



בס"ד, י"ב בשבט תשפ"ד

22 בינואר 2024

תיק מס' 83053

פסק דין – החלטת ביניים

בעניין שבין:

הנתבע	תובע 2	תובע 1
ג'	ב'	א'

א. רקע כללי

הצדדים, א' ב' וג' גרים בבניין מדורג באחת מערי ישראל. לפני למעלה משנה החליטו הצדדים לבצע הרחבה לדירות שלהם. כדי לצמצם את עלויות הבניה וכן כדי למנוע נזקים ובעיות החליטו הצדדים לבחור באותו קבלן שיבצע את הפרויקט עבור כולם. לאחר בדיקה של כששה קבלנים בחרו בקבלן מסוים ואיתו יצאו לדרך. כל משפחה חתמה על חוזה עצמאי מול הקבלן והעבודה בוצעה. מראש היה ברור לכל משפחה שהיא צריכה לשאת בתשלום מסוים עבור העמודים והיסודות בהם, אולם לא נעשה סיכום מסודר על אופן חלוקת התשלום ושיעורו.

תובע 1 שהנו דייר בקומת קרקע בנה בניה חדשה בשטח 22.5 מ"ר. מדובר בבניין מדורג, כך שלפני הבניה של תובע 2, לתובע 2 היתה מרפסת על הגג של תובע 1. תובע 2 בנה בניה חדשה בשטח 36.75 מ"ר, חלק מהבניה על גבי המרפסת הקיימת וחלק מהבניה על גבי הבניה החדשה של תובע 1. הבניה החדשה עליה תובע 2 לא בנה, משמשת אותו כעת כמרפסת.

הנתבע בנה בניה חדשה בשטח 31.84 מ"ר על שטח המרפסת הקיימת שהיתה מעל דירתו של תובע 2, שטח המרפסת החדשה של הנתבע הוא על גבי הבניה החדשה של תובע 2.

ב. הסכם הפשרה

מהדיון בבית הדין עולה כי הצדדים אינם חלוקים באופן עקרוני על חובת התשלום עבור השימוש בעמודים, ביסודות ובגג, אולם הצדדים חלוקים בעלות העמודים, היסודות והגג.

בית הדין הציע לצדדים למנות מומחה שיקבע את עלות העמודים, היסודות והגג. אולם בנוגע לאופן חלוקת התשלום להגיע להסכמות באופן הבא:

חלוקת עלות עמודים, שלד וגג של תובע 1

תובע 2 עושה שימוש בכל הבניה החדשה של תובע 1, הנתבע עושה שימוש בחלק קטן מהבניה החדשה של תובע 1.

עמוד 1 מתוך 3



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.

הצדדים הסכימו להצעת בית הדין ונעשה על כך מעשה קניין.

השאלות למומחה

נקבע כי בית הדין ימנה מומחה מטעמו לבחינת עלות הבניה, 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 פועל (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 מכלל עלויות הבנייה.
 3. לבקשת הנתבע, על המומחה להעריך גם את עלות העמודים והגג שבנה הנתבע.
- על המומחה לקבוע את עלות הבנייה על ידי צירוף שתי שיטות החישוב על פי שיקול דעתו.

ג. תביעת תובע 1 להשתתפות בקורות תמך

תובע 1 מבקש משני הנתבעים להשתתף בעלות התקנת שלוש קורות תמך שלטענתנו נעשו בבנייה של השכנים מעליו. הנתבעים בתגובה טענו כי הצורך בקורות התמך לא היה עבור תמיכה של הבניה בקומות העליונות אלא נבע בגלל שתובע 1 שבר קורות תמך לצורך תוספת הבניה שלו, ראיה לדבר לטענתם היא שקורות אלו הותקנו בכל הדירות בהן נעשה שיפוץ, כולל דירה בקומה העליונה שמעליה אין קומות נוספות

הצדדים לא הגיעו להסכמה בנוגע לקורות התמך והוחלט כי עניין הקורות יוכרע על ידי בית הדין בפסק דין משלים.

מכיוון שבלאו הכי מומחה מטעם בית הדין עתיד לבחון את תוספת הבניה בית הדין קובע כי מומחה בית הדין יתייחס גם לקורות תמך של **תובע 1**. **תובע 2** רשאי לבקש את התייחסות המומחה לקורות התמך שהותקנו בדירות תובע 2 והנתבע.

הנתבע העלה חשש של התייקרות חוות הדעת של המומחה כתוצאה משאלה זו, אולם בפועל עלות חוות הדעת של מומחה בית הדין לא התייקרה כתוצאה משאלה זו.

השאלות למומחה בית הדין בנוגע לקורות התמך:

עמוד 2 מתוך 3



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 1 או בגלל הבניה החדשה?

ד. החלטות

1. בית הדין ממנה מומחה בהסכמת הצדדים לבחינת עלויות בניית היסודות, עמודים והתקרה על פי האמור בהסכם הפשרה שמפורט בסעיף 2 להחלטה.
2. המומחה יתייחס גם לשאלת הצורך בקורות התמך של תובע 1 כפי שמפורט בסעיף 3 להחלטה.
3. לא ניתן לערער על הסכם הפשרה הנ"ל מכיוון שהוא התקבל בהסכמת הצדדים.
4. בנוגע לשאלת הקורות, כיוון שמדובר בהחלטה נוהלית, ניתן לערער על ההחלטה להעביר את העניין לחוות דעת המומחה בתוך 7 ימים מתאריך הנקוב בפסק הדין.

פסק הדין ניתן בתאריך י"ב בשבט תשפ"ד, 22 בינואר 2024

בזאת באנו על החתום

הרב בנימין פלהיימר

הרב דניאל לונצר, אב"ד

הרב שגיא מזוז

עמוד 3 מתוך 3

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois