



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 18-08-24188 וולף ואח' נ' בר-גול השקעות בע"מ ואח'

לפני כבוד השופט נפתלי שילה

התובעים

1. עופר וולף
2. צביקה הרצברג
3. דבב גמליאל
4. יובל צוברי
5. רות דותן נסים
6. לוריא אירינה
7. רוני גרסטנר
8. יורם מור
9. יהודה באור
10. אורלי באור
11. אנאמדיקל בע"מ
12. עבדי מאיר
13. מ.ד.ס המלניווס בע"מ
- ע"י עו"ד יעקב כהן

נגד

הנתבעות

1. בר-גול השקעות בע"מ
2. סייפ-פוד בע"מ
- ע"י ב"כ עו"ד אברהם לוי

פסק דין

- 1
- 2 האם לתובעים שהם בעלי יחידות בבניין ברמת השרון, יש זכויות בנייה על גג הבניין או שהזכויות
- 3 שייכות רק לנתבעות!
- 4
- 5 א. רקע עובדתי
- 6
- 7 1. התובעים הם בעלי יחידות בבניין ברמת השרון שרשום כבית משותף ואשר מורכב משני
- 8 אגפים: אחד למגורים ואחד למסחר.
- 9
- 10 2. שלושה מהתובעים (תובעים 3,7,12) רכשו את היחידות ישירות מהקבלן שבנה את הבניין
- 11 (להלן: הקבלן) ואילו יתר התובעים רכשו את היחידות כרוכשים "יד שנייה".
- 12
- 13 3. הנתבעות (להלן גם: היזם) הן בעלים של 13 מתוך 35 יחידות באגף המסחרי, שנרכשו
- 14 מחברה שרכשה אותן מהקבלן.

I מתוך 10



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 18-08-24188 וולף ואח' נ' בר-גול השקעות בע"מ ואח'

- 1
2 4. היזם קידם תוכנית לבניית ארבע קומות טספות על גג הבניין באגף המסחרי (להלן: התוכנית).
3
4
5 5. התובעים הגישו עתירה מנהלית כנגד היזם וועדות התכנון שאישרו את התוכנית (עתמ 61073-09-16) וטענו בין היתר, שהם בעלי הזכויות ברכוש המשותף ובזכויות הבנייה והתוכנית פוגעת קשות בזכויותיהם (להלן: ההליך הקודם).
6
7
8
9 6. בית המשפט (כב' השופט בכר) דחה את העתירה המנהלית ביום 27.6.17 ובפסק דינו (להלן: פסה"ד) נקבע בין היתר כי לאור התקנון של הבניין:
10
11
12 "לבעלי הדירות הרלוונטיים זכויות בנייה בשטחים המוצמדים לדירותיהם ללא כל
13 אפשרות התנגדות של יתר בעלי הדירות ותוך התחייבות בעלי הדירות האחרים להימנע
14 מהפרעה או התנגדות לבנייה וכן תוך מניעת כל פיצוי ליתר בעלי הדירות בשל עבודות
15 הבנייה. עוד ניתן ללמוד מהתקנון המוסכם, כי אין מדובר על הרחבה בלבד של דירה זו או
16 אחרת, אלא כי ניתן לבקש לבנות לגובה שכן בתקנון המוסכם מצוין "בקומות נוספות".
17 מכאן שהתקנון המוסכם מתיר לאותם בעלי דירות רלוונטיים לפנות לרשויות התכנון
18 והבניה ולבקש לבנות בשטחים הצמודים לדירותיהם. אין חולק בנסיבות כי הזכויות
19 מצויות על גג האגף המסחרי של המבנה. עוד אין חולק כי על גג זה ליזם 97.2% מהזכויות
20 בין בצמידות פרטית ובין בצמידות משותפת ולכן הינו רשאי על פי התקנון לבקש
21 מרשויות התכנון והבניה לבנות על הגג כאמור. רשות זו הינה רשות הנתונה לו מכוח
22 התקנון המוסכם המחייב את כלל בעלי הנכסים בבית המשותף לאחר שנתנו לו את
23 הסכמתם כמפורט בו... מכאן, שעצם העלאת הטענה בדבר יכולת היזם לפנות לרשויות
24 התכנון והבניה לצורך בניה ברכושו מעלה קושי מובהק, שאמילו לא אראה בו חוסר תום
25 לב בהפעלת זכות הגישה לערכאה המנהלית, עדיין יש לראות בו משום התנהלות דו ערכית
26 מצד העותרים לעניין עצם יכולת היזם להגיש תכנית בניה על הצמוד לרכושו שהינה עיקר
27 טענת העותרים כאמור".
28
29 7. התובעים אשר טוענים שיש להם זכויות בנייה בבניין, הגישו תביעה "לפירוק שיתוף
30 בזכויות הבנייה של הצדדים". בתחילה התביעה הוגשה לבית משפט השלום ומאחר
31 שהתובעים טענו שאין לבית משפט השלום סמכות לדון בתביעה היות שמדובר בפירוק
32 שיתוף במיטלטלין, הוגשה התביעה לבית משפט זה.
33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24188-08-18 וולף ואח' נ' בר-גול השקעות בע"מ ואח'

