

ב ניסן תשע"ב
25 במרץ 2012
תיק מס' 71031

פסק דין

הנתבע
שכינו בעל דירה סמוכה

בעניין שבין
התובע
בעל דירה

א. תמצית העובדות

התובע והנתבע הינם בעלי דירות בכניסה משותפת. בכל קומה שתי דירות בשני כיוונים (צדדים). התובע והנתבע גרים בצדדים שונים. ב-24/4/10 הגישו התובע והנתבע, ביחד עם עוד שני שכנים, תכנית משותפת להרחבת דירותיהם. במסגרת תכנית זו, הגיש הנתבע בקשה להפיכת חלק מהמקלט המשותף לשטח שבשימוש. התובע התנגד לשימוש הנתבע במקלט. בעקבות החלטת בית הדין שעל יד המועצה הדתית בירושלים בראשות הרב גדעון בן משה, וכן לאחר קבלת יעוץ משפטי בו הובהר לנתבע שלא יוכל לשנות את יעוד המקלט, השתנו תכניות הנתבע.

על פי הדברים שהציגו שני הצדדים, מלבד ההרחבה של כל דירה, זכאי כל בעל דירה לנצל שטח של עד 20 מ"ר בקומת הכניסה כמחסן. כמו כן, ניתן לקבל שטח לטובת בניית ממ"ד מעבר לשטח אותו זכאי כל בעל דירה לנצל, ובהתאם לאפשרויות בשטח. הנתבע החליט לנצל זכות זו, ובמקום 20 מ"ר של המחסן שתוכננו בתחילה תחת הדירה בה הוא גר, ביקש אישור לבנות שם ממ"ד (אשר יחובר לדירתו באמצעות מדרגות). בנוסף, ביקש הנתבע גם מחסן בשטח פנוי ליד המקום בו ביקש התובע מחסן, שניהם ביצד' של התובע.

לטענת התובע, הוא לא רצה להסכים לתכנית זו, אך בדיון שהיה בעירייה בתאריך 14/3/11 הובהר לו, שאם לא יסכים לחתום על התכנית כפי שהיא (הכוללת ממ"ד + מחסן לנתבע סמוך למחסן שלו), לא יאושר גם החלק שלו בתכנית באותה ישיבה והתוצאה עשויה להיות דחייה ממושכת בתכניות. לכן הסכים התובע לחתום על התכניות בליט ברירה, והוועדה לתכנון בעירייה אישרה תוכניות אלו.

יש לציין, שהתביעה הראשונית לבית הדין הוגשה עוד לפני הדיון שהיה בעירייה, והתובע ביקש מבית הדין לתת החלטה, שאין בחתימתו על התכניות בעירייה משום מתן הסכמה לתוכניות הנתבע.

ב. טענות התובע

התובע טוען, שאין זה צודק שהנתבע יקבל גם ממ"ד (ששטחו כולל המדרגות ועוד מחסן קטן הוא 20 מ"ר) וגם מחסן (ששטחו כ-16 מ"ר) בעוד הוא צריך להסתפק רק במחסן, מה עוד ששטח הרחבת הדירה עצמה של הנתבע גדול בהרבה משטח הרחבת הדירה של התובע.

לשיטתו של התובע, ראוי שהוא עצמו יקבל את המחסן הנוסף. אמנם ישנה הגבלה, ולפיה לא ניתן לקבל יותר מ-20 מ"ר מחסן, אולם ניתן לפתור בעיה זו באחד משני אופנים: או שבעלת הקומה העליונה (שלא בקשה מחסן בתוכניות, מכיוון שקיבלה את כל הגג שגדול בהרבה, ושוכנעה לא לבקש גם מחסן) תבקש ותקבל מחסן זה, ותעביר אותו לשימוש התובע (לטענת התובע היא הסכימה לכך). לחילופין, שטח המחסן שאושר לנתבע יישאר בתוכניות לא מנוצל, ועל ידי כך יוכל התובע לעשות בו שימוש, שכן הוא סמוך למחסן אותו קיבל.

