



בס"ד

כ"ח אב תשע"ו  
1 בספט' 2016

## פסק דין

בענין:

(להלן: התובעים או בקיצור התובע)

נגד:

(להלן: הנתבעים או בקיצור הנתבע)

הצדדים קבלו את הח"מ (להלן: ביה"ד) כבוררים הן לדיון והן לפשרה, וחתמו על הסכם בוררות כנדרש.

ביה"ד קיים דיון בנוכחות הצדדים. לביה"ד הוגשו כתבי טענות, כולל סיכומים ומסמכים שונים.

לא נפרט בפסה"ד את כל הטענות שנטענו בפנינו, ואת כל הראיות שהוגשו לנו. אלא רק את עיקרי הדברים.

### העובדות:

א. שני הצדדים גרים בבית שמש. בבנין זה כ-20 דיירים.

ב. הנתבעים בקשו להרחיב את דירתם. הרחבה זו נעשתה גם על חשבון השטחים המשותפים. התובע חתם לנתבעים כי הוא מסכים להרחבת דירתם.

ג. במעמד החתימה, או בסמוך לכך, התנה התובע את חתימתו בהסכמת הנתבעים לחתום בעתיד על הסכמתם לשינוי התב"ע שהוא מתכנן.<sup>1</sup>

ד. ואכן, לפני כ-3 שנים הנתבעים הרחיבו את דירתם. בהמשך השכירו הנתבעים את יחידת הדיוור שהוסיפו, לצד ג'.

ה. הרחבה זו נעשתה מבלי שנתקבלו היתרי בניה כחוק.<sup>2 3</sup>

<sup>1</sup> בדיון בפני ביה"ד ציין התובע כי יש לו עד להתנייה הנ"ל. לא צויין שם העד, אף לא בא בפנינו. אולם אין הכחשה בין הצדדים בענין עצם ההתניה.

<sup>2</sup> ולמעשה אף מבלי שנתבקשו היתרים אלו (לאחר הבניה ניסו התובעים לקבל היתר למעשיהם. בקשתם נדחתה!).

<sup>3</sup> מתוך טענות הצדדים עולה, כי הנתבעים אינם היחידים בבנין שבנו שלא ע"פ החוק.

עמוד 1 מתוך 13



- ו. **התובע יזם שינוי תב"ע.** שינוי זה מתייחס ל-6 בנינים (94 יח"ד). מדובר בשינוי בגוש \*\*\* חלקה \*\*\*. יוזמה זו כללה: פניה לאדריכל, פניה לשכנים ופעולות מול הרשויות.
- ז. **בתאריך 20.04.13 חתמו הנתבעים** (בפני עו"ד פ') על יפוי כח המייפה את כוחו של התובע "לעשות בשמם את כל הפעולות הקשורות לשינוי התב"ע... כולל חתימת מסמכים ותוכניות וכל הנדרש לקידומו. יפוי כח זה ישאר בתוקף עד לאישור סופי ומתן תוקף של שינוי התב"ע".
- ח. בהמשך חזרו בהם הנתבעים מהסכמתם הנ"ל. ובתאריך 04.02.16 חתמו (בפני עו"ד ק') על התנגדות לשינוי התב"ע.
- ט. **התובע פנה לתאגיד מי שמש בבקשה לקבל החזר גביה**, שנגבה לדעתו שלא כדין מדיירי הבנין. פניה זו כללה פניות באמצעות עו"ד, פניות ישירות לתאגיד מי שמש, ואף הגשת תביעה בבית המשפט לתביעות קטנות. בקשתו נתקבלה, ודיירי הבנין קבלו החזר ממי שמש.<sup>4</sup>
- י. התובע חיבר מחשב לרשת החשמל המשותפת. הנתבע (במסגרת תפקידו בוועד הבית) דרש מהתובע לנתק חיבור זה. התובע סרב תחילה, ולבסוף התנתק.
- יא. לאור עמדות הצדדים וכפי שבאו לידי ביטוי בדיון בפנינו, המליץ ביה"ד על מתווה של פשרה מסוימת. הצדדים לא הצליחו להגיע לידי הסכמה.

#### הטענות:

יב. **התובע דורש כי הנתבעים יקיימו את שהבטיחו לו, יסירו את התנגדותם לשינוי התב"ע ויחתמו על הסכמתם לשינוי הנ"ל.**<sup>5</sup> וכן שישלמו את חלקם בעלויות השינוי.<sup>6</sup> עלות השינוי: 7,000 ₪.<sup>7</sup>

יג. **במידה ובקשתו הנ"ל תדחה**, מבקש התובע:

1. רשות מבית הדין לדווח לרשויות על חריגות הבניה שבצעו הנתבעים, ועל השכרת יח"ד.
2. כן מבקש התובע כי הנתבעים יפסיקו להשכיר את יח"ד הנ"ל לאלתר. לדבריו הוספת הדייר יוצרת עומס על מערכות הביוב, נקיון המעברים, אשפה, חניה ואף תוספת סיכון בחניה.<sup>8</sup>

<sup>4</sup> לדברי התובע מדובר בסכומים שבין 700 ל-1,000 ₪ לכל דייר.

<sup>5</sup> התובע צירף דוגמה לטופס ביטול התנגדות.

<sup>6</sup> לדברי התובע כ-50% מכלל הדיירים שילמו בינתיים את חלקם בעלות השינוי.

<sup>7</sup> לדברי התובע, הדיירים הראשונים שהצטרפו קבלו "מחיר מבצע" עבור הפניה לאדריכל – 2,200 ₪. כיום המחיר הוא 5,000 ₪ + מע"מ.

<sup>8</sup> בענין זה משיבים הנתבעים, כי היות וישנה כניסה פרטית מחצרים לרחוב צדדי, הרי שהשוכרים לא עוברים דרך הבניין. יתרה מכך, לדברי הנתבעים, התקיימה ישיבת דיירים בעניין והוחלט לדחות טענה זו (של תשלום הדיירים לוועד הבית) ברוב מוחלט. התובע משיב כי אין בכך בכדי לפתור את העומס על החניה.

עמוד 2 מתוך 13



3. התובע גם דורש כי הנתבעים ימציאו **אישור מהנדס** על תקינות תוספת הבניה בחללים המשותפים. במידה ולא ימציאו הנתבעים אישור כנ"ל, מבקש התובע את רשות ביה"ד לדווח על העדר אישור כנ"ל לרשויות.<sup>9</sup> הנתבע מעיר בהקשר זה, כי כל העבודות שביצע נעשו בפיקוח מהנדס.<sup>10</sup>

4. התובע דורש כי הנתבעים **יתחייבו לא לתבוע את שכניהם** בבקשה לקבל שיפוי אם יקבלו בעקבות שינוי התב"ע, תמורת ויתור על תביעה נגד הנתבעים בענין השימוש בחללים המשותפים. או חישוב וקיצוז הדדי של השיפוי.

