



בס"ד, י"ט בשבט תשפ"ה

17 בפברואר 2025

תיק מס' 83053

## פסק דין חלקי

בעניין שבין:

א'

(תובע, נתבע שכנגד)

ובין

ב'

(נתבע א', תובע א' שכנגד)

וגי

(נתבע ב')

### א. רקע כללי

הצדדים גרים בבניין מדורג באחד מערי ישראל. התובע הינו הבעלים של הדירה התחתונה, נתבע א' התגורר מעליו והמרפסת שלו היתה על הגג של התובע. נתבע ב' מתגורר מעל שניהם והמרפסת שלו היתה על הגג של נתבע א'. הצדדים החליטו לפני כשנתיים לבצע הרחבה לדירותיהם. התובע הרחיב את דירתו בשטח של 22.5 מ"ר. נתבע א' בנה בניה חדשה בשטח של 36.75 מ"ר, חלק מהבניה על גבי המרפסת הקיימת וחלק מהבניה על גבי הבניה החדשה של התובע, משמשת את נתבע א' כמרפסת. נתבע ב' בנה בניה חדשה בשטח של 31.84 מ"ר על שטח המרפסת הקיימת שהייתה מעל דירתו של נתבע א', שטח המרפסת החדשה של נתבע ב' הוא על גבי כל הבניה החדשה של נתבע א'.

לשם ההבהרה נוסף תרשים סכמתי של הדירות (להמשגה בלבד, ללא קנה מידה):



עמוד 1 מתוך 10



על מנת לצמצם את עלויות הבניה ולמנוע נזקים ובעיות נוספות, החליטו הצדדים לבחור בקבלן אחד שיבצע את פרויקט ההרחבה עבור כולם. לאחר בדיקה של מספר קבלנים בחרו בקבלן מסוים שביצע את העבודה. כל משפחה חתמה על חוזה עצמאי מול הקבלן. הצדדים סיכמו מראש כי על כולם לשאת בתשלום מסוים עבור העמודים והיסודות, אולם לא נעשה סיכום מפורט על מחירם שואופן חלוקת התשלום בין הצדדים.

המחלוקת בין הצדדים נוגעת לחמישה נושאים הנוגעים לחלוקת העלויות בפרויקט הבניה:

1. עלות השלד ואופן חלוקתה בין הצדדים.
2. השתתפות הצדדים בעלות קורת תמך בבית התובע.
3. (תביעה שכנגד) השתתפות נתבע ב' בעלות היסודות הישנים של המבנה המקורי.
4. (תביעה שכנגד) השתתפות התובע בעלות איטום הגג בהרחבה הצפונית.
5. (תביעה שכנגד) השתתפות הצדדים בעלות צינור ניקוז בבית נתבע א'.

## ב. עלות השלד ואופן חלוקתה בין הצדדים

מוסכם על הצדדים כי חובת התשלום עבור השלד שבנה הקבלן מוטלת על כולם, אלא שנחלקו מהי העלות של השלד מתוך כלל עלות הבניה שבנו כולם, וכיצד יש לחלקה ביניהם. בנוגע לשאלת העלות, פנה בית הדין למומחה (להלן: "המומחה") אשר יעריך מהי עלות השלד מתוך כלל הפרויקט. כאשר בית הדין הגדיר במדויק את שאלותיו למומחה, כפי שמופיע בהחלטת הביניים מתאריך יב בשבת תשפ"ד:

"מכיוון שמדובר בבניה פלסטינית זולה ביחס למחיר השוק, נקבע כי המומחה יבחן את העלות של הבניה על פי הפרמטרים הבאים.

1. עלות מקובלת (אובייקטיבית), על פי מחירונים מקובלים.
  2. עלות בפועל (סובייקטיבית) על פי החומרים שיוגשו למומחה בית הדין. למומחה יוגשו הסכם ההתקשרות עם הקבלן, תוכניות בניה, מפרטים, היקף כלל העבודות שכל צד עשה והתשלומים בפועל ששולמו לקבלן, על המומחה להעריך בדרך אומדן, מה החלק היחסי של השלד, יסודות וגג<sup>1</sup> מכלל עלויות הבניה.
  3. לבקשת הנתבע, על המומחה להעריך גם את עלות העמודים והגג שבנה הנתבע.
- על המומחה לקבוע את עלות הבניה על ידי צירוף שתי שיטות החישוב על פי שיקול דעתו."