- 1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
- ב. תמצית טענות התובעים**
1. התוכנית שהיזם מקדם תפגע בזכות הקניין שלהם והיזם מעוניין לעשות שימוש בזכויות הבנייה שלהם שלא כדין.
2. בפסה"ד לא נדון ההיבט הקנייני והוא לא הכריע בזכויות הבנייה. לכן, הוא לא מהווה מעשה בית דין או השתק עילה או פלוגתא. לתובעים זכויות קניין בבניין ובזכויות הבנייה. היזם מנסה לגזול את זכויותיהם. בתקנון לא נקבע שזכויות הבנייה שייכות רק ליזם והזכויות הן רכוש משותף של כלל בעלי היחידות. מה שקובע הוא התקנון הרשום בלשכת רישום הנרקקעין ולא ההסכמים שקדמו לו, שאין להם כל רלוונטיות. הרישום מהווה אף ויתור על זכויות שנקבעו בהסכמים. התקנון הוא "חזות הכול". מה שלא נרשם בתקנון לא מחייב צדדים שלישיים. גם הנתבעות הודו שהסתמכו על התקנון בלבד ולא על הסכמי המכר. בשום מקום בתקנון לא נכתב שזכויות הבנייה הוענקו לבעלי יחידות ספציפיות, לרבות של הנתבעים ולכן זכויות הבנייה שייכות לכל בעלי היחידות לפי חלקם היחסי. הצמדה של גג לא מהווה הצמדה של זכויות הבנייה. בתקנון, אין "ויתור מפורש על זכויות הבנייה" (סעיף 11 לסיכומי התשובה). העובדה שבתקנון צוינה חובת העתקת מתקנים אל גג חדש, "אין בה כדי להצביע על הרשאה מלאה להעברת כל זכויות הבנייה" (סעיף 14 לסיכומי התשובה).
3. יש להורות על פירוק השיתוף בזכויות הבנייה בדרך "הראויה וההולמת את המצב, אם על דרך חלוקה בעין ואם בדרך של חלוקה הולמת וראויה" או "בדרך של מכירה בין השותפים השונים באופן ישיר ביניהם". לכן, מבוקש למנות שמאי שייקבע את היקף זכויות הבנייה לכל יחידה ויחידה ולאחר מכן, יש לקבוע את מנגנון פירוק השיתוף.
- ג. תמצית טענות הנתבעים**
1. יש לסלק את התביעה על הסף מאחר שבעקבות פסה"ד, קיים השתק עילה והשתק פלוגתא. בפסה"ד נקבע שהתובעים נתנו את הסכמתם בתקנון לבצע עבודות בנייה של הקמת קומות נוספות והתקנון מחייב את כלל בעלי היחידות בבניין. בנוסף נקבע בפסה"ד, שהבנייה יכולה להתקיים באופן שהמטרד ליתור הדיירים יהיה מינימאלי, בהתאם להוראות והגבלות שהציבו הרשויות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 18-08-24188 וולף ואח' נ' בר-גול השקעות בע"מ ואח'