ד. **התובע מבקש לקבל שכר עבור עבודתו בענין קבלת ההחזרים מתאגיד מי שמש.** אמנם מלכתחילה נעשתה עבודה זו ללא בקשת תמורה מאת הדיירים. אך, היות שהנתבעים במעשיהם גרמו לתובע לתובעם בבית דין, הרי שהוא דורש לקבל שכר על פעולותיו הנ"ל. עבור עבודתו הנ"ל דורש התובע לקבל סך 300 ₪.

טו. **הנתבע משיב בענין זה,** כי גם הוא התעסק הרבה בענין החזר הגביה מתאגיד מי שמש.<sup>11</sup>

טז. כן דורש התובע **החזר הוצאות ואגרה בסך 500 ₪.** + **החזר הוצאה עבור החתימה על ההסכמה הראשונית בפני עו"ד בסך 100 ₪** + מע"מ + פיצוי עבור **עגמת נפש** שנגרמה לו.<sup>12</sup>

יז. **התובע דורש** כי וועד הבית ידרוש מאחד השכנים שחיבר אנטנה ל-yes כי ינתק אותה מרשת החשמל המשותפת, כשם שדרשו מהתובע שינתק את המחשב שחיבר לרשת המשותפת (וניתק אותו לאחר דרישת וועד הבית).<sup>13 14</sup> **הנתבע טוען** כי התובע חיבר למעשה מחשב + מדפסת + תאורה רחבה + שני מאווררים, וכי כל הנ"ל פעלו משך שעות רבות ביממה. **לטענת הנתבעים** מדובר בעלות ניכרת.<sup>15</sup> **התובע דורש** בהקשר זה כי הנתבעים יפסיקו להשמיצו בענין החשמל.<sup>16</sup>

יח. **הנתבע טוען** כי הרחבת דירתו נעשתה רק על שטחו הפרטי, ולדבריו לא פתח כלל שום חלל.

<sup>9</sup> לדברי התובע מדובר בחפירה רצינית וכן בהורדת עמוד תמך מרכזי. לדבריו, בבית שמש הקרקע "בעייתית", וכל חפירה ללא פיקוח מהנדס מסוכנת.

<sup>10</sup> אישור מהנדס כנ"ל לא הוגש לבית הדין.

<sup>11</sup> לא הובאו בפנינו ראיות ל"התעסקות" זו של הנתבע.

<sup>12</sup> לא ננקב סכום.

<sup>13</sup> הנתבע טוען כי כבר פנו בענין לאותו שכן, וכי הוא אכן ניתק את האנטנה מהרשת הכללית.

<sup>14</sup> הצדדים האריכו בענין זה. אולם רוב הנאמר והנטען בענין זה אין בו בכדי להשפיע על מסקנתנו בנדון, ועל כן, לא העלינו על הכתב את טענותיהם בענין זה – החיבור לרשת החשמל.

למשל: גם הנתבע חיבר מצלמת תנועה לרשת החשמל המשותפת. אולם בהמשך ניתק הנתבע את המצלמה. לדבריו לאחר ששילם את עלות השימוש בחשמל. לטענת התובע, גם דיירים אחרים התחברו לרשת החשמל המשותפת.

למשל: אריכות גדולה בענין השתלשלות הבקשות מהתובע כי יפסיק את השימוש ברשת החשמל המשותפת.

<sup>15</sup> ע"פ דו"ח חשמלאי מדובר ב-75 ₪ לחדש. לטענת הנתבעים מדובר בסכום מצטבר של אלפי ₪! התובע מכחיש את טענות הנתבע בהקשר זה.

<sup>16</sup> ובאם לא יעשו כן, הרי שהוא תובע סך 10,000 \$ פיצוי על הוצאת דיבתו רעה.

עמוד 3 מתוך 13



- יט. **בענין הסכמת הנתבעים לשינוי התב"ע, טוענים הנתבעים** כי הסכמה זו (וחתימתם על יפוי הכח) היתה ראשונית בלבד, מבלי לראות שום תוכנית, וכי אין לראות בה הסכמה לכל שינוי יהיה אשר יהיה.
- כ. **התובע משיב בענין זה**, כי בקשת השינוי לתב"ע לא השתנתה פרט לשינוי שנדרש ע"י העירייה – תוספת שרטוט של קומת המחסנים בקומה מינוס 1. תוספת זו נדרשה (לדברי התובע) מפני שהיא כוללת התייחסות לתב"ע שהעירייה העבירה לפני מס' שנים. אכן שינוי זה גרם להתנגדות השכנים הגרים בקומה הנ"ל. אולם הנתבעים גרים בקומה מינוס 2 ואין לשינוי זה כל השפעה עליהם.
- כא. **התובע מוסיף בענין זה** ואומר כי בזמן שהנתבעים חתמו על יפוי הכח, הודיעו להם שיכולים להיות שינויים כאלו ואחרים מכח הנסיבות, והיות ואי אפשר ללכת על כל שינוי לבקש שוב חתימה מכל השכנים מחתימים אותו על יפוי כח כללי.
- כב. **התובע מעיר עוד**, כי להערכתו, לאור מיעוט המתנגדים, התוכנית תאושר בכל מקרה. והשאלה היא אם תאושר בוועדה המקומית או בוועדה המחוזית, ומה יהיו עלויות האישור. ובפרט, היות ויתברר לוועדה המאשרת כי הנתבעים ביצעו עברות בניה, הדבר יוביל למחיקת ההתנגדותם באופן אוטומטי על ידי הוועדה המחוזית.
- כג. **בדיון בפנינו התברר כי הסיבה העיקרית להתנגדות הנתבעים לשינוי התב"ע** – הפרעה למהלך החיים התקין. וכלשון הנתבע: "הסיבה היא שכל הרחוב יהפוך לאתר בניה לשנים רבות". אכן הנתבע ציין כי ישנם עוד נימוקים להתנגדותם לשינוי המוצע. **התובע טוען בענין זה**, כי גם ההרחבה שביצעו הנתבעים גרמה להפרעה כנ"ל. **הנתבעים טוענים** כי ההפרעה שהם גרמו היתה מועטת גם מחמת שדירתם הינה עורפית, וגם מחמת השתדלותם להפריע כמה שפחות. **התובע טוען** לעומת זו כי גם בבניית הנתבעים נגרמה הפרעה גדולה למהלך החיים של שאר הדיירים.<sup>17</sup>
- כד. **הנתבעים טוענים כי התוכנית המוצעת** תפגע גם פגיעה אסטטית בבנין. ע"פ הנספח לכתב התשובה אין הנתבעים מתנגדים לסגירת המרפסות, אין הם מתנגדים לבניית מעלית (לדבריהם), ניתן לבנות פיר מעלית מסודר צמוד לחלונות חדר המדרגות). אכן הם מתנגדים להרחבה על גבי החצר המשותפת והפיכת רוב החצר (לדבריהם) לחצר מקורה שלדבריהם תהפוך לחשוכה ולא נעימה. לדבריהם, בניינים מכוערים בעלי כניסה לא נעימה הנם בעלי ערך נמוך יותר מבניינים יפים בעלי חצרות מוארים. עוד מוסיפים הנתבעים, כי תוספת העמודים הנדרשת תקשה על החניה.
- כה. **הנתבעים גם חוששים כי הבניה לא תעשה בבת אחת**, גם אם התב"ע תדרוש זאת, העירייה אינה אוכפת בניה "בהינף אחד". כך שהם חוששים כי במקום בניינים יפים עם חצרות מוארות הם יקבלו בניינים עם "בליטות" שונות בכיוונים שונים, לעיתים בלי ציפוי אבן- כי לא כולם יוכלו לשלם על הציפוי. הנתבעים ציינו כי בניה ממושכת תגרום גם לסכנה בטיחותית.

