**האם די בהסכמה שבשתיקה לבנייה בבית משותף?**

בין שכנים בבית משותף, הסכמה היא מצרך נדיר ולעיתים קרובות – לא נאמרת בקול רם. פסק דין חשוב שפורסם לאחרונה עוסק בדיוק בשאלה הזו: האם בעל דירה שהחל לבנות על גג בית משותף, רשאי להסתמך על "הסכמה שבשתיקה" מצד שאר הדיירים, גם אם ההסכמה לא ניתנה באסיפה כללית?

**הסיפור שמאחורי המחלוקת**

בעל דירה בקומה העליונה של בניין, אשר הצמיד לעצמו את גג הבניין, פעל לאורך השנים לצורך מימוש זכויות בנייה בגג. הוא פנה לעירייה, השיג היתר, והחל לבנות יחידת דיור נוספת. אף אחד מהשכנים לא התנגד, לא שלח מכתב, לא פנה לעירייה, ולא ביקש צו מניעה. רק כעבור זמן מה – כשדירותיהם של השכנים נפגעו מהבנייה – הוגשה תביעה בטענה כי לא התקבלה הסכמה פורמלית מהדיירים.

**מה קבע בית המשפט?**

כאן באה נקודת המפנה: בית המשפט קבע כי ההסכמה הנדרשת לבנייה ברכוש המשותף איננה חייבת להינתן דווקא באסיפה כללית ובלבד שהיא ברורה, מפורשת, ומבוססת בראיות. בפסק הדין הובהר: **התנהגות עקבית של הדיירים, שלא התנגדו ואף היו מודעים למהלכי הבנייה – עשויה להיחשב כהסכמה שבשתיקה, שמהווה "הסכמה מכללא".**

במקרה זה, העובדה שהשכנים לא פנו לעירייה, לא פנו לבית המשפט ולא הביעו כל התנגדות במשך חודשים – חיזקה את הטענה כי הסכימו לבנייה, גם אם לא חתמו או הצביעו בעד.

**למה זה חשוב?**

בעלי דירות רבים מבקשים לבנות על הגג או להרחיב דירות קיימות, אך נתקלים בקיר של התנגדויות, לעיתים מסיבות טכניות או מתוך רצון "לסחוט" תמורה. מנגד, יש גם בעלי דירות שפועלים על דעת עצמם, מתוך מחשבה שמדובר בזכות אוטומטית, ואז חשופים לתביעות.

הבשורה מפסק הדין היא כפולה:

1. ניתן לבסס הסכמה גם בלי אסיפה רשמית, אם קיימות ראיות מספקות להסכמת הדיירים.
2. עם זאת – מי שמתכוון לבנות, **חייב לשמור תיעוד מסודר של פניות, מסמכים, שיחות והיתרים**, אחרת יתקשה להוכיח את ההסכמה בדיעבד.

**מתי זה מסוכן?**

אם תחליטו לבנות בלי לוודא הסכמות מראש, תעמדו בפני סיכון ממשי של הריסה, קנסות ותביעות מצד הדיירים. לכן ההמלצה שלנו: **פנו לייעוץ משפטי מקדים**, נסחו מסמכי הסכמה, ערכו אסיפה – או לפחות דאגו להודעות כתובות ומסמכים שישרתו אתכם בעתיד.

**לסיכום**

הזכויות לבנייה אינן עניין טכני בלבד. הן תלויות גם ברצונם ובהתנהגותם של השכנים. הפסיקה החדשה מלמדת שניתן לבנות גם בהיעדר הסכמה פורמלית – אך רק אם מוכיחים שהשכנים ידעו, שתקו, ולא התנגדו. גבול דק עובר בין "הסכמה שקטה" לבין "התעלמות זמנית", וחשוב לדעת ללכת בו בזהירות.