<sup>1</sup> בית הדין הניח מלכתחילה כי רצפת התובע אינה חלק מהיסודות של המבנה מהם נהנים הנתבעים ולכן לא כלל אותה בפשרה. אולם מומחה בית הדין הוסיף אותה מדעתו שכן לדעתו היא נחשבת כאלמנט תומך. עם זאת בית הדין סבור כי אין לחייב את הנתבעים בעלות המלאה של הרצפה שכן היה ניתן לבנות את הקומות העליונות גם באמצעות אלמנטים קונסטרוקטיביים זולים יותר (כגון בניה על עמודים). היות ובית הדין מוסמך על פי הסכם הבוררות לפסוק גם לפשרה, לכן בית הדין קובע על דרך הפשרה שהתובע ישא בתשלום עבור מחצית רצפת הבטון, ועלות החצי שני תחולק באופן שווה בין שלושת הצדדים. למעשה דו"ח המומחה לקח בחשבון את הרצפה גם כן.



המומחה הגיש את חוות דעתו לבית הדין בתאריך כ"ב כסלו תשפ"ה. המומחה חישב את עלויות הבניה של המרכיבים עליהם הצדדים צריכים לשלם בשני אופנים: הראשון, עלות מקובלת, אותה הוא קבע על פי "מחירון דקל". השני היה עלות בפועל, על ידי חישוב על פי החלק היחסי של השלד ביחס לכלל עלויות הבניה. הבניה בשלושת הדירות נעשתה על ידי אותו קבלן, לכן היה מצופה לקבל תוצאה דומה בשלושת הדירות. אולם לאחר קבלת דו"ח המומחה עולה כי עבור התחשיב של עלות הבניה באופן יחסי ישנו פער שלא ניתן להסבירו כפי שיובא להלן:

עלות שלד בפועל על פי יחס שלד בנין	עלות שלד-דקל	בניה בפועל ביחס למחירון דקל	עלות בנין בפועל	מרכיב השלד בבניה	עלות בנין-דקל	
20442	35586	57.4%	184000	11.11%	320408	תובע
15509	21088	73.5546%	191000	8.12%	259671	נתבע א'
18038	19082	94.5%	185000	9.75%	195729	נתבע ב'

כפי שניתן לראות על אף שהעבודה נעשתה אצל אותו קבלן נראה כי התמחור ביחס לכל אחד מהלקוחות נעשה באופן שונה לחלוטין בפער של עשרות אחוזים, כאשר אצל נתבע ב' התשלום עבור הבניה הוא כמעט תשלום מלא של מחירון דקל. מכיוון ששלושת הצדדים, נראים כאנשים נבונים ושקולים שלא היו מאפשרים לקבלן להפקיע מחיר ביחס אליהם הרי שגם אם הקבלן הפחית לאחד והוסיף לשני לא מסתבר שעשה זאת בפער כה גדול. לפיכך מסתבר לומר שהתוצאה שנתקבלה על ידי המומחה הינה תוצאה שגויה אותה ניתן לייחס לנתונים שגויים שסיפקו הצדדים למומחה ביחס לתשלומים ששולמו או לעבודות שבוצעו. במקרה שכזה על בית הדין להשתמש בסמכות שנתנו הצדדים למומחה לקבוע את אופן החישוב לפי שיקול דעתו, סמכות המוקנית גם לבית הדין. על כן בית הדין מקבל על דרך הפשרה את היחס הממוצע בין הצדדים על פיו יוצא שישנו יחס של 75% (בקירוב) בין מחירון דקל לבניה בפועל. לפי היחס הזה נחשב את עלות היסודות בפועל:

עלות שלד בפועל על פי יחס שלד בנין 75%	עלות שלד-דקל	
26689	35586	תובע
15814	21086	נתבע א'
14311	19082	נתבע ב'



בנוגע לאופן החלוקה בית הדין הציע לצדדים להתפשר הצדדים קבלו עליהם את הפשרה ועשו עליה קניין. העקרון של הסכם הפשרה היה שכל אחד מהצדדים ישלם את חלקו בשלד לפי השעור ממנו הוא נהנה. פרטי הסכם הפשרה אשר נקבע כחלטת ביניים בתאריך ט"ו בשבט תשפ"ד הם כדלהלן:

#### **חלוקת עלות יסודות, עמודים וגג של תובע 1**

תובע 2 (נתבע א') עושה שימוש בכל הבניה החדשה של תובע 1 (התובע), הנתבע (ב) עושה שימוש בחלק קטן מהבניה החדשה של תובע 1.

