

תאריך חתימה על המסמך: 25/

תאריך אחרון להגשה: אין

חלק א' - כותרת

תיק: _____

המפקח על הבתים המשותפים

באשדוד

בעניין:

ת.ז.

ת.ז.

מרח' הדס 12 דירה 4, אשקלון

ט"ל:

ע"י ב"כ עו"ד מאור גרצנשטיין מ.ר.

ו/או עו"ד אופיר וייס-כהן מ.ר.

עו"ד מעיין אגיב מ.ר.

מכלוף עטיה מ.ר. ואח'

מרח' הפנינים 1, אשקלון

ט"ל: 08-6184433, פקס: 077-3182072

דוא"ל: office@maor-law.co.il

להלן: "התובעים"

-נגד-

ת.ז. (לא ידוע)

ת.ז. (לא ידוע)

מרח' התמר 30 דירה 5, אשקלון

ט"ל: ,

להלן: "הנתבעים"

כתב תביעה

סוג התביעה ונושאה: תביעה לצו עשה, תביעה כספית.

הסעדים המבוקשים ושווים: צו עשה וחיוב בהוצאות כספיות בסך ₪ 40,000.

אגרה: 703 ₪, בהתאם לתקנות בתי המשפט (אגרות), תשס"ז - 2007.

הליך נוסף: אין הליך נוסף בין הצדדים.

הזמנה לדין:

הואיל והתובעים הגישו למחוז שיפוט זה כתב תביעה זה נגדכם, המצורף בזאת, הנכם מוזמנים להגיש כתב הגנה בתוך 60 ימים מיום שהומצאה לך הזמנה זו. לתשומת ליבך, אם לא תגיש כתב הגנה, אזי לפי תקנה 130 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, תהיה לתובעים הזכות לקבל פסק דין שלא בפניך.

חלק ב' – עיקר הטענות

א. תיאור תמציתי של בעלי הדין

1. התובעים הינם הבעלים של מלוא הזכויות בדירת קרקע (מס' 4) המצויה בכתובת הדס 12' באשקלון, בבניין משותף (להלן: "הבניין"), והידועה גם כגוש 99999, חלקה 999 תת חלקה 99 (להלן: "הדירה").

מצ"ב העתק נסח טאבו כנספח 1 לתביעה זו.

2. הנתבעים הינם הבעלים של דירה מס' 5 _ הממוקמת מעל לדירת התובעים בבניין המשותף.

ב. פירוט תמציתי של הסעדים המבוקשים

3. בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת להורות לנתבעים על צו עשה, המורה על פירוק הסככות ו/או תיקון המרזבים בסככות המרפסות שהותקנו על ידי הנתבעים וגורמת מטרד משמעותי לתובעים.
4. בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת להורות לנתבע על תשלום הוצאות התובעים כמפורט להלן:
 - הוצאות משפטיות מקדימות - 10,000 ₪.
 - אובדן הנאה, בזבוז זמן, טרטור, התעסקות תמידית ועוגמת נפש – 10,000 ₪.
5. בית המשפט הנכבד מתבקש להורות כי הנתבעים יחויבו בסנקציות כספיות ככל ולא יעמדו בלוח הזמנים שיקבע ביהמ"ש לפירוק הסככות ו/או תיקון המרזבים.
6. כמו כן מתבקש בית המשפט הנכבד, להורות על כל הנדרש לצורך מתן פסק דין זה ולחייב את הנתבעים בהוצאות משפט ושכ"ט עו"ד.

ג. תמצית העובדות הנחוצות לביסוסה של עילת התביעה ומתי נולדה

7. הצדדים הינם שכנים ובעלי דירות בבניין משותף ברח' הדס 12, בעיר אשקלון.

8. דירת התובעים ממוקמת מתחת לדירת הנתבעים.

9. ב- [REDACTED] הותקנו על ידי הנתבעים סככות מפח מעל מרפסות דירתם (להלן: "הסככות"), כאשר התקנתם נעשתה ברשלנות ובחוסר מקצועיות וגורמת לטפטוף מים תמידי לכיוון דלת היציאה לחצר ובחצר התובעים, העולה בכדי מטרד.

10. לאחר התקנת הסככות פנו התובעים אל הנתבעים אשר לא הביאו להפסקת המטרד אלא להתקנת "מרזבים" באופן רשלני גרידא.

11. פועל יוצא, הסככות והמרזבים נותרו כפי שהותקנו ללא תיקון שימנע את טפטופי המים.

12. לתובעים, אשר השקיעו את כל הונם, כספם ומרצם על מנת לרכוש דירתם, נגרם מטרד אשר מפריע להם לנהל אורח חיים תקין ודורש מהם התעסקות בלתי פוסקת בשל טפטוף המים אל חצר דירתם.

