



לפני המפקחת על רישום מקרקעין, חיפה
יעל ליבוביץ

תיק תביעה מס': 306/12

בענין:

1. אלנברג [redacted]
2. איזנברג [redacted]

ע"י ב"כ עו"ד יפעת בן הרוש (סומך)

ת.ד. 573 שמשית 17906

טלפקס: 04-6010650, נייד 052-3227455

התובעות

נ א ד

1. גרוסמן [redacted]
2. גרוסמן [redacted]

ע"י ב"כ עו"ד איתי הפלר ואח'

מדרך העצמאות 57, חיפה

טל: 04-8521343, פקס 04-8538003

הנתבעים

פ ס ק - ד י נ

עניינה של התביעה - דרישת התובעות להשבת המצב לקדמותו לגבי כל השינויים שביצעו הנתבעים בקירות החיצוניים של הבית לרבות סגירת מרפסות, שינוי גודל מפתחים, סילוק צנרת ביוב והקמת גג רעפים חדש לרבות החזרת דלת הכניסה לדירה למיקומה המקורי, וכן תביעה למתן צו עשה אשר יחייב את הנתבעים לתקן את כל הליקויים שנגרמו לדירות התובעות בעטיין של העבודות שבוצעו, בצירוף בקשה לסעד כספי בסך של 30,000 ₪ בגין תיקונים שביצעו בדירתם בשל העבודות דלעיל

העובדות הצריכות לעניין-

1. הבית המשותף נושא ההליך נמצא ברח' יוסף 42, חיפה, ומזוהה כחלקה 129 בגוש 10861 (להלן: "הבית/המשותף"). עפ"י מסמכי רישום הבית המשותף המדובר במבנה בן 4 קומות ובו 9 דירות. דירת הנתבעים מזוהה כתת חלקה מס' 6 ונמצאת בקומה הראשונה של הבית. יתר 8 הדירות בבית מצויות בבעלות התובעות שהן אחיות.
2. ביום 5.3.62 נרשם הבית כבית משותף בן 9 יחידות, מתן 8 יחידות בחזית המבנה נושא ההליך ויחידה נוספת בעורפו. לאף אחת מיחידות הבית לא נרשמו הצמדות כלשהן.

3. בשנת 2011 רכשו הנתבעים את דירתם והחלו בביצוע עבודות שיפוץ שכללו שינויים בקירות פנימיים וחיצוניים של הדירה, סגירת מרפסות מקורות, שינויים בחלונות והתקנת צנרת על גבי הקירות החיצוניים. בין היתר הוגבהה רצפת הדירה ותחתיה הותקנה קונסטרוקציית מתכת, שהייתה אמורה להישלף החוצה בחג הסוכות ולשמש כמרפסות תלויות להקמת סוכה.

4. עבודות אלו נעשו ללא שקדמה להן בקשה מצד הנתבעים לקבלת הסכמת התובעות לשינויים המבוצעים.

5. ראשיתה של התביעה הייתה בדרישת התובעות ליתן כנגד הנתבעים צו מניעה קבוע אשר יאסור על הנתבעים את המשך ביצוע העבודות בדירתם ככל שהן נוגעות לשינויים ברכוש המשותף או בזכויות הבניה, ואשר יאסור על הנתבעים להיכנס למרפסת דירת הגג שבבעלות התובעות. וכן דרישה למתן צו עשה שיחייב את הנתבעים: להחזיר את המצב לקדמותו לגבי כל שינויי שביצעו ברכוש המשותף לרבות פירוק גגות רעפים, פירוק מרפסות נשלפות שבנו, פירוק צנרת ותוספות בניה; לחייב את הנתבעים להציג אישור מהנדס לעבודות נושא ההליך וחשובים סטטיים; לתקן ליקויים שנגרמו בעטיין של העבודות לדירות שבבעלות התובעות; לשלם לתובעות סך מוערך של כ-30,000 ₪ כהחזר הוצאות שהוציאו לביצוע תיקונים בדירותיהן בעטיים של ליקויים שגרמו הנתבעים.

6. בהסכמת הצדדים, ניתן על ידי ביום 27.2.13 צו עשה קבוע המחייב את הנתבעים לסגור את המרפסות הנשלפות שהתקינו באמצעות ברגים שירותכו, בתוך 30 יום, ואשר אוסר על הנתבעים לפתוח אותן כל עוד התובעות הן בעלות דירות בבית נושא ההליך.

7. בהמשך, לאחר שהצדדים הגיעו להסכמות חלקיות להן ניתן תוקף צומצמה התביעה לסעדים המפורטים לעיל.

סענות התביעה -

8. מרבית העבודות שביצעו הנתבעים מצריכות קבלת היתר בניה וכן את הסכמת התובעות. הנתבעים לא הוציאו היתר בניה וגם לא ניתנה לשינויים שביצעו הסכמת יתר בעלי הדירות בבית, לא כל שכן מרביתם.

9. הנתבעים לא קיבלו הסכמות ברוב הדרוש לפי סעיף 71(ב)א לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") להרחבת דירתם.

10. השינויים שבוצעו בדירת הנתבעים הכוללים הריסת קירות תומכים ובניית מרפסות תלויות נשלפות עלולים לסכן את יציבות המבנה ולפגוע בו

קונסטרוקטיבית. לאור זאת ביקשו התובעות מהנתבעים להעביר לעיון את תוכניות הבניה והחישוביים הסטטיים, אך לא זכו מהם לשיתוף פעולה.

