



## בס"ד, י"ד שבט תשפ"ב

16 ינואר 2022

תיק מס' 81015-1

### פסק דין חלקי

בעניין שבין	לבין	לבין
מר א'	צד ב'	מר ג'
צד א'	אגודה שיתופית של יישוב	צד ג'
תושב הישוב		תושב הישוב

#### א. רקע

מר ג' (להלן, **צד ג'**) הוא תושב הישוב ובנה את ביתו ביישוב לפני שנים רבות. בשנת 2018 רכש מר א' (להלן, **צד א'**) את המגרש הסמוך למגרש של צד ג' ובנה שם את ביתו. ביתו של צד ג' היה בעבר האחרון ברחוב, וכעת ביתו של צד א' הוא האחרון ברחוב (רחוב ללא מוצא).

ועתה לעובדות המוסכמות. האגודה השיתופית של היישוב, מקצה לתושבים את המגרשים השייכים לחטיבה להתיישבות. במסגרת זו, הוקצה לצד ג' המגרש שלו. מוסכם כי במשך שנים רבות היה ביתו של צד א' האחרון ברחוב. במהלך אותם שנים השתמש צד ג' בשטח שאינו שייך לו אלא שייך כיום לצד א'. כאשר צד א' רכש את המגרש שלו הוא ביקש מצד ג' לפנות את השטח השייך לצד א' וכך נעשה. נמצא כי צד א' עשה שימוש בשטח ששייך לו לפי החוק, למרות שחלקו היה בעבר בשימוש של צד ג', דבר שיצר מתח בין השכנים. הדבר עורר את תרעומתו של צד ג' על צד א', ואת תרעומת צד א' על האגודה שהקצתה לו מגרש אשר בפועל צד ג' השתמש בו במשך שנים, וזאת מבלי לעדכן אותו על כך.

מוסכם עוד כי בתוכנית של הרחוב מופיע מגרש חניה בסוף הרחוב מתחת לביתו של צד א', אשר צורתו עם צורת הרחוב היא כעין פטיש. תוכנית זו טרם בוצעה והרחוב הסתיים בפועל ליד ביתו של צד ג'. טרם בוצעה החציבה הנדרשת כדי להכשיר את השטח למגרש החניה. צד ג' בנה באישור האגודה כבש מהרחוב לביתו, בחלק קטן מהמקום בו אמור להיות מגרש החניה. כבש זה חוסם את הכניסה לחנייה המתוכננת של צד א', מה שמונע מצד א' לקבל אישור אכלוס (טופס 4) שנדרש על פי חוק ומנע ממנו גישה נאותה למגרשו.

הבתים של צד א' ושל צד ג' נמצאים בצלע ההר, ולאחר יישור שטח המגרשים נוצר מצוק מעל המגרשים. צד ג' חצב במצוק מערה קטנה ועשה בה שימוש. במהלך החציבה שנדרשה כדי ליישר את המגרש של צד א' פגע המחפר של צד א' בדופן המערה ומוטט אותה. ההתמוטטות גרמה נזק גם לצידו שהיה במערה. צד א' וצד ג' פנו לבית הדין ביישוב ב' (להלן, **בית הדין הראשון**), שהוציא פסק



דין בעניין זה וחייב את צד א' לשלם לצד ג' 12,000 ₪. גם אירוע זה העכיר עוד את האווירה בין שני השכנים.

בין הצדדים, שהם שכנים שורה של מחלוקות. בנוסף, יש לשני הצדדים טענות כלפי האגודה. בשלב ראשון צד א' תבע את האגודה, וצד ג' תבע את צד א'. בישיבה הראשונה שהתקיימה הסכימו שלושת הצדדים להסמך את בית הדין לדון בכל המחלוקות שביניהם ונעשה על כך מעשה קניין מחייב. לפני הסכמת הצדדים לבוררות, הסכים צד ג' למחול על כל תביעה שלא העלה בפני בית הדין (פרו' 1, עמ' 7), לאחר מכן צד ג' פירט את התביעות שלו. למען הסר ספק נצטט מתוך הפרוטוקול (שם):

**אב"ד – אם יש לך טענות אחרות, אתה מוכן למחול על הכל?**

**[צד ג'] – כן**

בנוסף, צד ג' שילם אגרה בסך 500 ₪ בלבד, המאפשרת תביעה עד לסך של 33 א' ₪ בקירוב. לפיכך, לא נדון בתביעות נוספות שצד ג' העלה מאוחר יותר.

להלן נפרט את נושאי המחלוקת, את עמדת כל אחד מהצדדים הרלבנטיים בעניין ואת הכרעת בית הדין.

