



**בית המשפט המחוזי בירושלים
בפני כבוד השופט אריה רומנוב**

ת"א 30309-05-15

בעניין: דוד האוי

**התובע
והנתבע שכנגד**

נגד

**1. ברוך מרדכי רוט
2. אלישבע רוט**

**הנתבעים
והתובעים שכנגד**

**ב"כ התובע והנתבע שכנגד: עו"ד חיים מן
ב"כ הנתבעים והתובעים שכנגד: עו"ד משה פרדס**

פסק דין

1. לפני תביעה ותביעה שכנגד של שני בעלי דירות בבית משותף. במוקד המחלוקת ניצבת השאלה, למי הזכויות במה שמוגדר כ"מחסנים", אשר נמצאים בקומת המסד של הבניין.
2. התביעה הוגשה ביום 27.10.09 לבית משפט השלום, ואולם ביום 15.2.15, לאחר שהוברר כי עיקר עניינה של התובענה מצוי בגדרי סמכותו של בית המשפט המחוזי, הועברה התובענה לבית משפט זה.
3. למען הנוחות יכונה התובע והנתבע שכנגד בשם "**התובע**". הנתבעים שהם התובעים שכנגד יכוננו בשם "**הנתבעים**".



**בית המשפט המחוזי בירושלים
בפני כבוד השופט אריה רומנוב**

ת"א 30309-05-15

עיקרי העובדות

4. הבית מושא דיוננו נמצא ברחוב איסלנד 22א' בשכונת קריית מנחם בירושלים. הוא ידוע כגוש 30435 חלקה 31. הבית נבנה כ"בניין רכבת" מוארך אשר בו 2 קומות שיכוונו להלן: "קומה ראשונה" ו"קומה שנייה". בכל קומה נבנו 8 דירות, כך שבסך הכול יש בבניין 16 דירות. הדירות נבנו על ידי המדינה ונוהלו בתחילה על ידי חברת עמידר, והן נועדו לשמש את העולים החדשים שעלו לארץ בשנות השישים. השטח המקורי של כל דירה היה כ-35 מ"ר.
5. הבניין נרשם בשעתו בלשכת רישום המקרקעין כבית משותף הכולל 17 חלקות-משנה, מתוכן 16 למגורים וחלקת-משנה אחת היא הרכוש המשותף, אשר לכל אחת מהדירות זכויות ב-1/16 ממנו. חרף התמורות שחלו במהלך השנים במבנה הבניין, כפי שהדברים יתוארו בהמשך, לא נעשה תיקון של צו רישום הבית המשותף, והרישום שנעשה בשעתו נותר על כנו.
6. בשנת 1985, במסגרת פרויקט שיקום שכונות, הורחבו כל הדירות בבניין כך ששטח כל אחת מהדירות הוגדל מכ-35 מ"ר לכ-70 מ"ר.
7. הכיוון הכללי של הבניין המוארך הוא ממזרח למערב. הואיל והבניין בנוי על מדרון הפונה לכיוון צפון, הרחבת הדירות יצרה בחזית הצפונית של הבניין מעין קומת מסד הנמצאת מתחת לקומה הראשונה של הבניין, או לחלק ממנה. בקומת המסד נבנו 16 מחסנים אשר אין חולק על כך כי שויכו ל-16 הדירות. מחסן לכל דירה (ר' סעיף 31 ו) לסיכומי התובע וסעיף 13 לסיכומי התשובה של התובע). הכניסה לכל המחסנים היא מכיוון צפון.
8. רוב בעלי הדירות להם שויכו המחסנים הכשירו את המחסנים, ללא היתר כדין, לשמש כיחידות מגורים עצמאיות, והם משכירים יחידות אלה לשוכרים שונים. חלק מבעלי הדירות אינם מתגוררים בדירותיהם וגם את הדירות עצמן הם משכירים.
9. עניינם של מחסנים אלה עומד במוקד הדיון בתובענה זו.
10. על דרך הכלל ניתן לומר, שכל אחת מהדירות היא בצורת מלבן שרוחבו (ממזרח למערב) הוא כ-5.5 מ"ר ואורכו (מצפון לדרום) הוא כ-12.3 מ"ר (ר' ת/20). צלע הרוחב הדרומית של כל דירה פונה לכיוון רחוב איסלנד וצלע הרוחב הצפונית של כל דירה פונה לכיוון רחוב הנרייטה סאלד.



בית המשפט המחוזי בירושלים
בפני כבוד השופט אריה רומנוב

ת"א 30309-05-15

11. בשנת 1995, ביוזמת בעלי הדירות בבניין, אושרה תב"ע שמספרה 4730. בין היתר, תב"ע זו התיירה לבעלי הדירות בקומה השנייה לבנות תוספת לדירותיהם על גג הבניין המהווה חלק מהרכוש המשותף. מהראיות שהובאו עולה, כי מכוח התב"ע האמורה רוב בעלי הדירות בקומה השנייה בנו על קומת הגג שמעל דירותיהם. במסגרת ההליך שלפניי לא הוברר לגמרי האם מדובר בתוספות והרחבות של הדירות הקיימות או בבניית יחידות דיור נפרדות ועצמאיות מאלה הקיימות.
12. התובע הוא בעל דירה מס' 6 הנמצאת בקומה הראשונה של הבניין. הנתבעים הם בעלי דירה מס' 8 הנמצאת בקומה השנייה, מעל לדירת התובע. איש מבעלי הדין אינו דייר מקורי בבניין; איש מהם לא היה דייר בבניין בעת שבוצעה ההרחבה בשנת 1985; ואיש מהם לא היה דייר בבניין בעת שאושרה התב"ע בשנת 1995.
13. התובע רכש את הזכויות בדירה מס' 6 בשנת 1998 מכונס הנכסים, עו"ד יוסי אבנרי, שמונה למכור את דירה מס' 6 שהייתה בבעלות מר **דוד ביטון**, שהעיד בתיק זה.
14. הנתבעים רכשו את הזכויות בדירה מס' 8 בסוף שנת 2008 או תחילת שנת 2009 מ**מר יצחק קראן**, שרכש בשנת 2007 את הזכויות בדירה מס' 8 מיורשיה של **גב' פלד ז"ל**. גם מר קראן וגם שניים מיורשיה של **גב' פלד** העידו בתיק זה. יצוין, כי לנתבעים דירה נוספת בבניין, דירה מס' 7, הנמצאת אף היא בקומה השנייה, ואשר אותה הם רכשו בשנת 2005.
15. במועד בו הנתבעים רכשו את דירה מס' 8 היו מצויים מתחת לדירת התובע שני מחסנים. מחסן אחד שימש ועדיין משמש את דירה מס' 6. מחסן שני שימש ועדיין משמש את דירה מס' 8. אין חולק על כך שהמחסנים אינם שווים בגודלם. שטח המחסן המשמש את בעל דירה מס' 6, היינו את התובע, הוא כ-54 מ"ר, ושטח המחסן המשמש את בעלי דירה מס' 8, היינו את הנתבעים, הוא כ-13 מ"ר. למען הנוחות, מצב המחסנים כפי שהיה במועד בו הנתבעים רכשו את דירתם וכפי שהוא כיום יכונה להלן "**המצב הקיים**".
16. לטענת התובע, בסמוך לאחר שהנתבעים רכשו את דירה מס' 8 הם ביקשו "להפוך סדרי עולם" ולשנות את "**המצב הקיים**" ביחס למחסנים (סעיף 3 לבקשה למתן צו מניעה). לפיכך, הוא פנה ביום 27.10.09 לבית משפט השלום והגיש בקשה למתן סעדים זמניים ביחד עם התביעה שלפניי.



