650

התובעות

- נגד -

1. גרוסמן ישראל, ת.ז. 305404808
 2. גרוסמן מרים, ת.ז. 20332849
- ע"י ב"כ עוה"ד איתי הפלר ו/או מירב פלח-לב
מדרך העצמאות 57, חיפה
טל' 04-8521343 פקס' 04-8538003
www.hoefer.co.il

הנתבעים

סיכומים מטעם הנתבעים

בהתאם להחלטת כב' המפקחת מיום 1.5.13 ולאחר שביום 20.5.3 התקבלו במשרדו של הח"מ סיכומי התובעות, מתכבדים הנתבעים להגיש סיכומיהם.

1. התובעות הינן בעלות זכויות הבעלות בשבע מתוך שמונה הדירות בבניין הרשום בפנקס הבתים המשותפים ברח' יוסף 42 בחיפה, הידוע גם כחלקה 129 בגוש 10861 (להלן בהתאמה: **"דירות התובעות"**, **"הבניין"**).
2. יחידת משנה מס' 6 הממוקמת בקומה א' בבניין הינה בבעלות הנתבעים (להלן **"דירת הנתבעים"**).
3. עוד חשוב לציין כי התובעות הינן אחיות, אשר ירשו את דירות התובעות מאימן, שקיבלה אותן בירושה מסבן. דירות התובעות מוחזקות בבעלות המשפחה מסוף שנות השלושים של המאה הקודמת (עמ' 11 שורות 14-15 בפרוטוקול). התובעות **אינן** מתגוררות בבניין (עמ' 15 שורה 8). לעומתן הנתבעים, בעל ואשה, גרים בדירתם ומגדלים בה משפחתם.
4. הנתבעים, אשר רכשו את דירתם על מנת לחיות בה ולגדל משפחתם, ביקשו לשפצה ולהכשירה למגורים (שורות 7-8 בעמ' 21). בהתאם שכרו שירותיו של אדריכל והמהנדס יורי בורודה לצרכים הקונסטרוקטיביים. הבניה בוצעה ונעשתה לפי התוכניות ובפיקוחו של המהנדס (עמ' 19). כל זאת בשנת 2011. במסגרת הבניה ביקשו הנתבעים להשביח ולשפץ חלק מהרכוש המשותף, בין היתר חזיתות וחדר המדרגות. זאת כי התובעות לא השקיעו בבניין שנים רבות ומצבו היה בכי רע.
5. בעל דירה ביצע שיפוץ בדירתו ובמסגרתם אף השביח הבניין – אם כן מדוע אנו נמצאים בהליכים משפטיים? מדוע מבקשים הריסת הבניה? התשובה נמצאת בסיכומי התובעות. כך בסעיף 2 א' לסיכומי התובעות: **"השוכרים של התובעות התלונו על רעש רב, לכלוך ופסולת בניה, תחושת רטט בבית כולו וכן על נזקים"**. כלומר כל המסכת התעוררה בשל דבר רגיל ואופייני שמתרחש במהלך שיפוצים.
6. כלומר גם בשלב זה התובעות לא מביעות מחאה על הבניה עצמה, אלא רק על ההשלכות שלה והנזקים לדירות התובעות. יש לכך חשיבות וזאת כדי לבחון האם לטענות התובעות בסיס מהותי בתחום הקניין או שמא לפנינו טענות בתחום נזקי הבניה. כי אם לפנינו טענה בדמות **"חוסר שיתוף פעולה"** (כרשום בסעיף 2 ד' לסיכומים) הרי ההתייחסות חייבת להיות שונה לחלוטין.
- כלומר ייתכן והצדדים לא הסתדרו ולא הצליחו להגיע להבנות או אולי אף הנתבעים הפרו התחייבות זאת או אחרת (המצאת תוכניות הבניה למשל שנמסרו רק במסגרת ההליכים), אולם מכאן ועד דרישת סעד קיצוני כהחזרת מצב לקדמותו רחוקה הדרך.
7. חשוב ויש לציין כי סעדים משמעותיים מהתובענה התקבלו וזאת בהסכמה ושיתוף פעולה של הנתבעים: א. ניתן צו מניעה קבוע בהסכמה לעניין המרפסות הנשלפות. ב. הומצאו תוכניות והסברים לביצוע עבודות הקונסטרוקציה עד להנחת דעתו של המומחה מטעם התובעות. ג. פסולת בנייה אין עוד באתר. ד. העבודה נעצרה (ללא ערבות בנקאית) עד להמצאת כל המבוקש ולשביעות רצון התובעות. ה. תוקנו נזקים שנגרמו לדירות התובעות במהלך הבניה והובטח כי אם יזוהו נזקים נוספים יתוקנו הם (עמ' 21 שורות 18-22).
- כלומר נותרנו אך ורק עם הדרישה להחזיר המצב לקדמותו בחזיתות ולגבי דרישה כספית להחזר תיקונים בדירות התובעות.
8. ראשית נדון בטענה הכספית. התובעות לא הרימו את הנטל הנדרש בעילה זו. התובעת הודתה בחקירתה כי מדובר בבניין ישן אשר לא עבר שיפוץ יסודי במשך עשרות שנים. ראה כי היא מאשרת כי השיפוץ האחרון נעשה בתקופת אימה (שורות 18-19 עמ' 11). מצב הבניין המוזנח הוכח בתמונות שהוצגו ואף בביקור שנערך במקום. למעט החלק ששופץ ע"י הנתבעים הכל שבור ומוזנח. המומחה מטעם הנתבעים אישר כי כאשר ביקר במקום מצב הרכוש המשותף היה בכי רע, מדרגות היו שבורות וגם מרפסת של אחת הדירות (שורות 6-8 בעמ' 19). גם התובעת עצמה אישרה בתמונות שהוצגו לה כי חלונות בחדר המדרגות שבורות (שורה 24-26 בעמ' 11) וכי במקום לא בוצעה עבודת גינון שנים רבות