## **ב. הזכויות של צד ג' בכבש שבנה**

### **1. טענות צד ג'**

צד ג' טען כי מזכיר היישוב לפני עשרים שנה (קרי, המזכיר של האגודה), מר ט' (להלן, **מר ט'**), נתן לו אישור לבנות את הכבש על שטח מגרש החנייה. צד ג' טען כי הוא הציג למזכירות שתי חלופות לביצוע הגישה לבית שלו, והמזכירות אישרה לו לבצע את הכבש. הביצוע עלה לו בזמנו עשרות אלפי שקלים, והיה חשוב לו לעשות זאת כדי שהבית יהיה נגיש לצורך האירוח של חמותו. לדבריו היה ברור לו שמדובר על אישור לצמיתות, ולראיה, שמדובר בעבודה יקרה מאד שלא סביר לבצע רק באופן זמני. צד ג' הביא כראייה כמה מקרים בהם ניתנו שטחים לצמיתות לתושבים, וכן שהאגודה אישרה לו שימוש לצמיתות בשטח שמעל למגרש שלו.

### **2. טענות האגודה**

המזכיר הנוכחי של האגודה לא ידע מה סוכם בעבר, ואמר כי אם יתברר שאכן ניתן אישור לצמיתות לצד ג' אזי האגודה תכבד זאת, וכך נהוג בדרך כלל. האגודה הגיבה לטענות של צד ג' וטענה שמה שהיה בתקופת המזכיר שנתן את האישור לצד ג' הוא או החלפת שטחים או מתן אישור ליוזמה שמקדמת את היישוב כגון, חקלאות והקמת יקב, אך לא מתן שטחים ציבוריים לאנשים פרטיים. האגודה ביקשה שבית הדין ידחה את ההוכחה שהביא צד ג', מוועדה בה צד ג' ישב בעצמו וקבעה כי ניתן שטח לתושב מסוים. האגודה טען שלאור הברור שהיא ערכה, צד ג' לא קיבל מהיישוב שטח זה.



### 3. עדותו של המזכיר מר ט'

באישור הצדדים, בית הדין שמע את עדותו של מר ט' בטלפון בשתי ישיבות.

בישיבה הראשונה העיד מר ט' כך (פרו' 1, עמ' 10):

**אף אחד לא קיבל שטח ציבורי לצמיתות. זה רק זכות שימוש עד למימוש התוכניות של היישוב.**

לקראת הישיבה השלישית הגיש צד ג' ראיות לכך שניתנו שטחים לצמיתות לתושבים אחרים. בית הדין ביקש ממר ט' להתייחס לכך, והוא העיד (פרו' 3, עמ' 5-6) ש"בתקופה שלי לא נתתי לאף אחד שטח לצמיתות", הוא אף חלק על הטענה שצד ג' השקיע עשרות אלפי שקלים בביצוע הכבש, ולטענת המזכיר רוב ההשקעה היתה בשטח המגרש וגם הכשרת כבש שכזה עולה רק אלפי שקלים. מעבר לכך הוא טען ששיעור ההשקעה של התושב אינה באחריות המזכירות. המזכירות מאשרת את השימוש, והתושב מחליט כמה להשקיע.

### 4. דיון

אין חולק כי שטח מגרש החנייה לא היה שייך לצד ג'. כמו כן, אין חולק כי האגודה אישר לצד ג' להשתמש בשטח מגרש החנייה. השאלה היא האם השטח ניתן לצד ג' לצמיתות, או באופן זמני עד שהאגודה תבקש לעשות שימוש ציבורי בשטח.

נטל הראייה במקרה זה מוטל על צד ג', כיוון שחזקתו של שטח מגרש החנייה שהוא שטח ציבורי. צד ג' לא הצליח להוכיח את טענתו. העד המרכזי, שהיה המזכיר באותה עת, הכחיש באופן עקבי את טענת צד ג', ועמד על כך שבתקופתו לא ניתנו אישורי שימוש לצמיתות למעט מקרה חריג אחד של החלפת שטחים קטנה. אמנם צד ג' הראה שניתנו שטחים לצורך חקלאות, אליהן מר ט' לא התייחס. אולם, האגודה השיב כי יש הבדל בין מתן שטח שמפתח את היישוב לבין מתן שטח ציבורי לאדם פרטי, וטענה זו מתקבלת על הדעת.

יתירה מזו, בפרוטוקול ישיבת מזכירות מתאריך כ"ב ניסן תשע"ג כתוב שצד ג' ביקש מהאגודה "לדאוג לגישה למגרש שלו" לאור העובדה שהמגרש הסמוך עומד למכירה. מכאן עולה שצד ג' עצמו ידע שיהיה עליו לפנות את כבש הכניסה הנוכחי. בנוסף, גם צד ג' עצמו לא טען בבית הדין באופן וודאי שהוא ביקש אישור שימוש לצמיתות, אלא טען שהיה ברור לכל שזו כוונתו. כיוון שהמזכיר באותה עת הכחיש זאת, נשאר מגרש החנייה בחזקת הציבור.