**בית המשפט המחוזי בירושלים
בפני כבוד השופט אריה רומנוב**

ת"א 30309-05-15

17. לטענת התובע, בעקבות הסכסוך שפרץ בין הצדדים התברר לו, לטענתו, "כי למעשה אין לנתבעים זכויות כלשהן בקומת המרתף שצמודה ומתחת לדירתו, וכי למעשה **כל שטח** קומת המרתף שצמוד ומתחת לדירת התובע – לשייך תובע וצריך לשמש להרחבת דירתו..." (סעיף 9 לתצהיר התובע. ההדגש במקור – א.ר.).

18. הנתבעים הגישו כתב הגנה ותביעה שכנגד; בהמשך תיקנו הצדדים את כתבי טענותיהם; לאחר הליכים שהתקיימו בבית משפט השלום הועבר הדיון בתובענה לבית משפט זה; במסגרת בירור התובענה הצדדים הביאו את ראיותיהם וסיכמו את טענותיהם בכתב.

תמצית המחלוקת

19. בין הצדדים יש מחלוקת בשתי שאלות עיקריות: השאלה **האחת** היא, האם "המצב הקיים" לפיו לתובע יש מחסן גדול ולנתבעים יש מחסן קטן, משקף נכונה את הזכויות הקנייניות שהיו לצדדים במחסנים לפני שהתקבלה תב"ע 4730. השאלה **השנייה** היא, האם תב"ע 4730 שינתה את הזכויות הקנייניות במחסנים של בעלי הדירות בבניין בכלל, ושל בעלי הדין בתיק זה בפרט. אדון בשאלות אלה כסדרן.

הזכויות הקנייניות במחסנים לפני שהתקבלה תב"ע 4730

20. לטענת הנתבעים, במסגרת פרויקט שיקום שכונות שבוצע בבניין בשנת 1985 נבנו 16 מחסנים שווים בגודלם, בשטח של כ-30 מ"ר כל אחד, וכל מחסן "הוצמד" לדירה אחת מתוך 16 הדירות הקיימות בבניין. לדברי הנתבעים, "המצב הקיים" נוצר כתוצאה מכך שבמועד כלשהו לפני שהם רכשו את דירתם, התובע פלש למחסן השייך לדירה אותה הם רכשו לימים, ובכך יצר לעצמו מחסן גדול ולהם מחסן קטן. אביא את דברי הנתבעים כלשונם (סעיפים 8(א) ו-8(ב) לסיכומי הנתבעים. ההדגשות במקור – א.ר.):

"א. ... כל הדירות בבניין, שבמקורן היו כ-35 מ"ר עברו פרויקט שיקום שכונות והורחבו לגודל של 70 מ"ר, במסגרת הפרויקט הנ"ל לכל דירה בבניין הוצמדה יחידת מחסן בקומת המחסנים המצויה בקומת עמודי הבניין. כל המחסנים בגודל ובשטח שווה של כ-30 מ"ר לכל מחסן (סה"כ



**בית המשפט המחוזי בירושלים
בפני כבוד השופט אריה רומנוב**

ת"א 30309-05-15

16 יחידות מחסן השוות בגודלן) יחידות המחסן השוות בגודלן מוקמו בקומת המחסנים שמתחת לקומה הראשונה בבניין באופן בו נוצר השטח כך שמתחת לכל דירה הממוקמת בקומה הראשונה נבנו שני מחסנים שווים בגודלם: **מחסן אחד הוצמד לדירה שבקומה הראשונה והמחסן השני הוצמד לדירה שבקומה השנייה.**

ב. הדירה שבבעלות הנתבעים (דירה מס' 8) נמצאת מעל לדירת התובע (דירה מס' 6) ולפיכך המחסן שהוצמד לדירת הנתבעים נמצא בקומת המחסנים בצמוד למחסן שהוצמד לדירת התובע. **אלא מאי? התובע בשלב מסוים הרחיב שלא כדין את המחסן המוצמד לדירתו על חשבון המחסן שהוצמד לדירת הנתבעים באופן בו פלש לשטח שבבעלות הנתבעים וכשני שליש משטח מחסן הנתבעים "הועבר" שלא כדין לשטח מחסנו של התובע והכל טרם שהנתבעים רכשו את הדירה!** בפועל, נוצר מצב שבמקום שתי יחידות מחסנים השוות בגודלן של כ-30 מ"ר כל אחת, יחידת המחסן שהוצמדה לדירת הנתבעים הינה בגודל 9 מטרים בלבד ואילו יחידת המחסן של התובע עומדת על סך של כ-50 מטר וזאת לאחר שהרבית (צ"ל: מרבית – א.ר.). השטח של מחסן הנתבעים "סופח" למחסנו של הנתבע (צ"ל: התובע – א.ר.). על ידו שלא כדין.

21. בתביעה שכנגד שהנתבעים הגישו נגד התובע הם עותרים לכך שבית המשפט יורה לתובע לפנות את השטח אליו, לטענת הנתבעים, הוא פלש, ולהחזיר את המצב לקדמותו באופן כזה ששני המחסנים יהיו שווים בגודלם, כפי שלטענת הנתבעים היה בעבר (סעיף 64 (ב) ו-(ג) לסיכומי הנתבעים).

22. התובע חולק על התיאור שמוסרים הנתבעים באשר לאופן בו התהוו המחסנים. בתחילה טען התובע, כי לפני שהוא רכש את הדירה מכונס הנכסים נמסר לו, "כי במערכת היחסים שבין הדיירים בבניין, הבעלות במחסן נמסרה לדייר שביצע בפועל את החפירה ונשא בעלויות הכרוכות בכך" (סעיף 6 לתצהיר התומך בבקשה למתן סעדים זמניים).

23. בהמשך טען התובע – וזו גרסתו עתה – כי במסגרת פרויקט שיקום שכונת נבנו לכל הדיירים מחסנים קטנים השווים בגודלם. לאחר מכן, חלק מבעלי הדירות הרחיבו את המחסנים



בית המשפט המחוזי בירושלים
בפני כבוד השופט אריה רומנוב

ת"א 30309-05-15

שלהם על ידי חפירה פנימה אל תוך ההר, וזאת עד לקו הבניין הדרומי (סעיפים 14-22 לסיכומי התשובה של התובע).