17. הנתבעים התקינו על הקירות החיצוניים, ללא הסכמת התובעות, מזגנים, סורגים, שינו סוג ותואי צנרת ביוב, והסיטו את דלת הכניסה לדירותם ממקומה המקורי.

12. הנתבעים לא תיקנו את הנזקים שגרמו עבודות השיפוצים לדירות התובעות ולרכוש המשותף, ולא ניקו את הפסולת שזרקו לחצר הבית המשותף. בדירות התובעות עדיין קיימים נזקים הכוללים: רטיבויות, סדקים, שבר ברצפת המרפסת בקומת הקרקע שנגרם מזריקת פסולת בניה מהדירה אל החצר. התובעות מבקשות להורות על תיקונם.

13. התובעות אשר משכירות את דירותיהן נאלצו לבצע בהן תיקונים דחופים על חשבונן, וזאת בשל נזקים שגרמו הנתבעים לדירות במהלך הבניה. עלות הנזקים שתוקנו מוערכת בסך של 30,000 ₪.

טענות ההגנה-

14. מדובר במבנה ישן מאד ומצבו הפיזי בבי רע, התובעות משך עשרות שנים לא ביצעו בו עבודת השבחה או תחזוקה כלשהי. הדירות שבבעלות התובעות מושכרות משך עשרות שנים לשוכרים מתחלפים, ולתובעות אין עניין בנכסים למעט הכנסתן מהם.

15. הנתבעים רכשו דירתם לשם מגוריהם הם ונזקקו לשיפוץ יסודי של הדירה ושל המבנה על מנת לאפשר מגורים ראויים במקום. הנתבעים השביחו על חשבונם את המבנה עת שיפצו את חדר המדרגות, סתמו סדקים וחורים בקירות, טיחו וצבעו קירות חיצוניים. הבניה נעשתה תחת פיקוחו של מהנדס מוסמך, וחזקה על הנתבעים שמתכננים לגור בדירה שלא היו מבצעים עבודות שעשויות לסכן מבחינה הנדסית את הדירה או את המבנה.

16. הנתבעים התחייבו לתקן הנזקים שנגרמו כתוצאה מהבניה, ואינם חוזרים בהם מהתחייבותם זו. תיקונים אלו צריכים להיעשות עם תום העבודות והללו טרם הסתיימו. כן התחייבו הנתבעים לפנות פסולת, וזו אכן פונתה. ככל שתצטבר פסולת נוספת היא תפונה מיד בתום הבניה על ידי הנתבעים.

17. ככל שהנתבעים יימצאו חייבים בתשלום כלשהו לתובעות אזי יש לקזז מחובם סך של 71,100 ₪ המהווה את חלקן היחסי של התובעות בעלות המשותפת של ההשבחה שביצעו הנתבעים ברכוש המשותף.

מהלך הדיון-

18. ביום 1.5.13 התקיים דיון הוכחות במהלכו העידו מטעם התביעה תובעת מסי' 1 וכן מר סרגיו זלטינק, מהנדס בנין. מטעם ההגנה העידו מר בורודה יורי, מהנדס בניין, הגב' גורט (אימה של נתבעת מסי' 2), ומר גורט (אחיה של נתבעת מסי' 2). בפסק דיני יובאו חלקים מהעדויות או הפניות למראה המקום.
19. ביום 29.5.13 קיימתי ביקור במקום בנוכחות הצדדים ובאי כוחם על מנת להתרשם באופן בלתי אמצעי מהנטען. להלן הנתונים אותם מצאתי רלוונטיים להליך:
- (א) הבית נמצא בשכונת הדר שבחיפה, ברחוב ותיק שנבנה לפני עשרות בשנים. מרבית הבתים ברחוב לא עברו שיפוץ משמעותי שנים רבות.
- (ב) הבית נושא ההליך הוא מבנה בן 4 קומות, ישן מאד, מצבו התחזוקתי ירוד, וניכר בו כי לא עבר שיפוץ חיצוני עשרות בשנים. חזית הבית פונה לרח' יוסף 42, חיפה.
- (ג) במרבית חלונות בבית קבועים חלונות ותריסי עץ בני עשרות שנים במצב מתפורר. בסורגים, במעקות ובמתקני הכביסה פשטה חלודה. סדקים מעטרים את קירות הבית ומראה החצר כולו משדר עזובה ותזנחה. מעטפת הבית נראתה כמשוועת לשיפוץ.
- (ד) אל חדר המדרגות המשרת את דירות הבית מוביל שביל שנמצא זרומית למבנה. חדר המדרגות מרוצף בריצוף ישן ושחוק. מקצת החלונות בחדר המדרגות שבורים. ניכר כי חדר המדרגות נצבע זה מקרוב.
- (ה) קירות הבית המשותף "מעוטרים" בשלל מרזבים, צנרות מים וביוב, חוטי חשמל וכיוב'. הופנתי אל צינור ביוב חדש שהותקן על ידי הנתבעים ואשר טרם נצבע בצבע הקירות החיצוניים.
- (ו) מרפסת זירת התובעות המצויה בקומה התחתונה של הבית והיא מוגבהת כדי מטר מהקרקע. במסד המרפסת קיימים שברים וחסרים בה חלקי בטון.
- (ז) בדירת הנתבעים הוחלפו כל החלונות והמעקות ונסגרו בבניה מרפסות. מעטפת הבית הסמוכה לדירת הנתבעים פונה לכיוון מזרח (כיוון הרחוב) ולכיוון דרום טויתה ונצבעה זה מקרוב. נותרו חלקי מעטפת שטרם בוצעו בהם עבודות טיוח וצבע.

