

תבע שכנים שרצו להגדיל דירתם - וחויב בפיצוי של יותר מ-100 אלף שקל

« בפסק דין חריף גינה בית משפט השלום בתל אביב את התנהלותו של בעל דירה בשכונת הדר יוסף בתל אביב, שמנע במשך שנים משכניו להגדיל את דירותיהם, ואף תבע אותם. בפסק הדין תיאר השופט יאיר דלוגין את התנהלות התובע כניגודה ב"חוסר תום לב מובהק וקיצוני", וקיבל את התביעה כנגד שהגישו השכנים וחייב את התובע בפיצוי, הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין, בסך כולל של יותר מ-100 אלף שקל. מדובר בסכום שכנים שהתפתח בבניין דירות ותיק ברחוב יוסף האפרתי בדר יוסף. בניינים אלה כוללים ארבע דירות בשני מפלסים - שתי דירות במפלס הקרקע, ומעליהן שתי דירות נוספות, כשכל הדירות נהנות מהחצר המשותפת, על פי רוב באמצעות חלק קתה בהסכמה בין הדיירים, לארבעה נתחים דומים בגודלם.

מהמתואר בפסק הדין עולה, כי כאשר נבנה הבניין ב-1958, היה שטחה של כל אחת מהדירות 46 מ"ר. ב-1985 יצאה תב"ע חדשה שאיפשרה להגדיל את שטח הבנין של הדירות עד ל-132 מ"ר. במשך השנים ניצלו כמה מהדיירים את זכות ההגדלה, בהם גם בעל דירת המפלס העליון, שהגדיל את דירתו לרף המקסימלי המותר - 150 מ"ר (כולל עליית גג), תוך בניית עמודים תומכים בחצר ששימשה את שכניו ממפלס הקרקע. בעשור הקודם נרכשה הדירה שמתחת לאותו דייר במפלס הקרקע. ב-2011 הגישו הדוכשים, זוג הורים לשלושה ילדים, בקשה להיתר לניצול מלוא זכויות הבנייה במקום. אלא שהשכן מלמעלה, שבעצמו כבר ניצל עד תום את זכויות הבנייה שברשותו, לא הסכים ששטח חצרו יקטן. בתחילה הגיש התובע נגדו לווזעה המקומית, ולאחר שזו נדחתה, עתר לבית המשפט כדי שזה יוציא צו מניעה קבוע נגד שכניו, שימנע מהם לבנות בשטח החצר שבחזקתו. עם הגשת התביעה הגישו הנתבעים תביעה נגדית באמצעות עו"ד ענת לוי, ובה דרשו הוצאת צו הצהרתי המאפשר להם לתפוס חוקה בחצר שכנם, וכן פיצוי על נזקים כספיים שנגרמו להם לטענתם מהתנהלות השכן, וכן פיצוי בגין עוגמת נפש.

השופט דלוגין רחה את כל טענות השכן וגינה את התנהלותו: "לא ברור לבית המשפט כיצד יכול התובע לחיות בשלום עם עמדתו שלפיה הוא זכאי להרחיב דירתו לשטח החצר של הנתבעים, והם אינם יכולים לנהוג באופן דומה". השופט קיבל את התביעה הנגדית, והוציא צו לסילוק ידו של השכן התובע משטח החצר שעל פי היתר הבנייה אמור לשמש את הרחבת הדירה שמתחתיו, וכן צו המתיר לנתבעים להיכנס לשטח החצר לצורך ביצוע עבודות ההרחבה. לביסוס, השופט קבע כי על השכן התובע לפצותם ב-50 אלף שקל בגין עוגמת הנפש שגרם להם, ויישא בשכר טרחת עו"ד של הנתבעים, בסך 50 אלף שקל, וכן בכל הוצאות המשפט של הנתבעים.

עו"ד לוי: "בית המשפט העמיד בפסק הדין דרישה להתנהגות אנושית ומכבדת ביחסים שבין שכנים בבית משותף. הוא קבע שמי שאינו עומד בסטנדרט התנהגות כזה, ישלם מחיר כספי נכבד".

נמרוד בוסו