24. לטענת התובע, גב' פלד ז"ל שהייתה בשעתו הבעלים של דירה מס' 8, לא ראתה צורך ולא גילתה עניין להרחיב את המחסן שלה והוא נותר כשהיה, מחסן קטן. מאידך, מר ביטון שהיה בשעתו הבעלים של דירה מס' 6 רצה להרחיב את המחסן שלו הן על ידי ביצוע חפירה דרומה בהמשך ישיר לקו המחסן שלו עד לקו הבניין הדרומי, והן על ידי חפירה "מאחורי המחסן של גב' פלד ז"ל" בשטח המאפשר את הרחבת המחסן שלה, וזאת לאחר שמר ביטון קיבל את רשותה של גב' פלד ז"ל לעשות כן. לטענת התובע, בדרך זו נוצר "המצב הקיים", היינו מחסן גדול בצורת האות "ר" לדירה מס' 6, היא דירת התובע, ומחסן קטן לדירה מס' 8, היא דירת הנתבעים.

25. התובע דוחה את טענת הנתבעים כי הוא זה שיצר את "המצב הקיים" וכי הוא ביצע פלישה כלשהי. לטענתו, בעת שהוא רכש את הדירה מצב שני המחסנים מתחת לדירתו היה כפי שהוא היום. לדבריו, בסיור שנערך על ידי כונס הנכסים בדירה לפני שהוא רכש אותה, "הוצגה הדירה לרבות המחסן הצמוד לה והוסבר כי המדובר בחלק אינטגרלי של הדירה שאינו מופיע בטאבו" (סעיף 6 לתצהיר שצורף לבקשה למתן סעדים זמניים). לטענת התובע, בעת שהוא רכש את הדירה המחסן היה מוזנח והוא ערך בו שיפוץ והשכיר אותו. ואולם לדבריו, השיפוץ שעשה היה בלי לשנות את הקירות. "אני לא ביצעתי עבודות בניה או חפירה ולא ביצעתי הרחבה ולא הזזתי בכלל קירות. הדירה הייתה מוזנחת. אני שיפצתי אותה אבל לא הזזתי בסנטימטר קירות" (עמ' 14, ש' 15-16). "סנטימטר אחד לא הזזתי. כך היה קיים" (עמ' 15, ש' 7).

26. את גרסתו זו מבסס התובע, במידה רבה, על עדותו של מר ביטון שזומן לעדות על ידי הנתבעים. התובע מגדיר עדות זו כ"עדות דרמטית בחשיבותה" (סעיף 19 לסיכומי התשובה של התובע). לטענת התובע, "עדות זו של העד ביטון – שהוא עד הגנה (!!) שומטת את הקרקע מתחת לכל טענות הנתבעים כולם !!!" (סעיף 20 לסיכומי התשובה של התובע - ההדגשות במקור – א.ר.). לטענת התובע, מעדותו של מר ביטון עולה, כי גב' פלד ז"ל לא חפרה מעבר למחסן הקטן שהיה ברשותה; כי גב' פלד ז"ל הסכימה שמר ביטון יחפור מאחורי המחסן שלה ויעשה שימוש לצרכיו בשטח שנחפר על ידו. לטענת התובע, "מכל העדויות בתיק ברור לחלוטין שאם הייתה הסכמה פוזיטיבית בין השכנים – היא נוגעת למחסנים בגודלם המקורי והקטן (כפי מחסן פלד (רוט) עתה), ומשלב זה ואילך כל-אחד מהשכנים פעל בעצמו או עם שכנו לפי שיקול דעתם ורצונם" (סעיף 22 לסיכומי התשובה של התובע).



**בית המשפט המחוזי בירושלים
בפני כבוד השופט אריה רומנוב**

ת"א 30309-05-15

27. ציינתי לעיל כי איש מבעלי הדין לא היה דייר בבניין בעת שבוצעה ההרחבה של הבניין בשנת 1985. לפיכך, לא ניתן ללמוד מבעלי הדין עצמם כיצד נוצרו המחסנים. התמונה הראייתית המונחת לפני בית המשפט בעניין זה חסרה, ולכן לא ניתן לקבוע קביעות חד משמעיות באשר ל"היסטוריה של המחסנים". כל שניתן לעשות הוא לקבוע איזה מבין גרסאות הצדדים מסתברת יותר. מהטעמים עליהם אעמוד להלן, הגעתי לכלל מסקנה שיש לקבוע כי גרסתו של התובע מסתברת יותר מגרסת הנתבעים.

28. על העובדה שבתחילה נבנו מחסנים קטנים שחלקם הורחבו מאוחר יותר ניתן ללמוד מעדות בנה של גבי פלד ז"ל, מר רם פלד, שהעיד מטעם הנתבעים. מעדותו של מר פלד עולה, כי אמו ז"ל הייתה הבעלים של דירה מס' 8 במועד ביצוע ההרחבה, וכי המחסנים נבנו כחלק מתכנית ההרחבה (עמ' 26, ש' 21-13). מתרשים שערך העד (ת/2) עולה, כי המחסנים שנבנו במסגרת תכנית ההרחבה, ואשר הכניסה אליהם הייתה מכיוון צפון (רח' הנרייטה סאלד), לא נבנו לכל אורך הדירה עד לקו הבניין הדרומי (רח' איסלנד) אלא עד למחצית אורכו של הבניין. לדברי העד, במועד כלשהו אחת השכנות בבניין הביאה לידיעתו כי יש בעלי דירות בבניין שהרחיבו את המחסנים שלהם, ואולם לדבריו, "עם אמא שלי לא דיברנו על הרחבה בשטח הזה, היא אישה מבוגרת ולא רצינו להתעסק בזה" (עמ' 26, ש' 28-27). העד העריך כי גודלו של המחסן שנבנה במסגרת תכנית ההרחבה היה "15 מ"ר לצורך העניין. אולי 4x4" (עמ' 27, ש' 17). הוא העריך, ש"כל המחסנים נבנו באותה דרך ורק אחרי זה היו הרחבות כי התחלנו לראות חלונות מכיוון איסלנד" (עמ' 27, ש' 22-21).

29. באשר לאופן בו נוצר "המצב הקיים" מסר מר פלד בעדותו, כי הרחבת המחסן של דירה מס' 6 לא פגעה במחסן של דירה מס' 8, אלא ההרחבה נעשתה "מאחורי המחסן המקורי של אמא שלי" (עמ' 27, ש' 26). לדברי העד, "בגלל זה גם לא התערבנו, וגם לא אמרנו לאמא שלי, אם היה פורץ למחסן של אמא שלי בוודאי הייתי עושה משהו" (עמ' 28, ש' 3-2).

30. במהלך עדותו של מר פלד הוצגה לפניו התיזה שמעלה התובע באשר לאופן היווצרות המחסנים, והוא אישר אותה. אביא את הדברים כלשונם:

"ש. האם מה שאתה אומר לנו שבפועל נבנו שני מחסנים שהיו פחות או יותר באותו גודל אבל משאחורי המחסנים היו שטחים שאליו היה אפשר להרחיב את המחסנים שבפועל מה שמר חאווי עשה זה שהוא הרחיב את



**בית המשפט המחוזי בירושלים
בפני כבוד השופט אריה רומנוב**

ת"א 30309-05-15

המחסן שלו שרעיונית היה שלו ושלא רק זה אלא שהוא נכנס לשטח שרעיונית היה מיועד להרחבת המחסן שלכם.
ת. נכון. " (עמ' 30, ש' 6-10).