(ח) אחת המרפסות שסגרו הנתבעים הוגדלה בתוספת שטח של כחצי מ"ר באמצעות המשך המרפסת לכיוון פיר חדר המדרגות. מתחת למרפסות שנסגרו קיימות מרפסות דומות, כולן מקורות. במרפסות של הנתבעים נבנו קירות שסגרו את המרפסות לחדרים.

המסגרת הנורמטיבית

20. סעיף 2 לתקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין קובע:

"(א) בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים ברכוש המשותף או מסכנים או עשויים לסכן את קיומו או משנים או עשויים לשנות את ערכו, אלא אם קיבל תחילה הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות. לענין זה, "פגיעה ברכוש המשותף" – לרבות פגיעה בחזונו החיצונית התקינה והאחידה כפי שהיתה בעת גמר הבניה.

(ב) בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים בדירה אחרת או מסכנים או עשויים לסכן את קיומה, או משנים או עשויים לשנות את ערכה, אלא אם קיבל תחילה הסכמת בעל הדירה האחרת."

21. בהתאם לחלכה שנקבעה בע"א 163/63 לווינהיים ואח' נגד שוורצמן ואח' פ"ד י"ז, (3) 1722, אין בעל דירה רשאי לעשות שינויים או תיקונים בדירתו הפוגעים ברכוש המשותף, אלא אם קיבל תחילה הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות. ראו גם: ע"א 515/65 דובובסקי ואח' נגד גלסברג פ"ד כ" (2) 290 בעמ' 293

22. בהתייחס להוראת סעיף 2 לתקנון המצוי נקבע בע"א 395/74 לוי ואח' נ' סמואל ואח', פ"ד כט(2), 39 לאמור:

"המחוקק נקט בסעיף 2 בלשון כללית ורחבה ביותר. הוא דיבר בלשון פגיעה סתם, כלומר פגיעה מכל סוג שהוא. מכאן, ששאף לתפוס ברשתו גם מעשים שאין בהם פגיעה פיזית דוקא, אך בוודאי ובוודאי שעל שלמותו הפיזית של הרכוש המשותף פרש המחוקק את חסותו. גם מ"מ הנשיא בפסק-דינו בדיון הנוסף בענין סדובסקי, הדגיש כי מצב המבנה הוא סטטי וכי הסעיף הנדון בא להבטיח את "שלמות המבנה ותקינותו". לפיכך, צדק בית-המשפט המחוזי באמרו, כי מאחר ומדובר בקיר חיצוני שהוא רכוש משותף, לא היו המערערים רשאים לנהוג בו מנהג בעלים ולעשות בו כטוב בעיניהם."

23. השאלה הנשאלת היא האם עומדת לבעל הקניין במקרקעין זכות מוחלטת מכוח סעיף 2 לתקנון המצוי והפסיקה האמורה, לקבלת סעד אשר ישיב את המצב לקדמותו לגבי כל שינוי מהשינויים שבוצעו ברכוש המשותף ללא הסכמת האסיפה הכללית, וזאת ללא כל מנגנון מאזן המביא בחשבון גם אינטרסים ושיקולים של צדק והגינות?

24. ברע"א 6339/97 רוקד נ' סלומון, פ"ד נה(1) 199 התייחס הנשיא (כתוארו דאז) א' ברק להיקף שיקול הדעת המסור לבית המשפט בכל הנוגע להגנה על זכות הקניין ואל השיקולים אשר יש בהם כדי להשפיע על אופן החלטתו של עקרון וזו הלב במקרה נתון, בציינו כי יש להביא בחשבון בהקשר זה את אופיו ומעמדו של האינטרס הנפגע, קרי: טיבה של הזכות הקניינית שמכוחה הוגשה התביעה. כמו כן, עמד הנשיא ברק על הצורך ליתן ביטוי בהקשר זה למחוזות היחסים המתקיימים בין בעל הקניין לבין זולתו, בהדגישו כי "לא הרי מעמדו של תום-הלב ביחסים בין בעל קניין לזר, כהרי מעמדו של תום-הלב ביחסים בין בעל קניין לשותפו; לא הרי פגיעה על-ידי אדם שהקשר עמו הוא חד-פעמי (כגון מסיג גבול מזדמן) כהרי פגיעה על-ידי אדם שהקשר עמו נמשך (כגון דייר בבית משותף)". לבסוף ציין הנשיא ברק את הצורך לבחון את היקף הפגיעה בזכות הקניין בנסיבות המקרה, כמו גם את מצבו הנפשי של הפוגע (עניין רוקד, 281-279). ברוח דומה קבע השופט י' טירקל באותה פרשה את השיקולים העיקריים אשר לדעתו ראוי שינחו את הפעלת שיקול-דעתו של בית המשפט במקרים כגון אלה בציינו:

"השיקול הראשון הוא עוצמתה של הזכות הקניינית שנפגעה: האם מדובר בזכות במקרקעין או במיטלטלין והאם מדובר בבעלות או בזכות אחרת, חלשה הימנה. השיקול השני הוא עוצמתה של הפגיעה בזכות, לרבות היקף הפגיעה ומשך הפגיעה. השיקול השלישי - משני בחשיבותו לקודמיו - הוא עוצמת התוצאות של הסרת הפגיעה לגבי הפוגע בזכות. השיקול הרביעי הוא התנהגותם של בעלי-הדין" (שם, 242).

