



בס"ד, א' בכסלו תשפ"א
17 בנובמבר 2020
תיק 80010

פסק דין חלקי

בעניין שבין

הנתבעים

התובע

1. שכן נוסף בבנין המגורים

שכן בבנין מגורים

2. שכן נוסף בבנין המגורים

א. השתלשלות האירועים

1. התובע והנתבעים הם בעלי דירות בבנין מגורים (להלן "הבנין"), והסכסוך ביניהם התגלע בעקבות בניית ממ"דים לדיירי הבנין. בתמצית, התובע דורש תשלום על כך שהממ"דים נבנו על קרקע שבבעלותו הפרטית. הנתבעים טוענים שהם פטורים מתשלום על הקרקע, ודורשים תשלום על היזמות לבניית הממ"ד של התובע, על עיכוב שגרם הנתבע לבנייה ועוד.
2. בתאריך 30/08/2017 הוגשה בקשה חתומה על ידי דיירי הבנין לוועדת התכנון והבניה חיפה (להלן: "הוועדה" או "וועדת הערר") על מנת לאשר הקמת מגדל של ממ"ד לטובת בעלי הדירות בבנין. הבקשה הוגשה לאחר הסכמה של כל בעלי הדירות לתוכנית זו, ולאחר משא ומתן ביניהם שבתחילתו אף הועלתה הצעה לקידום פרויקט תמ"א 38. לבסוף כאמור הוגשה הבקשה לבניית ממ"דים בבנין זה.
3. בתאריך 04/06/2018 מכר הבעלים הקודם של דירת התובע (להלן "המוכר") את דירתו לתובע. הדירה היא בקומת הקרקע בבנין ומוצמדת לה בטאבו חצר אשר בה תוכנן להקים את מגדל הממ"דים.
4. בתאריך זה כתב המוכר מכתב לוועדה שהוא חוזר בו מהסכמתו לתוכנית הבניה המוצעת. במכתבו מנמק המוכר את החזרה בכך שהוא לא היה מודע לכל המשמעויות של התוכנית, וכן לא היה מודע לפגיעה בזכויותיו ובקנינו הפרטי, וכן לא היה מודע לפגיעה בשכנים ובעצים.
5. לאחר מכן הוגשו לוועדה התנגדויות לבניית הממ"דים, על ידי השכנים המתגוררים בבניינים הסמוכים. במסגרת דיון בהתנגדות שהתקיים בתאריך 22/10/2018 שמעה וועדת הערר את התנגדות השכנים והתובע, ואת דבריו של הנתבע. הוועדה החליטה לדחות את הבקשה להקים את הממ"דים במיקום המקורי (להלן "מקום מס' 1") ולאפשר את בניית הממ"דים במיקום חלופי בחזית הדרום מערבית של הבנין (להלן "מקום מס' 2"). הוועדה נימקה בהחלטה מדוע מיקום זה הוא הטוב ביותר לבניית הממ"דים מבחינת שיקולי התכנון.
6. לאחר החלטה זאת יצרו הנתבעים קשר עם אדריכל על מנת לקדם את בניית הממ"דים במקום מס' 2, ואילו התובע הביע את התנגדותו לבניית הממ"דים במיקום הזה. כאשר הבין

עמוד 1 מתוך 11

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Jerusalem
Main Office: 2 Brurya St. P.O.B 8178 Jerusalem 91080

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס 02-5379626 Fax
www.erezhemdah.org
beitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



- התובע שהנתבעים נחוישים לקדם את הבניה במקום הנ"ל פנה אל המפקחת על רישום מקרקעין, אשר הוציאה צו מניעה לבניית הממד"ים במקום מספר 2.
7. לאחר הוצאת צו המניעה נכנסו התובע והנתבעים למשא ומתן, במהלכו הוסכם על בניית ממ"דים בחזית הבנין (להלן "מקום מס' 3"). במהלך המשא ומתן לבניית הממ"דים במקום מס' 3 העלה התובע דרישה לתשלום מהנתבעים עבור השימוש בקרקע הפרטית שבבעלותו לבניית הממ"דים. התובע דרש 45,000 ₪, והנתבעים התנגדו לדרישה זאת. כדי לא לעכב את הבניה עיכוב נוסף, הסכימו הצדדים בתאריך 15/07/2019 על בניית ממד"ים במקום מס' 3 ופניה לדין תורה לבירור המחלוקות הכספיות ביניהם.
8. לאחר ההסכם התקבל היתר בניה מהיר מהעיריה לבניה במקום מס' 3, והחלה עבודת הבניה טרם הוגשה התביעה בבית הדין.
9. הצדדים חתמו על הסכם בוררות וקיימו שני דיונים בפנינו, במסגרתם הוצגה תביעת התובע לתשלום עבור השימוש בקרקע הפרטית עבור בניית הממ"דים. בנוסף הגיש התובע תביעה לתשלום שכר עו"ד, בו נעזר כדי לפנות למפקחת על המקרקעין בכדי למנוע את הבניה במקום מס' 2, וכן תביעה להחזר אגרת בית הדין.
10. הנתבעים הגישו תביעה נגדית, אשר כוללת, תביעה בעבור תשלום על היזמות שלהם לקידום הפרויקט; עבור אגרות אשר נאלצו לשלם לעירייה בכדי להכשיר כחוקי חדר בדירתו של התובע, אשר היה בנוי על רכוש משותף של דיירי הבנין; תביעה עבור הקרקע של החדר הנ"ל. תביעה עבור עיכוב של שישה חודשים בזמן הבניה, אשר גרם להפסדים של תשלומי שכירות בסך 1000 ₪ לחודש לנתבעים; תשלום עבור פניה נוספת לאדריכל ומהנדס שנגרמה להם בעקבות שינוי מיקום הממ"דים; ותביעה לתשלום שכר עו"ד; סך כל התביעות הנגדיות עמד על 100,000 ₪.