31. כפי שעולה מהקטע המצוטט, מר פלד טען כי מי שביצע את ההרחבה המדוברת הוא התובע, מר תאווי. ואולם, כאשר הוא נשאל האם הוא בטוח בכך אמר העד כי הוא לא יכול לומר בוודאות כי התובע הוא זה שביצע את ההרחבה:

"ש. אני מבקש שוב ואני מבקש תשובה ברורה. האם אתה יכול להעיד בוודאות שמעבר לזה שעשו עבודות מי שביצע זה מר תאווי או מישהו אחר. לא יכול להגיד בוודאות שזה מר תאווי" (עמ' 30, ש' 22-24).

32. העדות הבאה אשר יכולה ללמד אותנו על "ההיסטוריה של המחסנים" היא עדותו של מר ביטון. ציינתי לעיל את דברי ב"כ התובע לפיהם מדובר ב"עדות דרמטית בחשיבותה". מדובר אכן בעדות חשובה, ואולם קשה לומר כי היא הצטיינה בבהירות יתרה. אביא קטעים מעדותו של מר ביטון (ההדגשות שלי – א.ר.):

"ש. העידו כאן שני האחים פלד – גם האח שלא גר בירושלים וגם רם שגר בירושלים ושניהם העידו שכשהדירה של פלד נמכרה לקראן בשנת 2005 – שניהם העידו שהמחסן של פלד היה קטן...
ת. סליחה, אני מצטער... הכל מחולק מטה שווה ושווה
ש. הם אומרים שכשהאמא שלהם היתה בחיים היה לה מחסן קטן תמיד..
ת. זה לא נכון. כל המחסנים היו 3 מטר על התוספת שבנו למעלה. גבול כולם. קיר אחד ארוך. היה 3 מטר ארוך. אני ואשתי והילדים שלנו חפרנו כי רצינו להגדיל עד הקצה השני של המבנה. בידיים שלנו בציפורניים חפרנו ופינינו כל הסלעים הכל אנחנו. את המרפסת שעשיתי הכל עשיתי במו ידי.

ש.ת. פלד לא היתה צריכה את זה בכלל. אני בהסכמתה השתמשתי בחלק שלה ללא חפירה. וזה בהסכמתה ובהסכמת הבנים שלה. השתמשתי בחצר האחורית של המחסנים בהסכמתה. לא חפרתי שום דבר אצלה.

.....

ש. כשאתה אומר שחפרת במו ידיך מה חפרת



**בית המשפט המחוזי בירושלים
בפני כבוד השופט אריה רומנוב**

ת"א 30309-05-15

ת. את הסלעים, את ההמשך. רק לאורך לא ימינה ולא שמאלה
ש. המחסן שלך מימין שמאלה שלך זה מחסן של רוט. מה היה בשמאל
ת. השתמשתי בקטע הקטן. ביקשתי רשות אמרו אין בעיה

....

ש. היה קטע בהתחלה שלה מחסן שלך וחפרת הלאה. כל המחסנים חפרו
ת. לא. מעטים מאוד
ש. חפרת עד איסלנד
ת. לא. עד קצה הבניין.
ש. משמאל שלך יש את המחסן של פלד שאחרי זה נמכר לרוט ואמרת שיש
הרבה סלעים
ת. כן

ש. מתי כתבת בתצהיר שחואי שהדירה שלך נמכרה לו פלש למחסן הזה
ת. ביקשתי אחרי שקיבל את המפתח נכנסתי לבית ושאלתי איפה
הרדיאטורים והכל שעלה לי כסף והוא אמר שנתן את זה לאחרים. ראיתי
עובדים במחסן שפלשו על הכל ואמרתי לו "אבל זה לא שלך" והוא ענה
לי "מה אכפת לי אני לא עושה חשבון לאף אחד".

ש. האם ישבתי איתך על התצהיר? מתי נפגשנו פעם יחידה
ת. בשנת 2010. אני חייתי בנושא. הדם שלי שם נשפך. הדם שלי ושל
אשתי נשפך שם. זה חאג'בה בא ופלש.. זה בית שחייתי בו ושילמתי כל
הדם שלי שמה.. עורך דין פרדס לא ידע כלום אני אמרתי לו הכל

....

ש.ת. נכון שכשאני אומר בסעיף 4 בתצהירי שיחידת המחסן שהוצמדה
ליחידתי הייתה בשטח זהה כמו כל היחידות אני מתכוון שהיה זהה לגודל
המחסן שיש היום למשפחת רוט ואז למשפחת פלד. כלומר, עד אמצע
אורך הדירה

ת. הדירה של פלד היתה מגבילה לחדר המדרגות. כל אלה שבנו והיום
הם עד חדר מדרגות הם לא יכלו להמשיך עד סוף הקיר כמו שאני. אבל
גברת פלד לא הגיעה לשם ולא שברה ולא הוציאה סלעים והקיר שלה
נשאר בקו הבניין. אנחנו חפרנו

ש. כשאתה אומר חפרנו אתה מתכוון שהיה את המחסן שלך ושל פלד
שממשיך עד הקיר המקורי ואתה המשכת לחפור עד הסוף וגם קיבלת
רשותה להשתמש בשטח שמאחורי המחסן שלה
ת. נכון מאוד.



**בית המשפט המחוזי בירושלים
בפני כבוד השופט אריה רומנוב**

ת"א 30309-05-15

ש. למה לא כתבת את זה

ת. לא ביקשו.

ש.ת. לי היה כל הזמן קשר עם הבנים שלה. יום אחד הם באו אלי ניסו לפרוץ ושמתי שער מקצה לקצה.

ש. על כל פני לא פלד עשתה את החפירה מחוץ לבניין

ת. לא עשתה כלום. רק אני עשיתי.

ש. ומכרו לך כך את הדירה וחאוי קנה את זה כך

ת. כן. אין מה לעשות זה משמיים.

33. מעדותו של מר ביטון ניתן ללמוד במידה רבה של בטחון, כי המחסנים המקוריים היו קטנים וכי הוא ובני משפחתו הרחיבו את המחסן של דירה מס' 6. כלשונו: "אני ואשתי והילדים שלנו חפרנו כי רצינו להגדיל עד הקצה השני של המבנה". עוד ניתן ללמוד מעדותו, כי במסגרת ההרחבה שבוצעה על ידו, הוא ביצע דבר מה שחייב את הסכמתה של גבי פלד ז"ל. דא עקא, שיש אי בהירות בעדותו של העד באשר לעניין שבקשר אליו הוא ביקש את הסכמתה של גבי פלד ז"ל. מצד אחד ניתן להבין מעדותו, כי הוא ביקש את רשותה של גבי פלד ז"ל על מנת להרחיב את המחסן שלו אל מאחורי המחסן שלה, וכיוון שהיא "לא היתה צריכה את זה בכלל" היא נתנה את הסכמתה לזה. הדבר משתמע מכך שהעד השיב במילים "נכון מאד" כאשר נשאל: "כשאתה אומר חפרנו אתה מתכוון שהיה את המחסן שלך ושל פלד שממשיך עד הקיר המקורי ואתה המשכת לחפור עד הסוף וגם קיבלת רשותה להשתמש בשטח שמאחורי המחסן שלה". ואולם מצד שני מר ביטון העיד על מעמד בו לאחר שהדירה נמכרה לתובע, מר ביטון הגיע לדירה וראה ש"עובדים במחסן שפלו על הכל" והוא אמר לתובע "אבל זה לא שלך", אך התובע ענה לו ואמר: "מה אכפת לי אני לא עושה חשבון לאף אחד".