25. ברע"א 9626/05 נציגות הבית המשותף מרחוב הרב עמיאל 7, תל אביב נ' אבימור (פורסם בתקדין 16.11.05) היה מדובר במקרה בו בבית משותף בן ארבע דירות התקבלה החלטת רוב של שלוש דירות שבבעלות אותה המשפחה, כנגד דעתם החולקת של משפחה אחרת בבית, וקבע כב' השופט רובינשטיין בפסק דינו ביחס למקרה כולו:

"החובה לנהוג בתום לב בשימוש בזכות מעוגנת בסעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 (להלן - חוק החוזים)...

לקביעה זו משנה תוקף, כאשר מדובר ביחסי הגומלין בין השוכנים בצל קורתו של בית משותף. יחסים אלו מאופיינים, בדרך כלל, בכך שהצדדים להם אינם בוחרים איש את רעהו, והם כאילו נכפים זה על

זה באורח אקראי עקב עצם עובדת המגורים. לעתים קרובות עשויים יחסים אלו להימשך שנים לא מעטות. הם מתאפיינים, בנוסף לכך, בקירבה פיסית הדוקה בין הצדדים... המביאה לכך שפעולתו של האחד משפיעה בהכרח על מצבו של האחר. לאור מרכיבים אלו, נראה נראים כמכלול, ברור כי אם, ורק אם, יפעלו בעלי הדירות והדיירים, איש כלפי רעהו, בתום לב ובהגינות, יוכל הבית המשותף להתנהל בצורה תקינה, לרווחתם המשותפת של יושביו" (ע"א 2896/90 יוסף טרנצקי נ' אלפונסו זיין, פ"ד מו(5) 454, 459-460, הנשיא שמגר).

וממשיך כבי השופט רובינשטיין וקובע-

"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 ברזניר נ' לברון, פ"ד יד(1), 169; "ויסמן, חוק המקרקעין תשכ"ט-1969, מגמות והישגים, ירושלים תש"ל, 45). התפיסה ששררה היתה, כי "כשותפות ברכוש כל אחד מהשותפים חרי 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 (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 שווא לחברך לא תעשה", כדברי התנא הלל במסכת שבת (ל"א, א').

ובהמשך -

"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." (הדגשה שלי י.ל.)

26. ההתנגשות בין זכות הקניין לבין חובת תום הלב נידונה בהרחבה גם בפסק דינה של כב' השופטת חיות בע"א 8661/10 נעמה נ' טורקיה (פורסם בנבו 19.2.12) ונקבעו שם הדברים הבאים:

"אכן, ההגנה על הקניין מפני פגיעה יש לה מעמד חוקתי (סעיף 3 לחוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו; ע"א 6821/93 בנק המזרחי המאוחד בע"מ נ' מגדל כפר שיתופי, פ"ד מט(4) 221 (1995)). יחד עם זאת, בעלים של נכס ובכלל זה נכס מקרקעין, אינו נתנה מאוטונומיה מוחלטת בבואו להגן על החזקתו בנכס ואין לו זכות בלתי מסויגת ל"שירות בעלים" (ראו למשל: יהושע ויסמן דיני קניין - בעלות ושיתוף 26-27, 42-45 (1997) (להלן: ויסמן - בעלות ושיתוף); חנוך דגן קניין על פרשת זריכים 27-37 (2005)). יתכנו, אפוא, מקרים שבהם מכוח עקרון תום הלב יוגבלו הסעדים להם זכאי בעל זכות קניינית. הגם שזו נפגעה על-ידי הזולת (ראו: ע"א 782/70 רדומילסקי נ' פרידמן, פ"ד כה (2) 523, 530 (1971); עניין רוקר). מנגנון מאזן ברוח זו הותן ביטוי לעקרון תום הלב אנו מוצאים בסעיף 14 לחוק המקרקעין, הקובע כי "בעלות וזכויות אחרות במקרקעין, אין בהן כשלעצמן כדי להצדיק עשיית דבר הגורם נזק או אי נוחות לאחר" וכבר נפסק כי סעיף זה מבטא את עקרון "איסור השימוש לרעה בזכות", אשר ניתן לראותו "כבנה של דוקטרינת תום-הלב" (רע"א 1017/97 רידלביץ נ' מודעי, פ"ד נב(4) 625, 632 (1998)). ליחס שבין הוראת סעיף 14 לחוק המקרקעין ובין עקרון תום הלב ראו עוד: ויסמן - בעלות ושיתוף, 69; עניין רוקר, 276-277, 287; עניין גנז, 401-402; מיגל דויטש, קניין - כרך א' 319-324 (1997) (להלן: דויטש); אורי ידן "העקרון של תום לב בחקיקה החדשה" ספר אורי ידן - האיש ופועלו כרך א' 281, 281-282 (א' ברק וט' שפניץ עורכים, 1990); אריאל רוזן-צבי "שימוש לרעה בזכות מקרקעין (לפרשנות סעיף 14 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969)" עיוני משפט ד 651, 669-670 (1975)...