בחלקים בהם תובע 2 בלבד עושה שימוש בבניה החדשה – תובע 2 ישלם 50% מעלות היסודות, העמודים והגג.

בחלקים בהם גם הנתבע עושה שימוש – התשלום יתחלק באופן הבא – הנתבע ישלם 33% מעלות העמודים והיסודות, תובע 2 ישלם 33% מעלות העמודים והיסודות ו-50% מעלות הגג.

#### **עלות עמודים וגג של תובע 2**

הנתבע ישלם 50% מעלות העמודים והגג שבנה תובע 2.

אחרי קבלת התוצאות מהמומחה, והתאמות הנדרשות על ידי בית הדין עולה כי חישוב ההשתתפות של התשלומים בין הצדדים היא כדלהלן:

על פי החישוב שבוצע עלות הבניה של השלד של הרחבת התובע היתה 26,689 ₪. על פי הסכם הפשרה בעלות הבניה של שלישי מהשטח אמורים שלשת הצדדים להתחלק שווה בשווה, כלומר על כל אחד לשאת בעלות של 2,965 ₪. גם נתבע א' וגם נתבע ב' נדרשים לשלם לתובע סכום זה. בנוסף לכך בעלות הבניה של שני שלישי מהשטח אמורים לשאת התובע ונתבע א' שווה בשווה. כלומר על כל אחד לשאת בעלות של 8,869 ₪. נתבע א' נדרש לשלם סכום זה לתובע בנוסף לסכום הקודם.

על פי החישוב שבוצע עלות הבניה של השלד של הרחבת נתבע א' היא 15,814 ₪. על פי הסכם הפשרה בעלות הבניה אמורים נתבע א' ונתבע ב' להתחלק שווה בשווה ולפיכך על נתבע ב' לשלם לנתבע א' סכום של 7,907 ₪.

#### **לסיכום:**

1. על נתבע א' לשלם לתובע סכום של 11834 ₪.
2. על נתבע ב' לשלם לתובע סכום של 2965 ₪.
3. על נתבע ב' לשלם לנתבע א' סכום של 7907 ₪.

#### **ג. השתתפות בקורות תמך בבניה החדשה**

כחלק מעבודות הבניה שנעשו בביתו של התובע הותקנו שלוש קורות פלדה לתמיכה בתקרה. התובע טוען כי קורות אלו הותקנו לצורך הבניה החדשה ועל כן על נתבע א' ונתבע ב' להשתתף בעלות

עמוד 4 מתוך 10



הקורות. כנגדו טוענים נתבע א' ונתבע ב' כי קורות הפלדה לא נדרשו בשל הבניה החדשה אלא בשל העובדה שהתובע הרס את אחד הקירות בבית הישן, ואם התובע לא היה הורס את הקיר לא היה צורך בקורות הפלדה.

הואיל ומדובר בשאלה עובדתית פנה בית הדין למומחה על מנת להבין מהו תפקידן של קורות הפלדה שהתקין התובע בביתו.

שאלת בית הדין למומחה:

1. האם הצורך בקורות התמך נעשה לצורך הבניה העתידית של הקומות העליונות או נבע מהצורך לחיזוק התקרה בבית הנתבע ללא קשר לבניה עתידית?

2. האם הצורך בקורות התמך נבע מחמת פעולות הריסה שנעשו על ידי תובע או בגלל הבניה החדשה?

תשובת המומחה:

1. קורת התמך בקומות העליונות תוכננו לצורך **תמיכת התקרה** שתפקידן להיות סמך לתקרה רתומה בחיבור עם המבנה הקיים. **אכן אין קשר עם הבניה עתידית.** (הדגשה במקור)

2. הצורך בקורות התמך בדירת התובע נובע מהריסת הקיר היות ולפני הריסה הקיר היה תומך את התקרה וקיר מעליו, פעולת הריסה דורשת תחליף קונסטרוקטיבי לתמיכה ולשם כך בוצעו קורות.

**דיון והכרעה:** לאור חוות דעתו של המומחה כי הצורך בקורות התמך הינו לתמיכה התקרה בלבד בגלל הריסת הקיר הישן ולא בגלל בניית הקומות הנוספות אין מקום לחייב את הנתבעים בעלות הצבתן.