34. מדובר אפוא בעדות לא בהירה. יש להצר על כך שהדברים לא לובנו ולא התחדדו במהלך שמיעת עדותו של העד. ואולם בסופו של דבר כאשר בוחנים את התמונה הראייתית בכללותה, ניתן לומר כי הגרסה היותר מסתברת שניתן לדלות מעדותו של מר ביטון היא, שהוא היה זה שיצר את "המצב הקיים" במחסנים. מר ביטון העיד בצורה ברורה על כך שהוא ובני משפחתו הרחיבו את המחסן המקורי, והוא העיד בצורה ברורה על כך שלצורך ביצוע ההרחבה כפי שנעשתה על ידו בפועל, הוא קיבל את הסכמתה של גבי פלד ז"ל. סביר יהיה, על כן, לקבוע כי פנייתו של מר ביטון אל גבי פלד ז"ל הייתה לצורך הרחבת המחסן שלו גם אל מאחורי המחסן שלה.



בית המשפט המחוזי בירושלים
בפני כבוד השופט אריה רומנוב

ת"א 30309-05-15

35. ציינתי לעיל את העובדה, שמר פלד מסר בעדותו כי הוא סבור שהתובע היה זה שביצע את ההרחבה. ואולם ציינתי גם את העובדה, שמר פלד לא היה בטוח בכך. לא ניתן, על כן, לשלול את האפשרות, שעבודות הבנייה שמר פלד ראה שהתובע מבצע היו עבודות השיפוץ עליהן העיד התובע, ולא עבודות שנעשו לצורך הרחבת המחסן אל מאחורי המחסן של דירה מס' 8.

36. על יסוד התמונה הראייתית החלקית שהובאה בהליך זה ניתן לומר, כי האפשרות העובדתית היותר מסתברת היא זו: במסגרת פרויקט שיקום שכונות נבנו לכל אחת מ-16 הדירות מחסנים קטנים, השווים פחות או יותר בגודלם זה לזה. הואיל והבניין בנוי על מדרון, כל בעל דירה היה יכול להרחיב את המחסן שלו על ידי חפירה פנימה אל תוך ההר. בין בעלי הדירות הייתה הסכמה כזו או אחרת, כי ההרחבה של כל מחסן יכולה להיעשות בהמשך למחסן הקיים. מר ביטון ביקש להרחיב את המחסן שלו לא רק בהמשך למחסן שלו, אלא גם אל מאחורי המחסן שהיה בשעתו של גב' פלד ז"ל. גב' פלד ז"ל נתנה למר ביטון את הסכמתה, ומר ביטון ביצע הרחבה שיצרה את "המצב הקיים". לימים דירתו של מר ביטון נמכרה לתובע בהתאם ל"מצב הקיים", והתובע לא שינה ממנו. הוא שיפץ את המחסן ואולם הוא לא שינה את גבולותיו, לפחות לא באופן מהותי. במקביל, דירתה של גב' פלד ז"ל נמכרה למר קראן בהתאם ל"מצב הקיים", והוא מכר אותה לנתבעים גם כן בהתאם ל"מצב הקיים". יוצא אפוא, שהן התובע והן הנתבעים רכשו את הדירות שלהם כשגודל המחסנים שלהם, גדול וקטן, היו בהתאם ל"מצב הקיים".

37. כפי שציינתי לעיל, התמורות שנעשו בבניין במשך השנים לא באו לידי ביטוי בשינוי צו רישום הבית המשותף. גם עניינם של המחסנים לא מוצא ביטוי כלשהו בלשכת רישום המקרקעין. עם זאת ניתן לומר, כי התמורות שנעשו בבניין במשך השנים יצרו לבעלי הדירות זכויות קנייניות או מעין קנייניות. לבעלי הדירות יש זכויות בהרחבות שנעשו לדירותיהם במסגרת פרויקט שיקום השכונות ואשר אין להן ביטוי ברישום; ויש להם זכויות במחסנים שנבנו במסגרת אותו פרויקט ואשר גם להם אין ביטוי ברישום. אכן, בהעדר רישום בלשכת רישום המקרקעין לא ניתן לדבר על "הצמדה" כמשמעותה בסעיף 55 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969. עם זאת, בהחלט ניתן להבין כי בפועל בעלי הדירות מתייחסים אל המחסנים ששויכו לדירותיהם כחלק בלתי נפרד מהדירות.

38. האפשרות המסתברת יותר על הדעת היא, שיש לפרש את ההסכמה שגב' פלד ז"ל נתנה בשעתו למר ביטון באופן כזה, שהיא העניקה למר ביטון ולמי שיבוא בנעליו את הזכות הקניינית או המעין קניינית במה שייבנה מאחורי המחסן שלה. ככל הידוע, בניה של גב' פלד ז"ל לא באו



**בית המשפט המחוזי בירושלים
בפני כבוד השופט אריה רומנוב**

ת"א 30309-05-15

בטרוניה למר ביטון או לתובע לגבי מה שנבנה מאחורי המחסן שלהם, והם מכרו את הדירה למר קראן כפי מצבה. גם מר קראן מכר את הדירה לנתבעים כפי מצבה.

39. ניתן אפוא לסכם פרק זה ולומר, כי "המצב הקיים" משקף את הזכויות הקנייניות שהיו לבעלי הדירות לפני שהתקבלה תב"ע 4730. מטעם זה יש לדחות את התביעה שכנגד בגדרה הנתבעים עותרים לחייב את התובע למסור להם את השטח אליו, בהתאם לממצאים, הרחיב מר ביטון את המחסן של דירה מס' 6.

40. השאלה הנשאלת עתה היא, האם תב"ע 4730 שינתה באופן כלשהו את מצב הזכויות במחסנים כפי שהיו ערב כניסתה. לשאלה זו אפנה עתה.

תב"ע 4730 ושאלת קיומה של הסכמה בין בעלי הדירות

41. כפי שצוין, בשנת 1995 אושרה תב"ע שמספרה 4730 ואשר נערכה ביוזמת בעלי הדירות בבניין. התובע טוען, כי תב"ע זו נועדה לאפשר לכל בעלי הדירות בבניין, בשתי הקומות, להרחיב את דירותיהם. לטענתו, בצד הקביעה כי בעלי הדירות בקומה השנייה יוכלו להרחיב את דירותיהם כלפי מעלה באמצעות תוספת בנייה על הגג, קובעת התב"ע כי בעלי הדירות בקומה הראשונה יוכלו להרחיב את דירותיהם כלפי מטה, לקומת המסד. התובע טוען, כי התב"ע שהוגשה כאמור ביוזמת בעלי הדירות בבניין, מגלמת הסכמה "מאוחרת וסותרת" כלשונו, של בעלי הדירות בדבר שינוי הזכויות הקנייניות של המחסנים בקומת המסד (סעיף 13 לסיכומי התשובה של התובע). הלכה למעשה טוען התובע, כי מכוח התב"ע ומכוח הסכמת בעלי הדירות בבניין, על כל בעל דירה בקומה השנייה למסור את המחסן שלו לבעל הדירה הנמצאת מתחתיו, ובדרך זו בעלי הדירות בקומה הראשונה יוכלו להרחיב את דירותיהם כלפי מטה על מלוא שטח המחסנים שמתחת לדירותיהם. לטענת התובע, בכך יושג איזון בין בעלי הדירות בקומה השנייה לבעלי הדירות בקומה הראשונה.

