בית משפט השלום בירושלים

תא"מ 14827-02-12 כהן נ' חרוש ואח'

בפני כב' השופט גד ארנברג, סגן הנשיאה

תובע

ישמעל כהן

נגד

נתבעים

1.יעקב חרוש

2.רבקה חיון
3.סיגלית אשור
4.חגית אשור
5.שירלי כקשור
6.אברהם כקשור

פסק דין

בפני תביעה כספית על סך 30,000 ₪ ובקשה לצו עשה. התובע הינו בעלים של דירה המצויה ברחוב נתן הנביא 9 בירושלים והידועה גם כגוש 30053 חלקה 5.

הנתבעים 1-6 הינם בעלי זכויות בדירות בבית הנ"ל.

הנתבע 1 הינו בעל זכויות במחסן המסומן 1 בתשריט הצורף לתיק.

הנתבעות 2-4 חולקות בעלות בזכויות המחסן המסומן 2 בתשריט.

הנתבעים 5-6 רכשו חלק מהזכויות ו/או קיבלו זכות שימוש בדירה מס' 4 ובמחסן המסומן 2 וכן במחסן המסומן מחסן קטן מ.מ. 2 של הנתבעות 4-2.

נתבעת מס' 7 הינה חברת עמידר האחראית בין השאר לשיכון בישראל ולשיווק קרקעות ודירות אשר בבעלותה.

הנתבעת 8 עיריית ירושלים הינה נתבעת פורמלית.

המקרקעין אשר בו מצוי הבית אינם מוסדרים ולכן גם אינם רשומים בספרי המקרקעין, הם מצויים בתחום ניהול הספרים של חברת עמידר- הנתבעת מספר 7, שהינה הגורם האמון מטעם הממשלה לנכסים בשכונת מוסררה ואשר ידועים כמנוהלים במסגרת "נכסי נפקדים". הבית הנ"ל טרם נרשם כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים לפיכך אין תקנון בית המשותף ואין אף נציגות של ועד בית, ולכן חל התקנון המצוי אשר בחוק. הרכוש המשותף של הבית כולל בין היתר את מדרגות הבניין, החצרות מסביב לבית , המסדרונות המובילים ליחידות. בקומה התחתונה קיים בור מים.

התביעה היא לקבלת סעד המורה לנתבעים להשיב לקדמותו את המצב התכנוני של בניין מגורים המצוי ברחוב נתן הנביא 9 בשכונת מורשה או מוסררה בירושלים. (להלן: "הבית"). כמו כן מבקשים התובעים לבטל שימוש שעושים הנתבעים במחסנים כיחידות מגורים ומבקשים להורות לנתבעים לחדול מלעשות שימוש ברכוש הבית המשותף. לטענת התובע פעולות הפלישה וההסבה של הנתבעים למחסנים ולרכוש המשותף וכן פעולות נוספות שעשו הנתבעים או מי מהם ללא היתר וללא קבלת הסכמת השכנים, ובין היתר חלוקת יחידות דיור למספר יחידות, שינויים ברשת הביוב, פתיחת חלונות והפיכת חלונות לדלתות, הביאו למניעת שימוש והנאת התובע מקניינו שלו, תוך גרימת מטרדי רעש וריחות על ידי הנתבעים או מי מטעמם וכי לא ניתן לתובע לקיים אורח חיים באופן סביר וראוי. התובע טוען עוד כי הנתבעים לא מאפשרים לו להניח את בלוני הגז במקום המתאים להם.