26-27 (בעמ' 11) או עבודות צבע (באותו עמוד שורה 37). ראה גם המומחה מטעם התובעת מאשר את מצבו של הבניין (שורה 35 עמ' 16).

9. כלומר לפנינו בניין מוזנח אשר התובעות לא השקיעו בו מאום במשך שנים. והנה כעת מנסות הן לטעון כי נזקים שנגרמו לדירותיהן ו/או לרכוש המשותף מקורן בעבודות בדירת הנתבעים. ראה שנית 2/ ו 4/ להתרשמות למצבו של הבניין והרכוש המשותף.

10. המסמך היחיד שצורף להוכחת ההוצאות הוא ת/1. מדובר בשלוש חשבוניות אשר לטענת התובעות שילמו עבור תיקונים בדירותיהן. התאריך על חלקן תמוה וזאת כאשר ההליכים החלו בנובמבר 2012 וחלק מהחשבוניות מאותו מועד. אבל ממילא תאריית החשבוניות קרסה כליל בחקירת המומחה מטעם התובעת. בחקירה הראשית מאשר הוא כי כביכול החשבוניות משקפות את התיקונים בחוות דעתו. אבל בחקירה הנגדית הוא לפתע "שם לב" כי חוות דעתו דנה רק בדירה מספר 8 ואילו החשבוניות דנות בדירות אחרות (7 ו 3) ובהתאם אין הוא יכול להתייחס בכלל לחשבוניות.

עוד יצוין כי המומחה מטעם התובעות אישר כי לא ביקר במקום לפני הבניה ובהתאם לא יכול להעיד לגבי מצב הבנייה ו/או נזקים שהיו לפני כן. (שורות 39-40 עמ' 16). דבר שכמובן נדרש כאשר מבקשים להוכיח קשר סיבתי.

11. לגבי החזרת המצב לקדמותו. אין מחלוקת כי השינויים שבוצעו נעשו בתוך הדירה של הנתבעים בלבד. כלומר הנתבעים לא חרגו מגבול דירתם ו/או מקו בניין. השינוי שמפריע לתובעות הינו סגירת המרפסות. יש להדגיש כי מדובר במרפסות מקורות שהיו חלק מדירת הנתבעים עוד לפני כן (ראה אישור המומחה לעניין הקירוי שורות 6-4 עמ' 20). אכן מדובר בשינוי חזית של הדירה של הנתבעים (ובהתאמה של הבניין) אולם מכאן ועד קביעה כי מדובר בסיפוח רכוש משותף רחוקה הדרך.

12. המרפסות היו טרם השינוי רכוש פרטי ולתובעות לא היה בהן כל זכות. האם סגירתן מחייבת הסכמתן? יטען כי מדובר ברכוש פרטי וכפי שרשאים הנתבעים להציב במרפסות כל דבר שיחפצו או יכולים לעשות בו כל שימוש שירצו הרי אין מדובר בבנייה ברכוש משותף. בהתאם אין לתובעות כל זכות למנוע בניה שכזו.

13. אולם גם נצא מנקודת הנחה כי שינוי חזית מצריך הסכמת של רוב בעלי הזכויות או 3/4 מבעלי הזכויות כאמור בסעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין התשכ"ט 1969 הרי אין כל ספק כי הנתבעים יהיו תמיד במיעוט (או מנקודת מבט אחרת התובעות תציג תהייה הרוב המוצק). בהתאם חובה עליהן לעשות שימוש בזכותיהן כרוב בתום לב.

