



תיק מס' 42/08

בפני המפקחת על רישום מקרקעין בעכו

בעניין:

חורי יוסי ת.ז. 034331496

דרך השיירה 16 (189)

נהריה

ה ת ו ב ע

-

נ ג ד

רחמתי עמי ת.ז. 037433604

ע"י עו"ד ברבארה אשרף

שדרות הגעתון 1

ת.ד. 10181

נהריה

ה נ ת ב ע

-

פ ס ק - ד י ן

1. התובע הינו חוכר דירה, בבית המשותף ברחוב דרך השיירה 16 בנהריה, הידוע כחלקה 35 בגוש 18150, ומונה ארבע דירות (להלן: "הבית").
הנתבע הוא חוכרה של דירה אחרת בבית, המצויה מעל דירת התובע.
הנתבע הרחיב את דירתו, בהתאם להיתר בניה שקיבל, תוך הוספת קומה.
2. לטענת התובע, לאחר השלמת הבניה, בהתאם להיתר שניתן לו על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה, פיצל הנתבע את דירתו לשלוש יחידות דיור נפרדות, וזאת בניגוד לתנאי מפורש בהיתר הבניה. את יחידות הדיור שנוצרו, משכיר הנתבע לשלושה שוכרים שונים.
התובע אינו מתנגד להרחבת הדירה כשלעצמה, אלא רק לפיצולה לשלוש יחידות דיור נפרדות.
לטענתו, הוספת שתי יחידות דיור לבית, המונה במקורו 4 דירות, פוגעת בערך דירתו, מפחיתה את סיכוייו למכור את דירתו, וגורמת להגדלת הצפיפות בבית, על כל היבטיה.
עוד טוען התובע, כי במהלך הבניה גרם הנתבע נזק לצבע בחדר המדרגות.
התובע עותר למתן צו מניעה, אשר יאסור על הנתבע להשכיר את דירתו ליותר ממשפחה אחת, וכן לתקן את הנזקים שנגרמו לחדר המדרגות.
3. לטענת הנתבע, השינוי שעשה בדירה אינו גורם לנזקים המפורטים בכתב התביעה.
הנתבע אינו מכחיש כי ביצע הפרדה בתוך הדירה. לטענתו, התקין שתי דלתות פנימיות בדירה,

וקיר גבס, כפי שסימן על גבי תוכנית הבניה שנתקבלה וסומנה נ/1. לטענת הנתבע, שני בעלי הדירות הנוספים בבית, הסכימו לפיצול דירתו לשלוש יחידות נפרדות, ואף התובע הסכים, אך חזר בו מהסכמתו בשלב מאוחר יותר. לטענת הנתבע, עילת התביעה מעוגנת בחוק התכנון והבניה, שכן התובע מלין על סטייה מהיתר הבניה, ולמפקח על רישום מקרקעין אין סמכות עניינית לדון בעילות מתחום התכנון והבניה. אשר לטענות התובע בדבר נזק שנגרם לו עקב פיצול הדירה, ירידת ערך ומטרד – נזקים אלה לא הוכחו על ידי התובע, ולפיכך דין התביעה להידחות.

4. כפי שהבהרתי לבעלי הדין בפתח הדיון, איני מוסמכת לדון בעילות מתחום דיני הנזיקין, ולפיכך אף לא קיימתי דיון בכל הקשור לתביעת הנזיקין בגין נזקים שנגרמו, על פי הטענה, לרכוש המשותף.

5. הנתבע אינו מכחיש כי פיצל את דירתו לשלוש יחידות דיור נפרדות. בעדותו, העיד הנתבע כי השאיר דלת כניסה ראשית אחת לדירה, ומבואת כניסה אחת, אלא שבקצה מבואת הכניסה בכל קומה, התקין קיר גבס אחד ובו התקין דלת (ראה עמוד 3 לפרוטוקול שורות 10-16). קיר גבס נוסף התקין הנתבע, בין שני חלקיה של הקומה הראשונה בדירתו, כפי שסימן על גבי תוכנית הדירה נ/1. בשל העובדה שדלת הכניסה הראשית נשארה אחת, וגרם המדרגות פנימי, סבור הנתבע כי לא ניתן לומר שפיצל את דירתו, בניגוד לתנאי היתר הבניה.

6. המפקח על רישום מקרקעין אכן אינו מוסמך לדון בעבירות על חוק התכנון והבניה, ולפיכך אין בכוונתי לעסוק בשאלה האם היפר הנתבע תנאי בהיתר הבניה שניתן לו. יחד עם זאת, מוסמך המפקח על רישום מקרקעין לדון בטענה לפגיעה שגרם אותו שינוי פנימי במבנה הדירה, לדירתו של התובע, לאור לשונו של סעיף 2(ב) לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 (להלן: "החוק"), המורה כדלקמן:
"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".