<sup>17</sup> "משאיות עמדו שעות בשביל לפרוק חומרים לבניה ובשביל להטעין בלות של פסולת. חומרי בניה ובלות של פסולת עמדו בחניה עד שפוגו. ערבים הסתובבו לנו בבניין. היו רעשים של מקדחות ופטישים והיינו צריכים לשמור על הילדים ועוד".



- כו. **הנתבעים ציינו** כי לפי התוכנית הנוכחית הם יצטרכו לשלם תוספת ארנונה גם עבור החצר שלא תשרת אותם.
- כז. **הנתבעים מתנגדים** לחפירה של קומת המחסנים, משום שהתוכנית לא מכשירה את החללים של הדירות התחתונות, אלא מעבירה את החללים לרשות הבניין, ומאפשרת חפירה של קומה שלמה. התוכנית לא תכשיר את כל מה שעשו הנתבעים. ולפיכך הם ירוויחו פחות מתוכנית זו.
- כח. **ומ"מ, טוענים הנתבעים כי מעולם לא התחייבו לשלם עבור שינוי התב"ע**. ואף אין סיבה לחייבם לשלם עבור שינוי תב"ע שאינם מעוניינים בו. בפרט לאור העובדה שאם ימכרו את דירתם בעתיד – יחויבו במס שבח מוגדל.
- כט. **התובע משיב לענין התשלום**: הנתבע חייב בתשלום מדין עמד ניקף וגדר את הרביעית מגלגלין עליו את הכל, היות וגילה דעתו שנח לו בכך. בנוסף, הרי שהשינוי בתב"ע יכשיר לפחות חלק מהבנייה שבנו הנתבעים – וא"כ הם נהנים.
- ל. **ולענין מס שבח, משיב התובע**: מס שבח, כשמו – כן הוא, נגזר כמס על השבח שהדירה הושבחה בגלל השינוי. אם אכן השמאי יקבע שלא היה שבח לא יהיה תשלום של מס שבח. ואם יהיה תשלום של מס שבח זאת אומרת שהדירה הושבחה כתוצאה מהשינוי. ונמצאו הנתבעים נהנים מהשינוי.
- לא. **כמו"כ ישנן טענות רבות שהעלו הצדדים הקשורות להתנהלות וועד הבית** בתקופות שונות. אולם אין אנו צריכים להכריע בהן לצורך ההכרעה בטענות המרכזיות של הצדדים. מה עוד שוועד הבית אינו צד להליך הבוררות הנוכחי. **אולם צר לנו כי הייחסים בין הצדדים אינם כבעבר**.
- לב. **הנתבעים, רואים תביעה זו כקנטרנית בלבד, ולפיכך מבקשים לחייב את התובע בהוצאותיהם (הכוללות יעוץ משפטי) בסך 5,000 ₪**.

## דיון:

### 1. האם הנתבעים חייבים להסיר את ההתנגדות לשינוי

- ג. **ראשית נבקש להדגיש בפני הצדדים**: אין אנו קובעים או מחווים דעה בענין עצם השינוי בתב"ע, הטובה היא אם רעה? האם מוצלחת היא או גרועה? וכד'. ההחלטה בענין זה מצויה בסמכות המבקשים והמתנגדים (שאינם צד בפנינו למעט שתי המשפחות), ובסמכות הוועדה המחליטה בענין (ואף היא אינה צד בפנינו).
- ד. **השאלה הראשונה והמרכזית העומדת בפנינו**: האם הנתבעים מחויבים למלא אחר דרישת התובעים: להסיר את התנגדותם לשינוי ולהצטרף למבקשי השינוי?
- ה. **כאמור לעיל הנתבעים התחייבו לתובעים לעשות כן. האם התחייבות זו תקפה – מחייבת ע"פ ההלכה?**