ראה דברי כב' השופט רובינשטיין ברע"א 9626/05 נציגות הבית המשותף ברח' עמיאל 7 תל אביב נגד יעקב ומיכל אבימור. המקרה שם דומה למקרה שלפנינו מבחינת חלוקת הזכויות. הנתבעים שם כמו כאן נמצאים **במיעוט קבוע** וזאת כי יתר הזכויות בבית המשותף מוחזקות ע"י אות המשפחה. רובינשטיין סוקר את "שלטון הרוב" לעומת "זכות המיעוט" וקובע שאין להתעלם ממנה. כך למשל קובע הוא כי:

"ובכלל "כל זכות (במובן הרחב) המעוגנת בחוק המקרקעין צריכה להיות מופעלת בתום לב; כל חיוב המעוגן בחוק המקרקעין צריך **להתבצע בתום לב**" (רע"א 6339/97 רוקר נ' סלומון, פ"ד נה(1) 199, 277 – הנשיא ברק). הדברים כרוכים לעניין זה גם בסעיף 61(ב) לחוק החוזים (חוק כללי) תשל"ג - 1973, שלפיו נפרשת מצודתן של הוראות חוק זה, ותום הלב בכללן, גם על פעילות משפטית וחיוכים שאינם בגדרי החוזה.

אוסף ואומר: אימוץ הגישה של "שלטון הרוב" (ע"א 810/82 הנזכר בעמוד 737) אינו מובן מאליו. עד חקיקתו של חוק המקרקעין משנת 1969 נקט המשפט הישראלי בעמדה לפיה לכל שותף זכות וטו, ואין המיעוט כפוף לרוב (ע"א 393/58 ברוינר נ' לברון, פ"ד יד(1), 169; י" ויסמן, חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969, מגמות והישגים, ירושלים תש"ל, 45). התפיסה ששררה היתה, כי "בשותפות ברכוש כל אחד מהשותפים הרי הוא בבחינת זר לגבי חלקו של האחר" (סעיף 1075 למגילה). ביסוד השינוי שהביא בכנפיו חוק המקרקעין עמד הרצון להקל על ניצולו היעיל של הנכס, גם בהעדר הסכמה בין הבעלים (י)

ויסמן, דיני קניין - בעלות ושיתוף, סעיף 5.61, עמ' 217). **ברם, אין מגמה ראויה זו יכולה לשמש את הרוב כדי לעשות שימוש במעמדו באופן העלול לקפח את זכויות המיעוט.** סכסוך שכנים, כשאתרע מזלם של שכנים ואינם חיים בשלום, עלול למרר חייהם של כל הנוגעים בדבר. החלופה היא כמובן בניסיון להתגבר על יחסים גרועים ולקבוע גדרי "דעלך סני לחברך לא תעביד", "מה שעליך שנוא לחברך לא תעשה", כדברי התנא הלל במסכת שבת (ל"א, א'). (הדגשים שלי. א.ה.).

ולסיום פוסק הוא:

"לבסוף אציין גם כי "לשופט נתון שיקול דעת – בגדרי המרחב הניתן לו מכוח פעולתו של עקרון תום הלב – בהענקת סעדים הפוגעים בזכויות על פי חוק המקרקעין... היקפו של שיקול דעת זה נגזר מעוצמת פעולתו של עקרון תום הלב" (רע"א 6339/97 הנזכרת, בעמוד 278). מבלי להתייחס דווקא לפרטי המקרה שביסוד בקשה זו, ברור הוא, כי רוב ומיעוט יש לבדוק לא רק "אריתמטית" אלא גם מהותית; ובמקרה דנן, **קיומו של רוב-קבע "קשיח" של שלושה מתוך ארבעה בבית המשותף, מאפשר לערכאות, אף בלא שיהיו כבוחן כליות ולב, להגיע למסקנות שאליהן הגיעו המפקחת ובית המשפט המחוזי. בנסיבות קשה להלום כי הרוב יוכל לדרוש מבית המשפט לאכוף את החלטתו**" (הדגשים שלי א.ה.).

זהו המקרה שלפנינו: רוב קשיח של התובעות, אשר מנהלות שלטון דיקטטורי ובכך למעשה את רוח הדמוקרטיה, שאמורה להלך בבית משותף. הנתבעים לעולם יקופחו. בהתאם שלטון הרוב חייב להיות מאוזן בחובתו לנהוג בתום לב והוגנות. ובוודאי לא לפנות בדברים של מה בכך לערכאות.