13. בהיעדר פתרונות למחלוקת הקיימת, מוגשת תביעה והכל כפי שיפורט בהמשך כתב תביעה זה.

ד. פירוט העובדות המקנות סמכות לבית המשפט

14. לבית המשפט הנכבד הסמכות העניינית והמקומית לדון בתביעה זו בשים לב למקום המקרקעין בעיר אשקלון.

חלק ג' - טיעון עובדתי

15. התובעים רכשו את דירתם בשנת 2000 מחברת בניה ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה הקבלנית"), הסכם הרכישה כלל בין היתר מפרט ותקנון בית משותף.

מצ"ב העתק הסכם הרכישה, מפרט ותקנון הבית המשותף כנספח 2 לתביעה זו.

16. כ'אמור, דירת התובעים, דירה מס' 4, ממוקמת מתחת לדירת הנתבעים דירה מס' 5.

17. ב-24 [REDACTED], הותקנו על ידי הנתבעים סככות מפח מעל מרפסות דירתם, כאשר התקנתם נעשתה ברשלנות, בחוסר מקצועיות ובאיכות ירודה שאין שיעור וגורמת לטפטוף מים לחצר דירת התובעים העולה בכדי מטרד משמעותי.

מצ"ב העתק תמונות המשקפות את מיקום הסככות והמטרד, כנספח 3 לתביעה זו.

18. לאחר התקנת הסככות פנו התובעים אל הנתבעים תחילה בשיח בעל-פה ואח"כ בהודעות WhatsApp ומכתבים אשר לא הביאו להפסקת המטרד בפועל אלא להתקנת "מרזבים" באופן רשלני גרידא כפי שיתואר.

מצ"ב העתק שיחות בנושא בין התובעים לנתבעים, כנספח 4 לתביעה זו.

19. לאחר דין ודברים ממושכים והזדמנות אחרונה טרם פתיחת הליכים משפטיים, הנתבעים ניסו להסדיר את המטרד וחיברו ארבעה מרזבים - "פרופילים מפח" לניקוז מים אך ללא הועיל, הפרופילים אינם מימשו את מטרתם ולמעשה כל שעשו הנתבעים היה ניסיון חובבני להשקיט את דרישת התובעים, המוצדקת.

20. בשל העובדה שהסככות מהוות מטרד של ממש לתובעים, התובעים פנו לנתבעים מס' פעמים ועשו ככל שביכולתם על מנת לאתר פתרון להפסקת המטרד.

21. למרבה הצער, בקשותיהם החוזרת והנשנות של התובעים, לא הועילו כלל ועיקר, פרט לניסיון כושל מצד הנתבעים להתקין מרזבים, כאמור.

22. נכון ליום כתיבת שורות אלו הסככות והמרזבים נותרו כפי שהותקנו - שלא כדין.

23. פועל יוצא, מים מטפטפים אל חצר התובעים, דבר אשר מפריע לשגרתם של התובעים ואשר גורם להם לפגיעה באיכות החיים וסבל רב.

24. נוסף על האמור, המים המטפטפים לחצר גורמים להתעסקות רבה ותמידית בגריפתם והן לסכנה החלקה ממשית לתובעים ובני ביתם.

25. יודגש, כי גם בשאר עונות השנה הסככות הינם מטרד מאחר ולחות האוויר מתעבה על הסככות ומטפטפת לחצר התובעים.

26. לא ייתכן מצב בו אנשים יושבים בחצר ביתם ומים מטפטפים, פשוטו כמשמעו, מעל לראשם!

27. התובעים יטענו כי לאורך כל הדרך פנו בשיח מנומס ומכובד לנתבעים בבקשה לתקן את הליקויים בהתקנת הסככות מתוך רצון לשמור על יחסי שכנות טובים ולהימנע מהליכים משפטיים אשר ייגרמו לסכסוך ויחייבו את הנתבעים להסדיר את המטרד שגרמו לתובעים, בעוד הנתבעים לא גילו שמץ של אכפתיות, נהגו בחוסר תום לב ואף באיומים.

28. למרבה הצער, פניותיהם לא נשאו פרי ומשכך ביום 24. [REDACTED] שיגרו הנתבעים מכתב התראה המפרט מדוע ניסיונם של הנתבעים לא מועיל ולא רלוונטי, עוד ציינו התובעים את כל שעל הנתבעים לעשות על מנת להסדיר את המטרד.

מצ"ב העתק מכתב התראה מטעם התובעים כנספח 5 לתביעה זו.

29. משלא נעשה מאום מצד הנתבעים, התובעים ערכו מכתב התראה נוסף, אך לבסוף העבירו את המכתב לטיפולו של עו"ד בתקווה שהדבר יביא את הנתבעים להפסקת המטרד.

