

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

סגירת חלון במגרש חניה

תיק ממונות מס' 1662-עא

(מחד' י כסלו)

נושא הדיון

א' סגר חלק ממגרש חניה - לשם דירה-מחסן - של בנין מיגורים, כשבגובה הקיר שלו סמוך לתקרה קיים חלון-סורג שמכניס מהרחוב שמעליו קצת אור ואויר למגרש החניה. ב' מתנגד לסגירת החלון בטענה שהוא מוחזק באותו חלון, וסגירתו תחשיך עוד יותר את מגרש החניה שממנו יש לו כניסה לכמה דירות קטנות שבנה ומשכיר. א' טוען שבין כך מגרש החניה חשוך ועיקר האור והאויר מגיע מהכניסה ומתאורה הפזורה במגרש, ומי"מ יצר חלון מעל דלת הכניסה לדירה-מחסן שסגר לעצמו, כדי שמשם יגיע האור שנכנס מהחלון-סורג.

א' אומר שיש לו זכות מלאה לבנות מחסן-דירה במקום משום שקנה את הבעלות על חלק זה של המגרש מידי הבעלים שקנו מהחברה היוזמת של בניית הבנין, וחלק זה של המגרש היה מוצמד לדירה שלהם בבנין (לא' עצמו אין דירה בבנין והחלק במגרש שקנה אינו מוצמד לדירה). ב' טוען שגם לו יש זכות על המחסנים-הדירות שלו במגרש, משום שקנה את החלק שלו במגרש החניה מהחברה עצמה, והחלק זה מוצמד בחוזה לדירה שלו. בית הדין ביקר במקום והתרשם ממראה עיניו.

פסק דין

לאחר שא' יצר חלון מעל דלת הכניסה שעשה לדירה-מחסן שלו, שממנו יגיע האור שנכנס מהחלון-הסורג, התנגדות ב' לסגירת הדירה-מחסן של א', מוסרת.

(-) דוד יהושע קניג

(-) יהושע ווייס

(-) אברהם דוב לוין, אב"ד

השאלות לדיון

- א. הסתרת חלון-סורג המותקן במגרש החניה.
- ב. מי שקנה חצר בבית משותף ללא הצמדה לדירה בבנין, כשהחוק קובע שבלתי אפשרי להעביר בעלות בצורה כזו.
- ג. קבלן-יזם שניתנה לו הזכות ע"י מינהל מקרקעי ישראל לבנות בנין על שטח קרקע ולמכור את הדירות ולהצמיד להן חלקים מהקרקע, ונשארו חלקים בקרקע שלא הוצמדו לדירות, האם הם בבעלות הקבלן לסחור בהם לאחר שימצא להם קונים, או שהם רכוש משותף של כל דיירי הבנין.

תשובה

- א. דיון חוקת חלוטות מצוּר בגמ' ב"ב פרק ראשון ובשו"ע סי' קנד סעי' יב שמי שהיה לו חלון מוחזקת וצא חבירו וצנה כנגדה או מדדיה בלא הרחקה או סתמה, יכול המוחזק למחות בו שלא יסתם, אמנם נראה שכל זה דוקא בחלון שעשוי לאורה, אבל חלון-סורג שמותקן לפי החוק במחסנים (שאין רשות חוקית לבנות שם דירות, ואסור להתקין שם חלוטות רגילים), שצין כך לא נכנס ממנו אור מלא אלא רק קצת, ואינו עשוי לאורה אלא רק לאורך אוורור, ועיקר האור והאוויר למגרש החניה מגיע מהכניסה למגרש שפתוחה לרווחה, ובשעות החשיכה משתמשים גם בתאורה של השמל, אין לבעלי מגרש החניה חוקת אורה מאותן חלוטות לאורך כניסה לדירות שצנו שם שלא כחוק.
- ובפרט בנידון דיון שא' יזר חלון מעל דלת הכניסה לדירה שצנה שם, שדרכו יכנס מעט האור שמגיע מהחלון-הסורג.
- ב. נראה שאע"פ שמי שמכר לא' את החלק במגרש עבר על החוק, אין אומרים בזה אי עבד לא מהני לפי ד"ת, שהרי החזר יש זה ממש שאפשר למוכרה לאחר.
- ג. ע"י פס"ד ירושלים כרך יא עמ' תסח שבאדמות המינהל לא מסרה הממשלה לקבלן את הבעלות על הקרקע אלא רק את זכות הצניחה ומכירת הדירות והחלקים המוזמדים לפי מה שהממשלה אישרה לבנות שם, ומכיון שהמינהל אינו מאפשר ליזם לשייך לעצמו חלקים מהרכוש המשותף, אינו ראוי לעשות כן משום שמעולם לא היה על זה בעלים, וחלקים אלו - אם לא הלמיד אותם לדירות שבצנין - נעשים ממילא לרכוש משותף של הבנין, וכל אחד מצעלי הדירות הוא בעל דיון לטעון כנגד מה שעושה שם היזם או מי מכוחו.

אברהם דוב לוי.

הערה

לעניין יסודות לדחות את התביעה מן הטעם שהפגיעה באור היא כל כך מזערית.

דוד יהושע קניג.