14. לאחר הדיונים שנערכו ולאחר שמרבית הסעדים שהתובעות ביקשו ניתנו להן, ניתן לומר בברור כי התובעות **נוהגות בחוסר תום לב כלפי הנתבעים**. כך למשל התברר כי הן עושות ברכוש המשותף כרכושן הפרטי. בין היתר המקלט נעול ולא נמסר מפתח לנתבעים (עמ' 14 שורות 4-6), המחסנים תפוסים בפסולת ולא ניתן לעשות בהם כל שימוש (עמ' 13 שורות 28-35), הכניסה לגג מעל דירת הנתבעים עוברת דרך דירה של התובעות ואין לנתבעים גישה חופשית לגג (שורות 16-18 עמ' 14), התובעות עושות שימוש בחצר המשותפת למטרות חניה של רכבן הפרטי. שורות 20-24 עמ' 13) אן יש לציין כי מדובר בשער שהותקן על חשבון הנתבעים ואת התפלפלות התובעת בחקירתה בנושא זה – "השער מונע כניסה לבניין או משמש רק לחניה". הבא לבית משפט יבוא שכפותיו נקיות.

15. חובת תום הלב מתעצמת כאשר הסעד המבוקש – מניעת הבניה המבוקשת - הינו בבחינת זוטי דברים. זוטי דברים – לכל היותר הבניה שבוצעה איננה משמעותית ובבחינת זוטי דברים. ראה למשל רעא 6339/97 **משה רוקר ואח' נג' משה סלומון ואח' :**

"שאלה זו הינה, למותר לומר, שאלה ערכית, וההכרעה בה תיגזר מתוך השקפות-יסוד באשר למקומו של הקניין - דהיינו: סוג הקניין וסוג זכות הקניין בהם מדובר - במערכת החברתית והמשפטית הכוללת. כולנו נסכים, למשל, כי במקום בו מדובר בדברים של מה-בכך - בזוטי-דברים - לא נתיר לו לבעל הקניין לעמוד על כוחו ולרעוץ את חברו".

וראה הדברים בתא (שלום ירושלים) 3217/06 **נציגות הבית המשותף, חרל"פ 58 ירושלים נ' נגד אברהם ארליך ואח' :**

"כך גם כאמור, אין בית המשפט מושיט עזרה למי שעומד על זכותו שלא בתום לב ובמיוחד אם העמידה היא על זכות של מה בכך, **שהיא בגדר זוטי דברים**".

"במקרה זה, שבו אדם מבקש להגן על זכותו רק משום שהיא "זכותו", הגם שמדובר בעניין של מה בכך המסב לאחר הנאה ובאופן אמיתי אינו גורע דבר מאותו אדם, נראה בכך משום עמידה חסרת תוס-לב על קיומה של זכות. כל זכות ואף זכות במקרקעין. כך גם בשל החובה הכללית לנהוג בתוס-לב ובדרך מקובלת (סעיפים 39 ו-61(ב) בחוק החוזים), וגם בשל כך שיש בכך משום שימוש בזכות בניגוד להוראת סעיף 14 בחוק המקרקעין, הקובעת כי בעלות על זכות במקרקעין אינה מצדיקה "עשיית דבר הגורם נזק או אי נוחות לאחר". כל זאת כאמור, במיוחד במקום שבו העמידה על הזכות, היא עמידה על זכות שהיא עניין של מה בכך, זוטי-דברים". (הדגשים שלי. א.ה.).

16. יש לזכור כי בין הצדדים היתה גם הסכמה בכתב טרום פתיחת ההליכים ממנה ניתן להבין כי יש הסכמה לבניה. לכל היותר היו הפרות מזעריות ההסכם (אי המצאת תוכניות ומעט פסולת בניה למשל) אבל בוודאי לא ניתן ללמוד מההסכמה בכתב על לאו גורף לבניה שנעשתה. עניין המחזיר אותנו לתחילת הדברים בסיכומים אלו, כי המניע להליך זה הינו בתחום הנזקים והמטרד שנגרמו במהלך בניה – ואין מדובר באי הסכמה אמיתית ומהותית לבניה.

17. כל שביקשו הנתבעים הינו לשפץ דירה ישנה ולשפר חלק מהרכוש המשותף אשר התובעות הזניחו שנים על גבי שנים. ניתן להווכח בתוצאה הנאה שרק תורמת לבניין הן מהתמונות והן מביקור במקום. אם במסגרת עבודות אלו הורחב פתח או נסגרה מרפסת פרטית (!) עדיין אין בכך לקבוע כי מדובר בשינוי ברכוש משותף המחייב הסכמת התובעות. לכל היותר מדובר בזוטי דברים שאין ליתן בגינו סעד.

18. מכל האמור לעיל מבוקש לדחות את התביעה ולחייב את התובעות בהוצאות הליכים אלו לרבות שכ"ט עו"ד. יש לזכור כי הנתבעים שיתפו פעולה והיו מוכנים להגיע להסכמות שונות והכל בכדי לסיים ההליכים בדרכי נועם ושלוש. התובעות הן אלו שבחרו להמשיך ולנהל התיק עד תומו.

19. לידיעת כב' המפקחת הוגשה בקשה להיתר בניה.