ב. תביעת התובע

11. התובע תובע 45,000 ₪ בעבור השימוש של הנתבעים בקרקע הפרטית לבניית הממ"דים. את הסכום עבור הקרקע העריך התובע לאחר התייעצות עם שמאי מקרקעין.
12. לטענת התובע, הסכם בניית הממ"דים עם המוכר בטל, משום שהנ"ל הגיש לוועדה מכתב בו הוא חוזר בו מהסכמתו לתוכנית, ומביע התנגדות נחרצת לבניה במקום מס' 1. במכתבו הצהיר המוכר שהסכמתו לבניה נעשתה בטעות ומתוך חוסר הבנה של משמעויות ההסכמה לבניה במקום מס' 1. וכך כתב המוכר במכתבו לוועדה:

חתימתי נעשתה מבלי שהבנתי את כל המשמעויות הכרוכות בבקשה זו, לרבות הפגיעה העצומה בקנייני הפרטי ובזכויותיי, חסימת המעבר בגינה/חצר פרטית, מיקום לא נכון לממ"ד, המהווה פגיעה בשכנים, פגיעה מיותרת בעצים וותיקים ובוגרים ובמרקם הירוק של החצר.

13. בנוסף, ההסכם עם המוכר היה על בניה במקום מס' 1, ואילו וועדת הערר מנעה את האפשרות לבנות במקום מס' 1. הוועדה קיבלה את התנגדות השכנים, ואת הסבריו של התובע על



- הפגיעה בשטחו. התובע הסביר לוועדה שאם התוכנית (לבנייה במקום מס' 1) תבוצע, תיפגע יכולתו להשתמש בחלק מהגינה, אשר עתיד להיכלא על ידי הממ"ד. מכיון שעל פי החלטת וועדת הערר אי אפשר לבנות במקום מס' 1, ההסכם בין המוכר לנתבעים בטל.
14. בעקבות ביטול ההסכם הראשון עם המוכר, ההסכם לבניית הממ"דים במקום מס' 3 הוא הסכם חדש. הנתבעים חייבים לשלם לו את הסכום שהוא דרש בעבור בניית הממ"דים, שכן זאת היתה דרישתו על מנת שירשה להם לבנות את הממ"דים במקום זה.
15. בנוסף תובע התובע תשלום עבור שכר טרחת עו"ד בסך 10,000 ₪, אשר נאלץ לשכור כדי לפנות למפקח על המקרקעין, בכדי לעצור את תוכנית הנתבעים לבנות ממ"דים במקום מס' 2 בלי הסכמתו.
16. לטענת התובע אע"פ שוועדת הערר אישרה לבנות ממ"דים במקום מס' 2, אין בהחלטה זאת בכדי לחייב אותו להסכים לתוכנית זו. לטענתו, בעקבות החלטת וועדת הערר שלא לבנות במקום מס' 1, כל סיכום שנעשה בין הנתבעים למוכר בטל, ולכן אין לו שום חובה להסכים לבניה במקום מס' 2 או מס' 3. לטענת התובע בניה במקום מס' 2 מהווה פגיעה בשטח הגינה שכן מקום זה הוא באמצע הגינה, וכן בניה במקום זה מונעת הרחבה עתידית של דירת התובע שיכולה להתרחב רק לכיוון זה. בנוסף טוען התובע שוועדת הערר לא נתנה דעתה להיבטים הקנייניים המשפיעים על מיקום הממ"דים, אלא רק להיבטים תכנוניים. לכן החלטת הוועדה לאפשר את בניית הממ"דים במקום מס' 2, אינה מחייבת אותו לוותר על זכויות הקנין שלו בחצר.
17. התובע טוען, שעל אף שהוא התריע בפני הנתבעים בכתב ובע"פ, שהוא אינו מוכן לבניה במקום מס' 2, הם המשיכו בהליכי התכנון ואישור הבניה. דבר שהכריח את התובע לשכור עו"ד, כדי לפנות למפקחת על המקרקעין, ולהוציא צו מניעה זמני כנגד תוכנית הבניה. לטענת התובע, זהו היזק שנגרם לו על ידי התנהלות הנתבעים, ולכן הם צריכים לשאת בהוצאות שנגרמו לו.
18. עוד תובע התובע את דמי האגרה ששילם לבית הדין על סך 838 ₪. לטענת התובע הוא חתם על הסכם הבוררות בבית הדין לבקשת הנתבעים שרצו להתחיל את בניית הממ"דים, ולכן ביקשו שההכרעה על התשלומים שביקש מהם התובע תברר על ידי בית דין רבני. לטענת התובע היות שהתביעה נפתחה בבית הדין לבקשת הנתבעים, הם אלו שצריכים לשאת בתשלום אגרת בית הדין.
19. בנוגע ליכולתם של הנתבעים לתבוע תביעה נגדית טוען התובע, שההסכם בניהם לבוררות בדין תורה נוגע רק לתביעתו לקבלת תשלום על השימוש בקרקע שלו, ולתביעה הנגדית על לפיצוי או שיפוי על נזק שנגרם לנתבעים. לטענתו אין לבית הדין סמכות לדון בתביעה הנגדית העוסקת בדמי יזמות, או בכל תביעה אחרת של הנתבעים.
- ג. טענות הנתבעים ותביעתם הנגדית**
20. הנתבעים טוענים, שההסכם עם המוכר לבניית הממ"דים עדיין תקף, שכן הסכמתו של המוכר היתה הסכמה גמורה מתוך הבנה מלאה של מיקום הממ"דים ומשמעויותיו.