חשוב להדגיש בהקשר זה כי הצורך בהחלת עקרון תום הלב על מקרה נתון נבחן באמת מידה אובייקטיבית. לכן, "אין נדרש כי בעל הזכות

יפעל מתוך זיון או רוע-לב. די בכך שפעולתו אינה עולה בקנה אחד עם יחסנדרטים הערכיים הראויים של החברה הישראלית, כפי שבית המשפט מבין אותם מעת לעת" (עניין רוקר, 277). ובמילים אחרות, בעל-דין המבקש לעמוד על זכויותיו מחויב מכוח עקרון תום הלב לעשות כן באופן הוגן ותוך התחשבות בציפיותיו המוצדקות ובהסתמכותו הסבירה של הצד האחר (ראו שם, 279. כן השוו עניין גנו, 404-408). " (הדגשה שלי י.ל.)

27. וראו גם עש"א 12-06-36004 (מחוזי חיפה) פלאוט ואח' נ' הוד ואח' (פורסם בגבו 7.6.13) שם נקבע בהתייחס לחובת תום הלב אפילו כשמדובר על הרחבת דירה ממש כדלהלן:

"הלכה היא, כי גם כשאין רוב מספיק, יהיו מקרים בהם יאשר בית המשפט בניית ממ"ד או הרחבה, כיוון שמצא כי ההתנגדות היא בחוסר תום לב (וראו דיון נרחב בסוגיה ברע"א 6339/97 רוקר נ' סלומון פד נה(1) 199, וראו בפסק דינם של הרכב השופטים בראשות סי הנשיאה, השופטת שי וסרקרוג והשופטים י. כהן ו-ע. זרנקין ב-ע"א (חי) 835/08 צבי נגד פרי ואח', 18/11/09, פסק דין הרוב של - השופטת וסרקרוג והשופט דר' עדי זרנקין; וראו גם עש"א (חי) 13877-04-09 קיסרי נ' שלומוב פסק דין מיום 16/8/10 וראו מנגד רע"א 11017/08 פל נ' ליבוביץ, 16/8/10) [פורסם בגבו]"

28. על רקע ההלכות דלעיל אפנה לבחון את המקרה שבפנינו.

המקרה דנו-

היתר בניה-

29. סעיף 72 לחוק המקרקעין מסמיך את המפקח על רישום מקרקעין להכריע בסכסוכים הבאים:

"סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר זכויותיהם או חובותיהם לפי התקנון או לפי סעיפים 58, 59 או 59א עד 59ח, לפי חוק המקרקעין (חיווק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח – 2008 או לפי סעיפים 6ט עד 6סא, 221 ו – 227 לחוק הבזק, תשמ"ב 1982 יכריע בו המפקח."

30. בין העניינים המסורים למפקח על רישום מקרקעין לא נכללים דיני התכנון והבניה, אלו נידונים לפניי וועדות התכנון האמונות על יישומם. וראו גם הדברים שנאמרו בעת"מ (מנהלי י-ס) 46/99 למברג נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון

ובנייה, מחוז ירושלים, פ"מ תש"ס 129, בעמ' 142 קבע ביחס לשתי מערכות הדינים כי:

"זכות הבנייה, מבחינת דיני הקניין, מצויה במישור אחד וקיומו של היתר בנייה מן הוועדה המקומית, היא עניין למישור אחר"

31. זאת ועוד, התובעות לא הוכיחו כי הפעולות שביצעו הנתבעים עולה כדי הרחבת דירה או כדי עשיית שימוש בזכויות בניה. מעדות התובעת עלה כי המרפסות שסגרו הנתבעים היו מקורות עוד בטרם נסגרו (למיטב זיכרונה היו מקורות חלקית ולא עד הסוף) ראו עדותה בעמ' 14 לפרוטוקול שורות 23-26, וראו עדות המהנדס מטעם הנתבעים בעמ' 20 לפרוטוקול שורות 3-6 אשר אישר כי לא התווסף כל שטח לדירות.

32. הכרעתי בתביעה זו היא בהתאם לסמכות המסורה לי לדון בבנייה בפן הקנייני כעולה מהוראות חוק המקרקעין, ולתובעות שמורה הזכות לפעול להגשמתם של דיני התכנון והבנייה על הבניה נושא החליק ככל שזו נעדרת היתר בניה.

33. ויוטעם, אין בקביעה זו כדי לקבוע עמדה באשר לצורך או היעדר הצורך בהוצאת היתר בניה לעבודות נשוא החליק. שאלות אלו מסורות לסמכותן של רשויות התכנון והבניה הרלבנטיות, וממילא אין בהכרעתי כאן כדי מתן הכשר בפן התכנוני לבניה שביצעו הנתבעים.

תוס' הלב-

34. התובעות עמדו לאורך כל הדיונים על דרישתן החד משמעית והבלתי מתפשרת להחזיר מצב לקדמותו לגבי כל השינויים שבוצעו ברכוש המשותף, ולא הסכימו להציע ליצמצם את גדר המחלוקת רק לשינויים אשר הן סבורות כי יש בהם כדי לפגוע בהן. אפילו לגבי ההשבחות שביצעו הנתבעים, טענו התובעים כי: "הנתבעים קנו דירה אחת בבית משותף וידעו בדיוק מה הם קונים ומה המצב. לגבי ההשבחות צריך הסכמת שותפים אך במקרה זה הנתבעים השביחו ללא הסכמה" ראו בעמ' 8 לפרוטוקול שורות 16-18.