2. בפסה"ד נקבע שליוזם 97.2% מהזכויות בגג והתובעים לא יכולים "לעקוף ולבטל את הסכמתם לבניה בתקנון המוסכם ואת קביעותיו החלוטות של כ"י השופט בכר בפסק הדין בעתירה המנהלית".
3. שטח הגג הינו 516 מ"ר מתוכו למעלה מ- 420 מ"ר מוצמדים לנכסים בבעלות היוזם. יתרת שטח הגג הוא 96 מ"ר וחלקם של כל יתר בעלי הזכויות כולל התובעים ולמעט היוזם, הוא פחות מ- 15 מ"ר. לתובעים חלק מזערי בשטח הגג. לדוגמא, הזכויות של התובע 2 שיש לו רבע יחידה, הם פחות מעשרים ס"מ !!! בגג. מדובר בזכויות "אפסיות" והתנהלות התובעים מהווה שימוש לרעה בזכויות במקרקעין. הסכמת התובעים בתקנון להעתקת המתקנים שבגג לגג העליון שייבנה, משקפת את ההרשאה ליוזם לבנות גם על השטח שהוא בצמידות משותפת לכלל בעלי היחידות.
- ד. דיון והכרעה
1. בצדק טוענים התובעים, שפסה"ד בהליך הקודם לא מהווה מעשה בית דין או השתק עילה והשתק פלוגתא. פסה"ד לא דן בהיבטים הקנייניים ובזכויות הבניה.
2. סעיף 9 להסכמים שנכרתו בין הקבלן לבין כל מי שרכש ממנו יחידות, ובכללם שלושה מהתובעים, קובע כי:

"א. גג הבית, המרפסות, וכל השטחים שלא יוצמדו במפורש ליחידות כלשהן, הם רכוש הקבלן והוא רשאי למכרם או להצמידם כולם או חלקם לכל מי שימצא לנכון, הכול בכפוף לדרישות הרשויות... כן יהא זכאי הקבלן ו/או בעלי היחידות להן יוצמדו שטחי הגגות... לבצע כל פעולת תכנון ו/או בניה... ובכלל זה לבנות על השטחים הנ"ל תוך ניצול אחוזי בניה קיימים ו/או נוספים, אם יינתנו ע"י הרשויות המוסמכות. הוראה בעניין האמור בפסקה זו תקבע בתקנון הבית המשותף.
- ב. מוסכם ומוצהר בזה על ידי הצדדים כי חלק המגרש המיועד לפחי אשפה ולמעבר אליהם, המעלית, חדר המדרגות, המקלט ומערכת האינסטלציה של הבניין יהיו שייכים לרכוש המשותף של הבית, פרט לחלק זה כל יתר חלקי המגרש ו/או הבית, לרבות הגג כולו, מרפסות ושטחים אחרים שאינם מהווים את הנכס, החניות ואחוזי בניה נוספים, אם יאושרו... לאחר חתימת הסכם זה, מוצאים בזה במפורש מהרכוש המשותף והם יהיו שייכים לקבלן באופן בלעדי אשר יהא רשאי לרשום כיחידות נפרדות ולהעבירם



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 18-08-24188 וולף ואח' נ' בר-גול השקעות בע"מ ואח'

- 1 בשלמותם או חלקים מהם לאחר ו/או אחרים ו/או להצמידם בשלמות או בחלקים לכל
- 2 יחידה שימצא לנכון ו/או לנצלם בכל דרך אחרת שתראה לו והקונה מצהיר כי ידוע לו כי
- 3 פרט לנכס ולחלקים שהוצמדו לו במפורש על פי הסכם זה, אין לו זכויות נוספות כלשהן
- 4 במגרש או בבית ו/או בבניין המסחרי".
- 5
- 6 ברור לחלוטין מסעיף זה, כי כל זכויות הבנייה שהוענקו לזום לצורך בניית קומות נוספות,
- 7 שייכות רק לזום ולתובעים אין כל זכות נוספת מעבר ליחידה שנרכשה על ידם והחלקים
- 8 הספציפיים שהוצמדו להם. מדובר בסעיף ברור וחד משמעי הקובע כי אין לרוכשי היחידות
- 9 כל זכות באחוזי הבנייה הנוספים והיום רשאי לנצלם באופן בלעדי (ראו למשל: ע"א
- 10 1939/14 נציגות הבית המשותף שברחוב מאיר יערי 17 תל אביב ואח' נ' שלמה בוכריץ
- 11 ואח' (23.10.17)).
- 12
- 13 משנשאל התובע 3 מר דבח, כיצד הוא טוען בתביעתו שיש לו חלק בזכויות הבנייה, דבר
- 14 המנוגד לחלוטין להסכם הרכישה, הוא השיב כי: "יש לי הבטחה מאיציק לוי שלעולם לא
- 15 יבנה על הגג כי זה גג בבניין מפואר שאדריכל מאוד רציני מאטליה תכנן בתכנון מיוחד
- 16 בבניין יפה (עמ' 19 שורות 8-10)... אמרתי לך שלא קראתי את החוזה. יצחק לוי המילה שלו
- 17 היא יותר מחוזה" (עמ' 21 שורה 6)... לא התייחסתי לפרטים הקטנים בחוזה התייחסתי
- 18 למחר, תנאי תשלום ומתי ייגמרו" (עמ' 22 שורות 6-7).
- 19
- 20 דהיינו, מר דבח לא הכחיש שבסכם הרכישה נקבע במפורש שאין לו כל זכויות בנייה בגג.
- 21 טענתו, שמנהל הקבלן מר יצחק לוי הבטיח לו שלא ייבנו קומות נוספות, לא רק שלא
- 22 הוכחה כלל אלא שהיא מנוגדת בתכלית לאמור במפורש בהסכמי הרכישה. ברור שהסכם
- 23 הרכישה גובר על אמירות כלליות שנטען שנאמרו והן מנוגדות לאמור בחוזה.
- 24
- 25 התובעים לא זימנו כלל את הקבלן יצחק לוי והדבר כמוכר פועל לחובתם. לא ניתן כל הסבר
- 26 לאי זימונו, למרות שהתובעים תלו את ייחוסם בהבטחות שהוא הבטיח להם בעל פה. משמר
- 27 דבח נשאל מדוע לא זימן את יצחק לוי לעדות, הוא לא נתן כל תשובה (עמ' 22 שורות 29-
- 28 30). גם התובע 2, מר הרצברג, לא נתן כל הסבר לאי זימונו של מר יצחק לוי שלטענתו אמר
- 29 לו שיש לו גם זכויות בנייה עתידיות (עמ' 18 שורות 3-2). ברור שאי זימונו של "עד מפתח"
- 30 מטעם התובעים, פועל לחובתם.
- 31



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24188-08-18 וולף ואח' נ' בר-גול השקעות בע"מ ואח'

7. בהתאם להסכמי הרכישה שבין הקבלן לרוכשי היחידות, כל זכויות הבנייה העתידיות שייכות לקבלן ואין לרוכשי היחידות שום זכויות בתוספת הבנייה שמתוכננת על פי התוכנית. מדובר בהוראה ברורה וחד משמעית.
8. לפיכך, לתובעים שרכשו את היחידות ישירות מהקבלן (תובעים 12, 13, 7), אין כל עילת תביעה לפירוק השיתוף בזכויות הבנייה ודין תביעתם להידחות.
9. ברם, בצדק טוענים התובעים שביחס לאלו מהם שרכשו את הדירה "מיד שנייה", מה שקובע הוא האמור בתקנון ולא בהסכמי הרכישה המקוריים. כפי שציין המלומד אריה איונשטיין ז"ל בספרו "יסודות והלכות בדיני מקרקעין", כרך שלישי עמ' 65-66:
- "הרישום בפנקס הבית המשותף הוא הקובע את הזכויות הסופיות של הרוכשים ולא הזכויות שנקבעו בחוזה שקדם לו... יש לראות בהעברת הזכויות ורישומן בפנקס הבתים המשותפים גושום ויתור על הזכות שלפי החוזה".
- ראו גם: ת"א 7174-09-16 דור אלישע ואח' נ' ותד נשאת בע"מ (18.4.19).
- הסכמות שנקבעו בהסכם הרכישה ולא נרשמו בתקנון הבית המשותף לא מחייבות צדדים שלישיים.
10. למיכך, בכל הנוגע ליתר התובעים, יש לבחון האם תקנון הבניין עיגן אף הוא במפורש את מלוא ההוראות שנקבעו בהסכמי המכר דהיינו, שליתר בעלי היחידות בבניין אין כל זכות בבנייה עתידית על גג הבניין!
11. בסעיף 7 לתקנון שכותרתו "זכויות בניה נוספות" נקבע ביחס ליחידות של היזם כי:
- "7.1 בעלי הדירה... יהיו רשאים לבנות בשטחים שהוצמדו ו/או יוצמדו לדירתם על פי תקנון זה... והכל מבלי להזדקק להסכמתם של יתר בעלי הדירות שבבית.
- 7.2 כל אחד מבעלי הדירות... יהיה רשאי לבנות על הגגות שהוצמדו לדירתו ע"פ תקנון זה, מבלי להזדקק להסכמתם של יתר בעלי הדירות שבבית... במידת הצורך יהיו בעלי הדירות... רשאים להעתיק על חשבונם מהגג הקיים אל הגג שיבנה מעל הבנייה החדשה, את אותם מבנים ו/או מתקנים המהווים רכוש משותף של הבית כולו... בעלי הדירות שבבית יימנעו מכל הפרעה ו/או התנגדות לבנייה נוספת כאמור, בכלל זה לא יהיו בעלי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 18-08-24188 וולף ואח' נ' בר-גול השקעות בע"מ ואח'

- 1 הדירות שבבית זכאים לפיצוי כלשהו בגין אי נוחות, הפסד הנאה, הפרעות ואו מטרדים
2 זמניים סבירים העלולים להיגרם להם במהלך עבודות הבניה.
3 7.3 כל אחד מבעלי הדירות... יהיה רשאי לבנות בשטח מרפסת הגג שהוצמדה לדירתו על
4 פי תקנון זה, מבלי להזדקק להסכמתם של יתר בעלי הדירות שבבית... זכויות הבנייה
5 אשר יוקנו באופן פרטי לדירה מסוימת מבין הדירות הנזכרות בפסקה זו לעיל, ייוחדו
6 לדירה הנוגעת לעניין...".
7
8- 12. האם מהתקנון עולה שאין לתובעים זכויות בבנייה נוספת בגג התשובה לשאלה זו, חיובית.
9 שהרי, נקבע בתקנון, שרק בעלי היחידות שבבעלות היוזם רשאים לבנות על הגגות שהוצמדו
10 ליחידותיו, מבלי להזדקק להסכמת יתר בעלי הזכויות ביחידות האחרות והדיירים
11 התחייבו שלא להתנגד לבנייה הנוספת. דהיינו, מהתקנון עולה שאין לתובעים זכות לקבל
12 את זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו לבניין והמאפשרים בנייה על הגג. כל זכויות הבנייה
13 הנוספות שייכות רק ליחידות היוזם ורק הוא רשאי לבנות על הגגות שהוצמדו לדירתו, ללא
14 צורך בהסכמתם של יתר בעלי הזכויות. אכן, לא נאמר משפט כגון "זכויות הבנייה שייכות
15 רק ליחידות היוזם". ברם, מאחר שהסעיפים הנ"ל בתקנון מצויים בפרק שכותרתו "זכויות
16 בנייה נוספות", ברור שיש לפרש את האמור בו ביחס לזכויות הבנייה שעל הגג, כך שרק
17 ליחידות היוזם התאפשר לבנות על הגג ולא לאף בעל יחידה אחרת.
18
19 13. ודוק: לא נאמר בסעיף 7 לתקנון כי רק הגג מוצמד. נאמר במפורש כי מדובר בבנייה על
20 שטח גג שהוצמד וכי הדבר ייעשה ללא צורך בהסכמת יתר בעלי הדירות. המשמעות
21 היחידה של סעיף זה היא שלכל יתר בעלי הזכויות, קרי התובעים, אין שום זכות לקבל דבר
22 כתוצאה מכך שהנתבעות בונות תוספות בנייה על הגג.
23
24 14. פרשנות זו של התקנון, עולה בקנה אחד עם הקבוע במפורש בהסכמי הרכישה. התובעים
25 שקנו את היחידות "כיד שנייה", אכן מחויבים לקבוע בתקנון בלבד. אולם, ניתן להיעזר
26 בהסכמי הרכישה לצורך פרשנות התקנון. בהסכמי הרכישה נאמר במפורש כי הוראות אלו
27 - בדבר אי הענקת כל זכויות בנייה עתידיות לרוכשים - יעוגנו בתקנון וכך נעשה.
28
29 15. מקרה דומה לענייננו נדון בע"א 7156/96 יעקב וברטה שואעי נ' דניאל בכרך ואח' פ"ד
30 (ננ) 469. באותו מקרה נקבע בתקנון כי:
31



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24188-08-18 וולף ואח' נ' בר-גול השקעות בע"מ ואח'

- 1 "לדירת גג מספר 5 של צד "ה" להצמיד כל שאר הגג הסמוך לה כחלק בלתי נפרד ממנה;
- 2 על גג זה צד "ה" רשאי לבנות למען הרחבת דירתו, בהתאם לחוקי בניה, המחייבים
- 3 בארץ".
- 4 השאלה שנדונה היתה, האם ההסכמה בתקנון "לבנות למען הרחבת דירתו בהתאם לחוקי
- 5 הבנייה" כוונתה ניצול כל אחוזי הבנייה. דעת הרוב (כב' השופטים מצא וטירקל) השיבה
- 6 לשאלה זו בחיוב.
- 7
- 8 כב' השופט מצא קבע כי:
- 9
- 10 "אך בעוד שביחס לעצם הזכות לבצע בנייה על השטח הצמוד, אין להסתפק בפחות
- 11 מהסכמה מפורשת של יתר בעלי הדירות, הרי שביחס להיקפן של הזכויות המוענקות אין
- 12 נדרשת התניה מפורשת וניתן להיבנות גם מן הנסיבות... הוא הדין בהסכם, שלפיו ניתנה
- 13 הסכמה לבנייה על ידי בעל דירה בחלקת הרכוש המשותף, ולא נאמר בו דבר לעניין זכותו
- 14 של בעל הדירה לנצל, לצורך הבנייה, אחוזי בנייה של הבית המשותף. בהתייחסו להסכם
- 15 כזה קבע הנשיא שמגר:
- 16 "...כאשר הסכים המשיב, שהמערער יבנה על גג הבניין, הסכים לאפשר למערער
- 17 להשתמש באחוזי הבנייה של הבניין" (ע"א 432/83 מזרחי נ' חביב, בעמ' 680).
- 18 ... והנה, לא זה בלבד שסעיף 5(2) אינו מטיל כל הגבלה על היקף זכויות הבנייה המוענקות
- 19 לבעל דירת הגג בשטח "כל שאר הגג" שהוצמד לדירתו, אלא שאף נאמר בו, במפורש, כי
- 20 בעל דירת הגג "רשאי לבנות למען הרחבת דירתו, בהתאם לחוקי הבניה המחייבים
- 21 בארץ". ומשמעותה הפשוטה והמובנת של הוראה זו היא, שבעל דירת הגג רשאי להרחיב
- 22 את דירתו ככל שיותר לו הדבר לפי דיני התכנון והבנייה...
- 23 משהתירו בעלי הדירות בבית משותף לבעל דירה לבנות בחלקת הרכוש המשותף בנתון
- 24 להגבלות דיני התכנון והבנייה, ולא כפפו את רשותם לכל הגבלה אחרת, ניתן להסיק
- 25 משתיקתם כי הרשו לבעל הדירה לנצל את כל אחוזי הבנייה הנדרשים לביצוע הבנייה
- 26 לפי ההיתר שניתן לו".
- 27
- 28 דברים אלו יפים בדיוק לעניינינו. משחוסכם בתקנון שהנתבעים רשאים לבנות על הגג
- 29 והתובעים מנועים להתנגד לכך ואין להם זכות לקבל פיצוי כלשהו, ברור כי ההסכמה כוללת
- 30 בחובה גם אפשרות ניצול מרבי של אחוזי הבנייה המותרים לצורך בנייה על הגג ולתובעים
- 31 אין כל זכות באחוזי בנייה אלו.
- 32