עמוד 5 מתוך 13



- לו. אמנם לכאורה התחייבות זו, להסכמה עתידית לשינוי התביעה, הינה "קנין דברים". ובזה ההלכה שלא קנה. וכפי הנפסק בשו"ע: "מקום שאין בו דין חלוקה שרצו שותפין לחלקו, אף על גב שקנו מידם, כל אחד מהם יכול לחזור בו, שזה קנין דברים הוא." <sup>18</sup> ויסודו בגמ' במסכת בב"ב: <sup>19</sup> "אי בשאין בה דין חלוקה, כי רצו מאי הוי? נהדרו בהו! א"ר אסי א"ר יוחנן: שקנו מידן. וכי קנו מידן מאי הוי? קנין דברים בעלמא הוא!". והסביר רש"י: <sup>20</sup> "קנין דברים הוא - ואין חליפין קוננין אלא דבר הנקנה או מכר או מתנה או שעבוד קרקעות שהקנין חל עליו או מטלטלין." <sup>21</sup>
- לז. אולם ממקום שבאת, משם נלמד דאם הקנין או ההתחייבות אינם ערטילאים, אלא מוגדרים, הרי שהקנין חל. וכפי הנפסק בשו"ע: <sup>22</sup> "...אבל אם בירר כל אחד חלקו ורצה זה ברוח פלונית וזה רצה ברוח פלונית וקנו מידם על זה, אינם יכולים לחזור בהם".
- לח. והרי במקרה שבפנינו, התובעים הסכימו לבניית הנתבעים מתוך ידיעה ברורה מה הנתבעים מבקשים לבנות. ומאיך הנתבעים הסכימו לתמוך בבקשת התובעים לשנות את התביעה, תוך ידיעה על מה מדובר. <sup>23</sup>
- לט. יתר על כן, הנתבעים אף בצעו בפועל את אשר התחייבו לתובעים - חתמו על יפוי כח להגיש ולעשות את כל הדרוש לשינוי בתביעה. ואם כן לאחר חתימתם, ודאי שאין מדובר בקנין דברים, וכפי תירוצו של רב אשי בגמ': <sup>24</sup> "רב אשי אמר: כגון שהלך זה בתוך שלו והחזיק, וזה בתוך שלו והחזיק". <sup>25</sup> וכ"פ בשו"ע: <sup>26</sup> "וכן אם הלך זה בעצמו והחזיק בחלקו, וזה בעצמו והחזיק בחלקו, אף על פי שלא קנו מידם אין אחד מהם יכול לחזור בחבירו... וי"א שאפילו החזיק שלא בפני חבירו ולא אמר לו: לך חזק וקני, קנה; ואפילו לא החזיק אלא אחד, זכה הלה בחלק האחר." <sup>27</sup>
- מ. ובמיוחד כאשר במקרה שבפנינו, הנתבעים ממשו את זכותם ובנו בנין בחלקם, ע"פ ההתחייבויות ההדדיות.
- מא. לדעת המיעוט: אינה דומה חלוקת השותפות לחתימה על מסמך הנדרש כדי לאפשר שינוי התביעה. ההתחייבות לפעולה זו היא קנין דברים, ואינה מחייבת.

<sup>18</sup> שו"ע חו"מ סימן קנז' סעיף ב'.

<sup>19</sup> דף ג' ע"א.

<sup>20</sup> שם.

<sup>21</sup> אין כאן המקום להרחיב בשאלה האם קנין דברים הוא רק בקנין, או גם בהתחייבות? ונציין רק לדברי הנמו"י שם: "וכתב הראב"ד ז"ל דאם קנו מידם להתחייב כל אחד לחבירו בדמי מחצית הכותל מהני נמי היאך קנין, ולא הוי קנין דברים אלא בשקנו מידו לעשות כותל דבהך גוונא לא נתחייב חד מינייהו לחבריה מידי וקנין דברים בעלמא הוא ואמרו בשם הגאונים ז"ל דהוא [הדין] האומר לחברו אתן לך מאתים וזו וקנו מידו דלא מהניא דקנין דברים הוא..." <sup>22</sup>

<sup>22</sup> שם. ע"פ הגמ' דלעיל.

<sup>23</sup> גם אם לא תוך ידיעה מוגדרת וברורה ממש. אבל ידיעה כללית בוודאי שהיתה להם. ועוד נדון בזה לקמן. ומ"מ אין ידיעתם פחות מידיעת השותפים שחלקו והסכימו על ה"רוחות". <sup>24</sup>

<sup>24</sup> שם.

<sup>25</sup> נציין כי רב אשי רואה בהחזקת כל אחד מהשותפים בחלקו, פתרון לבעיית "קנין דברים" אף בלא מעשה קנין. ק"ו כאשר קדם קנין לחזקה. וכפי הנדון שבפנינו. <sup>26</sup>

<sup>26</sup> שם.

<sup>27</sup> הערה: אין צורך להתייחס לשאלת קנין ו/או התחייבות דבר שלא בא לעולם, משום שהנדון שבפנינו הוא: ויתור על זכויות - והזכות כבר באה לעולם. ולמעשה אפשר היה לוותר עליה כבר כעת, אלא שלא התעורר צורך להצהיר על כך ברגע זה.



מב. **אמנם גם לדעת המיעוט**, יש לחייב את הנתבעים לחתום מטעם מבטל כיסו של חברו. דהיינו, כיוון שבלי חתימת הנתבעים, אין התובעים יכולים לממש את זכותם, והרי זה כמגרש חברו מביתו ונועל בפניו, ולדעת הרא"ש חייב מטעם גרמא. אמנם זהו חיוב לצאת ידי שמים. אך היות והצדדים הסמיכו את בית הדין לדון גם ע"פ פשרה ושיקול דעת, ראוי לחייב גם לצאת ידי שמים.

מג. **(לדעת הרוב)**, אין לחייב מטעם מבטל כיסו של חברו, היות והנתבעים אינם עושים כן סתם, אלא מחמת החשש לפגיעה בהם או ברכושם.<sup>28</sup>

מד. **טעם נוסף נוסף לחיוב לחתום**, לדעת המיעוט: היות ואפשר לחייב את הנתבעים להרוס את מה שבנו, הרי שבסמכותנו לחייבם לחתום במקום לחייבם להרוס את הבניה.

מה. **ועוד, גם לדעת המיעוט**, היות והחזרה מההתחייבות שנתנו הנתבעים לתובעים יש בה עוול, וכמשי"כ, הרי שמחמת זה ראוי לחייבם לחתום.

מו. **ואם ישאל השואל**: האם הצורך בהסכמת השכנים הן לתוספת בניה והן לשינוי התב"ע מקנה לשכנים זכות קניינית ברכוש שכניהם – הופך אותם לשותפים?

מז. **תשובתנו: אכן כן. דיירי הבית המשותף הינם שותפים בקרקע הבנין ובכל הרכוש המשותף. והסכם השותפות הוא** ע"פ חוק המקרקעין התשכ"ט-1969 סעיף 52: "רכוש משותף - כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים..."<sup>29</sup>

מח. **ולכן גם אדם הרוצה לבנות בגינתו תוספת בניה**, אם החוק דורש את הסכמת השכנים לכך, הרי שעל דעת כן נשתתפו, וזכות זו מוקנת לשכנים.<sup>30</sup>

<sup>28</sup> **המיעוט סבור**, היות ועל פי ד"ת אין זה שטח משותף היות וכבר בוצעה חלוקת השותפות. על כן במצב ביניים זה הרי זה מזיק בגרמא. דהיינו שמשמש בזכות שיש לו שלא ע"פ דין למנוע מחברו להשתמש בשלו.