גם אם נקבל את טענת צד ג' שהוא השקיע כסף רב בביצוע הכבש בשטח מגרש החנייה, עדיין אין מכאן ראייה חד משמעית שהוא קיבל את השטח לצמיתות. צד ג' הסביר שהוא היה זקוק לכבש לצורך אירוח של חמותו ולכן אנו מבינים למה השקיע סכום זה, בנוסף, יתכן בהחלט שניתנת לאדם זכות שימוש למשך כ-20 שנה שמצדיקה השקעה גדולה מצדו בשטח שקיבל. במקרה זה צד ג' עשה שימוש בכבש במשך שנים רבות ולכן אין זה מופרך שזכות השימוש לא היתה לצמיתות ובכל זאת היא הצדיקה את ההשקעה הגדולה לטענתו.



לפיכך, אנו דוחים את טענות צד ג' שניתן לו אישור שימוש במגרש החנייה לצמיתות.

### ג. פיצוי על העבודות למניעת התמוטטות המצוק

#### 1. טענות צד ג'

צד ג' טען כי בעקבות עבודות החציבה שביצע צד א' כדי ליישר את המגרש שלו לקראת בנייה, הוא פגע במצוק שמעל המגרש של צד ג', מה שהוביל להתמוטטות המערה. אולם, מעבר לכך, החציבה גרמה לערעור המצוק וליצירת סכנה למשתמשים במגרש של צד ג'. צד ג' הודה שצד א' העמיד לרשותו טרקטור ליום עבודה כדי להסיר את הסכנה, ואכן הטרקטור עבד על פי הנחיות שהוא נתן לו. אלא שצד ג' טען שכיוון שאיננו יועץ קרקע לא ידע מה צריך לעשות והסכנה נשארה גם אחרי העבודה.

בעקבות זאת, הזמין צד ג' את יועץ הקרקע ב' שהמליץ לו על כמה דרכים למניעת התמוטטות סלעים מהמצוק לתוך השטח של צד ג'. לאחר בדיקה בחר צד ג' בדרך שהיתה נראית הזולה ביותר והיא פינוי סלעים ועפר ויצירת מדרגה באמצע המצוק. לטענתו הוא קיבל הצעות מחיר משלושה קבלנים, ובכלל זה, הקבלן ש' ששלח תצהיר לבית הדין שהוא נתן הצעת מחיר בסך 20,000 ₪. לבסוף ביצע את העבודה ח' בחודש תשרי תשפ"א תמורת 19,800 ₪. צד ג' הודה שהצעת המחיר ניתנה מתוך הנחה של הקבלן שהעבודה תארך 5 ימים, אולם, בפועל, הוא סיים את העבודה ביומיים (פרו' 2, עמ' 8). צד ג' ביקש לקבל מצד א' פיצוי עבור כל ההוצאות שהוציא.

#### 2. טענות צד א'

צד א' טען שהוא כבר יצא ידי חובה בכמה פעולות שביצע.

ראשית, לטענתו, הפיצוי שנפסק בבית הדין בישוב א' בשנת תשע"ט היה גם על עלות הסרת הסכנה מהמצוק. שנית, במהלך שנת תשע"ט צד א' העמיד טרקטור לרשות צד ג' למשך יום עבודה שלם כדי להסיר את הסכנה, ואכן צד ג' נתן הוראות לטרקטוריסט כיצד לעבוד. שלישית, ניתן היה לבצע פעולות זולות יותר. בנוסף, טען צד א' כי הסכום שתבע צד ג' מוגזם, כיוון שעלות יומיים עבודה היא בטווח המחירים 6300-8000 ₪ (פרו' 2, עמ' 7).

בנוסף לדברים אלו טען צד א', במסמך שכותרתו "תגובת משפחת [צד א] לתביעת משפחת [צד ג'] כנגדו בנקודות", שלצד ג' אין זכות בשטח זה שממנו צריך להסיר את הסכנה. כמו כן, צד ג' צריך לבנות לעצמו קיר תמך כשם שצד א' נדרש לעשות, וממילא לא תהיה לו סכנה שם. לטענת צד א' הסכנה נובעת מתוואי השטח וסוג הסלע ולא בגלל צד א', ולראיה, צד ג' עצמו פנה לאגודה לפני שמונה שנים בבקשה שיפעלו שם כדי למנוע סכנה.

#### 3. דעת הרוב

בעניין זה נחלקו דיני בית הדין, להלן דעת הרוב. נפתח בשאלה במה עסק פסק הדין של בית הדין הראשון. בהחלטה שניתנה בתאריך י"ז כסלו תשע"ט נקבע כי על צד א' לשלם לצד ג' עבור הריסת המערה. ועוד 2/3 מעלות הסרת הסכנה שיש בסלע הבולט מהמצוק שמעל המגרש של צד ג', זאת,



כיוון שצד א' טען שיתכן שהמצוק מעל המגרש של צד ג' לא היה יציב עוד טרם התחלת העבודות של צד א'.

בפסק דין מתאריך כ"ט תמוז תשע"ט נכתב שלאחר שהסלע נפל מעצמו בית הדין חייב את צד א' לשלם 12,000 ₪. לא נכתב בפסק הדין במפורש עבור מה נפסק סכום זה.