הנתבע מודה, כי פיצל פיצול פנימי את דירתו, והשכיר כל אחת משלוש היחידות שנוצרו לשוכר שונה. בעלי הדין חלוקים ביניהם בדבר זהותם של השוכרים, אך זהותם אינה רלוונטית להכרעה בתביעה, שכן שוכרים, מעצם טבעם, הינם זמניים ומתחלפים מעת לעת. התובע, שאינו מיוצג על ידי עו"ד, טען אמנם כי הוא מלין על הסטייה מהיתר הבניה, אך למשמע נימוקיו, ברור כי לא עצם הסטייה מהיתר הבניה מטרידה אותו, אלא העובדה שהדירה פוצלה לשלוש יחידות נפרדות, וחששו מן ההשלכות על דירתו ועל הרכוש המשותף, כמפורט בכתב התביעה.

7. בפסק הדין בע"א (ת"א) 1008/99 מקביאן נ. הילנגר ואח' קבע בית-המשפט את המבחן לזיהויה של דירה מפוצלת, וכך נפסק שם: "... על מנת לבחון אם היחידה הספציפית היא דירה יש לעמוד על קיום היסוד הפיזי שבה כנדבך אחד והנדבך הנוסף הוא הכוונה, ובאופן אחר, יעודה של היחידה. שניים אלה מצטרפים יחד להגדרת המושג דירה... לא כל דירה חייבת לכלול גם חדר "מטבח" נפרד ונוסף לחדר מגורים. לא כל דירה חייבת לכלול גם חדר שירותים. יכול ואת הפונקציה של המטבח ישמש תקע חשמלי שאליו ניתן לחבר מכשירי חשמל שונים, יכול והדירה לא תכלול מטבח כלל. יכול והשירותים יהיו נפרדים ומשותפים עם דיירים אחרים וגם אז לא נשלול מחדר המגורים המהווה יחידה עצמאית את היותו דירה. שירותים נוספים הנדרשים לו לאדם ניתן לקבלם במסגרת אחרת ולא דווקא באותה דירה... גם כאן תמצי כי הדירה היא מערכת חדרים או חדר בעלת כניסה נפרדת למגורי אדם... ניתן לרבות בבחינת להוסיף חדר מיוחד המשמש כמטבח, חדר נפרד כשירותים ועוד חדרים אחרים. **אבן הבוחן הוא שימוש העצמאי של החדר או מערכת החדרים כיחידת מגורים. בבחינת חי הנושא את עצמו**".

התרשמתי, אם כן, שדירת הנתבע אכן פוצלה לשלוש דירות, על פי המבחנים שנקבעו בפסיקה. כל אחת מן היחידות שנוצרו בדירה עומדת בפני עצמה, ועונה באופן נפרד על הגדרת המונח 'דירה' בחוק המקרקעין.

ראיה נוספת לכך שהנתבע אכן פיצל את דירתו, ניתן למצוא בראיות שהוא עצמו צירף לכתב ההגנה – הסכמותיהם של שני בעלי הדירות הנוספים בבית, לפיצול הדירה.

8. התובע לא הגיש חוות דעת שמאית מטעמו להוכחת ירידת הערך הנתבעת, אך אין בכך כדי להכשיל את תביעתו. הלכה פסוקה היא, הנסמכת על ניסיון החיים והשכל הישר, כי הוספת יחידות דיור מורידה את ערך הדירות בבית, קל וחומר במקרה כמו זה שבפני, בו הופך הבית מבעל 4 דירות לבעל 6 דירות. תשתית הבית כולו, והרכוש המשותף תוכן לארבע דירות בלבד, ועתה יהא על בעלי הדירות המקוריים "להתחלק" בו עם עוד שני דיירים נוספים. ראה לעניין זה: ע"א 395/74 יצחק לוי, ואח' נ' רבקה סמואל, ואח' פד"י כט' (2) 43,39, שם נאמר: **"בדרך כלל מתקבל על הדעת שהוספת דירות בבית משותף עשויה לגרום להורדת ערך יתר הדירות בבית, במידה מרובה או מועטה"**.

פסק הדין הנ"ל רלוונטי לדיון בתביעה שבפני אף בהיבט נוסף: אף שהטענה לא הועלתה בפני, אציין כי גם כאן, לא השינוי בשימוש בדירה גורם לפגיעה בה, אלא השינויים הפיזיים שנעשו בה, ולפיכך קיימת סמכות עניינית למפקח, ואין תחולה להלכת שמע נ' סדובסקי (ראה פסק הדין בע"א 395/74, בעמוד 44).

משהוכח כי דירת הנתבע אכן פוצלה בפועל לשלוש דירות נפרדות, ללא הסכמת התובע, מתחייבת המסקנה כי הפיצול נעשה שלא כדין.

9. קביעותיי עד כה, מבוססות על העובדה, שאינה מוטלת עוד בספק, כי התובע מתנגד לפיצול דירת הנתבע. יחד עם זאת, טען הנתבע, כי אף שכיום התובע מתנגד לפיצול, בעבר נתן

הסכמתו, בתמורה לתשלום בסך 6000 ₪ עליו הסכימו בעלי הדין. עדותו של הנתבע מהימנה בעיני, ואני מבכרת אותה על עדותו של התובע. שוכנעתי כי התובע אכן דרש מן הנתבע תשלום עבור הסכמתו, הנתבע הסכים לשלם תמורת הסכמת התובע, ובין השניים הלכה והתקמה הסכמה, אשר לשם מיסודה, הגיע התובע למשרד בא כוחו של הנתבע, על מנת לחתום על הסכם. מקובלת עלי עדותו של הנתבע, לפיה, בשל התעקשותו של התובע על כך שהנתבע יוותר על שימוש בחדר המדרגות הראשי, לא נחתם בסופו של דבר ההסכם, שאף הוכן כבר. על פי עדותו של התובע, נעשה הפיצול בדירה, לאחר שניתנה לו הסכמת התובע, בעל פה (ראה עמוד 3 לפרוטוקול שורות 31-30). עדותו זו לא נסתרה, והיא מהימנה עלי, כאמור.

10. אני קובעת, אם כן, כי טרם פיצול הדירה הציג התובע מצג, לפיו הוא מסכים לפיצול דירת הנתבע, ובכוונתו לחתום על הסכם בנדון, בכפוף לתשלום התמורה המוסכמת בעד הסכמתו. בהסתמך על מצג זה, פעל הנתבע לפיצול הדירה, ואף התקשר בחוזים להשכרתן של שלוש היחידות. נשאלת השאלה, מה משקלה של הסתמכות זו של הנתבע? האם יש בה כדי למנוע מן התובע את האפשרות לחזור בו מהסכמתו? שקלתי את הדברים, ובאתי לכלל מסקנה כי לא מדובר ברשות בלתי הדירה, שאין התובע רשאי לחזור ממנה, שכן לא ניתן היה ללמוד מהתנהגותו של התובע על הסכמה ברורה וסופית. הצדדים ניהלו משא ומתן לקראת כריתתו של חוזה, שייתן תוקף להסכמתו של התובע, שהרי לו היה נכרת חוזה בעל פה בין בעלי הדין, היתה החתימה על הסכם מיותרת. מאחר שלשני הצדדים היה ברור כי נדרשת חתימה על הסכם, על מנת ליתן תוקף לאותה הסכמה, לא ניתן לומר כי הסכמת התובע ניתנה, וכי לא רשאי הוא לחזור ממנה.

17. כפי שכותב המלומד ח. דגן בספרו קניין על פרשת דרכים (תשס"ה-2005), המגמה העיקרית של הדין הישראלי ביחס לשימוש ברכוש המשותף היא כינונו של משטר משפטי של זכויות ברורות. בכך הוא נבדל מן הדוקטרינה המסדירה את המוסד הקנייני של שיתוף בנכסים, המתאפיינת בחתירתה לקדם ולהשריש שיתוף פעולה דינמי. מגמה זו מחייבת קביעת כללים נוקשים ביחס לסמכות לגרוע מזכות החזקה ברכוש המשותף (שם, בעמ' 396-395). על החשש מפני התרת הרצועה והצורך להגן מפני פגיעה ברכוש המשותף עומד אף השופט גולדברג בע"א 93/81 אליאס נ' שיפר, פ"ד לז(2) 444.

אם אראה במצג שיצר התובע, לפיו בכוונתו לחתום על ההסכם, הסכמה של ממש, שלא ניתן לחזור ממנה, יהא בכך כדי לשלול את הוודאות שצריכה לשרור בכללי ניהול הבית המשותף, ומתן לגיטימציה ליצירת זכויות על ידי קביעת עובדות בשטח. אישור שכזה מנוגד לתכלית הראויה "**לשמר את הכללים הנוקשים של מותר ואסור; לתמרץ כנגד הגמשתם מתוך הדעה שבין שכנים, משטר של זכויות ברורות עדיף על משטר של שיתוף פעולה דינמי**" (דגן, שם בעמ' 391).

יחד עם זאת, להסתמכותו של הנתבע על התנהגותו של התובע, יש ליתן משקל כלשהו. לפיכך, ראיתי לנכון לעכב את ביצוע פסק הדין, עד תום תקופת השכירות או למשך חצי שנה – המוקדם מבין השניים.

12. אשר על כן אני מקבלת את מרבית התביעה ומורה כדלקמן :
הנתבע יהרוס את שתי הדלתות הפנימיות שהתקין בדירתו, ואת קירות הגבס, המפצלים את הדירה ליחידות דיור נפרדות.
ביצוע פסק הדין יידחה עד מועד תום תקופת השכירות בכל אחד מחוזי השכירות, או בחצי שנה – המוקדם מבין השניים.
בעתיד, יימנע הנתבע מהשכרת הדירה ליותר ממשפחה אחת.
לאור התנהלותו של התובע, כפי שפורטה לעיל, והעובדה שבשלה נגרמו לנתבע הוצאות לא מבוטלות, איני עושה צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים, בתאריך 30 דצמבר 2008 (גי טבת תשס"ט).
הצדדים העתקים ישלחו לצדדים בדואר.

עידית וינברגר
מפקחת על רישום מקרקעין