בנוסף לכך טוען התובע שהוא קופח עוד יותר מהתכניות המקוריות, כיוון שנמצא שבמחסן שלו יש קיר יסוד שלא ניתן להוריד (בדיון בבית הדין טען התובע שמדובר בכ-2-3 מ"ר. על פי המסמכים שהוגשו, התברר ששטח קיר היסוד הינו כ-1.16 מ"ר).

לתובע גם תביעות נוספות כלפי הנתבע:

1. במתחם ההרחבה של הנתבע מצויה ההסקה המרכזית, אותה יצטרך הנתבע לנתק ולהחזיר במהלך העבודה. התובע מבקש שהנתבע לא ינתק את ההסקה ללא הסכמת שאר הדיירים.
2. לתובע בלוני גז בשטח ההרחבה של הנתבע. התובע השקיע משאבים בהתקנתם וקיבועם. הוא מבקש שאחריות העברת בלוני הגז וקיבועם מחדש תוטל על הנתבע.
3. בשטח ההרחבה של הנתבע יש עץ פרי השייך לחצר המשותפת. התובע מבקש שעץ זה יועתק ללא פגיעה במידת האפשר.
4. התובע מבקש שלא יהיו שינויים בגובה פני הקרקע עקב עבודת ההרחבה של הנתבע.
5. החלטת בית הדין לגבי חלוקת האגרה בין הצדדים.

ג. טענות הנתבע

הנתבע טוען שמדובר בתביעה קנטרנית, שכן על פי החוק אין אפשרות לקבל יותר מ-20 מ"ר של מחסן. גם לאחר הורדת השטח שנגרע עקב קיר היסוד, עדיין שטח המחסן שקיבל הנתבע קטן יותר - 16 מ"ר לערך. העובדה שהוא קיבל יותר בשטח הבניה, וגם ניצל את זכותו לקבל ממ"ד, איננה מעלה ואיננה מורידה, מה עוד שכאמור – בכל מקרה התובע לא יכול מבחינת החוק לקבל יותר ממה שקיבל. בנוסף לכך, התובע חתם בעירייה שהוא מסכים לתוכנית זו.

גם אם היה צדק בתביעת התובע, הרי שהוא רק אחד משנים עשר דיירים בבניין (או ששה, אם ניקח בחשבון כניסה זו), וממילא זכותו לתבוע רק את החלק היחסי שלו בשטחים המשותפים ולא את כל המחסן.

לגבי התביעות הנוספות:

1. את בלוני הגז שם התובע בעצמו כשידע שיש תכניות להרחבה, ולכן עליו מוטלת חובת פירוק הבלונים והרכבתם מחדש. הבניין משתמש בגז מרכזי והתובע הוא שיצא מהכלל בעניין זה.
 2. את העץ הנתבע מוכן להזיז, והוא מעדיף להעבירו בהקדם האפשרי. במהלך הדיון, הנתבע קיבל עליו בקניין הסכמה זו.
 3. הנתבע התחייב, שאם גובה הקרקע ישתנה בשטח בעקבות הבניה, הוא יחזיר זאת לקדמותו וקיבל זאת בקניין.
 4. הנתבע ביקש, שהתובע לא יתנגד ליציאת הנתבע מהתכנית הכללית על מנת שיוכל להתקדם בבניה, בעוד יתר השותפים בתכנית מתעכבים עקב סיבות בירוקרטיות ופרוצדוראליות. התובע הסכים לכך ובלבד שלא יינזק כספית.
- בדיון בבית הדין הוסכם שהצדדים יעשו מאמץ לפתור סוגיה זו בהידברות, ובאם לא יצליחו בכך – יחזרו (ביחד עם יתר הנוגעים בדבר) להידיין על כך בבית הדין.

ד. השאלות לדיון

1. האם לתובע זכות לדרוש מחסן נוסף?
2. האם לתובע יש זכות להתנגד בבית הדין לנתינת השטח לנתבע לצורך בניית המחסן?
3. כיצד יש להתייחס לחתימתו של התובע על התכנית שכללה את המחסן של הנתבע, לאור טענתו שהתנגד לתכנית וחתם עליה בכפיה, ובאופן מיוחד לאור העובדה שביקש לדון בעניין לפני הדיון בעירייה?
4. האם העובדה שלאחר אישור התכניות התגלה שהשטח אותו יכול התובע לנצל בפועל קטן ממה שאושר לו, עשויה לשנות את פסק הדין?
5. מי אחראי על העתקת בלוני הגז?