**לסיכום: תביעת התובע להשתתפות בקורות התמך נדחית.**

#### **ד. תביעה שכנגד: השתתפות ביסודות הישנים ובאיטום הגג**

אחרי סיום הדיון בו הצדדים קיבלו עליהם את הפשרה שהציע בית הדין, חזר בו נתבע א' הן ביחס לנתבע ב' והן ביחס לתובע: בנוגע לנתבע ב' טוען נתבע א' כי הפשרה מיטיבה עמו יותר מן הראוי לדעתו. לדבריו נתבע ב' נשכר מהיסודות החדשים אולם משלם רק עבור 8 מ"ר מהיסודות. כמו כן גם ביסודות הישנים הוא משתמש באופן נרחב יותר ממה שהיה לפני הבניה החדשה. כנגדו טוען נתבע ב' שהוא פטור מלהשתתף ביסודות הישנים כיון שכך הבניין נבנה, ומראש הייתה אפשרות להרחבה והוא שילם עליהם כאשר קנה את הדירה.

בנוסף נתבע א' דורש מהתובע להשתתף בעלות האיטום של הגג באגף הצפוני של הדירה. העובדות המוסכמות הינם שהתובע בנה 22 מ"ר, מהם 14 מ"ר באגף הדרומי ו-8 מ"ר באגף הצפוני. לטענת נתבע א' התובע עשה איטום רק באגף הדרומי ואילו האגף הצפוני לא נאטם על ידו אלא על ידי נתבע



א' וזה דורש מהתובע תשלום על הנאה זו. לדברי התובע הוא דרש מהקבלן שיאטום את הכל ואף שילם על כך.

### דיון מקדמי בדבר היקף הפשרה

מוסכם על הדיינים כי נתבע א' אינו רשאי לערער על הפשרה אחרי שזו נפסקה, והצדדים עשו עליה קנין. וזאת על פי דברי השולחן ערוך, חושן המשפט יב, ז:

אף על פי שנתרצו הבעלי דינין בפשרה בב"ד, יכולים לחזור בהם כל זמן שלא קנו מידם, דפשרה צריכה קנין, אפילו בשלשה; אבל אם קנו מידם, אין יכולים לחזור בהם אפילו ביחיד

לכן תביעת נתבע א' בנוגע למידת ההשתתפות של נתבע ב' שנקבעה בפשרה דינה להדחות. אולם ביחס לתביעתו בנוגע ליסודות הישנים ולאיתום נחלקו הדיינים בשאלה האם תביעות אלו כלולות בהסכם הפשרה?

לדעת הרוב, תביעות אלו לא נכללו בהסכם הפשרה. איתום הגג כלל לא הוזכר בדיון הראשון, והיסודות הישנים הוזכרו בדרך אגב ולא התנהל כלפיהם דיון, וכיוון שכך, קיים לכל היותר ספק האם הצדדים היו מודעים לכך שנושאים אלו כלולים במסגרת הפשרה. לדעת הרוב, די בספק בכדי להוציא את הנושאים הללו מכלל הפשרה. פשרה הינה קנין במסגרתו הצדדים מקנים זה לזה זכויות שאינן מגיעות להם על פי הדין. כלל נקוט בידינו והוא שקנין אינו תקף אם הצדדים לא יודעים למה הוא מתייחס (שולחן ערוך חושן משפט רט, ב ועוד). אי לכך כאשר יש ספק האם דבר מסוים כלול בפשרה או לא, יש להתייחס אליו כאינו כלול בפשרה, מעין העקרון לפיו "אין ספק מוציא מידי וודאיי" (ראה צהר המשפט סי' יב' אות מא'). לדעת רוב הדיינים הסוברים שהסכם הפשרה לא כלל את היסודות הישנים והאיתום, יש לנהל דיון נפרד על כל תביעה.

לדעת המיעוט הצדדים הסכימו להסכם פשרה שמסדיר את התשלום עבור המרכיבים השונים של הבניה המשותפת. הסכם זה מסיים את התדיינות בין הצדדים בנוגע להשתתפות הצדדים בעלויות הבניה השונות ואין אפשרות להוסיף מרכיבים נוספים. בנוגע לתביעה על היסודות הישנים, יש להוסיף כי נתבע א' העלה את הטענה בנוגע לשיעור ההשתתפות של הנתבע בייסודות כבר בדיון הראשון, טרם הקבלת הסכם הפשרה שהוצע על ידי בית הדין (פרוטוקול עמ' 6 שורות 9-6):