<sup>29</sup> **וכן פסק הרב וולדנברג בשו"ת ציץ אליעזר חלק טז' סימן סט' ע' גם בשו"ת משכנות ישראל סימן א' וסימן ט' הקובע להלכה** שכל הקונה בבית משותף על דעת החוק הנ"ל הוא קונה ונשתתפו כולם ברכוש המשותף. **אולם שם בסימן ד'** סובר הרב גרוסמן שרכוש שהוצמד לדירה אין עליו מגבלות בניה מצד השכנים, אם נמכר חלק זה לפני שנמכרו שאר הדירות לשאר השכנים. אכן אין זה המקרה שלפנינו. **ומלבד זאת צ"ע בדבריו**, וכי הקונה בבית משותף ולכל אחד מרפסת וגינה הרשומים כרכוש פרטי, מסכים ששכניו יעשו ברכושם ככל העולה על רוחם וללא מגבלה!! אכן כך סובר הרב גרוסמן שם בסימנים ז', ט'.

**ע' גם בשו"ת מנחת צבי ח"א סימן ו' הסובר שדרושה הסכמת השכנים לבניה ברכוש המשותף. אמנם האריך שם בשאלה מתי אמרינן אדעתא דהכי נשתתפו, ומתי לא אמרינן הכי. אולם בזה לא נלענ"ד בדבריו.** דכיום אדעתא דחוק הבתים המשותפים נשתתפו. ואף יותר מכך. וכפי שנבאר להלן. וכן לא נראו לענ"ד דבריו בענין אפשרות כפיית חלוקת השותפות. **ודומה שבבתים משותפים אדעתא דחוסר חלוקת השותפות נשתתפו.**

**ע' גם בשו"ת מנחת יצחק ח"ו סימן קע' אות יז'** החולק וסובר שאם אין לאחד השותפים / השכנים נזק כתוצאה מפעולות שכנו, הרי שאין יכולים לעכב עליו. וכגון בסגירת מרפסת וכד'. וראייתו מזין ז"י בסימן קנ"ג סעיף א'. אמנם יש לחלק ביניהם וכמשי"כ ע"ז בפתחי חושן ח"ו פ"ד תחילת הערה ט'.

**ע' גם ב"פתחי חושן" ח"ו פרק ד' הערה ט' בסופה המסכם ואומר:** "ועפ"י? נראה דכ"ש בדייר בקומה התחתונה שרוצה להרחיב ביתו או לבנות גדר בשטח הסמוך לדירתו, שיכולים השכנים לעכב עליו. שהרי בגוף הקרקע המשותף בוודאי שיכולים לעכב. ואפילו בלא טענת נזיקין. שאין אדם חייב לוותר משלו לשותפו. וכל ויתור משטח המשותף לאדם פרטי, ה"ז ויתור משלו. ואפילו באופן שאין לאף אחד מהשכנים גישה לשטח זה, סוף סוף שטח משותף הוא ואין האחד יכול לכופו לשותפו לוותר משטח השותפות".

**ע' גם בשבט הלוי חלק ה' סימן רכב' הכותב:** "...היוצא ברור דאין לנו כלל על מי לסמוך לכופו חלוקה בנידון הגגות של הבתים המשותפים..."

<sup>30</sup> **ע' גם בטור ח"מ סימן קנ"ד הכותב:** "...וכן אם קנה בית אצל ביתו אינו רשאי לפתחו לחצר השותפין שכ"א מבני החצר אין לו רשות לשנות בו כלל אלא כמו שבנאוהו או קנאוהו או ירשוהו יש להם לנהוג בו..."



מט. ואפילו הסכמה בשתיקה לבניה נחשבת על תנאי שינהגו כן איתו.<sup>31</sup> וכפי הנראה מההלכה בשו"ע:<sup>32</sup> "...אבל המוכר סתם, אף על פי שהיה בלבו שמפני כך וכך הוא מוכר, ואף על פי שנראים הדברים שלא מכר אלא לעשות כך וכך, ולא נעשה, אינו חוזר, שהרי לא פירש, ודברים שבלב אינם דברים. ואף על פי שקודם מכירה אמר שהוא מוכר על דעת לעשות כך וכך, כיון דבשעת המכירה לא אמר, אינו חוזר. הגה: **מיהו אי איכא אומדנא דמוכח**, נתבטל המקח. וי"א **דבמתנה דברים שבלב הויין דברים**." וק"ו כאשר נאמרו הדברים במפורש, כמו בנדון דנן.

נ. וק"ו בן בנו של ק"ו כאשר הנתבעים כבר חתמו על הסכמתם לשינוי התב"ע, אלא שאח"כ חזרו בהם מהסכמה זו.

## 2. מעמדם של חוקי הבניה במדינת ישראל

נא. נציין, כי כאמור הנתבע בנה את התוספת לדירתו בהתעלמות מהחוק. וע"כ ברצוננו לציין כמה דברים. אולם פסק דיננו אינו מבוסס על הדברים דלהלן:

נב. **חוק המדינה האוסר בניה ללא היתר, הינו חוק מחייב מכמה טעמים**. האחד מטעם דינא דמלכותא דינא / תקנות הקהל / משפט המלך.<sup>34</sup>

נג. **בנוסף, חוקים שהם לטובת בני המדינה** בבחינת תיקון ו"נעילת דלת" בפני רמאים. חוקים שעליהם ניתן לומר: אילו באו לפנינו – אף אנו היינו מתקנים כן". תקפים לכו"ע, ואפילו לשיטות הפוסקים הסוברים שלא אומרים דינא דמלכותא דינא בארץ ישראל.

נד. וכפי שכתב **החת"ס**: "נעילת להא דידן דלא מיבעיא דהתיקון שתיקנו שרי הקומידאט שאינינו נגד דין תורה אלא כתורה עשו, ואלו באו לפנינו היינו גם כן מתקנים כן הא דלא יתרבו הסרסורים יותר ממה שראוי לפי העיר והמסחר כדי שיכולים להתפרנס ולא יפסקו חיותא זה לזה".<sup>35</sup>

<sup>31</sup> משכנות ישראל סימן י', מנחת צבי ח"א סימן ד'.

<sup>32</sup> סימן רז' סעיף ד'.

<sup>33</sup> והסביר הסמ"ע שם סק"י: "דבמתנה דברים שבלב כו'. הטעם, דדוקא במכר דקיבל מעות מסתמא גמר ומקני אם לא דפירש, משא"כ במתנה דהוא בחנם, דאומדן דעת כל דהו מבטל המעשה ואמרינן ביה דלא גמר בדעתו ליתנו לו בחנם".

<sup>34</sup> ע' שו"ע חו"מ סימן סח' סעיף א', סימן שסט' סעיף ח', סימן קנד' סעיף ח', סימן שנו' סעיף ז' ועוד לענין דינא דמלכותא דינא. ובפוסקים רבים, בהם: הרב עובדיה הדאיה (שו"ת ישכיל עבדי ו, כח, ב), הרב עובדיה יוסף (שו"ת יחוה דעת ה, סד), הרב אליעזר וולדנברג (ציץ אליעזר ד, כח), הרב שלמה זלמן אויערבך (שו"ת מנחת שלמה א, פז), ועוד.

לענין משפט המלך, מפורסמת תשובת הראי"ה בענין (שו"ת משפט כהן, עניני א"י, סימן קמד), הרב שאול ישראל (עמוד הימיני ט, יב), הרב אליעזר וולדנברג (שו"ת ציץ אליעזר י, א; כ, מג), הרב שלמה גורן (תורת המדינה, עמ' 26), הראי"ה הרצוג (תחוקה לישראל על פי התורה, א, עמ' 129), ועוד.

לענין תקנות הקהל (והסכמת הציבור), ע' הרב אברהם שפירא (תחומין ג, עמ' 238), הרב יוסף קאפח, הרב מרדכי אליהו והרב שלמה גורן (שלושתם בפד"ר יב, עמ' 15), שו"ת ציץ אליעזר (י, נב), "פתחי חושן" (גניבה ואונאה א, הערה ד, עמ' יד), ועוד.

ע' גם שו"ת דבר אברהם סי' א' שהסביר שמשפט המלך, דינא דמלכותא והפקר ב"ד חד הם, ויסודם: הסכמת הציבור. <sup>35</sup> שו"ת חת"ס חלק ה' חו"מ סימן מד'. ועפ"י פסק בדומה בשו"ת מנחת יצחק חלק ב' סימן פו' דבכה"ג אמרינן דינא דמלכותא דינא גם כיום בא"י לכו"ע.

עמוד 8 מתוך 13





נה. וכעין זה כי **הרב אלישיב**: "לפי"ז הרי יש לדון שהוא הדין בנוגע להעברת נכסי דלא נידי שאינם יוצאים מרשות לרשות אלא ע"י רישום בטאבו, די ש בזה משום תיקון ונעילת דלת בפני הרמאים, שאלולי כן הרי בידי כל אחד למכור נכסיו לכמה בני אדם ולהחליף את מכירתו עשרת מונים, **ובזה וכיוצ"ב כולי עלמא מודו דדינא דמלכותא דינא**, ויש לפי זה תוקף לרישום במשרדי האחווה, ויש בזה משום מעשה קנין".<sup>36</sup>

נו. וכה"ג כי **הרב שלמה גורן**, **הרב יוסף קאפח והרב מרדכי אליהו** לענין מעמדם ההלכתי של חוקי בניה: "אפילו לדעת חכמי הצרפתים... שבארץ ישראל אין אומרים דינא דמלכותא דינא... זה רק בנוגע למסים וארנונות... אבל בנוגע לחוקי הבניה המוניציפאליים, בודאי שרשאין בני העיר לתקן תקנות ולקבוע חוקי בניה... ממילא אין לבעל חזקה או בעלות בחצר הנוסף שנבנה באופן בלתי חוקי...".<sup>37</sup>

נז. עוד כי שם: "בנוסף לכך, מכיון שלפי החוק אסור היה לבנות בחצר מבנים נוספים, ואם היו תובעים אותם לדין, היו בתי המשפט מחייבים להרוס את המבנים הבלתי חוקיים... כנוטע בשדה שאינה עשויה ליטע... ואין לו בבית או בנטיעות כלום... דכסתור דמי... ומכיון שעומד להריסה, אין בו קנין בעלות...".<sup>38</sup>

נח. בודאי שכן הוא בחוקי הבניה הבאים לשמירת הסדר הציבורי. וכמש"כ ב"אגרות משה": "אבל נראה דודאי אף להסוברין דד"מ בכל דבר היינו מה שנקבע מדד"מ בדיני קנינים ותשלומי הלוואות מהנכסים שהוא חסרון להמלכות שיהיה חלוקי דינים בין אינשי לאינשי שמזה אפשר לבא לידי קנאה ותחרות ומריבות ואף שלא שייך זה לכאורה אלא בדיני שופטי המלך והמדינה מ"מ אולי יחוש המלך גם לזה שלא יהיו שופטים אחרים דנין באופן אחר שג"כ אפשר יבא לערער על דיני המלכות... ולפי"ז הדינים שקבעה המלוכה לאם אחד ירד מנכסיו ואין בכחו לנהל עסק שלו שקורין פשיטת רגל... ואסור לשום בע"ח לתפוס בעצמו הוא מהדינים שנוגע לכל אנשי המדינה וממילא הוי בזה לפסק הרמ"א דד"מ, וכ"ש כשהוא חברת מניות גדולה (קארפאריישא) שאפשר שנוגע זה גם לאינם יהודים...".<sup>39</sup>

נט. יתר על כן, היות וכל אדם הקונה קרקע לבניה בישוב או בעיר יודע כי הוא ושכניו מוגבלים ע"י חוקי הבניה וע"י התב"ע. הרי שעל דעת כן קנה. ועל דעת כן קנו גם כל שכניו.

ס. הגע עצמך, אדם הקונה בית באזור מגורים מתוך כוונה להתגורר בשכונה כאחד האדם. וכי מותר לשכנו להקים לידו מפעל המתאים אך ורק לאזור תעשייה בניגוד לחוק ובניגוד לתב"ע? ואם יתלונן, יוכל לומר לו הבונה שלא כחוק: אין לי עסק עימך, ומה לך כי עברתי על החוק, ומי שמך לאיש שר ושופט עלינו?

סא. זהו דבר שאין הדעת סובלתו, והוא מתפלל בשלומה של מלכות שאלמלא מוראה איש את רעהו חיים בלעו.

<sup>36</sup> פסד"ר חלק ו' עמוד 382. ע' גם "פתחי חושן" הלכות נזיקין פרק יג' סוף הערה ה' בשם שו"ת בית יצחק דכל שיש דינא דמלכותא שעל המזיק להרחיק, אזלינן בתריה וחייב להרחיק.

<sup>37</sup> פסד"ר חלק יב' עמוד 15

<sup>38</sup> שם.

<sup>39</sup> אגרות משה חו"מ חלק ב' סימן סב'.



סב. וכה"ג כ' ב"אגרות משה": "ובעצם מסתבר שגם מעצם הדין לא משתעבדין הקרקעות במדינות שעושין עניני מכירת קרקעות רק כדיניהם משום ששעבוד תלוי בסמיכות דעת של המלוה ובודאי ליכא סמיכות דעת כשערכאות המדינה לא יסכימו לזה, ופשוט שאף במכירת קרקעות ובתים לא נקנו במדינתנו וכדומה לא בכסף ולא בשטר כל זמן שלא עשה לו כדיני המדינה דשום אדם לא סמך דעתו אלא על דיני המדינה בזה".<sup>40</sup>

סג. וכ"כ שם לענין חוקי הגנת הדייר: "...אבל לע"ד בעובדא זו דעשו מדינא דמלכותא שהמשכיר אינו יכול להוציא את השוכר אף אחר שכלתה זמנו כל זמן שרוצה לדור שם. אין הנידון כאן מצד דינא דמלכותא אלא לאלו ששכרו קודם שנעשה הדין שאז היתה השכירות בסתם רק להזמן שהתנו והיה רשאי המשכיר להוציאו והיינו צריכין לדון אם יש בזה דין דינא דמלכותא דינא. אבל לאלו ששכרו אחר שכבר נעשה הדין מהמלכות ולא התנו בפירוש שכשיבא הזמן יהיה מחוייב לצאת אלא סתם הוי כהתנו שאדעתא דדין המלכות השכיר לו... ולכן ודאי לא גרע דין המלכות ממנהג שבסתמא הוא כהתנו אדעתא דדין המלכות...".<sup>41</sup>

סד. כמובן שיש מקום גם לקבל חוק זה בגלל המנהג שנוצר בעקבותיו. ואכמ"ל.

סה. ע' גם סיכום כנס הדיינים השלישי בנושא "היחס לחוקי המדינה". סיכום המהווה "נייר עמדה" ומדיניות רשמית מחייבת של רשת בתי הדין גזית – ארץ חמדה.

סו. וא"כ לענין השאלה העיקרית: האם התחייבות הנתבעים – להסכים לשינוי התב"ע העתידי – תקפה או לא? מסקנתנו היא: תקפה בהחלט.

### 3. טענות הנתבעים על פגיעה באיכות חייהם בגלל השינוי המוצע

סז. לענ"ד אין בטענות הנתבעים בנדון בכדי לבטל התחייבותם זו. אכן, התחייבות זו היתה בטרם היתה התוכנית מוגדרת היטב. אולם עדיין ניתן להתחייב התחייבות מעין זו. לא הובאה בפנינו הוכחה כי השינוי בתב"ע פוגע פגיעה משמעותית בנתבעים. פגיעה שלא ניתן היה לצפותה. יתר על כן, וכאמור לעיל, בדיון בפנינו התברר כי הסיבה העיקרית להתנגדות הנתבעים לשינוי התב"ע – הפרעה למהלך החיים התקין. וכלשון הנתבע: "הסיבה היא שכל הרחוב יהפוך לאתר בניה לשנים רבות". צודקים התובעים, כי יש טעם לפגם בהעלאת טענה זו ע"י הנתבעים, היות שההרחבה שביצעו הנתבעים גרמה להפרעה כנ"ל.

סח. נציין עוד כי חזרתם של הנתבעים עולה לכדי "מחוסרי אמנה" ואולי אפילו עולה לכדי "מי שפרע". היות ונעשתה התחייבות בכתב שהיא יותר מדיבורים בע"פ. ואף נתקבלה תמורה: הסכמת התובעים להרחבת דירת הנתבעים.<sup>42</sup>

<sup>40</sup> שם.

<sup>41</sup> אגרות משה חו"מ חלק א' סימן עב.

<sup>42</sup> ע' גם קצוה"ח סימן רד' סק"ב.



סט. וממילא אין מקום לדון בשאלת מידת האסטטיות של התוכנית וכד', או בשאלת מידת האכיפה של העיריה על אי בניה ב"הינף אחד". טענות אלו צריכות לידון ולמצוא את פתרונם במסגרת מו"מ והסכמת הצדדים / העיריה / הוועדה המאשרת וכד'.<sup>43</sup>

ע. **אמנם, אין אנו צריכים להכריע בשאלת הדיווח לעיריה, היות וזו היתה דרישת התובע** רק במידה ולא תתקבל דרישתו העיקרית, וזו הרי נתקבלה. אולם לא נמנע מלהעיר כי אילו נדרשנו, היינו מתירים דיווח זה די בקלות. אין מדובר חלילה באיסור "מוסר". אין מדובר בשלטון נוכרים וכד' ח"ו. לעני"ד, אדם הבונה בניגוד לחוק, ושכנו רואה את עצמו ניזק ממעשיו של הבונה, יש לקבוע כי מעשה הבונה, הוא מעשה אסור, ועליו להשיב את המצב לקדמותו, או לפצות את השכן על נזקו. ואם אין דרך אחרת לקבל הנ"ל, אין לשלול דיווח לרשויות.

#### 4. האם הנתבעים חייבים לשלם לתובע על ההשבחה של דירתם בעקבות שינוי התב"ע?

עא. **האם הנתבעים חייבים לשלם עבור השינוי בתב"ע ?**

עב. **הנתבעים מעולם לא התחייבו לשלם עבור שינוי שלא בקשוהו. אולם אינו בדין שיהנה אדם מפעולות חברו מבלי שישלם על כך. וע"כ היורד לשדה חברו והשבחה זכאי לתשלום עבור פעולתו. ויש בזה מספר חלוקי דינים. וכדאיתא בשו"ע חו"מ:**<sup>44</sup>

עג. "היורד לתוך שדה חברו **שלא ברשות ונטעה, אם היתה שדה העשויה ליטע, אומדין** כמה אדם רוצה ליתן בשדה זו לנוטעה, ונוטל מבעל השדה. **ואם אינה עשויה ליטע, שמין** לו וידו על התחתונה..."

עד. היורד לתוך שדה חברו **שלא ברשות ונטע או בנה, ואח"כ בא בעל השדה והשלים הבנין, או ששמר הנטיעות וכיוצא באלו הדברים שמראה שדעתו נוטה למה שעשה זה וברצונו בא הדבר, שמין וידו על העליונה...**

עה. היורד לשדה חברו **ברשות, אפילו נטע שדה שאינה עשויה ליטע, שמין לו וידו על העליונה...**

עו. היורד לתוך חורבתו של חברו ובנאה **שלא ברשות... הגה: ודווקא אם החורבה אינה עשויה לבנות; אבל אם עשויה לבנות, או במקום שסתם חורבה עומדת לבנות, דינו כמו חצירות, שיתבאר בסמוך**

עז. **...החצרות הרי הם ראויים לבנין ולהוסיף בהם בתים ועליות, לפיכך הבונה בחצר חברו הרי זה כנוטע שדה העשויה ליטע, ושמין לו כמה אדם רוצה ליתן בנין זה לבנותו, והוא שיבנה בנין המועיל הראוי לאותה חצר כמנהג אותו מקום...**<sup>45</sup>

עח. אמנם דין שותף כדין יורד ברשות. אולם זה רק ביחס לשותפות והמסתעף. אולם שינוי התב"ע אינו חלק מהשותפות – מעולם לא נשתתפו בזה הדיירים. ובכל אופן, **כל עוד שאין**

<sup>43</sup> והרי הנתבעים בנו תחילה ובאופן נפרד את ההרחבה לדירתם.

<sup>44</sup> סימן שעה. ויסוד הדברים בגמ' ב"מ דף קא' ע"א.

<sup>45</sup> לא נכנסנו לשאלה מה הדין כשאי אפשר לקחת את עציו ואבניו.



**שבח לבעל השדה, ובעניינינו כל עוד שהנתבע אינו נהנה משינוי התב"ע אין עליו חובת תשלום.**<sup>46</sup>

עט. לכן, לאחר אישור השינוי בתב"ע, ובכפוף לקביעת שמאי שרכוש הנתבעים הושבח (כגון, קביעת שמאי העירייה העוסק בחישוב היטל ההשבחה שעל הנתבעים לשלם), ישלם הנתבע לתובע את עלות העבודה שנדרשה כדי להשיג את אישור השינוי. אמנם התובע דרש לקבל 7,000 ₪, אלא שמהמסמכים שהגיש לבית הדין עולה כי המחיר הוא 5000 ₪+מע"מ. הנתבעים יצטרכו לשלם סכום זה צמוד למדד החל מתאריך מתן השומה.

#### 5. תביעות נוספות שהגיש התובע

פ. **בסעיף יג'**, פירט התובע מספר תביעות חילופיות.<sup>47</sup> אם תדחה בקשתו. והיות ותביעתו המרכזית נתקבלה (אם כי לגבי מועד התשלום לא באופן מידתי), **הרי שאנו דוחים את שאר התביעות החלופיות. למעט, הדרישה להמצאת אישור מהנדס על בניית הנתבעים.** והיות והנתבעים ציינו כי בנו הכל תחת פיקוח הנדסי ראוי, אין כל קושי במילוי תביעה זו.

פא. **לענין התביעה לתשלום עבור עבודת התובע מול תאגיד מי שמש.** מצד אחד, היות ומלכתחילה לא בקש התובע תשלום עבור הנ"ל, גם לא בשעה שהצליחו מעשיו, אלא רק לאחר שפרץ הסכסוך בין הצדדים בעניינים אחרים. הרי שאנו סבורים כי התובע מחל תחילה על דרישתו זו, ואינו יכול לחזור בו ממחילתו.

פב. אמנם מהממצאים שהוגשו לביה"ד עולה כי מדובר בעבודה רבה, קשה, מסובכת, מקצועית וארוכה. ואינו מן הדין לקפח שכרו בנדון. אולם היות ולא הוכח כי אכן קיבל שכרו בשווה מכלל הדיירים, אין מקום לחייב את הנתבעים לשלם עבור הנ"ל.<sup>48</sup>

פג. בנסיבות הענין, **זכאי התובע להחזר הוצאות ואגרה בסך 500 ₪.** אולם אין מקום לפיצוי על עגמת נפש.

פד. דרישת התובע בענין חיבורי החשמל אין בה ממש. ולמעשה מופנית כלפי ועד הבית, שאינו צד להליך זה. **ולפיכך דין תביעה זו להדחות.**

פה. אנו בטוחים כי גם אילו היו "השמצות" מאחד הצדדים כלפי חברו, **כעת משניתן פסק דין זה, יפסקו הויכוחים וכד'.**

פו. בנסיבות הענין, **תביעת הנתבעים לחיוב התובע בהוצאות בסך 5,000 ₪ - נדחית.**

<sup>46</sup> ידו של התובע על התחוננה – אם השבח פחות מההוצאה – נוטל רק את השבח.

<sup>47</sup> 1. מתן רשות בית הדין לדווח לרשויות על חריגות הבניה שבצעו הנתבעים, ועל השכרת יח"ד. 2. כי הנתבעים יפסיקו להשכיר את יח"ד הנ"ל לאלתר. 3. כי הנתבעים ימציאו אישור מהנדס על תקינות תוספת הבניה בחללים המשותפים. 4. כי הנתבעים יתחייבו לא לתבוע את שכניהם בבקשה לקבל שיפוי אם יקבלו בעקבות שינוי התב"ע.  
<sup>48</sup> נציין כי גם הנתבע טרח רבות במסגרת תפקידו כוועד הבית עבור כלל דיירי הבנין.

עמוד 12 מתוך 13



החלטות:

1. הנתבעים יחתמו תוך 14 יום מיום מתן פסק הדין, על הסכמתם לשינוי התב"ע כפי שהוגש ע"י התובעים. החתימה תהיה ע"ג טופס בנוסח שהומצא ע"י התובעים לביה"ד.
2. במידה והנתבעים לא יחתמו כנ"ל בסעיף 1 תוך הזמן הנדרש, ישלמו הנתבעים לתובעים סך 14,000 ש"ח קנס על העיכוב בביצוע פסק הדין, וכן 1000 ש"ח נוספים על כל יום איחור, עד לחתימה כנ"ל. הסכום ישולם בתחילת כל חודש עברי. אולם לכל היותר ישלמו הנתבעים ₪ 150,000 על עיכוב בביצוע סעיף זה.
3. לאחר אישור השינוי בתב"ע, ובכפוף לקביעת שמאי העירייה (העוסק בקביעת היטל ההשבחה) שרכוש הנתבעים הושבח, ישלמו הנתבעים לתובעים את עלות העבודה שנדרשה כדי להשיג את אישור השינוי, בסך 5000 ₪+מע"מ (שיעור המע"מ כפי שיעורו ביום התשלום). הנתבעים ישלמו סכום זה תוך 30 יום מיום מתן השומה הנ"ל.
4. הנתבעים ימציאו לתובעים תוך 14 יום מיום מתן פסק הדין, העתק אישור מהנדס על תקינות הבניה שבנו.
5. במידה והנתבעים לא ימציאו את האישור הנ"ל תוך הזמן הנדרש, ישלמו הנתבעים סך 10,000 ₪ תוך 35 יום מיום מתן פסק הדין.
6. בנוסף על כל האמור לעיל ישלמו הנתבעים לתובעים סך 500 ₪ תוך 35 יום מיום מתן פסק הדין.

היום כח באב תשע"ו, 1 בספט' 2016

והאמת והשלום אהבו

הרב אליעזר שנקולבסקי,  
אב"ד

הרב ניר ורגון

הרב דורון אלון

עמוד 13 מתוך 13