35. עמדתן זו של התובעות אינה מקובלת עלי כלל ועיקר. על פי הדין על נציגות הבית לתחזק את הבית והרכוש המשותף במצב תקין. לפיכך, בעל דירה שרכש דירה במבנה מוזנח, ישן ורעוע רשאי וזכאי לצפות לכך שהמבנה ישופץ ויתוחזק ויהא ברמת תחזוקה ראויה וטובה. אין בעובדה שהנתבעים מהווים מיעוט בבית כדי לשנות מקביעתי זו, והתובעות, חרף היותן רוב הבעלים בבית, אינן רשאיות להכתיב כי מצבו של המבנה יישאר כפי מצבו הנוכחי של הבית כיום.

36. אין חולק כי הנתבעים לא הקדימו לקבל הסכמות התובעים, גם לא הסכמת האסיפה הכללית בבית השינויים שביצעו ברכוש המשותף. ואולם, ברי כי לו הייתה מתכנסת אסיפה כללית לא היתה לה כל משמעות לגבי הנתבעים בהיותם מיעוט "זניח" בבית. רצונם של הנתבעים לשפר את מראהו ומצבו התחזוקתי של הבית, כמו גם לבצע שינויים בקירותיו, דוגמת החלפת צנרת ביוב תיצונית וסגירת מרפסות מקורות, היה נופל על אוזניים ערלות בהיותם מיעוט מוחלט בבית בן 9 דירות ששמונה מהן, כאמור, בבעלות התובעות.

37. זאת ועוד, אפילו היינו הולכים אחורנית במנהרת הזמן, לו הייתה מתכנסת אסיפת בעלי דירות והתובעות היו מתנגדות לשינויים שביקשו הנתבעים לבצע בבית, הייתי מאשרת את השינויים שביצעו הנתבעים בהיותם, כאמור, משפרים את איכות חייהם של הנתבעים בבית, משפרים את מראהו הכללי של הבית, ובה בעת לא פוגעים במראה הבית או ברכוש המשותף.

38. ראיה להיעדר רצון של התובעות להשקיע כספים בבית זעק ללא קול ממראהו הכללי של המבנה. מדובר במבנה מוזנח ביותר שניכר עליו כי הוא משוע לשפוף. כן ניכר בו כי שנים לא הושקע בו דבר למעט תיקוני שבר. התובעת אישרה בעדותה כי בחדר המדרגות שבורים החלונות, כי עובש פשה בקירותיו, וכי אין בדירות שבבעלותה מוגנים (ראו עדותה בעמ' 11 לפרוטוקול שורות 25-26 וכן בעמ' 14 שורות 28-41). ניכר בתובעות כי הן מבקשות למקסם רווחיהן מהנכס וזאת במינימום השקעה. בביקור במקום בלטו גם הטיח המתקלף, כל הברזלים שהחלידו והחלונות ותריסי העץ מטים לפול. אציין כי לדעתי הזנחת הנכס כה קשה (ברזלים חשופים) עד שהיא עלולה להזיק לגוף הנכס עצמו ובכלל זאת לדירת הנתבעים.

39. במסגרת ההליכים שהתנהלו לפניי הורשמותי גם מעמידת הנחרצות של התובעות ולפיה בהיותן רוב מוחץ של בעלים שום שינוי בבית לא יכול להיעשות ללא הסכמתן. עמדתן זו חזרה לאורך כל הדיונים. על אף שמסמכי רישום הבית המשותף הדגימו כי המחסנים והמקלט בבית הם רכוש משותף, ראו עצמן התובעות כבעלים של המבנה כולו, וכמי שרשאיות להחליט באופן אוטונומי מה יעשה בבית, וסרבו לתת מפתחות למקלט ולמחסנים לנתבעים. ראו עדותה של התובעת בעניין בעמ' 12 לפרוטוקול שורות 22-25:

"היציאה הזאת נעולה. לשני דיירים ולי יש מפתח. לנתבעים אין. אך הם גם לא ביקשו ממני.

ש. לא נעשתה פניה לעורכת הדף שלך לתת מפתח למקלט?

ת. נעשתה פניה כזאת. ולא מסרנו את המפתח." (הדגשה שלי י.ל.)

40. התובעת גם אישרה כי צנרת הכיוב שהעבירו הנתבעים עוברת במקום בו הייתה קיימת צנרת הכיוב הקודמת וכי שינוי צנרת הכיוב מתבטא רק בשינוי צבע הצינור (ראו עדותה בעמ' 11 לפרוטוקול שורות 38-41), ועל אף זאת ביקשה שאורה על הסרתה.

41. בנסיבות תביעה זו, ובמיוחד בשים לב לעובדה שהנתבעים מהווים בעלים של דירה אחת בבית בן 9 דירות אשר 8 מהן בבעלות התובעות, ובהינתן העובדה שממצב הבית נראה כי לתובעות אין עניין בהשקעת כספים במקום או בשיפור הקיים, מצאתי לאמץ את קביעת כב' השופט רובינשטיין ברע"א 9626/05, לעיל, ולקבוע כי: "רוב ומיעוט יש לבדוק לא רק "אריתמטית" אלא גם מהותית".

42. על כפיפותה של זכות הקניין לעקרונות היסוד של שיטתנו ועל שיקול הדעת הנתון לבית המשפט בכל הנוגע להענקת סעדים שנועדו להגן על זכות הקניין, עמד פרופ' ויסמן ובספרו - בעלות ושיתוף, בעמ' 45 באומרו:

"מכיוון שאין הבעלות מוחלטת עוד, ותוכנה נקבע בכל מקרה על-ידי שקילת האינטרס של הבעל לעומת האינטרס של שכניו ושל הציבור, מתחייבת מכך מעורבות רבה על-ידי בתי המשפט, המופקדים על מציאת האיוון הנאות שבין בעלי האינטרסים השונים".