42. על יסוד טענה זו עותר התובע לכך, שיינתן פסק דין המצהיר כי הוא זכאי למלוא השטח המיועד למחסנים מתחת לדירתו, היינו הן המחסן הגדול שהוא מחזיק בו והן המחסן הקטן בו מחזיקים הנתבעים. בית המשפט מתבקש על ידי התובע לתת צו המורה לנתבעים לסלק את ידם מהחלק המשמש אותם עתה כמחסן יעל מנת לאפשר לו לתפוס חזקה במלוא השטח ולבנות את המותר לו על-פי היתר בנייה שניתן לו כדין במהלך בירור התיק" (סעיף 2 לסיכומי התובע).



בית המשפט המחוזי בירושלים
בפני כבוד השופט אריה רומנוב

ת"א 30309-05-15

43. הנתבעים דוחים את טענת התובע. לטענת הנתבעים, תב"ע 4730 לא התכוונה לשלול מבעלי הדירות בקומה השנייה את המחסנים ה"צמודים" בפועל לדירותיהם, וגם אם היא התכוונה לעשות כן, אין היא מוסמכת לכך, שכן עניינה של תכנית בניין עיר הוא בשאלות תכנוניות ולא בשאלות קנייניות. לטענת הנתבעים, כל בעלי הדירות בקומה השנייה ממשיכים להחזיק מחסנים בקומת המסד גם לאחר שבנו תוספות לדירות שלהם בקומת הגג. ולא רק שהם ממשיכים להחזיק במחסנים, אלא שלטענת הנתבעים פרט למקרה מושא דיונו, המחסנים של בעלי הדירות בקומה השנייה שווים בגודלם למחסנים של בעלי הדירות בקומה הראשונה.
44. בשל הטעמים אותם אפרט להלן, מצאתי לקבל את טענות הנתבעים הן במישור העובדתי והן במישור המשפטי.
45. במישור העובדתי – התובע לא הביא ראיה לכך שבין הדיירים הייתה הסכמה כי בעלי הדירות בקומה השנייה ימסרו את המחסנים המשויכים לדירותיהם לבעלי הדירות בקומה הראשונה. התובע לא הביא כל ראיה להסכמה כזו והוא לא הביא אף לא דוגמא אחת לבעל דירה בקומה השנייה שמסר את המחסן שלו לבעל הדירה שמתחתיו.
46. התובע טוען, כי תב"ע 4730 שבאה לעולם ביוזמת בעלי הדירות בבניין, משקפת את ההסכמה "המאוחרות והסותרת" לה הוא טוען. כפי שאעמוד על כך בהמשך, בתב"ע יש אי בהירות עליה אעמוד להלן. ואולם דבר אחד ברור הוא, שאין בתב"ע אמירה ברורה ומפורשת הקובעת כי על בעלי הדירות בקומה השנייה למסור לבעלי הדירות בקומה הראשונה את המחסנים שלהם. הדעת נותנת, שאם זו הייתה כוונת בעלי הדירות דאז, הם היו כותבים את הדבר בצורה ברורה ומפורשת.
47. יותר מכך, אם זו הייתה כוונת בעלי הדירות דאז, ניתן היה לצפות לכך שלאחר אישור התב"ע או לכל המאוחר במועד בו בעל דירה פלונית בקומה השנייה בנה תוספת בנייה מעל לגג דירתו, הוא ימסור את המחסן שלו לבעל הדירה שמתחתיו. ואולם, כאמור, התובע לא הביא אף ראיה לכך.
48. מנגד, הנתבעים זימנו לעדות את מר שמעון נויברגר, שהוא בעלים של דירה הנמצאת בקומה השנייה. מר נויברגר מסר בעדותו, כי הוא רכש את הדירה שלו בשנת 2008 כאשר בבניין היו 16 מחסנים, וכי זה המצב גם היום. לדבריו, בצד העובדה שהוא השלים תוספת בנייה על הגג, הוא מחזיק במחסן בשטח של כ-30 מ"ר אותו הוא משכיר. לדבריו העד, הוא לא שמע על כך



**בית המשפט המחוזי בירושלים
בפני כבוד השופט אריה רומנוב**

ת"א 30309-05-15

שהועלתה טענה כי בתמורה לכך שניתנה לבעלי הדירות בקומה השנייה אפשרות להרחיב את דירותיהם כלפי מעלה, הוסכם כי המחסנים בקומת המסד יהיו רק של בעלי הדירות בקומה הראשונה (עמ' 55, ש' 27-25 – עמ' 56, ש' 5-1).

49. לא למותר לציין, כי התובע לא צירף לתביעה זו אף אחד מבעלי הדירות האחרים בבניין. הנתבעים טוענים בהקשר זה **"כי דין התביעה בעיקר בעניין קומת המחסנים להידחות כבר עתה ולו רק בשל כך שלא צורפו לתביעה כנתבעים כל הדיירים בבניין באשר לפס"ד בתיק זה יש השלכה גם על זכויותיהם של יתר הדיירים בבניין בכל הקשור למחסנים שלהם בקומת המחסנים ומכיוון שלא צורפו כנתבעים הרי שלא ניתן להכריע בשאלה זו בלעדיהם ועל כן דין התביעה להידחות בשל כך"** (סעיף 9 לסיכומי הנתבעים. ההדגשה במקור – א.ר.).

50. ובאשר לשאלה המשפטית – בתכנית מס' 4730 נקבע, בין היתר, כי בצד הרחבת הדירות שבקומה השנייה כלפי מעלה, **"יותר שימוש למגורים בקומת המחסנים במרתף להרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע בהתאם לנספח מ'1 ובהתאם לקיים בשטח"** (סעיף 9(ב) לתכנית). "קומת הקרקע" בה מדברת התכנית היא "הקומה הראשונה" כפי שהוגדרה לעיל.

51. התובע מתמקד במילים **"להרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע"**. ממילים אלה הוא מבקש ללמוד שכוונת התכנית הייתה להעביר את הבעלות במחסנים של בעלי הדירות בקומה השנייה לבעלי הדירות בקומה הראשונה. התובע תומך את טענתו, בין היתר, בשניים אלה: ראשית, בכך שבתשריט המהווה את מ'1 מופיעים רק 8 מחסנים ולא 16 מחסנים, ללמדך שכוונת בעלי התכנית הייתה שבעלי הדירות בקומה הראשונה, ורק הם, יהיו הבעלים של קומת המחסנים, וכי יותר להם לעשות שימוש במחסנים למטרות מגורים. ושנית, בכך שבעדותה של נציגת העירייה, גב' רות חטבי, מסרה העדה כי העירייה אינה נוהגת לאפשר את המצב לו טוענים הנתבעים (כפי שיפורט להלן) והוא, כי בקומת המסד יהיו בזה אחר זה, יחידת מגורים/מחסן/יחידת מגורים/מחסן, וכן הלאה.