**נתבע א' - דובר פה שזה מובן מאליו שג' משתתף רק ביסודות של א' בפינה שהוא יושב עליה. אבל בסוף ג' נהנה מכל היסודות בגלל שבלעדיהם לא הייתי בונה וגם ג' לא היה בונה כלום.**

**הרב לונצר - אני מציע לא להיכנס לזה.**

לאור הנ"ל, סבורה דעת המיעוט כי התביעות המדוברות כלולות בהסכם הפשרה ועל כן יש לדחותם על הסף. הואיל ולדעת רוב הדיינים התביעות אינן כלולות בפשרה בית הדין נדרש לדון לגופן של התביעות. אולם לגופו של ענין סבור בית הדין כי גם דינן של תביעות אלו להדחות. בנוגע ליסודות הישנים סבור בית הדין שאין מקום לחייב את נתבע ב' בתשלום. ישנו הבדל גדול בין בניה על גבי



תוספת בניה חדשה, לבין בניה על גבי תשתיות הבניין המקוריות. עבור בניה על תוספת בניה חדשה מקובל בבתי דין לממונות, וכן בבית המשפט לחייב את מי שמשתמש בתוספת החדשה. האחד, הבניה נעשית על מנת שיגבה תשלום מהדיירים שיעשו שימוש בתשתיות אלו. אדם שמוציא הוצאות עבורו ועבור חברו על דעת לגבות מחברו שנהנה מהפעולה זכאי לגבות על כך תשלום, כך עולה מדברי הרמ"א חושן משפט סימן רסד סעיף א' :

לכן יש מי שפסק: מי שהציל ספריו וספרי חברו, אם לא הוצרך להרבות הוצאות בשביל חברו, אין חברו חייב לשלם לו כלום (הגהות אלפסי פ' הגוזל). ונ"ל דווקא שירד תחלה להציל שלו, אלא שהציל גם כן של חברו עמו. אבל אם ירד על דעת שניהן, חייב ליתן לו מה שנהנה, מאחר שהציל של חברו, וכמו שנתבאר, כן נ"ל

לא כן הוא בנוגע לתשתיות הבניין המקוריות שבנייתם לא נעשתה על דעת לגבות עבורם תשלום נוסף כאשר אחד הדיירים ירצה להרחיב את דירתו.

בנוסף לכך, יש לחייב בתשלום עבור שימוש ביסודות של בניה חדשה שכן היסודות והעמודים שנבנים הינם רכוש של מי שבנה אותם. כאשר שכן אחר עושה בהם שימוש הוא למעשה קונה אותם ומתחייב לשלם עבורם באופן יחסי. כך עולה מדברי הנימוקי יוסף (בבא בתרא ג ע"א) המבארים את הדין המובא בגמרא (בבא בתרא ה ע"א) בו כאשר אחד השכנים בנה כותל לשימושו הפרטי והשכן הסמוך עשה בו שימוש, השכן שהשתמש בכותל חייב לשלם מחצית מעלות הכותל. לדעת הנימוקי יוסף הסיבה לחיוב היא הסכמה מכללא של המשתמש בכותל לרכישת מחציתו :

אבל אם בנה כותל כנגד כותל זה והוא ראוי לתת עליו תקרה אף על פי שעדיין לא נתן עליו את התקרה מגלגלין עליו את הכל שהרי גילה דעתו דניחא ליה במאי דבנה חבריה ואם תאמר במה קנאו דמחייבים ליה יש לומר דכיון שחצי כותל עומד הוא על חצרו קנתה לו חצרו ואף על פי דלא אמר ליה אידך תקנה לך חצרך ברור לך שעל דעת כן בנאו שיהיה שלו כל זמן שירצה.

דברים אלו נפסקו בשולחן ערוך חו"מ קנ"ז, י (על פי נתיבות המשפט שם, ז). נמצא כי בשעה שהשכן מגלה את דעתו שמעוניין בתוספת הבניה הוא קונה חלק מהתוספת ונדרש לשלם עבורה. לא כן הוא ביחס ליסודות המהווים חלק מהבניין המקורי, המהווים חלק מהרכוש המשותף של הבנין ולא רכוש פרטי של הבונה אותם.