43. בצד הדברים הנ"ל אציין כי פועלם של הנתבעים ראוי לביקורת קשה. הנתבעים "קבעו עובדות בשטח" ללא כל התחשבות בדעתן של התובעות, ללא שטרוח להעביר לעיון את תוכניות הבניה וההישגים ההנדסיים, אותם התחייבו להעביר, לא כל שכן מקום בו עבודות השיפוץ גרמו על הדרך נזקים לדירות סמוכות. בשאלת חיובם של הנתבעים בהוצאות, תילקחנה עובדות אלו בחשבון. מכל מקום, לאחר ששמעתי את הצדדים, ביקרתי בבית והתרשמתי מהשיפור המשמעותי שהנתבעים הסבו לבית בעבודות השיפוץ, כפי שיפורט להלן, אני נדרשת לאזן בין בצדדים וכך אני קובעת-

44. לא מצאתי כי העבודות שביצעו הנתבעים פוגעות ברכוש המשותף של הבית, במראהו או בחזונו האחדה והתקינה. מהעדויות עלה כי צנרת הכיוב עוברת בתוואי שעברת הצנרת הישנה. הביקור במקום העלה שצנרת זו אינה חריגה למראה הבית. צנרות רבות ממה שהדעת סובלת עוברות על גבי קירות הבית המשותף, וממילא הנתבעת גם הבהירה כי לכשיוסר צו המניעה יצבע צינור הכיוב בצבע המבנה באופן שיבלוט פחות ואני גותנת תוקף של החלטת להתחייבותה זו.

45. לא הוכח לי כי דלת הכניסה לדירת הנתבעים הוסגה פנימה כנטען וממילא גם אם אכן כן אין הדבר ניכר ולא מצאתי כי יש בכך כדי לפגוע בתובעות.

46. באשר למרפסות, מצאתי כי סגירת המרפסות נעשתה בצורה אסתטית שאינה פוגעת במראהו של הבית, נהפוך הוא, הסגירה אפילו משווה לו מראה נקי ויפה יותר. יתר המרפסות בבית "מקושטות" במעקות חלודים, סגירות באמצעות בד יוטה ירוק וחלונות עץ מטים ליפול וללא ספק סגירת מרפסות הנתבעים מיטיבה עם מראהו של הבית.

47. לגבי יתר העבודות שבוצעו במעטפת הבית, הללו נעשו על חשבון הנתבעים, וכללו: צביעת כל המעטפת הפונה לכיוון הרחוב ולכיוון זרזום באופן אחיד ואסתטי, לרבות טיפול נגד רטיבות, צביעת חדר המדרגות (ראו עדותה של אמה של הנתבעת בעמ' 21 לפרוטוקול שורות 23-30). עבודות אלו נועדו לתחזוקה התקינה של הבית והן אינן פוגמות במראה הבית. יחד עם זאת, מאחר והנתבעים בחרו לבצע עבודות אלו על דעת עצמם אזי אין הם רשאים לדרוש מחתובעות את חלקן בעבודות אלו.

48. הוספת השטח הנטען של כ- 1 מ"ר בניה בסמוך לפיר חדר המדרגות הודגמה לי בביקור במקום, אך מצאתי כי מדובר בזוטי דברים. הוספת השטח אינה פוגעת במראה הבית או בדירותיו. התובעות לא טענו וממילא לא הוכיחו כי 1 מ"ר זה מהווה שימוש בזכויות בניה לא להם.

49. באשר לליקויים שנוצרו בדירות התובעות כתוצאה מהבניה מצאתי את עדות המומחה מטעם התובעות אמינה. המומחה בהגינתו העיד כי לא ביקר במבנה טרם השיפוץ אך הוסיף כי מתוקף ניסיונו כמהנדס הוא יודע לזהות סדקים שהם תולדת עבודות. עדותו זו הצטרפה לתמונות שהגישו התובעות, ת/4, יחד עם זאת יש לזכור כי מדובר בקירות ישנים שנבנו לפני שנים רבות, ועל כן סביר כי הסדקים שנוצרו בבניה אך חשפו את הברזל החלוד הנראה בתמונות ולא גרמו לו.

50. לאור האמור, אני מוצאת להתיר את השינויים שביצעו הנתבעים על כנם בכפוף להוראות הבאות:

(א) הנתבעים ישלימו את הטיח והצבע על קירות החוץ על חשבונם, לרבות חלקי חזית המהווים מעטפת חיצונית של דירות התובעות, למעט בפנים מרפסות שבדירות התובעות. קביעתי זו נועדה לשוות לבית מראה אחיד ומושלם באופן שלא יהיה שוני במראה המעטפת החיצונית בקומות השונות.

(ב) הנתבעים יצבעו את צנרת הביוב החיצונית שהתקינו בצבע התואם לצבע המעטפת, ויתקנו את הטיח והצבע בהיקף הצנרת המוזגמים בתמונה ת/5.

(ג) הנתבעים יתקנו את פינת המרפסת המודגמת בתמונה ת/3 שנראה כי נפגעה מעבודות הבניה, בהתאם להנחיות מהנדס מטעמם, וימציאו לתובעות אישור המהנדס לאחר ביצוע העבודה.