מצ"ב מכתב התראה שלא נשלח מטעם התובעים כנספח 6 לכתב התביעה.

30. בהמשך לאמור לעיל ובלב כבד פנו התובעים לעו"ד [REDACTED], אשר שלח לנתבעים מכתב התראה טרם נקיטת הליכים משפטיים ביום 24. [REDACTED], כל זאת על מנת להימנע לבוא בשערי בית המשפט ולהגיע להסכמות, שכן מדובר בשכנות של שנים.

מצ"ב העתק מכתב התראה טרם פתיחת הליכים משפטיים מטעם עו"ד כנספח 7 לתביעה זו.

31. הנתבעים לא טרחו לאסוף את המכתב ובהתאם לייעוץ משפטי שקיבלו התובעים, התובעים הדביקו את המכתב לדלת דירת הנתבעים. להפתעתם הרבה הנתבעים קרעו את המכתב והשאירו את חתיכות המכתב בחצר התובעים.

מצ"ב העתק מחתיכות המכתב בחצר התובעים כנספח 8 לתביעה זו.

32. רק לאחר כארבעה חודשים, ביום 24. [REDACTED] קיבלו התובעים התייחסות מצד הנתבעים, למרבה הצער ללא פתרון לבעיה הקיימת, עוד ציינו הנתבעים כי יפנה לאיש מקצוע שייתן חוות דעתו אך הדבר לא קרה.

מצ"ב העתק מכתב מענה מטעם הנתבעים כנספח 9 לתביעה זו.

33. יתרה מכך, הנתבעים באו בטענות אל מול התובעים, טענות מופרכות, הזויות ושגויות שכל מטרתם היא סטייה מעיקר דרישתם התובעים - טיפול במטרד!

34. טענות לעניין כלבים שנובחים, לתובעים זוג כלבים שמתגוררים בתוך דירתם ובניגוד לטענות הנתבעים אינם נובחים באופן תדיר העולה בגדר מטרד וככל והנתבעים חפצים הם רשאים להזמין פקח לבדוק זאת.

35. יתרה מכך התובעים מטפלים בכלבים בהתאם להנחיות פקח - ווטרינר של עיריית אשקלון שהנחה אותם כיצד לגדל את הכלבים בביתם, תוך התחשבות בסביבה, בין היתר מקפידים כי הכלבים יהיו בתוך הדירה לאורך רוב שעות היום בין 6:00 ל-23:00 (חרף העובדה שאין חובה כזו) ובייחוד בין 14:00-16:00.

36. וטענה לעניין דוד שמש, למיטב ידיעת התובעים הינם מחזיקים "בזיקת הנאה" ורשאים היו להציב את דוד שמש על דירת גג הנתבעים (חרף העובדה ש"גגות" אינם רכוש משותף) כפי שצוין במפורש בהסכם הרכישה של הנתבעים.

מצ"ב העתק מסעיפי הסכם הרכישה המתייחסים לעניין זיקת ההנאה, כנספח 10 לתביעה זו.

37. יוער כי טרם התקנת הסככות, הנתבעים לא פנו לתובעים לקבלת אישור התקנתם בחזית הבניין המשותף.

38. עוד היה נדרש, לפי סעיף ד' 8 למפרט הטכני אישור מראש ובכתב ממהנדס העיר אשקלון ואת הסכמת החברה הקבלנית, כדלהלן:

"למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי כל תוספת בניה לדירה ו/או כל הרכבת פריטים ו/או מתקנים בדירה אשר יש בה משום שינוי חזותו החיצונית של הבניין לרבות פרגולות, סורגים וכיו"ב וכן כל מתקן, פריט או אביזר אחר, תיעשה רק לאחר קבלת אישור מראש ובכתב ממהנדס העיר אשקלון, ובתנאי שניתנה לכך הסכמת החברה".

39. למיטב ידיעת התובעים, הנתבעים לא פנו לחברת הקבלנית ו/או למהנדס העיר אשקלון.

40. התובעים מצויים בחוסר אונים מתמשך, כאשר תקופה ארוכה סובלים מטפטוף מים באופן תדיר לחצר דירתם, ללא כל מענה ו/או טיפול מצד הנתבעים בייחוד בתקופת החורף.

41. בהיעדר פתרונות והסכמות בין הצדדים ובלית ברירה, מגישים התובעים תובענה זו לבית המשפט על מנת להביא לסיום המחלוקת.

טענות משפטיות:

42. התובעים יטענו כי הסככות האמורות הותקנו שלא כדין ומהווים מטרד של ממש.