21. לטענת הנתבעים, המוכר חזר בו מהסכמתו לבניית הממ"דים במקום מס' 1 אך ורק משום שהתובע התנה את קניית הדירה בהתחייבות שהנ"ל יחזור בו מהסכמתו לבניית הממ"דים. לטענת הנתבעים, חזרתו של המוכר מהסכמתו אינה הגונה ואינה תקפה, היות והבניה הוסכמה על דעת כולם ואף המוכר חתם על הבקשה לבניית הממ"דים שהוגשה לוועדה.
22. לטענת הנתבעים, התובע פעל שלא כדין, כאשר התנה את קניית הדירה בהתנגדות המוכר לסיכום מחייב אודות בניית הממ"דים במקום מס' 1. כמו כן, התנגדותו של התובע לבניית הממ"דים במקום מס' 1 היתה שלא כדין שהרי הוא קנה את הדירה לאחר שכבר נחתם הסכם מחייב עם בעליה הקודמים לבנות ממ"דים במיקום זה.
23. בנוסף טענו הנתבעים, שלפני הדיון בוועדת הערר הם הגיעו לפשרה עם השכנים המערערים. במסגרת הפשרה הוסכם שמגדל הממ"דים יועתק ממקומו בשיעור קטן של פחות ממטר, אולם התובע התנגד להצעת הפשרה, ועל כן הסיכום לא יצא אל הפועל.
24. בנוסף, כאשר קנה התובע את הדירה הוא היה מודע להסכם שנחתם עם המוכר, ולכן היה יכול לתכנן את השיפוץ בדירתו כך שיתאים לתוכנית המקורית. מכאן מוכח שלא היה בתוכנית המקורית דבר שהיה יכול לגרום לתובע להתנגד. ממילא התנגדותו לתוכנית היתה שלא כדין.
25. על כן הנתבעים סבורים, שהתובע פעל שלא כדין, כאשר פעל להתנגדות לתוכנית הבניה במקום מס' 1, וכאשר הכריח את המוכר להתנגד לתוכנית, ועל כן מגיע להם פיצוי על כל ההפסדים שנגרמו להם מביטול התוכנית, בעקבות פעולותיו של התובע.
26. לטענת הנתבעים, על אף שוועדת הערר קבעה שאי אפשר לבנות את הממ"דים במקום מס' 1, ההסכם בין התובע לנתבעים עדיין תקף ומחייב, משום שכל יזם או בונה יודע שצפויים שינויים בתוכנית המקורית. ולכן על אף שהשתנתה התוכנית המקורית, המוכר היה מחוייב לתוכנית העדכנית. גם התובע מחוייב להסכם הראשון שנחתם עם המוכר, משום שכקונה הדירה הוא מחוייב לכל מה שהתחייב אליו המוכר לפני מכירת הדירה.
27. בנוסף טוענים הנתבעים, שהסכם הבניה המקורי כלל הסכמה של המוכר לוותר על תשלום בעבור הקרקע שבבעלותו עליה נבנים הממ"דים, בתמורה לכך שהנתבעים ויתרו מצידם על קבלת שכר בעבור היזמות והטיפול בקידום הבניה. מכיון שלטענת התובעים ההסכם הראשון עם המוכר עדיין תקף ומחייב גם את התובע, על כן אין חובה לשלם לתובע על השימוש בקרקע שבבעלותו לבניית הממ"דים.
28. בתגובה לדרישת התשלום בעבור הקרקע, טענו הנתבעים כי השומה שהציג התובע לערך הקרקע היא שומה מופרזת. התובע תבע עבור הקרקע 45,000 ₪ מפני ששמאי מקרקעין העריך את שווי הקרקע בין 65,000 ₪ ל 85,000 ₪. הנתבעים טענו שאם ערכם של 12 מ"ר בחצרו של התובע היא 65,000 ₪ אזי שומת ערך כל החצר ששטחה 182 מ"ר עומדת על סך המתקרב למיליון ₪, דבר שאינו מסתבר לפי ערכו של בית באזור זה בעיר חיפה.
29. לחילופין, באם לא תקבל טענת הנתבעים שההסכם המקורי תקף, כנגד תביעת התובע לתשלום בעבור הקרקע עליה נבנו הממ"דים, תבעו הנתבעים תשלום עבור העבודה שהשקיעו