(ד) הנתבעים יתקנו בדירות התובעות את הליקויים המודגמים בתמונה ת/4 וכן ליקויים שנוצרו מרטיבות שנגרמה כתוצאה מהעבודות. תיקון הליקויים יהא חיצוני ויכלול תיקוני טיח וצבע.

51. כל התיקונים האמורים יבוצעו בתוך 60 יום מיום מתן פסק הדין. היות ומדובר בדירות המושכרות לשוכרים שונים יבוצע התיאום בין הצדדים באופן הבא: הנתבעים ישלחו לב"כ התובעות לגבי כל עבודה הודעה בה יפורטו שני מועדים שונים הכוללים גם שעות עבודה צפויות (בשעות עבודה מקובלות), והתובעות תודענה בכתב לכא כוחם של הנתבעים מהו המועד המתאים להן לביצוע כל עבודה. אי הענות למי מבין המועדים ללא כל סיבה מוצדקת תיחשב כויתור על ביצוע העבודות.

התביעה הכספית-

52. הנתבעים החלו בביצוע עבודת השיפוצים בשנת 2011. התובעת העידה כי בעקבות העבודות נגרמו נזקים לדירות שבבעלותה, וכי נאלצה לתקן: סדקים קשים בקירות, לרבות תיקוני טיח וצבע, חשמל שניזוק מהבניה, להחליף צינור ביוב ועוד. ראו עדותה בעמ' 9 לפרוטוקול שורות 27-23 והלאה בעמ' 10. בגין תיקונים אלו הגישו התובעות קבלות ע"ס 12,926 ₪ שסומנו ת/1. אימה של הנתבעת הודתה בעדותה כי נגרמו נזקים לדירות סמוכות אך טענה כי הללו תוקנו על ידם. ראו עדותה בעמ' 21 שורות 22-18. לאור הקבלות שהוצגו לפני הנושאות תאריכים התואמים את תקופת השיפוצים אני מוצאת לקבל את התביעה בחלקה ולחייב את הנתבעים בסכום שהוכח בקבלות.

53. אציין כי אמנם באחת הקבלות נרשם כי התיקון בוצע בדירה 7 בעוד שהדירה מעל דירת הנתבעים היא דירה מס' 8 אך מצאתי את הסבריו של המהנדס מטעם התובעות בעניין מניחים את הדעת. ראו עדותו בעמ' 16 לפרוטוקול שורות 24-16.

54. לאור האמור אני מורה לנתבעים לשלם לתובעות, בתוך 30 יום מהיום, את הסך של 12,926 ₪ בעבור הנזקים שתיקנו.

55. באשר לדרישת הנתבעים לקזז מכל סכום כספי בו יחויבו את החלק היחסי של התובעות בעלות השיפוצים שביצעו הנתבעים ברכוש המשותף אפנה לע"א 179/84 רוס נ' חפציבה פ"מ תשמ"ה (3) 418 (להלן: "פס"ד רוס") שם עלתה שאלה דומה והיא:

"האם רשאי בעל דירה בבית משותף לעשות בעצמו תיקונים ברכוש המשותף, תיקונים שאי עשייתם פוגעים בדירתו, זאת לאחר שהודיע לנציגות ולבעלי הדירות האחרים על הצורך בתיקונים ואלו נמנעו מעשייתם תוך הזמן שקצב להם, והאם זכאי אותו בעל דירה להחזר התצאותיו בגין אותו תיקון ברכוש המשותף, או שמא בעל דירה רשאי לעשות תיקונים כאלו ברכוש המשותף, ואם ביצעם לא יהא זכאי להחזר התצאותיו."

56. בפסק דין זה עלתה השאלה מהו אפוא דינו של בעל דירה אשר דרישתו אינה נענית על ידי נציגות הבית המשותף, וכן לא על ידי הבעלים האחרים? פסי"ד רוס קבע כי זכותו של בעל דירה לממן את התיקון ולהיפרע מבעלי הדירות האחרים תעמוד לו אם הוכיח ארבעה תנאים מצטברים ואלו הם: היה פגם ברכוש המשותף, התיקון היה מחויב המציאות, התיקון בוצע במחיר סביר בנסיבות העניין, התיקון בוצע ברמה נאותה.

57. למעט העלאת טענת הקיזוז בעלמא בכתבי בי-הדין לא התייחסו הנתבעים בעדויותיהם לדרישתם זו. אימה של הנתבעת העידה כי הם תיקנו מה שיכלו על חשבונם לרווחת ביתם. הנתבעים לא הוכיחו כי פנו לתובעות או לנציגות בדרישה לבצע תיקונים ברכוש המשותף טרם שביצעו הם ולא נענו. הנתבעים גם לא הוכיחו כי מתקיימים להם יתר התנאים האמורים בפסי"ד רוס, ועל כן אני מוצאת לדחות את טענת הקיזוז.

סוף דבר-

58. הנתבעים רשאים להמשיך בעבודות השיפוץ בתנאים שנקבעו בסעיף 50 לעיל.

59. בנוסף לסכום שפסקתי בסעיף 54 לעיל, ישלמו הנתבעים לתובעות בעבור עלות חוות הדעת, הוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד סך של 10,000 ש"ח.

60. כל סכום מהסכומים שפסקתי בפסק דיני זה ישולם בתוך 30 יום מהיום, שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה (5.11.12) ועד התשלום המלא בפועל.

ניתן בהעדר הצדדים ביום ה' באלול התשע"ג (11.8.13).

העתקים יישלחו לצדדים.

יעל ליבוביץ
מפקחת על רישום מקרקעין