

עבירת בנייה אצל השכן תמנע את רישום הטאבו לכל הבניין?

לרישום הדירה בטאבו יש ערך שמאי שהוא גבוה יותר במובהק מדירה שאינה רשומה בטאבו. גם מחירה של דירה רשומה בטאבו גבוה יותר, והיא גם ניתנת לסיחור (למכירה, למתנה ללא תמורה, לנטילת הלוואת משכנתה) בקלות רבה יותר מאשר דירה שאינה רשומה בטאבו. מה צריך להיות הדין במקרה שבו שכן אחד, או אף כמה שכנים, ביצעו חריגות בנייה בדירותיהם – ואילו כל שאר בעלי הדירות פעלו כדין ולא חרגו במאומה מהיתר הבנייה? עד כה הגישה המקובלת הייתה כי הרשות המקומית כן תאפשר את רישום כלל הבית והדירות כבית משותף בטאבו, אך במקביל תירשם הערת אזהרה על חריגה מהיתר בנייה לטובת הוועדה המקומית – רק בגין אותן דירות ספציפיות של דיירים שביצעו חריגות בדירותיהם. בית המשפט המחוזי בבאר שבע שינה לאחרונה את הנוהג הנ"ל והטיל מעין "ענישה קולקטיבית" על כלל בעלי הדירות בכך שמנע לחלוטין את רישום הבית המשותף תוך וכלל הדירות בטאבו לבקשתה של עיריית אילת שבשטחה מצוי הבניין, ובכך למגינת הלב נוצר מצב משפטי (וקנייני) של "צדיק ורע לו; רשע וטוב לו".

בית המשפט הטיל "ענישה קולקטיבית" ומנע את רישום כלל הדירות בטאבו, כך שנוצר מצב של "צדיק ורע לו; רשע וטוב לו"

■ המשמעות: לדעתנו ניתן היה להגיע לתוצאה אפקטיבית יותר כזו "שהנזק הסביבתי" שלה על יתר בעלי הדירות שלא עברו שום עבירות בנייה לא היה קיים כלל. מדוע? מפני שרישום צו הבית המשותף בטאבו הוא רק התחנה הראשונה במסלול הרישום. לא התחנה הסופית. התחנה הסופית היא העברת הבעלות בדירות על שם רוכשיהן. לשם כך נדרש גם אישור עירייה פרטני לטאבו בגין כל דירה. בלעדיו לא תירשם אותה דירה בטאבו. בנקל הייתה יכולה עיריית אילת שלא להנפיק אישור עירייה לטאבו רק לאותם בעלי דירות שביצעו חריגות בנייה – שהם מוכרים לה היטב, זאת בנוסף לרישום הערת אזהרה בגין חריגות בנייה לטובת הוועדה המקומית. בכך הייתה מושגת תוצאה צודקת הרבה יותר. הצדיק – דירתו תירשם בטאבו. הרשע – דירתו לא תירשם בטאבו ובנוסף תירשם הערת אזהרה על חריגת בנייה בגין הדירה החורגת שלו. חומר למחשבה – או לערעור לביהמ"ש העליון. ●

עתמו (ב"ש) 525-09-20 טולוס בנין והשקעות בע"מ
נ' עיריית אילת