52. התובע מבקש למצוא תימוכין לטענתו בעדויות של שלושה אנשי מקצוע שהעידו בתיק זה: שמאי המקרקעין שמונה על ידי בית משפט השלום, מר מיקי אדלשטיין; שמאית מקרקעין שהעידה מטעם התובע ואשר הגישה למפקח על המקרקעין חוות דעת בהליך שהתקיים בין בעלי דירות אחרות באותו בניין, גב' דבורה בדיחי; ועובדת העירייה, גב' רות חטבי, שבעבר עבדה במחלקת הרישוי של העירייה בתפקיד של בוחנת רישוי, ועסקה בהיתרי בנייה במערב העיר.



בית המשפט המחוזי בירושלים
בפני כבוד השופט אריה רומנוב

ת"א 30309-05-15

53. בנוסף, מבקש התובע להסתמך על החלטת ועדת הערר לתכנון ולבניה של מחוז ירושלים, אשר דחתה ערר שהגישו הנתבעים לגבי נסיבות דומות המתקיימות, לפי הטענה, ביחס לדירה נוספת שיש לנתבעים בקומה השנייה של הבניין, דירה מס' 7 (ת/16).
54. מנגד מתמקדים הנתבעים במילים "**בהתאם לקיים בשטח**". לטענתם, ערב הכנת התכנית היו בבניין 16 מחסנים, וזה המצב שצריך להמשיך ולהתקיים גם לאחר כניסתה לתוקף של התכנית. הנתבעים מסכימים, כך ניתן להבין, שבהתאם לתכנית רק בעלי הדירות בקומת הראשונה רשאים לעשות שימוש במחסנים שלהם למגורים, בעוד שבעלי הדירות בקומה השנייה רשאים לעשות שימוש במחסנים שלהם רק למטרות אחסון. ואולם לטענתם, התכנית אינה יכולה לשנות בעלויות ולא הייתה לה כוונה לעשות כן.
55. הנתבעים מסכימים לכך שבעקבות האפשרות שניתנה לבעלי הדירות בקומה השנייה לבנות על הגג המהווה רכוש משותף, יש לעשות איזון בין בעלי הדירות בקומה השנייה לבעלי הדירות בקומה הראשונה. ואולם לטענתם, האיזון צריך להיות בתשלום כסף ולא בהעברת בעלות בשטח המחסן שלהם. בסעיף 60 לסיכומים שהגישו הם כותבים: *"יודגש כי הנתבעים מעולם לא סירבו ועדיין מציעים לשלם תשלומי איזון ביחס לשטחים עודפים שקיבלו ביחס לתובעים אך החישוב צריך שיעשה ביחס לחלקם העודף של הנתבעים כשהוא מתחלק לכל הדיירים בבניין כך שהתובע יקבל את חלקו היחסי בתשלומי איזון אלו ביחס לכל הדיירים בבניין כחוק!"*.
56. בפתח הדיון בשאלה זו ייאמר, כי השאלה המסורה להכרעתו של בית המשפט היא, מהו המצב המשפטי ומהו מערך הזכויות בבניין כולו ובין הצדדים בתיק זה, ולא מהו הפתרון הראוי בנסיבות העניין. ייתכן – ואינני קובע זאת – שיש טעם בטענת התובע כי הפתרון הראוי הוא, שלנוכח העובדה שניתנה לבעלי הדירות בקומה השנייה אפשרות להרחיב את הדירות שלהם כלפי מעלה, יש לאפשר לבעלי הדירות בקומה הראשונה להרחיב את הדירות שלהם כלפי מטה, על כל שטח קומת המסד. ואולם, גם אם כך הדבר – וכאמור, לא קבעתי זאת – הפתרון הראוי יכול להיעשות רק במסגרת החוק ובהתאם למצב הזכויות שיש לכל אחד מהצדדים, ולא מחוץ לו.
57. הבאתי לעיל את ההוראה הרלבנטית בתכנית 4730, ועל פני הדברים עולה כי יש בה חוסר בהירות. מצד אחד ניתן להבין שכוונת התכנית היא לאפשר לבעלי הדירות בקומה הראשונה להרחיב את דירותיהם על כל קומת המסד שנמצאת מתחתם לדירותיהם. כך עולה, לכאורה,



בית המשפט המחוזי בירושלים
בפני כבוד השופט אריה רומנוב

ת"א 30309-05-15

- מהתשריט מ'1. ואולם מצד שני בתכנית נאמר כי ההרחבות יהיו "בהתאם למצב בשטח", ובמועד בו נכנסה התכנית לתוקף "המצב בשטח" היה, שבקומת המסד היו 16 מחסנים, שבאחד מהם החזיקה גב' פלד ז"ל, שהייתה באותה עת הבעלים של דירה מס' 8.
58. עולה מכך, שלא ניתן לדעת בוודאות מה הייתה כוונת מנסחי התכנית. ואולם, גם אם אצא מנקודת הנחה שכוונתם הייתה שבעלי הדירות בקומה השנייה ימסרו את המחסנים שלהם לבעלי הדירות בקומה הראשונה, מקובלת עליי טענת ב"כ הנתבעים כי למנסחי התכנית לא הייתה סמכות להורות כך. התכנית עוסקת בשאלות תכנוניות ולא בשאלות קנייניות.
59. לקביעה זו שותפים, כך נראה, גם אנשי מקצוע שהעידו בתיק זה. כך עולה מעיקר עדותו של שמאי המקרקעין מר אדלשטיין (ר' ניתוח והפניות בסעיפים 16-23 לסיכומי הנתבעים); וכך עולה מעדותה של גב' חטבי (ר' ניתוח והפניות בסעיפים 24-25 לסיכומי הנתבעים). ובאשר לעדותה של גב' בדיחי, גם אם אתעלם מטענות הנתבעים בדבר חוסר הקבילות של עדותה מהטעמים שפורטו על ידם, הרי שגם מעדותה עולה כי אין היה יכולה לסייע בבירור השאלה, למי הזכויות הקנייניות במחסנים (עמ' 5, ש' 7-8).
60. יש לציין, שכאשר בית המשפט הפנה את גב' חטבי להוראת סעיף 9(ב) לתכנית היא אמרה: *"נכון.. זה טריק. הם בכוונה עשו את זה כדי לתת להם להסתדר..."* (עמ' 77, ש' 19). מדברים אלה ניתן אולי לשער, שמנסחי התכנית היו מודעים לכך שאין הם מוסמכים להכריע בשאלות קנייניות, ואולם הם קיוו כי בעלי הדירות בבניין יגיעו להסדר לפיו בעלי הדירות בקומה השנייה ימסרו את המחסנים שלהם לבעלי הדירות בקומה הראשונה. ואולם כפי שכבר ציינתי לעיל, התובע לא הביא ראיה להסכמה "המאוחרת והסותרת" לה הוא טוען, והוא לא הביא אף לא דוגמא אחת לבעל דירה בקומה השנייה שמסר את המחסן שלו לבעל הדירה שמתחתיו. העובדה שתב"ע 4730 לא גרמה לשינוי בפועל במערך המחסנים בבניין, מלמדת על כך שבעלי הדירות בבניין לא סברו שהתכנית נועדה להביא לשינוי במערך המחסנים. מטעם זה, כך ניתן לשער, איש מהם לא הגיש התנגדות לתכנית שבעלי הדירות בבניין יזמו בעצמם.
61. בשולי הדברים יצוין, כי ככל שניתן להבין גם ב"כ התובע שותף לדעה שהתב"ע אינה עוסקת בשאלת חלוקת הזכויות הקנייניות בבניין. וכך הוא כותב בין היתר: *"במובן הספציפי והפרסונלי נכון שת.ב.ע. כשלעצמה לא יוצרת זכויות במקרקעין. בהתאמה, הוועדות שמאשרות את הת.ב.ע. לא דנות ולא יוצרות זכויות במקרקעין. בענייננו – מי שיצרו את הזכויות במקרקעין – היו הדיירים עצמם"* (סעיפים 49 ו-50 רישא לסיכומי התשובה של התובע).