הצדדים הסכימו כי הפיצוי הוא עבור התכולה של המערה, ונחלקו האם הוא גם עבור עלות הסרת הסכנה מהמצוק – צד א' טען שכן (פרו' 2, עמ' 7) וצד ג' טען שלא (שם, עמ' 5).

מעיון בפסק הדין עולה כך: בית הדין מציין שהתברר לו שהסלע כבר התמוטט ואז הוא פוסק סך 12,000 ש"ח לטובת צד ג'. בנוסף, בית הדין הראשון כתב כי הוא ממליץ לצדדים ליישב את המחלוקת שביניהם בנוגע "לדרדור האבנים" בעזרת וועדת בנייה, ואם הדבר לא יעלה יפה הם יוכלו לשוב לבית הדין הראשון. משמע שבית הדין לא הכריע בנוגע לשאלת דרדור האבנים, ולכן אנו מקבלים את טענת צד ג' בעניין זה שהנושא טרם הוכרע. למען הסר ספק נבהיר כי שני הצדדים לא טענו שקביעת בית הדין לחלוקת אחריות ביניהם ביחס של שליש ושני שליש חלה על התביעות שלפנינו. גם אנו איננו סבורים שהחלטת בין הדין חלה על תביעות שלא נדונו בפנינו.

לפיכך, עלינו לדון לגופו של עניין. נפתח בשאלה האם יש חיוב על נזק שנגרם באופן כזה: נפסק בשולחן ערוך (חוי"מ קנה, טו) כי מכות בקרקע שגרמו להתמוטטות קיר בחצר השכנים – מחייבות בפיצוי. מבלי להאריך נציין שישנה מחלוקת אחרונים מהם השימושים המותרים לאדם למרות שהוא מזיק לשכנו ומהם שימושים אסורים (ראו בעניין זה נתיבות המשפט קנה, יח; חזון איש בבא בתרא סימן יג-יד; פתחי חושן נזיקין יג, יא; מד ובהערות שם).

אמנם היה מקום לדון בשאלה האם יש חיוב בנזק למצוק, שגרם באופן עקיף לסיכון במגרש של צד ג', בין השאר לאור המחלוקת בין הצדדים בשאלה האם המצוק הוא שטח פרטי או ציבורי.

כמו כן, כיוון שאת הנזק עשו הפועלים של צד א' ולא הוא עצמו, לכאורה, היה מקום לדון האם יש לחייב את צד א'. שהרי לכאורה כלל נקוט בידינו שאין שליח לדבר עבירה, ולכן המזיק הוא שחייב ולא מי ששלח אותו. יתירה מזו, במקרה זה טען צד ג' כי מפעיל המחפר של צד א' בא אליו במהלך העבודה ואמר לו שהוא הזהיר את צד א' שהמשך החציבה יזיק לצד ג', אולם צד א' אמר לו להמשיך (פרו' 2, עמ' 4) כלומר שהמפעיל היה מודע לנזק שהוא עומד לגרום.

אלא שאין צורך בכל זה, כיוון שבסעיף 15 (א) להסכם שנכרת בין צד א' לאגודה בעת שצד א' קיבל את המגרש שלו, נקבע כך:

**המתישבים מתחייבים לפצות את האגודה ו/או כל תושב אחר בישוב בגין נזק שייגרם לאגודה או לתושבים האחרים עקב בניית ביתם.**

כלומר, צד א' התחייב לפצות כל תושב שייגרם לו נזק מהבנייה. להבנתנו, התחייבות זו מוסיפה על החיוב על פי דין, שאם לא כן לא היה בה צורך, והיא כוללת גם התחייבות לנזק עקיף. לא ניתן לומר שמדובר בהתחייבות שמטרתה רק לשחרר את האגודה מאחריות במקרה של נזק, כיוון



שהתחייבות עוסקת גם בשיפוי האגודה וגם בשיפוי תושבים אחרים. על כן, נראה שמטרת ההתחייבות היא למנוע "הכחשות וקטטות" כלשונו של הרשב"א (שו"ת הרשב"א ב, שנו) למקרה שייגרם נזק לאחד התושבים ולא יהיה ברור האם הוא באחריות התושב הבונה את ביתו או לא באחריותו. לשם הסרת הספק התחייב הבונה לשפות בכל נזק, תקפה גם במקרה שאין חיוב על פי דין תורה.

צד א' טען (כבר בבית הדין הראשון) שלא ברור שהמצוק מעל המגרש של צד ג' היה יציב עוד טרם התחיל צד א' בבנייה שלו. בית הדין הראשון פקפק בטענה זו, ואנו נצטרף לכך. המצוק מעל המגרש של צד ג' עמד במשך כ-20 שנה ללא כל בעיה. לאחר התחלת העבודה של צד א' התמוטטה המערה, נפל סלע נוסף בעונת הגשמים ויועץ קרקע קבע שהמצוק מסוכן. ובכל זאת, כיוון שמדי ספק לא יצאנו באופן מוחלט, הדבר יבוא לידי ביטוי בהמשך.

גם טענת צד א' שהוא כבר העמיד טרקטור למשך יום עבודה ובכך נפטר מחובו – נדחית. האחריות של מזיק אינה נמדדת לפי המשאבים שהוא השקיע בפתרון הבעיה אלא במבחן התוצאה, והתוצאה היא שגם אחרי העבודות שביצע הטרקטור נשאר סיכון. קל וחומר כאשר צד א' לא הביא מומחה מטעמו שינחה את הטרקטוריסט, אלא אמר לו לבצע את הוראות צד ג' שאיננו מומחה בתחום.

למעשה אנו מקבלים את טענת צד ג' שהיה צורך ביועץ קרקע כדי להחליט מה נדרש, ולכן על צד א' לשלם את עלות היועץ בסך 4036.5 ₪.

לגבי עלות העבודה – צד ג' טען שקיבל שלוש הצעות מחיר ובחר בזולה בסך 19,800 ₪ הוא חיזק את טענתו בתצהיר של הקבלן. צד ג' הודה שהתמחר היה לכלל העבודה לפי חמישה ימי עבודה אולם התברר שהעבודה קלה יותר והיא התסיימה אחרי יומיים. לעומתו טען צד א' כי תשלום לפי ימי העבודה היה מגיע לכל היותר לסך 8000 ₪.

כפי שניתן לראות יש התאמה בין הסכומים של הצדדים. העלות אותה טען צד א' היא 4000 ₪ ליום כפול שני ימים. והעלות שביקש צד ג' היא כ-20,000 ₪ לחמישה ימים, קרי 4000 ₪ ליום עבודה. לפיכך, הדעת נותנת שהסכום שטוען צד ג' ששילם לקבלן נראה סביר.

כעת השאלה האם בנסיבות אלה יש לפצות את צד ג' באופן מלא למרות שהוא בחר בתמחור היקר יותר? בעניין נזקי ממון נפסק שיש לתמחר את ירידת הערך של הרכוש שניזק (שולחן ערוך חו"מ שצד, ד). בפועל, נהוג לפסוק על פי החזון איש (בבא קמא סימן ו, ס"ק ג) שכאשר הרכוש אינו עומד למכירה יש לפצות בשיעור עלות התיקון של הנזק (ראו עוד: פס"ד ארץ חמדה גזית 73147). לגבי מקרה כמו זה שלפנינו ניתן ללמוד מדיני החובל בגופו של חברו. שם נפסק שהמזיק יכול לבחור האם לפצות את הנחבל בפיצוי חד פעמי על עלות הריפוי או לשלם את הוצאות הריפוי באופן שוטף (שו"ע חו"מ תכ, יח-יט). אלא שלא ברור לנו מה היה בוחר צד א' אילו היה נשאל.

למעשה נכריע בדרך של פשרה שבה נשקלל את השיקולים הבאים: מצד אחד, צד א' לא עשה את המוטל עליו והותיר את האחריות לצד ג'. מצד שני, לא הוכח באופן מוחלט שהמצוק היה יציב לפני התחלת עבודות הבנייה (וספק אם ניתן לבדוק זאת לאחר ביצוע העבודות), בנוסף, צד ג' בחר



בתמחור היקר של העבודות. לפיכך נכריע בדרך של פשרה שצד א' ישלם לצד ג' סך 8,000 ₪. בנוסף, צד ג' זכאי לתשלום עבור יועץ קרקע כיוון שללא הייעוץ הזה לא ניתן היה להכריע מה נדרש כדי להסיר את הסכנה (ולכן לא די בחוות דעת של מהנדס שאינו יועץ קרקע).

#### 4. דעת המיעוט

להלן כמה השגות על דעת הרוב. ראשית, הנזק נגרם על ידי הקבלן של צד א' ולא על ידי צד א' עצמו, ולכן יש להפנות את התביעה למי שביצע את הנזק. לפי ההלכה אין שליח לדבר עבירה ואשר על כן צד א' פטור. גם אם הייתה אחריות לצד א' כיוון שהנזק אינו ישיר אלא עקיף, כלומר הנזק המדובר הוא חשש סכנה שלא התממשה בפעולה שנעשתה כעת (למעט נפילת המערה שהיזקה שולם). על נזק כזה אין מחייבים אלא במקרים מאוד ספציפיים שלא כמקרה זה.

גם אם היינו מחייבים בנזק עקיף, יש לדון האם מעשה זה מוגדר בכלל כנזק? המזיק יצר רק חשש סכנה ואפשרות לנזק עתידי. לרוב חובת תשלום על נזק קיימת רק כשאדם מזיק חפץ או דבר פיזי אחר, לעומת זאת, כאן מדובר רק באפשרות שיהיה נזק.

בנוסף, כלל גדול בדין: המוציא מחבירו עליו הראיה. כאן לא ברור שאכן הנזק והסכנה נגרמה בגלל צד א'. שהרי כבר לפני שמונה שנים פנה צד ג' לאגודה בכדי שתטפל בסכנה ותסיר אותה. כשם שנקבע שהמצוק מעל המגרש של צד א' הוא רעוע ודורש תמיכה, כך מסתבר שגם המצוק מעל המגרש של צד ג' היה רעוע מלכתחילה וצד א' לא גרם כל נזק.