הנתבע 1 טוען שרכש את הדירה מחברת עמידר ביום 1.11.1993. לטענתו הוא לא פעל להכשרת מחסן ליחידת דיור וכמו כן לא ביצע כל חיבור למנול או לקו ביוב, כך גם לא ביצע שינויים בחלונות או בנה גלריה אלא השאיר את המחסן במצב הקיים, כפי שרכש אותו. הנתבעים 5 ו-6 טוענים כי הנתבע 6 כלל אינו בעל זכות בקרקע וכי כל טענות התובע בעניין שימוש אסור במחסן השייך לנתבעת 5 הינן טענות חסרות בסיס. השטח המוגדר על ידי התובע כמחסן אינו מחסן בפועל, אלא שטח עיקרי לכל דבר ועניין שכן גם תקרתו גבוה. כמו כן הם טוענים כי אף אם ניתן לראות בשטח הנדון מחסן כי אז לתובע אין כל זכות לדרוש ביצוע שינויים משום שהוא אינו בעל זכות קניינית בנכס. התובע אף מנוע מלהעלות טענות בעניין השימוש בנכס משום שהוא רכש את הדירה שלו בבניין עוד בתקופה שבעליה הקודמים עשו

במחסן שימוש לצרכי בית מלאכה ואף לצרכי מגורים. הטענה היא כי התובע רכש את הדירה בידיעה מלאה כי השטח נשוא המחלוקת לא משמש כמחסן.

הנתבעים טוענים כי לא מדובר ברכוש משותף. הם טוענים כי ניתן ללמוד זאת מן התשריט שצירף התובע. מדובר במעבר בין שתי דירות שאחת מהן שייכת לנתבעת 5 והשנייה לנתבע 1. מדובר באגף שלא שייך כלל לתובע ואין לו כל גישה אליו, כך שלא נגרם לתובע כל נזק מחמת השימוש בשטח על ידי מי מהנתבעים. הנתבעים טוענים כי התובע רוצה למקם את בלוני הגז במעבר באופן שיחסום מהם את השימוש בנכסיהם .

התביעה נגד הנתבעים 8-7 נמחקה בפסק דין חלקי מיום 10.10.2012.

טענות הצדדים:

לטענת התובע, לקראת תחילת שנת 2010 החלו הנתבעים 6-1 או מי מטעמם לערוך שיפוץ יסודי במחסנים הצמודים לרכושם, כאשר מטרת השיפוץ היא הכשרת המחסנים הנ"ל כיחידות דיור. בנוסף לכך הותקנו דודי שמש ובור ביוב ספיגה (מנול) וכן נבנתה גלריה וחדרי אמבט ללא רישיון. הייעוד המקורי של המחסנים הוא לשמש כמחסנים. הפיכתם ליחידות דיור נוגד תכנית בניין ערים מס' 3188, 3188 א' (להלן: "תבע") וכן בניגוד לתקנון המצוי אשר בחוק המקרקעין התשכ"ט-1969 החל על בתים משותפים . (בין הדיירים לא נחתם תקנון מוסכם אחר). יחידות דיור אלה גורמות למעשה לפיצול ולחלוקת דירות בבניין וכן בוצעו שינויים בצנרת הניקוז וצנרת הביוב של הבניין המשותף וכן בכבלים של החשמל. לפי החוק אין לבצע שינויים בצנרת השייכת לרכוש המשותף שלא על פי תוכנית ופיקוח של מהנדס אינסטלציה ו/או הסכמת בעלי הדירות. לטענת התובע כתוצאה מהשינויים נגרמים כשלים במערכת הביוב של דירת התובע, סתימות בצינור וריחות לא נעימים. יחידות הדיור הושכרו ועל כן נוספו נפשות המתגוררות ביחידות וזה מכביד על תשתיות הבניין , בין השאר עקב הוספת דודי שמש על גבי שטח הרכוש המשותף והקמת מנול היוצר מפגעי רעש וריח וזיהום החצר המשותפת בפסולת בניה . כמו כן הנתבעים פתחו חלונות במחסנים הללו.

לטענת התובע הנתבעים 1-4 אף החליפו מנעול דלת ישן בחדש. מדובר בדלת המפרידה בין החצר המשותפת והמדרגות המשותפות היורדות למבואות המחסנים אשר גם הם נכללים במסגרת הרכוש המשותף, ובכך נמנעת גישהלמקום לתובע ולשאר דיירי הבניין. הנתבעים טוענים כי לא מדובר במחסנים, אלא ביחידות דיור שנרכשו כך מלכתחילה.