למען הבנייה. זו כללה את יוזמתם לשכנע את הדיירים להסכים לפרויקט, ואת הקידום של הבנייה בוועדות הבניה ובמערכת העירונית. לטענת הנתבעים מקובל לשלם דמי יזמות בגובה של 35 אחוז מהפרויקט, ומכון שעלות בניית הממ"דים היא 275,000 ₪ מגיע להם כשכר יזמות תשלום של 96,250 ₪. הנתבעים הסבירו שמראש הם לא דרשו דמי יזמות מכיוון שחשבו שהתובע נותן להם את זכויות השימוש בקרקע בחינם; אולם במקביל לתביעת התובע לקבל תשלום עבור השימוש בקרקע – הם תובעים לקבל ממנו תשלום עבור היזמות.

30. בנוסף תובעים הנתבעים תשלום אגרה על סך 2500 ₪ לכל אחד מהנתבעים, שהנתבעים נאלצו לשלם בכדי להכשיר חדר בדירתו של התובע, שבנוי על שטח שהיה רשום כרכוש משותף של כל דיירי הבנין. את החדר היו חייבים דיירי הבנין להכשיר על מנת לקבל היתר לבניית הממ"דים. בנוסף לאגרה הנ"ל תובעים הנתבעים 20,000 ₪ עבור שטח החדר שהוכשר בדירתו של התובע, שהיה רכוש משותף של כל הדיירים.

31. על העיכוב שנגרם בגלל ההתנגדות לבנית במקום מס' 1 ובמקום מס' 2 תובעים הנתבעים סך של 6000 ₪ לכל אחד. לטענתם נגרם להם עיכוב של שישה חודשים בבניית הממ"דים, ובגין כל חודש בו היה הממ"ד בנוי הם היו יכולים לקבל 1000 ₪ נוספים כל אחד, על השכרת דירתו עם חדר נוסף.

32. הנתבעים דורשים גם תשלום עבור הוצאות שגרמו להם השינויים בתוכניות הבניה, לטענתם בגלל התנגדות התובע. ההוצאות הן: 4000 ₪ אשר שולמו על ידי הנתבעים לאדריכל כתוספת עבור התכנון הנוסף שנבע מהשינוי במיקום הממ"דים; 5000 ₪ עבור טרחה שנגרמה להם בכדי לאשר את כל השינויים בעירייה ולקבל היתר בניה מחדש; 4000 ₪ עבור שכר טרחת עו"ד אשר שכרו הנתבעים כדי לטפל במחלוקת עם התובע.

33. סך הכל תובעים הנתבעים 100,000 ₪ מהתובע, על אף שע"פ חישוב סכום החיוביים שדרשו הנתבעים עולה על סך זה.

ד. נושאים לדיון

1. תוקפה של ההסכמה הראשונה לבניית הממ"דים.
2. האם הנתבעים חייבים לשלם על קרקע התובע?
3. האם הנתבעים חייבים לשלם על עו"ד שלשירותיו נזקק התובע?
4. סמכותו של בית הדין לדון בתביעה הנגדית.
5. התביעה הנגדית: פיצויים לנתבעים על הפסדים והוצאות ותשלום דמי יזמות.

תביעה 1: תשלום דמי יזמות.

תביעה 2: תשלום פיצוי על העיכוב בבניה.

תביעה 3: תשלום בגין תשלום נוסף לתכנון ואגרות נוספות.

תביעה 4: תשלום עבור שכר טרחת עו"ד.

עמוד 5 מתוך 11

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Jerusalem
580120780 ע"ר מס' 580120780

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס 02-5379626 Fax
www.erezhemdah.org
beitdin@erezhemdah.org

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



תביעה 5 : תשלום עבור הכשרת חדר בדירת התובע.

6. הוצאות משפט.

ה. דיון

1. תוקפה של ההסכמה הראשונה לבניית הממ"דים

34. נפסק להלכה בשו"ע (חו"מ סי' קפט סעי' א) "אין המקח נגמר בדברים". הנתבעים המציאו לבית הדין ראייה על ההסכמה גמורה של מוכר הדירה לבניית הממ"דים במקום מס' 1, בדמות חתימתו על הבקשה להיתר בניה לעירייה. נכונה טענת הנתבעים שחתימתו מעידה על הסכמתו הגמורה לבניה. אולם יש לדון האם חתימה זו מהווה קנין על קרקע הפרטית, נתינתה או נתינת זכות שימוש בה לנתבעים בקנין גמור המחייב ע"פ ההלכה.

35. בית דין זה כבר פסק בתיק מס' 70056 שיש להניח שגם אילו נעשה קנין על ההסכמה לבנות את הממ"דים, קנין זה לא היה מחייב משום שקנין זה מוגדר "קנין דברים בעלמא" (עי' ב"ב ג ע"א). קנין דברים מוגדר כקנין המחייב את הצדדים להתנהגות מסוימת או כקנין שנועד ליצור התחייבות להסכמה, בין שני צדדים על עניין מסוים. קנין כזה אינו תקף ע"פ ההלכה, אלא רק קנין על חפץ או קרקע (עי' באריכות בספר כת"ר מחקרים בכלכלה ומשפט ע"פ ההלכה כרך א' עמ' 36 והלאה). יחד עם זאת, לדעת חלק מן הפוסקים, קנין סיטומתא – היינו מעשה קנין המקובל בקרב הציבור כמנהג – יכול לחול גם על קנין דברים. ולכן יתכן שחתימה על ההסכמה לבנייה תיחשב כקנין מועיל. לשם כך היה עלינו לברר האם נהוג לראות בחתימה כזו קנין שאין אפשרות לסגת ממנו.

36. בנדון דידן, גם אם נאמר שהיה קנין מחייב על ההסכמה לבנות ממד"ים, והמוכר לא יכול היה לחזור בו, ההסכמה זאת פקעה כאשר הוועדה החליטה שאין אפשרות לבנות את הממ"דים במקום מספר 1. זאת משום שאין בהסכמה לבנות ממ"דים במקום מסוים, ההסכמה לבנות ממ"דים בכל מקום אחר, שהרי ברור לכל מבין, שבניית הממ"דים במקום אחר חייבת להסכמה מחדש של כל הנוגעים בדבר. הנזק והתועלת שעשויים לצמוח מבניית ממ"ד במקום אחד יכולים להיות שונים בתכלית מהנזק והתועלת שבבניית הממ"ד במקום אחר. על כן ברור שלא הייתה שום התחייבות שחייבה את התובע להסכים לבניית הממ"דים בכל מקום שהוא בחצרו. שהרי גם להודעת הנתבעים לא היתה אפשרות לבנות את הממ"דים במקום המדויק ובאופן המדויק שבו סוכם עם המוכר, בעקבות הצורך להתפשר עם השכנים.

37. לסיכום, בית הדין קובע כי אין שום דבר שחייב את התובע לבניית ממ"דים במקום 2, במקום 3, או במקום 1 אם נדרשים שינויים בתוכנית.

2. האם הנתבעים חייבים לשלם על קרקע התובע?

38. מכיון שהנתבעים נהנים מקרקעו של התובע, דרישתו לתשלום מחייבת אותם (לא שייך כאן "זה נהנה וזה אינו חסר", שהרי יש צדדים שבהם התובע חסר; וכך "זה נהנה וזה אינו חסר" אינו אלא לאחר מעשה, ולא לכתחילה).



39. באשר לשומת התשלום שהציג התובע, בית הדין מקבל את טענת הנתבעים שהשומה שהתובע הציג נראית כשומה גבוהה ומופרזת (חוו"ד השמאי לא הועברה לבית הדין, ולכן אין לפנינו הנתונים הגולמיים ששימשו להכנת השומה. יתכן שזה שווי גינה כאשר מביאים בחשבון את האפשרות להקים עליה את כל טור הממ"דים, אבל להבנתנו הנתבעים אינם צריכים לשלם לתובע את שווי הקרקע כקרקע לבנייה, אלא רק את שווייה כחצר). יתר על כן, השומה אותה הציג התובע נוגעת לערכה של הקרקע לקנייה באופן מלא, אולם הנתבעים אינו נהנים מבעלות על כל הקרקע, שהרי הבעלות על קומת הקרקע נשארה בבעלותו של התובע, והנתבעים מקבלים רק את הקומות העליונות (לשון אחרת: התובע זכאי לקבל תשלום על זכות הבנייה של הממ"דים שמעל הממ"ד שלו, ולא את שווי הקרקע).

40. כאשר בעלי הקרקע דורש תשלום עבור קרקעו או עבור שימוש בקרקעו, הוא יכול לכאורה לדרוש איזה סכום שעולה בדעתו, שהרי קי"ל ש"אין לקרקעות אונאה" (שו"ע חו"מ סי' רכז סע' כט). אך מאידך, כתב הסמ"ע בשם המהרש"ל (חו"מ סי' רכז ס"ק נא) שאע"פ שאין לקרקעות אונאה, וסכום האונאה אינו חוזר, יש איסור בהונאה על מכירת קרקע. ולא גרעה אונאת קרקע מכל אונאת דברים בה המאנה את חברו עובר על איסור.

41. בהסכם הבוררות שעליו הצדדים לפני בניית הממ"דים במקום מספר 3, הוסכם ש:

"כל הטענות... לרבות טענות של צד א' המבקש תשלום עבור השימוש בקרקע הפרטית שבבעלותו לצורך בניית הממ"דים.... יוכרעו בבוררות ע"פ דין תורה".

לכן בית הדין יכריע גם על גובה התשלום הראוי עבור קרקע התובע. בית הדין כמוכן אינו יכול לחייב בסכום גבוה מהראוי, שכן כפי שכתבנו יש בדרישת תשלום הגבוהה מהראוי משום איסור אונאה.

42. לסיכום: בית הדין קובע, שהנתבעים חייבים לשלם לתובע על השימוש בקרקעו לבניית הממ"דים, אולם חיוב זה אינו בשיעור אותו תבע התובע, אלא חיוב נמוך יותר.

3. האם הנתבעים חייבים לשלם על עו"ד שלשירותיו נזקק התובע?

43. במסמך מדיניות של בית דין זה הנוגע למדיניות בית הדין בכל הנוגע לחיוב הוצאות משפט נקבע¹:

כאשר מדובר בבעלי דין שנהגו באופן הגון וסביר, אין חיוב בהוצאות של בעלי הדין.

המקור לקביעה זאת נמצא בגמרא מסכת סנהדרין (לא ע"ב)

¹ <https://www.beitdin.org.il/Article/38>



כי אתא רב דימי אמר רבי יוחנן: התוקף את חבירו בדין, אחד אומר: נדון כאן, ואחד אומר: נלך למקום הוועד כופין אותו וילך למקום הוועד. אמר לפניו רבי אלעזר: רבי, מי שנושה בחבירו מנה יוציא מנה על מנה? אלא, כופין אותו ודן בעירו.

ולמדו התוס' (ד"ה ויוציא) מדברי הגמרא, שמכאן מוכח שאף שהמתחייב בדין גרם לתובע הוצאות, הוא אינו חייב לשלם על הוצאות התובע (ולכן רבי אליעזר אומר שלא מסתבר שנחייב את התובע להוציא הוצאות מרובות שלא יוחזרו לו, ולכן מקום הדיון הוא בבי"ד הסמוך למקום מגורי הצדדים, אף שהדיינים שם אינם בקיאים כמו הדיינים בבית הוועד). על כן, בכל מקרה בו הצדדים פעלו באופן סביר כדי להגן על זכויותיהם ולקדם את מטרותיהם, אין לחייב בתשלום על הוצאות משפט שנגרמו לצד השני.

44. בנדון דידן, הנתבעים פעלו להקמת הממ"דים במקום מספר 2, על פי המלצת וועד הערר, וכן על פי הידיעה שבמקום זה הליך הבניה יהיה קצר יותר. לכן אע"פ שהתובע התנגד לבניה במקום זה, הנתבעים שרצו לקדם את הפרויקט פעלו באופן סביר לקידום מטרותיהם, ולכן אין לחייבם בהוצאות שנגרמו לתובע כדי להוציא את צו המניעה הזמני.

4. סמכותו של בית הדין לדון בתביעה הנגדית

45. התובע טען שבהסכם הבורות שנחתם בין הצדדים בתאריך 15/7/2019 נושאי הבורות בין הצדדים לא כוללים את תביעתם הנגדית של הנתבעים לתשלום על יזמות, ועל כן לא מקובל עליו שבית הדין ידון בטענות אלו, מפני שעל דיון בטענות אלו לא הסכים התובע להיות נידון בפני בית דין זה.

46. בהסכם הבורות בין הצדדים נכתב:

"כל הטענות לפיצוי/ שיפוי כספי, או טענות על אופן חלוקת התשלום עבור בניית הממ"דים שיש לצדדים אחד כנגד השני לרבות טענות של צד א' המבקש תשלום עבור השימוש בקרקע הפרטית שבבעלותו לצורך בניית הממ"דים.... יוכרעו בבורות ע"פ דין תורה".