מעבר לכך, בכדי לקבל טופס 4 שמאפשר מגורים בבית יש להסיר כל סכנה, וכיוון שחשש הסכנה נובע מהמצוק מעל המגרש של צד ג' בדומה לחשש הסכנה שקיים מעל המגרש של צד א', וככל הזכור לי, נאמר בדיונים בדרך אגב שלצד ג' אין היתר בנייה. הרי שעליו החובה להסיר את הסכנה ואין מחובת צד א' לשלם על כך.

ביחס לטרקטור שהעמיד צד א' לרשותו של צד ג' – להבנתי השימוש שעשה צד ג' בטרקטור הוא בגדר מחילה על כל תביעה נוספת. טענת הנתבע שהוא לא מבין בתחום ולכן לא היתה תועלת בהעמדת הטרקטור - מטרידה. אם צד ג' אינו מבין בתחום מדוע לא אמר זאת לצד א' באופן מידי? להבנתי, גם לדעת הרוב, היה סביר להפחית מהחיוב המוטל על התובע את עלות יום העבודה של הטרקטור.

לדעת הרוב ההסכם בין האגודה לצד א' מחייב את צד א' לשלם לצד ג'. אולם, לדעתי ההסכם נעשה כדי להגן על האגודה מפני תביעות, ואינו יכול להחיל חיוב על צד א' כלפי צד ג'. לכך יש להוסיף, שלדעתי יש ספק האם פסק בית הדין הראשון עסק כבר בעניין זה ולכן המוציא מחבירו עליו הראיה.

יוזכר גם שהוגשה חוות דעת הלכתית (שהוסכם שאינה מחייבת את הצדדים) שסברה שאין באחריות הנתבעים לשלם על הסרת הנזק.

לסיכום, לדעת המיעוט אין ראיות מוכיחות בדבר אחריות צד א' לנזק שנגרם בפועל על ידי פועל ולכן אין עליו חובת תשלום.



אשר על כן, לדעת הרוב, נמצא, שעל צד א' לשלם לצד ג' 8,000 ₪ עבור עלות הסרת הסכנה מהמצוק שמעל המגרש של צד ג', בתוספת 4036.5 ₪ עבור עלות יועץ קרקע.

#### ד. פיצוי על פירוק הפרגולה ומניעת שימוש בחצר

##### 1. טענות צד ג'

צד ג' טען שכדי להסיר את הסכנה מהמצוק היה הכרח לפרק את הפרגולה שהיתה בחצר שלו מתחת למצוק. הפרגולה הייתה בת עשר שנים ולא היתה אפשרות להרכיב אותה מחדש (כך נטען בהשלמות לסיכומים בשם מתקין פרגולות). צד ג' ביקש לקבל 300 ₪ למ"ר פרגולה, שזו עלות בניית פרגולה חדשה, וטען שבכך הוא גילם את הפיצוי המגיע לו לטענתו על כך שלא יכל להשתמש בשטח החצר שמתחת למצוק המסוכן במשך שלוש שנים עד להסרת הסכנה (פרו' 2, עמ' 6).

##### 2. טענות צד א'

צד א' טען שלכל היותר יש לחייב אותו בעלות הרכבה של הפרגולה.

##### 3. דעת הרוב

גם בעניין זה נחלקו דייני בית הדין. לדעת הרוב, כאמור, צד א' התחייב לפצות כל מי שייפגע מהעבודות שלו. מסתבר שהסרת הסכנה מהמצוק חייבה את פירוק הפרגולה, ולכן, עלות הפירוק וההתקנה מחדש היא חלק מעלות הסרת הסכנה. צד ג' טען כי לא ניתן היה להרכיב מחדש את הפרגולה הישנה, אולם, איננו מקבלים טענה זו. יתכן שלא ניתן היה להרכיב אותה בדיוק כפי שהיא, אולם מסתבר שניתן היה לעשות שימוש בקורות כדי להתקין פרגולה בתוספת חיזוקים כאלה ואחרים.

גם אם נניח שהנזק לפרגולה היה מלא ובלתי הפיך, עדיין לטענת צד ג' אורך חיים של פרגולה הוא 20 שנה וכאן היה מדובר פרגולה בת 10 שנים, ולכן הפיצוי צריך להיות לפי חצי מעלות בניית פרגולה חדשה.

לגבי פיצוי על מניעת השימוש בשטח החצר – מדובר על נזק עקיף, וכיוון שבסופו של דבר צד ג' ביצע בעצמו את עבודות הסרת הסכנה, הרי היה יכול לעשות זאת שנתיים קודם ולאפשר לעצמו שימוש מלא בחצר, ולכן תביעה זו נדחית.