העם מדובר במחסנים או ביחידות דיור?

לטענת התובע מדובר במחסנים שהוסבו ליחידות דיור ועל כן גורמות להכבדה על מערכות הביוב והחשמל של הבניין וכן למטרדי רעש וריח.

המומחה מטעם התובע המהנדס מר ב.סדצקי רשם בחוות דעתו כך:

"1. מחסן מס' 2 הפך ליחידת דיור נפרדת.
2. על פי הממצאים סביר להניח כי מחסן מספר 1 משמש כיחידת דיור נפרדת – מפני שמתחת למדרגות העולות לקומה הראשונה במחסן ג' (המחסן הקטן) בנו חדר רחצה ושירותים. חדר רחצה ושירותים זה מיועד לשימוש הדיירים שיכולים להתגורר במחסן מס' 1.
3. דירה מס' 4 פוצלה לשתי יחידות דיור נפרדות.
על פי הממצאים השינויים במחסנים ובדירה 4 בוצעו ללא היתרי בנייה, ללא אישור לשינוי יעוד, ללא תכנון ואישור של מהנדס אינסטלציה, ללא אישור מהנדס קונסטרוקציה וללא אישור בעלי הדירות וללא אישור הרשויות המוסמכות – לפיכך לא מובן מדוע עירית ירושלים אינה מטפלת בחריגות הנ"ל.
...לפיכך כשהמחסנים מאוכלסים קיימות 8 יחידות דיור בבניין במקום מקסימום 6 יחידות – זאת בניגוד לתב"ע.
כתוצאה מכך נגרמו ליקויים בצנרת ביוב וניקוז, ריחות צחנה ורעש.

כמו כן יחידות דיור נוספות במבנה גורמות לקושי רב לחנות בסמיכות לבניין, משום שמלכתחילה קיימת מצוקת חניה- קשה מאד לאתר חניה פנויה בסמיכות לבניין."

לטענת הנתבעים מדובר ביחידות דיור שנרכשו ככאלו ואינם מהווים מחסנים.

מר אמיר שקולניק הנדסאי אדריכלות, מומחה מטעם הנתבעים 5-6 כותב בחוות דעתו כך:

"הדירה בקומת הקרקע התחתונה עם כניסה נפרדת מחצר מזרחית במפלס הקומה, המסומנת בתשריט מס' 2. שטח הדירה הינו מעל 35 מ"ר ברוטו, המונה כ-2 חדרים, מטבח ושירותים, לכולם חלונות לצד המזרחי של חצר הכניסה. לאחר סיור בשטח נראה כי חלל הדירה היה קיים מאז ומתמיד ואף ישנה חצר במפלס הדירה וחלונות קיימים עם פרטי אבן לשימור, שכן לא נראה כי נעשה שינוי או נזק לדירה הקיימת, מלבד עיצוב פנים שדאג לשמר את כל האבנים הקיימות גם מפנים הדירה. ישנם תמונות המתעדות את המצב הקיים.
לבדיקתי המקצועית, הדירה עומדת בתקנות התכנון והבניה בדבר מידות חדרים, גבהים, שטחים, אוורור.
...ועל כן הדירה כיום בפועל משמשת כיחידת דיור ומאפשרת קיום חוקי ונאות למגורים, ומהווה נכס עיקרי לכל דבר ועניין."

בבית המשפט העיד המומחה מר שקולניק כי לעניין הנכס של הנתבעים 5-6 , מדובר ביחידות דיור לכל דבר.

"למחסן יש הגדרות של מחסן, זה לשאלתך האם מחסן יכול לשמש שטח עיקרי ולא שטח שירות. הגדרה של מחסן היו שהוא בגובה של עד 2.20 מ'. מעל גובה זה הוא לא יכול להיות מוגדר כמחסן מבחינת רישוי. הוא יכול לשמש כמחסן אבל לא להיות מוגדר כזה בהיתר. אם הוא מעל לגובה 2.20 מ' הוא חייב לשמש כשטח עיקרי. "
(ע"מ 13 שורות 25-28 לפרוטוקול בית המשפט).