ה. זכות התובע למחסן נוסף

התובע מבקש שבית הדין יורה לנתבע להעביר מחסן על שמה של שכנה אחרת. לחילופין, יורה לנתבע שלא לממש את תוכניותו שאושרו (לבניית מחסן), ובכך תהיה לתובע אפשרות לעשות שימוש באותו שטח לצרכים כאלו ואחרים.

כפי שהובהר בבית הדין, השכנה ויתרה במודע על רצונה לבנות מחסן, על מנת שהשכנים יאשרו לה בניה בקומת הגג. על כן, לא סביר לתבוע זכות זו מכוחה. אין מקום אם כן להורות להעביר את המחסן לזכותה של השכנה.

האפשרות השניה שמעלה הנתבע היא למעשה לקבוע שלמרות שחתם שהוא תומך בתוכנית הנתבע, אסור לנתבע לממש תוכנית זו. בעניין תוקף החתימה של התובע, נדון להלן.

ו. חתימת התובע על הגשת התוכניות

לכאורה, בעצם חתימת התובע על התכניות בעירייה, מוכח שהסכים לתכניותיו של הנתבע לבנות מחסן בנוסף לממ"ד בקומת הקרקע, ושוב הוא איננו יכול לחזור בו מהסכמה זו. מאידך, התובע טוען שהדבר נעשה באונס. שכן הובהר לו על ידי אחד הפקידים בעירייה, שאם לא יסכים לחתום על התכנית, הרי שגם חלקו שלו בתכנית לא יאושר, מה שעלול לעכב את תכניותיו למשך זמן. אנו דוחים את טענת האונס. במקרה הנידון, מדובר בהסכמה בעניין הדומה למכר (ושונה מטענת אונס במתנה), שכן תמורת חתימתו של התובע לאישור תכניות הנתבע, אושרו גם תכניותיו של התובע.

הלכה ברורה ופסוקה היא (שולחן ערוך חושן משפט סימן רה סעיף א):

מי שאנסוהו עד שמכר ולקח דמי המקח, אפילו תלוהו עד שמכרו, ממכרו ממכר בין במטלטלים בין בקרקע, שמפני אונסו גמר והקנה.

כלומר, כאשר אדם מכר דבר וקיבל את תמורתו, המכר קיים אף אם נעשה באונס. (קל וחומר כאן כאשר כלל לא מדובר על אונס על הסכמה שתמורתה בצדה, כמבואר להלן). אלא שכאן לכאורה עומדת לתובע טענתו, שעוד קודם לחתימתו הוא הודיע (גם בפני בית הדין וכמופיע בפירוט העובדות לעיל), שאין במעשיו בעירייה משום הסכמה לדברים, ואם כן הדבר דומה לכאורה למסירת מודעה בפני עדים, שבה נאמר (שולחן ערוך שם):

לפיכך אם מסר מודעה קודם שימכור, ואמר לשני עדים: דעו שזה שאני מוכר חפץ פלוני או שדה פלוני לפלוני מפני אונס, הרי המכר בטל, ואפילו החזיק כמה שנים מוציאים אותה מידו ומחזיר הדמים.

אך לאחר העיון, נראה ברור, שאין במסירת המודעה הזו בכדי לבטל את התוקף של חתימתו על התכניות. הסיבה לכך היא המשך דברי השולחן ערוך שם:

וצריכים העדים לידע שהוא מוכר מפני האונס ושהוא אנוס ודאי, לא שישמכו על פיו.

ובסוף הסימן (סעיף יב) מבואר, מה נחשב לאונס לעניין זה:

באיזה אונס אמרו שהוא מבטל המקח, באונס דאתי ליה מאחריני; אבל באונס דאתי ליה מנפשיה, כגון מי שמוכר מפני שהוא דחוק למעות, לא.

כלומר, האונס שבעטיו מודעה מבטלת את המכר, הינו דווקא אונס הנגרם מכך שאדם אחר הכריח את המוכר למכור את הדבר נגד רצונו, אולם במידה ולא הייתה כל כפייה על המכר, והסיבה שהמוכר מסר מודעה הייתה מכיוון שעקב הצורך במעות היה מוכרח למכור בניגוד לרצונו, אין זה אונס בו המודעה מבטלת את המכר.

במקרה שלנו, התובע רצה שתוכניותיו יאושרו, ועל כן הסכים לחתום על אישור תוכניות הנתבע. דבר זה הוא אונס "דאתי ליה מנפשיה", שכן אף אחד לא הכריחו לחתום על התכניות, מלבד העובדה שרצה שיאושרו גם תוכניותיו. הדבר דומה לאדם שנאלץ למכור את ביתו משום שהוא רוצה לרכוש נכס אחר. מקרה כזה אינו בגדר אונס, ועל כן אין המודעה שמסר לפני מבטלת את חתימתו על התכניות.

התובע אמנם יכול לטעון, שתמורת אישור תכניותיו נאלץ לתת הרבה מעבר לשווי של אישור התכניות, שכן הנתבע קיבל יותר ממנו, ואולי הדבר דומה למי שמכר בפחות, כלפיו נאמר בשולחן ערוך שם, סעיף ד, שיש מי שאומר שדינו כמתנה, בה אונס מבטל את המתנה, אולם יש לדחות טענה זו ללא הזדקקות

משרד ראשי: רח' ברוריה 2 / פינת ר' חייא P.O.B 8178 Jerusalem 91080 עמותה רשומה מס' 580120780

ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Jerusalem 91080 עמותה רשומה מס' 580120780
טל' 02-5371485 פקס 02-5379626 www.erezhemdah.org 4beitdin@erezhemdah.org

Founders: The Bellows Family Chicago, Illinois

לשאלת השווי, הן מחמת העובדה שדין זה אמור שם רק במטלטלין ולא בקרקע (ונידוננו הוא בקרקע), והן מחמת העובדה שהרמ"א מוסיף שם שגם במקרה כזה עדיין יש צורך באונס ברור (שאינו קיים במקרה שלנו וכדלעיל), אחרת אין כאן ביטול ההסכמה, ואף מודעה לא תועיל. לכן נראה, שגם אם היה מקום לדיון לפני אישור התכניות בעירייה, מרגע שהתובע חתם על התוכניות בעירייה כפי שהן, קיבל על עצמו את הדברים, למרות שלפני כן (וגם אחרי כן) הביע התנגדות לתכניותיו של הנתבע.

ז. התחמקות הנתבע מבית הדין לפני הדיון בעירייה

התובע תבע את הנתבע עוד לפני הדיון בעירייה, וביקש דיון דחוף על מנת שבית הדין יורה לנתבע לשנות את תכניותיו עוד קודם לדיון בעירייה. הנתבע חתם על שטר הבוררות רק לאחר הדיון בעירייה, ומהשתלשלות העובדות נוצר הרושם, שיייתכן ומעשה זה נעשה בכוונה, על מנת להעמיד את בית הדין בפני עובדות מוגמרות. לאור זאת יש לשאול, גם אם היינו מקבלים את הטענה העובדתית של התובע, האם יש לה השלכה על הכרעת הדין, כדי שלא יצא חוטא נשכר.

כדי שיהיה טעם לדון בשאלה זו, צריך בית הדין להכריע קודם לכן, שאם אכן היה נערך הדיון בבית הדין לפני הדיון בעירייה, היה בית הדין מורה לנתבע לשנות את תכניותיו, ולא להגיש בקשה לבניית המחסן הנוסף. התובע טוען שכך היה צריך לעשות, שכן בפסק דין מיום יא סיוון תשי"ע שניתן על ידי בית דין אחר (בית הדין לממונות שעל יד המועצה הדתית ירושלים) ניתנה החלטה האוסרת על הנתבע שימוש בשטחים המשותפים של הבניין ללא הסכמת שאר הדיירים.

לאחר העיון נראה שאם היה מתנהל הדיון בבית הדין לפני הדיון בעירייה, לא היה בית הדין מורה לנתבע שעליו לשנות את תכניותיו, וזאת מחמת שתי סיבות (שכל אחת מהן עומדת בפני עצמה):

א. **מותר לפנות לוועדה לתכנון** – על שולחן ערוך (חושן משפט סימן ג סעיף א) כתבו רבי עקיבא איגר, ובפתחי תשובה (ס"ק ב) בשם שו"ת מגן גיבורים (סימן ה) ובשו"ת מהרש"ך (חלק ב סימן רכט), שכאשר יש מחלוקת בין תובע לנתבע, שאחד רוצה לדון בדיון תורה והאחר בדיון הסוחרים, שכן כך הוא המנהג, הדין עם השני, שכן: "מנהג מבטל הלכה". על בסיס דברים אלו כתב בשו"ת ציץ אליעזר (חלק יא סימן צג) שהוא הדין שניתן ללכת לפקיד הממונה להכריע בין שכנים בבתיים משותפים, ואין בדבר משום "הליכה לערכאות". ואף שיש החולקים בדבר, הרי שיכול הנתבע לומר "קיים ליי" שהדבר אפשרי. ניתן להסיק מדברי הציץ אליעזר לנדון דידן בק"ו. שם דובר על המפקח על הבתים המשותפים, שהוא ערכאה מעין שיפוטית. בנדון דידן מדובר על הוועדה המקומית לתכנון ובניה. זוהי וועדה מקצועית שאינה שיפוטית, אלא מכריעה על פי עקרונות תכנוניים ומנהג המקום (כמובן, בתוך מגבלות חוקיות). על כן, אין מניעה מלפנות לוועדה זו לבקשת אישורי בניה גם בהכרעה בעניין שבסכסוך, במקום שאין בדבר איסור (כגון היזק ראייה).

ב. **לכל אדם מותר לנסות למצות את זכויותיו** – למרות שהתובע קיבל פחות מהנתבע, הרי אין בכך לפגוע בזכותו של הנתבע להשיג את מירב האפשרויות שלו. בנדון דידן, המציאות היא, שעל פי כללי התכנון הקיימים אפשרויות הנתבע רבות מהאפשרויות של התובע. בסופו של דבר, זכותו של



כל דייר לנצל את אפשרויותיו המרביות, ובמידה ואין הסכמה בין הדיירים עליהם לשאת ולתת בדבר עד שתושג הסכמה, אולם בית הדין בודאי שאיננו צריך להורות לאחד הדיירים, שלא לבקש להשיג את מה שהוא יכול להשיג.

עקב שתי סיבות אלו, מסתבר שגם אם היה מתנהל הדיון לפני מועד הדיון בעירייה, בית הדין לא היה מתערב בשאלה מה רשאי כל אחד מהצדדים לבקש בעירייה. כאמור לעיל, במידה והתובע היה מתנגד, היה עליו להגיש את ההתנגדות בעירייה, ובודאי שלא לחתום על תוכניותיו של הנתבע, גם אם לולא זאת לא היו מאושרות תוכניותיו שלו.

פסק הדין מבית הדין הקודם איננו רלוונטי לתביעה זו, שכן הוא מתייחס לבקשה אחרת של הנתבע, שביקש לעשות שימוש בשטח המשותף לכלל הדיירים. הדיירים התנגדו ובסופו של דבר הבקשה לא הוגשה (אם מחמת פסק דין זה, ואם מחמת העובדה שבכל מקרה העירייה לא הייתה מאשרת תכנית זו).

ח. הפחתת השטח האפקטיבי במחסן

התובע טען בנוסף לכל הנ"ל, שלאחר אישור התכניות התברר לו שעקב קיר יסוד, שטח המחסן שלו קטן במספר מטרים רבועים ממה שקיבל, ובכך זכותו התמעטה עוד יותר. על פי המסמכים שהוגשו לבית הדין, מדובר בהפחתה של 1.16 מ"ר משטח המחסן של התובע.

יש להניח שאילו ידע התובע על קיר היסוד המדובר, היה מבקש שטח נוסף כך שיזכה ל-20 מ"ר, ומסתבר שאף היה זוכה בשטח זה על חשבון מחסן הנתבע, הסמוך לו (כיוון שהרחבת הנתבע גדולה הרבה יותר, יש לאפשר לתובע מיצוי 20 מ"ר פנויים לשימוש). אם כן, לכאורה יכול התובע לטעון שכל ההסכמה שלו בטעות יסודה.

לכאורה, יש לדמות את החתימה ההדדית על תוכניות הבניה, כעסקה בה כל אחד מסתלק מחלק מן הרכוש המשותף וזוכה לבלעדיות בחלק אחר מן הרכוש המשותף, וטענת התובע דומה לטענת מקח טעות. מדובר אמנם על שטח קטן, אולם בדיני מקח טעות (סימן רלב סעיף א) מופיע במפורש, שאפילו טעות בכל שהוא (במידה) מהווה סיבה לביטול המקח (ומאידך, ניתן לומר שאין מדובר במום במידה, אלא באפשרות לנצל את השטח שכולו עומד לרשות התובע ואם כן יש לדון האם הפגיעה היא מסוג כזה ובשיעור כזה, שסתם אדם היה רואה בה סיבה לביטול העסקה). הנתבע טען שהתובע היה צריך לבדוק את מצב השטח שלו, ובכך שלא בדק – סבר וקיבל. (ראו יסוד לטענה זו במגיד משנה על הרמב"ם מכירה טו, ג; כפי שהביא המגיד רבים חלקו, אך בכגון זו – שהאפשרות לבדיקה היתה תקופה ארוכה ביד התובע וכל אחד מן הצדדים שכר אנשי מקצוע לתכנון ובדיקה של הדברים, שמא יש מקום רב יותר לטענה זו). להלכה, בדיני מקח טעות אין מקבלים טענה זו, וכל שאנו יודעים שהקונה לא ידע על המום שבמקחו, אין אומרים שמחל על זכותו (ראו הרחבה בעניין זה בתיק 71014).

לאור האמור, לכאורה זכותו של התובע לבטל את הסכמתו בטענה של טעות, ולנסות להגיש ולאשר תוכניות חלופיות בהן יזכה ל-20 מ"ר מלאים.



למרות האמור לעיל, בית הדין סבור שפסק כזה, אשר יעכב הן את התובע והן את הנתבע לצורך העברת שטח קטן ביותר, איננו מוצדק. העברת השטח ללא אישור של העירייה גם היא איננה אפשרית ובסופו של דבר, הסדרים מסוג זה גורמים בעיות עתידיות בעת מכירת נכס או בשעת סכסוך עתידי. הצדדים חתמו על שטר בוררות המסמיך את בית הדין לדון הן על פי דין והן על פי פשרה. במסגרת סמכות זו, בית הדין קובע שהנתבע יפצה את התובע בסכום כסף על שטח זה של המחסן. על פי שורת הדין, היה מקום להביא שמאי על חשבון הצדדים, שישום את ערכו של שטח זה, אולם עלותה של שומה מקצועית גבוהה, ונמצאנו מוציאים מנה על מנה. בנסיבות כאלו הורה לנו בעבר הרב זלמן נ. גולדברג שליט"א, שניתן מכוח הפשרה לאמוד סכום פיצוי על ידי בית הדין (משפטי ארץ, א, עמ' 83).

לאור האמור, קובע בית הדין שעל הנתבע לשלם לתובע סך של 3,000 ₪ כפיצוי על כך שעקב קבלת המחסן הנוסף, לא יכול התובע לממש את זכותו של 20 מ"ר שלמים של מחסן. מכאן ואילך, לא יהיו לתובע תביעות נוספות על השטחים שהנתבע קיבל בתכניות שאושרו.

ט. העמדת בלוני הגז

התובע מבקש מבית הדין להורות, שהנתבע יהיה אחראי על העברת בלוני הגז של התובע שנמצאים בשטח המיועד לבניה. הנתבע טוען שעל התובע לעשות כן, משום שכששם את בלוני הגז בשטח זה, ידע שיש אפשרות שהשטח ינוצל לבניה על ידי הנתבע, ועל כן מראש היה מדובר במיקום זמני. התובע הציג מסמך מתאריך 25/01/09 שבו מספר שכנים, כולל הבעלים הקודמים של דירת הנתבע, אישרו לתובע לשים את בלוני הגז שלו בחצר המשותפת. לא ניכנס כאן לדיון מעמיק בדבר חזקת תשמישים של שכנים (ראו שולחן ערוך חושן משפט סימן קנג), אולם ברור ופשוט, שכאשר אחד השכנים משתמש בחלקו של חברו (או בחלק המשותף), וחברו מוחל על כך בפירוש, החזיק המשתמש בשימוש זה, ושוב אין יכול חברו למחות בו. הנתבע אמנם איננו המוחל, אולם כשקנה הנתבע את דירתו כבר הייתה חזקה זו בתוקף, ואין באפשרותו לשנותה. גם אם כבר היה ידוע קודם לכן שייתכן והבניין יורחב, כל עוד ההיתר שניתן היה באופן כללי וללא סייגים, מדובר בחזקה גמורה. ממילא, על הנתבע מוטלת האחריות להעברת בלוני הגז למקום אחר בחצר, כולל חיבורם וחיזוקם במקום החדש באותו אופן שהם מקובעים ומחוזקים עתה.

י. השתתפות באגרת בית הדין

התובע ביקש שבית הדין יחווה דעתו בשאלת השתתפות הנתבע באגרת בית הדין. תביעתו העיקרית של התובע אכן נדחתה, אולם מכיוון שאכן היה ראוי לברר וללבן שאלה זו בפני בית הדין, וכן מחמת שתביעות המשנה של התובע התקבלו, על הנתבע לשלם לתובע מחצית מאגרת בית הדין.

יא. החלטה

- א. לאישור התוכניות בעירייה יש תוקף על פי דין תורה, ועל כן הנתבע יכול לבנות בחלקים שאושרו לו, על פי היתרי הבניה והחוק.
- ב. הנתבע יעביר לתובע תוך 30 יום ממתן פסק הדין סכום של 3,000 ₪ כפיצוי על כך שהתובע לא יכול לממש את כל זכותו למחסן של 20 מ"ר.
- ג. אם הנתבע ייאלץ לנתק את ההסקה המרכזית במהלך הבניה, הוא יעשה זאת בעונה בה ההסקה אינה פועלת, או לחילופין בתאום עם שאר דיירי הבניין, וידאג לחבר אותה מיד כשהדבר יתאפשר.
- ד. באחריות הנתבע לדאוג שגובה הקרקע לאחר הבניה יהיה כפי שהיא כיום לפני הבניה.
- ה. הנתבע אחראי להעברת עצי הפרי המשותפים, שנמצאים בחלק בו הוא אמור לבנות, אל החלק הפנוי של החצר המשותפת.
- ו. הנתבע ידאג על חשבונו להעברת בלוני הגז של התובע לחלק פנוי של החצר המשותפת, ולהתקנתם בדומה למצב הקיים היום.
- ז. בעניין היציאה מהתכנית המשותפת - אם אחד הצדדים ירצה לצאת מהתכנית המשותפת לשם קידום הבניה שלו, הצד השני יסכים לכך.
- ח. אם תהיה לכך שאלה כספית (כגון תשלומי אגרות), הצדדים יעשו מאמץ לפתור זאת בהידברות, ובמידה שלא יצליחו בכך, ייגשו המעורבים בדבר לבית דין זה או בית דין אחר על פי הסכמתם.
- ט. הנתבע ישלם לתובע סך של 250 ₪, מחצית מאגרת בית הדין, תוך 30 יום ממתן פסק הדין.
- י. סך הכל יעביר הנתבע לתובע סכום של 3,250 ₪ תוך 30 יום ממתן פסק הדין.
- י. פסק הדין ניתן ביום כח באדר תשע"ב, 22 במרץ 2012.

והאמת והשלום אהבו

הרב סיני לוי

הרב יוסף כרמל, אב"ד

הרב אריה כץ