צד ג' ביקש 350 ₪ למ"ר פרגולה שזה מחיר פרגולה חדשה. בפרוטוקול הדיון נכתב ששטח הפרגולה היה 17.5 מ"ר. בסיכומים כתב צד ג' כי שטח הפרגולה האמיתי היה 27 מ"ר. צד ג' הסביר את מקור הטעות ומתוך הצילומים שהגיש צד א' נראה שאכן גודל הפרגולה היה 27 מ"ר.

כיוון שאורך החיים של פרגולה הוא 20 שנה והפרגולה הנדונה כבר עמדה 10 שנים, הרי שגם אם נטיל את האחריות המלאה על הפרגולה על צד א' היה עליו לשלם רק חצי מעלות הקמה של פרגולה חדשה, קרי, 175 ₪ למ"ר פרגולה כפול 27 מ"ר, סה"כ 4725 ₪. אולם, כיוון שצד א' טוען שהיה ניתן לפרק ולהרכיב את הפרגולה מחדש, ואז העלות היתה נמוכה יותר (בפרוטוקול 2, עמ' 8, צד א' כתב





שאינו יודע מה העלות). וכיוון שיש להניח כי כעת, לאחר שחלף זמן רב מאז הפירוק לא בטוח שניתן לקבוע בוודאות מה היה ניתן לעשות, גם כאן נכריע בדרך של פשרה ונחייב את צד א' באופן חלקי בסך 1,800 ₪ כולל מע"מ.

#### 4. דעת המיעוט

לאור עמדתני בסעיף הקודם שאין אחריות על צד א' לתיקון הנזק, ממילא אין לו חובה לשלם על הפרגולה. נוסף ונאמר שגם לדעת הרוב שיש חובת תשלום עקרונית על חלק מהסרת הסכנה, הסרת הפרגולה לצורך תיקון הנזק היא נזק עקיף ביותר שעליו אין לחייב. להבנתי על גרמא שכזו אין חיוב תשלום בכל מקרה ועל כן הנתבעים פטורים.

אשר על כן, לדעת הרוב צד א' חייב לשלם לצד ג' 1,800 ₪ עבור פירוק הפרגולה.

#### ה. טענות שצד ג' מחל עליהן

להלן טענות שהעלה צד ג' מעבר למה שהוסכם שתכלול הבוררות בישיבה הראשונה. כאמור, צד ג' מחל על כל תביעה נוספת, ולכן אינו יכול לתבוע את התביעות הבאות:

1. דרישת צד ג' שצד א' ישלם לו על עבודות החציבה של הכבש.
2. דרישת צד ג' שצד א' יסיר את חלק המצוק מעל המגרש של צד א' שעלול להתמוטט.
3. דרישת צד ג' שצד א' יפצה אותו על הרס המערה.
4. דרישת צד ג' שצד א' יפצה אותו על כך שצד ג' ביצע חציבה במגרש של צד א' שהועילה בדיעבד לצד א'.
5. דרישת צד ג' שצד א' יפצה אותו על הנזק לריצוף באיזור החניה (מה גם שכפי שנפסק יש לפנות את השטח לגמרי ממילא).
6. דרישת צד ג' לקבל פיצוי על עקירת שני עצי פרי.
7. טענת צד ג' שהגדר שבנה צד א' פולשת לתוך המגרש שלו.

כל הנושאים האלה היו ידועים לצד ג' בעת שמחל על כל תביעות נוספות, ולכן יש תוקף למחילה שלו ואין זו מחילה בטעות. בשולי הדברים יש להוסיף כי הוויתור של צד א' על התביעות הכספיות הגדולות שלו, וההסתפקות שלו בתביעת קיזוז נעשתה על דעת הוויתור של צד ג', ממילא, אם צד ג' חוזר בו מהוויתור, גם צד א' חוזר בו מהוויתור שלו.

#### ו. טענות קיזוז של צד א'

צד א' הגיש רשימה של טענות כנגד צד א' שעולות לסך של כמעט 200,000 ₪. בדיון הבהיר ב"כ צד א' כי לא מדובר בתביעה נגדית אלא בתביעת קיזוז, וכן ברצון להבהיר לצד ג' כי צד א' הוציא הרבה מאד כסף כדי לא לפגוע בצד ג'. נדון בטענות אלה.



### 1. עלות בניית קיר בין המגרשים

צד א' ביקש 10,000 ₪ עבור חצי מעלות הגדר בין המגרשים, כיוון שיש ביניהם הפרש גובה של מטר. צד ג' טען שאין צורך בגדר ויש מגרשים רבים במצב דומה ביישוב שלא נבנה ביניהם קיר. נציג האגודה טען שליישוב אין עמדה בעניין (פרו' 3, עמ' 2-3).