הוא מעיד כי לא הוצגו בפניו היתרים או אישורים שעל פיהם הפכו את המחסנים ליחידות דיור.
(ע"מ 13 שורה 16 לפרוטוקול בית המשפט).

האם המחסנים שימשו כמקום מגורים לפני שהתובע רכש את דירתו?

התובע העיד שכשקנה את הדירה המחסנים לא שמשו למגורים:

"כשאני קניתי את הדירה לא היה כתוב שיחידות 1 ו-2 הם למגורים. היה כתוב מחסן 1 ומחסן 2 והיה כתוב למי הם שייכים...כשאני קניתי יחידות 1 ו-2 לא היו דירות אלא מחסנים."
(ע"מ 8-7 שורות 32-31 ע"מ 8 שורות 2-1 לפרוטוקול בית המשפט).

"לקח לי 3 שנים לקנות את הדירה. לפני שקניתי, קיבלתי אישור שהדירה שייכת לגב' אדריי שמכרה לי. הדירה הייתה שקטה ולא כמו היום שנכנסים עם קטנוע. כמו כן קיבלתי תרשים שבו רשום שיחידה 1 היא מחסן"
(ע"מ 10 שורות 33-31 לפרוטוקול בית המשפט).

גב' רחל אדרעי, בעלת הבית אשר מכרה לתובע את הדירה ב-2005 העידה כי היא לא יודעת אם המחסנים שימשו להשכרה בתקופת שהייתה בנכס .
הנתבע 1 מספר כי הוא רכש את הדירה מחברת עמידר ובחוזה המכירה מצויין שהנכס נועד למגורים.

הנתבע 1 מספר שרכש את היחידה למטה:

"נכון שבהסכם שלי כתוב שמדובר ביחידה בקומת המרתף, ללא חדרים ושירותים, אין לי מטבח לכן לא בישלתי. אכלתי בבית הוריי."
(ע"מ 15 שורות 10-9 לפרוטוקול בית המשפט).

לעניין השיפוץ שהוא ערך הוא מעיד כך:

"הייתה מקלחת במדרגות ביחידת קרקע. בשנות 60-50 אני הבאתי שיפוצניק והשקעתי בשיפוץ של אסלה ושטיפת פנים, עשיתי ביוב שעבר בכולם. הביוב היה קיים. סך הכל בניתי אסלה ..."

(ע"מ 15 שורה 14 לפרוטוקול בית המשפט).

הוא טוען שהמחסנים אינם מושכרים:

" לא השכירו את המחסנים האלה, גם אני לא משכיר אותם. אני גר ביחידה שלי ולא יודע מה קורה אצל האחרים".
(ע"מ 15 שורות 16-17 לפרוטוקול בית המשפט).

הוא טוען כי היחיד שגר ביחידה שלו הוא הבן של בעל הדירה מלמעלה כאשר הגיע מן הצבא.

דוד בן הרוש שסייע לנתבעים בשיפוץ העיד כך:

"אני רוצה לאמר לגבי הנתבע 1, במסגרת שיקום השכונות ולמשפחות מרובות ילדים, החברה המשכנת ניצלה את החללים על מנת לפתור בעיות דיור לאנשים מסוג זה, במקרה של הנתבע 1 הוא רכש את הנכס מחברת עמידר במטרה להפוך אותו ליחידת דיור, בתשריט זה מופיע כמחסן. לא הקפידו להפוך את זה לדירה. בחוזה כתוב שכל השיפוצים יחולו עליו וזה מה שהוא עשה. אני עזרתי לו. הוא גר שם 20 שנה. בכל השכונה גרים בצורה הזו."
(ע"מ 13 שורות 5-9 לפרוטוקול בית המשפט).

הנתבעת 5 הגב' שירלי כקשור מעידה כי קנתה מהבעלים הקודמים של הדירה את שתי היחידות ולא מעמידר (ע"מ 15 שורה 32 לפרוטוקול בית המשפט). אין צורך בהיתרי בניה על מנת לשפץ שיפוץ פנים, החלפת צנרת או חשמל. היא ערכה במקום שיפוצים פנימיים. כמו כן לא ביקשה את הסכמת הדיירים האחרים לעניין החשמל והביוב מכיוון ש אין צורך בהסכמתם לתיקון מסוג כזה.

היא מעידה כך:

"לפעמים אחי גר שם לפעמים גרים שם אחרים, קנינו את זה

לצורך הכנסה...
ערכנו שיפוץ מבחינה אסטטית של הדירה. היה שם לחות, לא הייתה הרקה לחשמל, שיפצנו את הדירה כדי שיהיה אפשר לגור שם. .. עשינו הרקה לחשמל, בדקנו שהביוב פועל. הצנרת ישנה, חידשנו את הצינורות הבלויים. יש לנו ניסיון בשיפוץ והיינו יכולים לפתור את בעיות הריח שטוען התובע בקלות."
(ע"מ 16 שורות 24-19 לפרוטוקול בית המשפט).

הנתבע 6 מר אברהם כקשור מעיד כי ביחידה למטה יש מטבח ושירותים. (ע"מ 17 שורה 27 לפרוטוקול בית המשפט). הוא מעיד כי הוא גר ביחידה עם אנשים נוספים כאשר לכל אחד יש חדר ויש חלל משותף. הוא טוען שהם לא פיצלו את היחידה ל-2.

הנזקיםהנטענים על ידי התובע שנגרמו כתוצאה מן השיפוץ:

1. אין מעבר במסדרון שבין המחסנים

התובע טוען כי אין מעבר למחסנים.

הנתבעת 5 מעידה כך:

"אני לא מבינה למה אנשים צריכים גישה למסדרון שבין המחסנים מדובר במקום שיש בו שירותים ומקלחת וכניסה ל-2 יחידות. אם יש בעיה קונקרטית נאפשר גישה, אף פעם לא הייתה פניה כזו".
(ע"מ 17 שורות 14-12 לפרוטוקול בית המשפט).

2. מצב הביוב והחשמל:

התובע טוען כי בשל השיפוצים שנערכו ביחידות המחסן נגרמו סתימות בביוב וקצרים בחשמל.

התובע:

"נכון שהיו סתימות בביוב 4-5 פעמים".
(ע"מ 10 שורה 5 לפרוטוקול בית המשפט).

"...אחרי שהם עשו שיפוצים התחיל הריח הרע מהביוב, אני חייב לכסות את כל החורים של הביוב בכיורים ובאמבטיה וגם זה לא עוזר לגמרי."
(ע"מ 10 שורות 10-12 לפרוטוקול בית המשפט).

התובע:
"...כשהם עשו שיפוצים הם עשו את החשמל לא כמו
שצריך והיו קצרים.

הקצר שהיה בחשמל כתוצאה מהשיפוצים שלהם היה לפני
הגשת התביעה".
(ע"מ 10-9 שורות 32-31, 1 לפרוטוקול בית המשפט).

גב' רחל אדרעי, בעלת הבית אשר מכרה לתובע את הדירה ב-2005 העידה לגבי הביוב היא טענה כך:

"בזמן שהתגוררתי בדירה היו מדי פעם ריחות ביוב. בכל זאת עוברת שם צנרת וזה ישן. החיים שלי היו נעימים, לא היה שום מטרד ושום ריח. מדי פעם היו ריחות, הריחות לא הפריעו לתפקוד או לאיכות החיים".
(ע"מ 12 שורות 3-1 לפרוטוקול בית המשפט).

הנתבע 1 טוען כי השיפוצים שנערכו על ידו בשירותים נעשו בשנת 1993 ואילו התובע עבר להתגורר בבניין רק בשנת 2005. הוא מתגורר במקום ואינו משכיר אותו.