בהסכם זה כלולה במפורש הסכמה של הצדדים להיות נידונים על כל תביעה של אחד מהצדדים לשנות את אופן חלוקת התשלום. חלוקת התשלום יכולה להשתנות גם על ידי קיזוז סכום עבור תשלום דמי יזמות לנתבעים. על כן, על פי ההסכם בין הצדדים, תביעות הנתבעים לתשלום דמי יזמות וכו' יכולות להיות נידונות על ידי בית דין זה.

47. יתר על כן, בהסכם הבורות של בית דין זה עליו חתם התובע פעמיים, בתאריכים ו' חשוון תש"פ, וט' טבת תש"פ, כתוב במפורש בסעיף 3:

"בית הדין יפסוק בסכסוך שבין הצדדים ובכל הטענות והתביעות שיש לצדדים אחד כנגד השני כמפורט ו/או יפורט בכתבי בית הדין אשר יגישו הצדדים וכן בכל נושא אחר הקשור לנושא הבורות אשר יועלה ע"י הצדדים במהלך הבורות".



בחתימת התובע על הסכם זה, הסכים התובע להיות נידון בבית דין זה על כל נושא הקשור לנושא הבוררות, ובכל זה גם להיות נידון על תביעתם הנגדית של הנתבעים לתשלום דמי יזמות.

5. התביעה הנגדית: פיצויים לנתבעים על הפסדים והוצאות ותשלום דמי יזמות

תביעה 1: תשלום דמי יזמות

48. שני הצדדים מודים, שהנתבעים עבדו ופעלו לקידום הפרויקט, והעניקו לתובע שירותי יזמות. כמו כן, שני הצדדים מודים, שעד להגעה לבית הדין הנתבעים לא דרשו תשלום עבור שירותי היזמות שהעניקו לפרויקט. לטענת הנתבעים הם לא תבעו תשלום עבור היזמות, משום שהתובע גם תרם לפרויקט באמצעות הקצאת קרקעו הפרטית. אולם מעת שהתובע רוצה תשלום עבור השימוש בקרקע, הם מעלים כנגד זאת תביעה לתשלום עבור שירותי היזמות.

49. כתב הרמ"א בהגהותיו, חו"מ סי' רסד סע' ד:

**וכן כל אדם שעושה עם חברו פעולה או טובה, לא יוכל לומר: בחנם עשית עמדי
הואיל ולא צויתך, אלא צריך ליתן לו שכרו.**

ומקורו בדברי הר"ן כתובות (סג ע"א מדפי הרי"ף), שכתב שכאשר אדם מהנה את חברו, על החבר לשלם עבור אותה ההנאה. אי אפשר לומר שברירת המחדל היא שאותה ההנאה ניתנה בתורת מתנה אם לא ביקש עליה תשלום מראש. שכן למדים מדין "יורד לשדה חברו שלא ברשות ונטעה" (ב"מ קא ע"א) שבעל השדה חייב לשלם לאדם שנטע עבור ההנאה שנהנה מן הנטיעות, ולא אומרים שהנוטע נתן את הנטיעות במתנה.

ואם כן הוא הדין בנדון דידן, התובע צריך לשלם לנתבעים על ההנאה מפעולות היזמות שלהם לטובת בניית הממ"דים. [ועי' בד"ן זה בשו"ת הרשב"א ח"ד סי' קכה, וברמ"א חו"מ סי' רמו סע' י, ובש"ך שם סי' ט, ובקצוה"ח שם סי' א, ובנתיחה"מ שם סי' ק ה, ואכמ"ל]. ועיין גם בפסק דין בתיק 70003, בו פסק בית הדין שיש לחייב מדין "נהנה" גם כשלא הייתה דרישה לתשלום לפני קבלת ההנאה.

50. נמצאנו למדים, שהתובע חייב לשלם לנתבעים על ההנאה מפעולות היזמות שהם ביצעו לטובת הפרויקט. אלא שיש לדון בשומת הנתבעים לדמי היזמות. זאת משום, שפעולות היזמות לא נעשו רק לטובת התובע אלא לטובת כל דיירי הבניין, ובכללם הנתבעים עצמם, ולכן לא הגיוני להשית את כל סכום היזמות על התובע לבדו. על כן נראה לבית הדין שיש לחייב את התובע בתשלום דמי יזמות אבל בשיעור נמוך בהרבה מתביעת הנתבעים.

תביעה 2: תשלום פיצוי על העיכוב בבניה

51. כפי שכתבנו לעיל למסקנה בפסקה 37, אין שום דבר המחייב את התובע בסיכום שהושג על בניית הממ"דים עם מוכר הדירה, ולכן כמובן אין שום טענה של הנתבעים על העיכוב בבניית הממ"דים. שהרי בניית הממ"דים הייתה זקוקה על פי הדין לסיכום חדש ומחייב עם התובע.



משהושג סיכום כזה עם התובע בקשר לבניית הממ"דים במקום מספר 3, החלה הבניה כפי שביעות רצון כל הצדדים, ולכן אין יסוד לחיוב בנידון זה.

תביעות 3, 4: תשלום בגין תשלום נוסף לתכנון ואגרות נוספות, ותשלום עבור שכר טרחת עו"ד.
52. כפי שכתבנו לעיל בפסקה 43, על פי מדיניות בית הדין אין לחייב על הוצאות משפט, במקרה בו הצדדים נהגו באופן סביר וישר. התובע התנגד לכל אורך הדרך לבניית הממ"דים במקום מספר 1, ואח"כ לבניית הממ"דים במקום מספר 2, ואף יידע על כך את הנתבעים. על כן פעולות התובע בנוגע להגנה על זכויותיו ורכושו היו בגדר הסביר והישר, ולכן בית הדין אינו רואה מקום לחיוב בסעיפים אלו. גם תוספת התשלום לאדריכל ואגרות נוספות שנדרשו הנתבעים לשלם נבעו משינויים במקום בניית הממ"דים שנגרמו עכב דין ודברים סביר והגון בין הצדדים.

תביעה 5: תשלום עבור הכשרת חדר בדירת התובע

53. התשלום עבור הכשרת החדר בדירתו של התובע, התבצע על מנת לאפשר קבלת היתר לבניית הממ"דים. מכיון שלא הוצג ולא נטען בשום שלב בבית הדין שהתובע פלש לחלק מהרכוש המשותף שלא כדין, או ביצע איזו פעולה של השגת גבול בכל הקשור לחלק זה, בית הדין מבין שהבעיה בהכשרת החדר היא בעיה שמקורה בטעות מנהלית כל שהיא, ולא כתוצאה מפעולה שאינה הוגנת מצד התובע.

54. על כן, אין בית הדין מוצא סיבה לחייב את התובע בתשלום על הכשרת החדר, או בכל תשלום אחר על הכשרת החדר. שהרי זהו חדר השייך לו כדין, אלא שבגלל בעיה ברשומות היה חדר בלתי חוקי. היות וכך, כל דיירי הבניין נהנו מסידור הרישום כדין, שאפשר את ביצוע בניית הממ"דים, חייבים לשלם על הכשרת החדר יחדיו.

6. הוצאות משפט.

55. הנהוג בבית דין זה הוא שכאשר שני הצדדים מתנהלים בצורה הוגנת במהלך הדיון המשפטי, אזי כל צד נושא בהוצאותיו, ושני הצדדים נושאים שווה בשווה בהוצאות בית הדין. בנדון דידן שני הצדדים אמנם נהגו באופן הוגן, אך אנו סבורים שהתביעות היו מוגזמות. מטעם זה, כל צד ישא בהוצאותיו וכן באגרת בית הדין אותה כבר שילם. אין צו להוצאות נוספות.

ו. פסק דין

56. כפי שכתבנו לעיל ישנם שני חיובים מבוססים בנדון דידן: הראשון תביעה של התובע לתשלום עבור השימוש בקרקע לבניית הממ"דים, אולם הסכום הראוי לגביה בעבור חיוב זה אינו גבוה כפי שנטען, מהנימוקים שציינו לעיל. החיוב השני, עבור שירותי יזמות שהנתבעים



העניקו לפרויקט. גם חיוב זה קטן משמעותית מהנטען, היות והנתבעים לא פעלו בשביל התובע בלבד, אלא בעיקר למען קידום הפרויקט למענם ולרווחתם.

57. לכן בית הדין מכריע כפשרה הקרובה לדין, שיש לקזז את שני החיובים האחד עם השני, ולא לחייב בשום חיוב את אחד מהצדדים.

58. בפסק דין זה יש משום תיאור נכון של המציאות, משום שהמדובר הוא בשכנים שנרתמו יחדיו לבניית ממ"דים בדירותיהם. במסגרת הבניה הם שלמו בשווה את כל הוצאותיהם, ואף תרמו את אשר יכלו לטובת הפרויקט. במסגרת זאת כל אחד מהשכנים תרם את אשר לו: התובע תרם את הקרקע, והנתבעים את ניסיונם ועבודתם בניהול הפרויקט וקידומו. ולכן אין זכאים לתשלום עברו תרומתם שכן כל אחד מהצדדים תרם את אשר לו למען הכלל, ויש לראות את תרומותיהם כתרומות שוות ערך למען הצלחת הפרויקט.

59. לפי סדרי הדין של רשת בתי הדין ארץ חמדה-גזית ניתן להגיש בקשת רשות ערעור על פסק דין זה תוך 30 יום מהמועד בו נשלח לצדדים.

פסק הדין ניתן ביום א' בכסלו תשפ"א, 17 בנובמבר 2020.

בזאת באנו על החתום

הרב יעקב סלקמון

הרב בניהו ברונר, אב"ד

הרב מאיר שקדי