**בית המשפט המחוזי בירושלים
בפני כבוד השופט אריה רומנוב**

ת"א 30309-05-15

62. מדברים אלה עולה, לכאורה, שטענת ב"כ התובע היא, שתב"ע 4730 כשלעצמה לא קובעת את מערך הזכויות של בעלי הדירות במחסנים, אלא היא מבטאת את ההסכמה "המאוחרת והסותרת" אליה, לטענתו, הגיעו בעלי הדירות בשעתו. ואולם, מהטעמים עליהם עמדתי לעיל, אין בידי לקבל טענה זו. כפי שצוין, לא רק שבתב"ע אין אמירה מפורשת כזו - אמירה שניתן היה לצפות כי תהיה אם זו אכן הייתה כוונת בעלי הדירות כטענת התובע - אלא שבפועל התב"ע לא הביאה לשינוי כלשהו במצב המחסנים בבניין.

63. כאמור, התובע מבקש להסתמך גם על החלטת ועדת הערר ת/16. אלא שבהחלטה זו נאמר, בין היתר, כי "התכנית אינה מתעסקת בבעלויות במחסנים, אלא בתכנון..."

64. ניתן לסכם פרק זה ולומר, כי נדמה שהטענות אותן מעלה התובע בעניין זה הן תולדה של העובדה שאופן רישום הבית המשותף מושא דיוננו בלשכת רישום המקרקעין אינו משקף את מצבו הפיזי של הבניין בפועל. יש יסוד להניח, שאילו הרישום היה משקף את המצב בפועל, ובכלל זה הצמדה פורמלית של 16 המחסנים ל-16 הדירות, התובע לא היה טוען כי על הנתבעים למסור לו את המחסן המוצמד כדין לדירתם, גם אם הם ביצעו תוספת של בנייה מעל גג דירתם. ואולם כפי שעמדתי על כך בפרק הקודם, זכויות בעלי הדירות במחסנים הן קנייניות או מעין קנייניות. אין להתייחס אל המחסנים כאל רכוש משותף, אלא כחלק בלתי נפרד מהדירות. מטעם זה לא ניתן לחייב את הנתבעים למסור לתובע את המחסן שלהם, גם אם הם ביצעו תוספת בנייה מעל לדירתם. מהטעמים עליהם עמדתי לעיל, לא ראיתי מקום לקבל את טענת התובע כי בעת שבעלי הדירות בבניין יזמו את תב"ע 4730 הם התכוונו לשנות את מערך הזכויות של המחסנים בבניין.

65. היוצא מכל האמור הוא, שהחלטתי לדחות את תביעת התובע לחייב את הנתבעים למסור לו את המחסן שלהם.

עניינים נוספים

66. בכתבי הטענות שהוגשו בשעתו לבית משפט השלום בתביעה ובתביעה שכנגד, הועלו על ידי הצדדים עניינים נוספים: תביעת התובע לסלק צנרת של תשתיות שלטענתו הונחה על ידי הנתבעים ואשר לדבריו מונעת ממנו להרחיב את דירתו; תביעת התובע להרוס כל בנייה שבוצעה לטענתו על ידי הנתבעים במקרקעין השייכים לו ואשר מיועדים להרחבת דירתו;



**בית המשפט המחוזי בירושלים
בפני כבוד השופט אריה רומנוב**

ת"א 30309-05-15

תביעת התובע לפיצויים בגין נזקים שלטענתו הנתבעים גרמו לו; וכן עתירת התובע לחייב את הנתבעים להחזיר לגג הבניין את דודי השמש השייכים לו, וכן לאפשר לתובע גישה אל הגג. מנגד עתרו הנתבעים (התובעים שכנגד) לחייב את התובע לפצות אותם על הנזק הכספי שנגרם להם, לטענתם, בשל צו המניעה הזמני שניתן נגדם לבקשת התובע לאחר הגשת התביעה, ואשר עיכב למספר חודשים את עבודות הבנייה שבוצעו על ידם מעל לגג דירתם.

67. בדיון שהתקיים ביום 15.5.11 בבית משפט השלום הוברר ש"כיום המחלוקת בין הצדדים היא בעיקר לגבי הזכויות בקומת המרתף" (ר' החלטת בית המשפט בעמ' 5 לפרוטוקול בית משפט השלום). בהמשך הדרך, לאחר שהוברר שעיקר עניינה של התובענה – שאלת הזכויות במחסנים – מצוי בגדרי סמכותו של בית משפט המחוזי, הועבר התיק לבית משפט זה. במסגרת הדיון שהתקיים לפניי כמעט לא נדונו העניינים הנוספים שהועלו בכתבי הטענות שלהם. לפיכך לא אכריע בהם. טענות הצדדים ביחס לעניינים אלה שמורות עמם.

סוף דבר

68. בשל הטעמים אותם הבאתי הגעתי לכלל מסקנה כי "המצב הקיים" של המחסנים תואם את הזכויות הקנייניות של הצדדים. לא ראיתי לקבל את טענת התובע כי הוא בעל הזכויות במחסן של הנתבעים, ולכן דחיתי את תביעתו. מנגד, לא ראיתי לקבל את טענת הנתבעים כי על התובע להחזיר להם את השטח שרעיונית היה מיועד להרחבת מחסן הדירה שלהם. מטעם זה דחיתי את התביעה שכנגד שהגישו.

69. התוצאה היא, אפוא, שאני מחליט לדחות הן את התביעה והן את התביעה שכנגד. לנוכח התוצאה אליה הגעתי, יישא כל צד בהוצאותיו.

ניתן היום, ה' אב תשע"ט, 06 אוגוסט 2019, בהעדר הצדדים.

אריה רומנוב, שופט



**בית המשפט המחוזי בירושלים
בפני כבוד השופט אריה רומנוב**

ת"א 30309-05-15