כמו כן גם תביעתו של תובע א' כלפי התובע (הנתבע שכנגד) לשלם לו עבור איטום הגג דינה להידחות שכן הנתבע שכנגד טוען שהוא שילם על איטום על כל ההרחבה שלו, כולל האגף הצפוני והתובע לא הביא כל ראיה לדבריו שהאגף הצפוני לא נאטם. על פי ההלכה לא ניתן לחייב אדם ללא ראיות שכן "זה כלל גדול בדין - המוציא מחברו עליו הראיה".

יתר על כן, גם אם התובע א' היה מביא ראיות לדבריו שהוא זה שביצע את האטימה, הרי האטימה נעשתה לצרכו, והוא לא הוציא כל הוצאה נוספת בגין הנתבע שכנגד ולכן גם אם הנתבע שכנגד נהנה ממנה הרי "זה נהנה וזה לא חסר- פטור" (שו"ע חו"מ סי' שסג סעי' ו).

**לסיכום:**

עמוד 7 מתוך 10



1. תביעתו של נתבע א' ביחס לחלקו של נתבע ב' ביסודות החדשים, נדחית.
2. תביעתו של נתבע א' כלפי נתבע ב' לתשלום עבור השימוש ביסודות הישנים, נדחית.
3. תביעתו של נתבע א' כלפי התובע (הנתבע שכנגד) לתשלום עבור איטום האגף הצפוני נדחית.

### ה. תביעה שכנגד: השתתפות בעלות צינור ביוב

תובע א' תובע השתתפות של התובע והנתבע (להלן "הנתבעים שכנגד") בעלות של צינור ביוב חדש לשירותים שנבנו באגף החדש בביתו. מומחה בית הדין העריך את עלות צינור הביוב בסכום של 7,953 ₪+ מע"מ. לטענתו עם תחילת הבניה תובע א' הכין תשתית לצינור ביוב עבור שירותים עתידיים, לדבריו הותקן צינור ביוב בשלד (להלן צינור א'). לאחר דין ודברים עם התובע הוא התקין צינור שמסנן רעשים על מנת שרעש מי הביוב לא יפריע לתובע. בהמשך הבניה התחוור לקבלן כי לא הותקן צינור ניקוז מי גשמים (מרזב) בשלד, על כן הקבלן הפציר בתובע א' לאפשר לו להסב את צינור הביוב א' שהיה אמור לשמש לשירותים לצינור ניקוז למי הגשמים. הקבלן אמר שהוא יחבר את השירותים לצינור ביוב אחר שהיה חלק מהתשתיות הישנות (להלן צינור ב'). לדברי תובע א' מכיוון שהיו קשיים רבים מול הקבלן, הוא הסכים בלית ברירה להצעת הקבלן. אולם בפועל צינור הביוב הישן (ב') לא היה תקין ולא היתה אפשרות לעשות בו שימוש ולפיכך הוא יאלץ לטענתו לבנות צינור ביוב שלישי, חיצוני למבנה, עבור השירותים באגף החדש (להלן צינור ג'). לדבריו מכיוון שהצורך בצינור הניקוז הוא של כלל השכנים, והם עושים שימוש בצינור הביוב המקורי של השירותים, הרי שהצורך לבנות צינור ביוב חיצוני נובע מהצורך של כל השכנים ולפיכך עליהם להשתתף בעלותו.

לטענת הנתבעים שכנגד העובדות אותן הציג תובע א' אינן נכונות. צינור א' יועד מלכתחילה לצורך ניקוז מי גשמים (מרזב) ולא כצינור שאמור לשמש למי שופכין (ביוב) מה גם שצינור זה נמצא במרחק מהשירותים ולא סביר שהוא הותקן במקום זה לצורך השירותים. לדבריהם הסיבה לבניית צינור הביוב החדש (ג) היא בעיות שהתגלו אצל התובע א' בחיבור הביוב של ההרחבה לתשתיות הקיימות ולא הצורך של הנתבעים שכנגד בצינור לניקוז מי גשמים ולפיכך הם אינם צריכים לשלם עליו.

**דין והכרעה:** על מנת להוציא ממון על התובע להוכיח את טענותיו במצטבר, הן במישור ההלכתי הן במישור העובדתי. בנידון דידן תובע א' לא עמד בנטל הראיה בשני המישורים:

במישור העובדתי, הנתבעים שכנגד הביאו כראיה לדבריהם את תוכניות המבנה מהן עולה כי הצינור המדובר (א) נמצא במקום בו אמור להיות צינור ניקוז למי גשמים ולא כצינור למי ביוב. טענת תובע א' כי תוכניות הבניה נכתבו בשלב מאוחר יותר ועל כן אין ללמוד מהם אינה מוכרחת, ייתכן והתאריך המופיע על התוכניות משקף את התוכנית המקורית. יתר על כן, לו היה שינוי בתוכניות מסתבר שהיה על התובע א' להתריע על השינוי בתוכנית בזמן אמת.