43. במעשיו ו/או מחדליו של הנתבעים, ביצע נתבע הפרה של **תקנון הבית המשותף והפרה של סעיף 2 לתקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969**, אשר קובע כי דייר אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים ברכוש המשותף או משנים את ערכו. הדבר מתייחס לפגיעה בחזותו החיצונית התקינה והאחידה של הבניין המשותף, אשר מהווה פגיעה ברכוש המשותף. הקיר החיצוני לבניין הוא רכוש משותף לכל דבר ועניין, ומשכך התקנת סככות פרגולה עולים בגדר "תוספת", ו/או "שינוי חזית הבניין" ולכן מחייבת הסכמה הן של שאר דיירי הבית המשותף מתוקף זכותם הקניינית ברכוש המשותף, והן של מהנדס העיר אשקלון והחברה הקבלנית מתוקף תקנון הבית המשותף.

44. על כן, בעצם התקנת הסככות האמורות טרם קבלת אישור האסיפה הכללית של בעלי הדירות ו/או כל האישורים הנדרשים למעשה פגעת ברכוש המשותף ובזכויותיהם של דיירי הבניין.

מיטרד ליחיד:

44. (א) מיטרד ליחיד הוא כשאדם מתנהג בעצמו או מנהל את עסקו או משתמש במקרקעין התפוסים בידו באופן שיש בו הפרעה של ממש לשימוש סביר במקרקעין של אדם אחר או להנאה סבירה מהם בהתחשב עם מקומם וטיבם; אך לא ייפרע אדם פיצויים בעד מיטרד ליחיד אלא אם סבל ממנו נזק.

45. כפי שכבר הובהר מעלה, הסככות האמורות הותקנו ברשלנות וגורמים ועתידים לגרום לנזקי רטיבות, פגיעה באיכות חייהם של התובעים והתעסקות רבה ובכך עולים בקנה אחד להגדרה של מטרד.

46. בהתאם למפורט לעיל, **סעיף 44 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש]**, קובע כי מטרד ליחיד הוא כשאדם מתנהג בעצמו או מנהל את עסקו או משתמש במקרקעין התפוסים בידו באופן שיש בו הפרעה של ממש לשימוש סביר במקרקעין של אדם אחר או להנאה סבירה מהם.

47. התקנת הסככות האמורות, מהווה מטרד ליחיד בדמות שימוש במקרקעין באופן של הפרעה של ממש לשימוש סביר של התובעים במקרקעין שלהם, ולהנאה סבירה מהם.

48. אין כל ספק כי ניתן לקבוע שהתקנת הסככות שלא כדין מעל דירת התובעים, הינה דבר המנוגד להסכם הרכישה על נספחיו ומהווה למעשה הן הפרת הסכם מצד הנתבעים והן הפרת חובה חקוקה של דיני התכנון והבנייה.

49. יוער כי תיקון ליקויי הסככות הוא אינו עניין של שכנות טובה, אם כי רצון טוב יכול תמיד לעזור, אלא מחויבות מכוח הוראות הדין, חוק המקרקעין, תקנון הבית המשותף והאחריות הנגזרת מכוח על כל אחד מבעלי הדירות בבית המשותף.

50. יטענו התובעים כי לפני משורת הדין פנו לנתבע בדרישה לתקן את ליקויי הסככות ולא לפירוק ו/או הסרת הסככות (שלכאורה יכלו לדרוש זאת), אך אם זאת פעלו הנתבעים בחוסר תום לב תוך אי ראיית האחר ורצון לסיום המחלוקת בדרכי שלום.

51. יטענו התובעים כי על בעלי נכסים יש אחריות לתקן כל ליקוי שמתגלה בדירתם ואשר גורם לנזק לדירות אחרות, וזאת תוך זמן סביר. משכך לא יכול להיות מצב שבעל דירה מתעלם מפניות התובעים תוך זלזול וחוסר התחשבות משווע.

סוף דבר:

52. בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת להורות לנתבעים על צו עשה, המורה על פירוק הסככות ו/או תיקון הסככות והמרזבים שהותקנו על ידי הנתבעים וגורמים מטרד משמעותי לתובעים.

53. עוד מתבקש בית המשפט להורות על תשלום הוצאות התובעים כמפורט להלן :

- הוצאות משפטיות מקדימות – 10,000 ₪.
- אובדן הנאה, בזבוז זמן, טרטור, התעסקות תמידית ועוגמת נפש – 10,000 ₪.

54. בית המשפט הנכבד מתבקש להורות כי הנתבעים יחויבו בסנקציות כספיות ככל ולא יעמדו בלוח הזמנים שיקבע ביהמ"ש לפירוק הסככות ו/או תיקון המרזבים.

55. עוד מתבקש בית המשפט הנכבד, להורות על כל הנדרש לצורך מתן פסק דין זה ולחייב את הנתבעים בהוצאות משפט ושכ"ט עו"ד.

מאור גרצנשטיין, עו"ד
ב"כ התובעים