הנתבע 1 מעיד כך:

"לא שמתי לב שחל שינוי במערכת החשמל או הביוב של הבניין"
(ע"מ 15 שורה 18 לפרוטוקול בית המשפט).

מר דוד בן הרוש מטעם הנתבעים העיד כי נערכו עבודות אינסטלציה וחשמל.

3. פתיחת חלונות:

התובע:

"החלונות שכתובים בסעיף 26 נפתחו אחרי שקניתי את הדירה בזמן שהם עשו את השיפוץ הגדול בסביבות 2009-2010. כשאני כתבתי שפתחו שני חלונות , הכוונה ששמו סורגים בחלון קיים שהיה במחסן והפכו אותו לגלריה. בצד השני הפכו חלון לדלת".
(ע"מ 10 שורות 24-22 לפרוטוקול בית המשפט).

4. בלוני הגז:

לתובע אין מקום להניח את בלוני הגז .

התובע טוען כי הוא לא רצה למקם את בלוני הגז במעבר, אלא ליד דירתו. כיום הבלונים נמצאים על חלונו במטבח. (ע"מ 9 לפרוטוקול בית המשפט).

דודי שמש:

לטענת הנתבעים דודי השמש הונחו כראוי על הגג. לטענת הנתבעת 5 דודי השמש הונחו כנראה על גגו של התובע שלהנחתה הינו גג משותף.

לאחר שעיינתי בטענות הצדדים ,בחוות דעות המומחים ועל רקע מכלול הראיות ולאחר שערכתי ביקור במקום הגעתי למסקנות כדלהלן:

מדובר בבניין הנמצא בשכונת מוסררה ,אשר נבנה לפני קום המדינה והינו בבעלותה של מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל כאשר הניהול בפועל של הנכסים הוקנה לחברת עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל אשר הוסמכה לפעול מטעם מדינת ישראל.

לגבי השאלה האם המחסנים הללו הוסבו ליחידות דיור אשר מהוות מעמסה על הבניין, הרי שאני קובע כך:

נתבע 1:

לגבי המחסן שבבעלות הנתבע 1 הרי שחוזה המכר שבין אביו של הנתבע 1 לבין עמידר (צורף לתצהיר של אברהם הרוש) מראה כי חברת עמידר מכרה את המחסן (מרתף) והתייחסה אליו כאל דירת מגורים לכל דבר ,לפיכך יש להתייחס למקום כפי שהוגדר בחוזה המכר, שהוא מגורים. לאור זאת איני רואה בעייתיות בכך שהנתבע 1 שיפץ את המקום והוסיף לו שירותים. למותר לציין שהשיפוץ נערך בשנת 1993 , זמן רב לפני שהתובע נכנס להתגורר בבניין .

מנימוקים אילו אין מקום להורות לנתבע 1 לשנות דבר לא לעניין השימוש ולא לעניין הסרת השיפוץ.

נתבעות 2-4:

הנתבעת 5 הודיעה כי קנתה את הנכס מהנתבעות 2, 3 ו-4. ראה פרטוקול בית המשפט מיום 15.7.2012. לפיכך החיובים של פסק דין זה לא יחולו על נתבעות 2,3 ו-4.

נתבעים 5ו-6:

הנתבעת 5 טוענת שרכשה את הזכויות מדייר קודם בחלקים במבנה במפלס התחתון והעליון שמלכתחילה הוגדר כדירת מגורים ואשר בפועל שימש בעבר כשתי יחידות דיור והושכר בנפרד של ידי חברת עמידר כשתי יחידות.
למרות הטענה כי עם קום המדינה דאגה המדינה לאזרחיה ובכללם לעולים חדשים ולכן מצאה לנכון לפצל יחידות, לא ראיתי כל מסמכים המעידים על כך. לא הוצג חוזה מכר מחברת עמידר לפיו יחדות אלו נקנו כיחידות דיור וכמו כן לא הוצג הסכם מכר עם הבעלים הקודמים של הדירה לפיהם מדובר ב-2 יחדות דיור ולא ב-2 מחסנים. ניתן היה להתרשם בביקור במקום כי מדובר בחדרים שנועדו כמחסנים בשל מיקומם, מבנה החלונות שלהם, וזאת לאחר שעיינתי בחוות דעתו של המומחה מטעם הנתבעים.