במישור ההלכתי, גם אם היינו מקבלים את סיפור העובדות של תובע א' ככתבו וכלשונו, לא היה מקום לחייב את השכנים להשתתף בעלות צינור ביוב חדש לשירותים. לדברי תובע א' הקבלן לחץ



עליו להשתמש בצינור הניקוז של השירותים לצינור הניקוז למי גשמים. משהסכים תובע א' לדרישת הקבלן, הרי שלמרות שהדבר נעשה למורת רוחו, הואיל והוא לא התנה עם השכנים שהם יצטרכו לשלם עבור התקנה של צינור חדש אין מקום לחייב אותם בעלות של צינור ניקוז חדש.

לגופו של עניין, מכיוון שצינור הניקוז הנוכחי (א) משמש את שלושת הדיירים, ממילא היה על הדיירים לשאת בתשלום עבור הצינור והתקנתו, על כן על הצדדים להשתתף עם תובע א' בעלות הצינור והתקנתו במיקומו הנוכחי. בית הדין סבור כי פניה נוספת למומחה בעניין זה תגרום עלויות גבוהות מעלות הצינור, בנוסף בית הדין מוסמך על פי הסכם הבוררות לפסוק פשרה קרובה לדין, לכן בית הדין קובע על פי דרך אומדן כי עלות הצינור, עבודות החציבה והתקנתו בדירה של תובע א' הינה 600 ₪. האומדן של בית הדין הינו אומדן מרחיב, וזאת גם על פי סמכות בית הדין לפשר בדבר מועט במקום שיש עוגמת נפש לתובע א' כאשר בפועל הצדדים היו צריכים לשלם סכום הרבה יותר גבוה במידה ותובע א' היה מתנגד לדרישת הקבלן.

#### לסיכום:

1. תביעתו של תובע א' בנוגע לצינור הביוב החדש נדחתה.
2. על התובע (הנתבע שכנגד) לשלם לנתבע א' (תובע א') 200 ₪ בגין חלקו בעלות צינור הניקוז (א). סכום זה יקוּז מהסכום אותו נדרש לשלם נתבע א' לתובע בגין חלקו ביסודות.
3. על נתבע ב' לשלם לנתבע א' (תובע א') 200 ₪ כל אחד בגין חלקו בעלות צינור הניקוז (א). סכום זה יתווסף לסכום אותו נדרש נתבע ב' לשלם לנתבע א' בגין חלקו ביסודות.

#### 1. הוצאות משפט

מדיניות בית הדין של ארץ חמדה היא כי למעט מקרים חריגים באגרת בית הדין ישאו שני הצדדים בשווה. התובע שילם אגרה בסך 990 ₪. נתבע א' שילם אגרה בסך 750 ₪. לפיכך, על נתבע ב' לשלם לתובע 410 ₪ ולנתבע א' 170 ₪ בגין החזר חלקו באגרה. מעבר לכך, ישא כל צד בהוצאותיו.

#### 2. החלטות

1. נתבע א' חייב לשלם לתובע סך 11,634 ₪.
2. נתבע ב' חייב לשלם לתובע סך 2,965 ₪, בתוספת אגרה בסך 410 ₪. עליו לשלם לתובע סך הכל 3375 ₪.
3. נתבע ב' חייב לשלם לנתבע א' סך 8107 ₪, בתוספת אגרה בסך 170 ₪. עליו לשלם לנתבע א' סך הכל 8277 ₪.
4. יתר התביעות והתביעות ההדדיות נדחו.
5. מלבד האמור, כל צד יישא בהוצאותיו.
6. יש לבצע את התשלומים בתוך 35 ימים מהתאריך הנקוב על פסק דין זה.
7. ניתן לערער על פסק הדין בתוך 30 יום מתאריך הנקוב על פסק דין זה.

עמוד 9 מתוך 10



פסק הדין ניתן בתאריך י"ט בשבט תשפ"ה, 17 בפברואר 2025

בזאת באנו על החתום

הרב בנימין פלחיימר

הרב דניאל לונצר, אב"ד

הרב שגיא מזוז