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 18-08-24188 וולף ואח' נ' בר-גול השקעות בע"מ ואח'

16. התובעים לא זימנו לעדות את עורכי הדין שייצגו אותם בעת רכישת היחידות ולא הוכיחו שהם הבינו בצורה מוטעית את התקנון. מר הרצברג (התובע 2) העיד שעו"ד עליזה בן יצחק ייצגה אותו ברכישת היחידה והוא לא זימן אותה לעדות להוכחת טענתו שהבין כי אם תבוצע תוספת בנייה, יהיו לו זכויות בתוספת זו. משהוא נשאל מדוע לא זימן אותה לעדות, לא היתה בפיו כל תשובה (עמ' 17 שורה 33 עד עמ' 18 שורה 1).
17. גם התובע 1, מר עופר וולף, אישר בעדותו שלא סבר כשרכש את היחידה, שיש לו זכויות בנייה עתידית (עמ' 27 שורה 7).
18. כפי-שנקבע בפסה"ד, לזום 97.2% מהזכויות בגג. לתובעים שבירי אחוזים בגג, כרס, אין להם שום זכות באחוזי הבנייה הנוספים על פי התוכנית, המאפשרים את בניית הקומות הנוספות על הגג. את אותם שבירי אחוזים שיש לתובעים כיום בשטח הגג, הם יקבלו על הגג החדש שייבנה. הא ותו לא.
19. משהתובעים כולם הסכימו בתקנון שלא להתנגד לשום בנייה שתיעשה בעתיד בגג ע"י היוזם, אין הם יכולים כיום להתנער מהסכמה זו. התנהלותם זו של התובעים, אף זיכתה אותם בביקורת בפסה"ד. אין לי אלא להצטרף לביקורת זו, במיוחד שמדובר בניסיון שני לטרפד את הבנייה על פי התוכנית, בניגוד מוחלט לתקנון. לזום הוענקו אחוזי בנייה נוספים בגג בלבד (עמ' 31 שורות 29-30) ועל פי התקנון, הותר רק לבעלי הזכויות ביחידות היוזם לבנות על הגג.
20. סיכומי של דבר: על פי התקנון והסכמי הרכישה, אין לתובעים כל זכויות בנייה נוספות בגג ולפיכך דין התביעה להידחות.
21. התובעים, אשר לא הסתירו שמטרתם למנוע כל בנייה נוספת בגג, כשלו בעתירה המנהלית שהגישו וניסו בהליך דן, לטעון שיש להם זכויות בנייה משותפות וזאת, ללא בסיס ובניגוד לתקנון ולהסכמי הרכישה המקוריים.
22. לפיכך, התובעים ישלמו יחד ולחוד לנתבעות הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 50,000 ₪ וכן את ההוצאות שהוצאו על ידי הנתבעים לצורך קבלת חווי הרכישה המקוריים, על פי קבלות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24188-08-18 וולף ואח' נ' בר-גול השקעות בע"מ ואח'

1
2
3
4
5
6
7

ניתן היום, ט"ז שבט תש"פ, 11 פברואר 2020, בהעדר הצדדים.

נפתלי שילה

נפתלי שילה, שופט