לאור זאת אני קובע כי הייעוד המקורי של היחידות הוא של מחסנים. לצורך הפיכת מחסנים ליחידות דיור יש צורך בהיתר מועדת התכנון והבניה המקומית וכן דרושה הסכמת הדיירים ואלו לא הוצגו בפניי.

לגבי שיפוץ הפנים הכולל החלפת צנרת או חשמל, הרי שאין צורך בהיתרי בניה לכך.

ולכן אני מורה על השבת המצב לקדמותו מבחינה זו שהיחידה שבקומת המרתף תחזור להיות מחסן ולא תשמש למגורים.

וראה לעניין זה ת"א 10087/05 עיזבון המנוחה ויקטורי גבאי נ' גדעון לוי ואח' (פורסם באתר נבו):

"הכלל הוא החזרת המצב לקדמותו ואילו השארת הפגיעה בזכות
הקניין הינה חריג, ועל הטוען להשארת הפגיעה מוטל נטל
הוכחה כבד".

עוד נפסק בעניין זה בת"א (מחוזי ת"א) 2498/04 לוי גליה נ' עזבון טואשי זאב ז"ל כך:

"כעולה מההלכה הפסוקה, כאשר מבוצעת בניה ללא היתר, זכאי מי שנפגע לסעד של צו הריסה, אף אם הפגיעה בו אינה מגיעה כדי "מטרד", אלא די בכך שהוא יוכיח כי נגרמה לו אי נוחות. זאת בניגוד למצב בו המבנה הוקם מכח היתר חוקי, שאז הנפגע יהיה זכאי לסעד רק אם יראה כי הפגיעה בו עולה כדי מטרד".

ובת"א (מחוזי י-ם) 3029/01 פדהאל ג'אן נקש נ. בן יוסף נקבע כי די בפגיעה קלה בנוחיות או בהנאה של בעלי המקרקעין כדי לזכות בסעד של הריסה, מקום שמדובר בבניה שאינה חוקית.

הסעדים:

הנני נעתר לחלק מטענות התובע ומורה על הסעדים הבאים:

1. נותן צו עשה המחייבים את הנתבעים 5 ו- 6 להשיב את המצב לקדמותו לגבי המחסנים של הנתבעים 5- 6 בטרם הפכו ליחידות מגורים. יש להשתמש במחסנים אלו בשימושם המקורי בלבד ולא למגורים.
2. אני מחייב הנתבעים לבטל את הדלת המפרידה בין הגינה לבין המרתף משום שמדובר ברכוש משותף ויש לאפשר לכל אחד מבעלי היחידות גישה חופשית.
3. אני מחייב את הנתבעים לאפשר לתובע להניח את בלוני הגז לפי הנחיית חברת הגז ובמידת האפשר בסמיכות לבלוני הגז של יתר הדיירים, כך שלא יפריעו לרכוש המשותף.
4. אני מחייב את הנתבעים 5 ו- 6 לבטל את פיצול דירתם ל- 2 יחידות דיור. הוספת יחידת דיור מכבידה על כל המערכות המשותפות ומצריכה היתר והסכמת יתר הדיירים וזו לא ניתנה

5. אין מקום להורות על הורדת דודי השמש מהגג המהווה רכוש משותף.

אני מחייב את הנתבעים 5 ו- 6 בהוצאות התובע וכן בשכ"ט עו"ד בסך 5,000 ₪.

המזכירות תשלח את פסק הדין לב"כ הצדדים בדואר רשום + אישור מסירה.

ניתן היום, י"ז חשון תשע"ד, 21 אוקטובר 2013, בהעדר הצדדים.

קלדנית: כרמלה עובדיה