**דיון:** לא הוכח שיש מנהג או חובה חוקית לבנות קיר בין מגרשים כשיש ביניהם הפרש גובה. אמנם, הלכה היא שכאשר אדם בונה קיר והשכן שלו משתמש בקיר – על השכן לשלם את חצי עלות הקיר (שו"ע חו"מ קנז, י). במקרה זה רגל הפרגולה של צד ג' עומדת על הגדר. אולם, מוסכם שהקבלן של צד א' פירק את אחת הרגליים של הפרגולה של צד ג' שעמדה במקום בו היה צריך לבנות את הקיר. לאחר מכן הוא בנה את הקיר והתקין רגל לפרגולה שנשענה על הקיר. כלומר, השימוש בקיר נעשה על ידי שליחיו של צד א' ולא על ידי צד ג' או מי מטעמו. בנוסף, גם אילו היה צד ג' משתמש בקיר לצורך זה, היה ניתן לחייב אותו רק על חלק הקיר שהועיל לו ולא על כל הקיר (שם).

אמנם, צד ג' הודה שהוא מוכן להשתתף בעלות מחיצה למניעת היזק ראייה. אולם, הוא הראה שכבר שתל שיחים לצד הקיר וטען שעד שהשיחים יגדלו הוא מוכן להקים גדר פשוטה מעמודים ויריעות מציוד שנמצא בידי, ולכן הגדר לא הועילה לו כלל.

לאור זאת, אנו דוחים את התביעה בעניין זה.

**התביעה בעניין זה – נדחתה.**

### 2. עלות נוספת של בניית גישה לחניה של צד א' בגלל ההתנגדות של צד ג'

צד א' טען שבגלל ההתנגדות של צד ג' לביצוע גישה לחניה של צד א' במקום הכבש שבנה צד ג', על צד ג' לפצות את צד א' על העלויות הנוספות שנגרמו לו. צד א' הוסיף שהוא פטור מלשלם לצד ג' על החציבה שהוא ביצע לפני עשרים שנה, כיוון שאת הגישה לחניה שלו אמורה האגודה לבצע.

**דיון:** ההתנגדות של צד ג' לביצוע הגישה לחניה היתה לגיטימית ובתום לב, לאור הבנתו שהאגודה נתנה לו לצמיתות את השטח בו נמצא הכבש שבנה. כיוון שמדובר על נזק עקיף ביותר אין לחייב את צד ג' על ההוצאות שגרמה ההתנגדות שלו (ע"פ רמב"ם סנהדרין ו, א-ד, ראו גם פס"ד ארץ חמדה גזית 70072). ולכן טענה זו נדחתה.

### 3. הפרעה של צד ג' לעבודה שגרמה הוצאות גדולות

צד א' טען כי צד ג' הפריע לעבודות של צד א' וגרם לצד א' הוצאות נוספות, זאת, הן כאשר צד ג' הורה לעובדים להפסיק לעבוד, והן בכך שהחנה את הרכב שלו בכבש ומנע מהמשאיות של צד א' להכניס חומרי בנייה לאתר. סה"כ התנהלות צד ג' גרמה לתוספת של 14 ימי עבודה בעלות של 10,000 ₪ לכל יום, סה"כ 140,000 ₪.

צד ג' הכחיש את הטענות. לטענתו הוא הסכים להזיז את הרכב כאשר התבקש, למעט פעם אחת שלא היה בבית. בנוסף היתה פעם אחת שהבת שלו נבהלה מהפועלים ולכן העבודה הופסקה.



לדבריו, הצורך להכניס את חומרי הבנייה נוצר בגלל שצד א' הזמין עגלה גדולה שלא יכלה להגיע למגרש שלו.

**דיון:** בית הדין קיים דיון נוסף כדי להרחיב בעניין זה. התברר ששני הצדדים הסכימו בדיון שהאירוע שבו היה צורך לפרוק את הבלוקים באופן ידני לא היה בכלל באחריות צד ג'. אמנם היו מקרים אחרים בהם צד א' נדרש לפרוק ציוד במרחק מה מהמגרש ולאחר מכן היה צורך לשאת אותו ידנית למגרש. אלא שצד א' הסכים כי בכל פעם שביקש מצד ג' (ובני ביתו) להזיז את הרכב שלו מהחניה כדי לאפשר כניסה של משאיות – צד ג' עשה זאת, אף שהזעיק פניו אליו.

הטענה המרכזית של צד א' היתה שכיוון ששטח החניה לא שייך לצד ג', הרי שלא היתה לו רשות להחנות שם את רכבו. כאמור, קיבלנו את הטענה שהחנייה לא שייכת לצד ג', אולם, לא די בכך כדי לחייב את צד ג'. במקרה זה מדובר על נזק עקיף, ואף לשיטת הרמב"ם המרחיבה, החיוב מותנה בכך שהיתה כוונה להזיק, כאמור לעיל. גם אם נניח שכוונה פירושה רשלנות, במקרה זה לא מדובר על רשלנות, אלא על טענה בתום לב של צד ג' שהשטח שייך לו. ולכן, אף שטענת צד ג' נדחתה, אין בכך די כדי לחייב אותו בנזקים העקיפים שנגרמו בגלל שהוא חשב ששטח החנייה שייך לו.

לכך יש להוסיף, שכיוון שלא נאמר לצד ג' באופן מפורש על ידי היישוב שעליו לפנות את החנייה לאחר שניתן לו היתר לבנות אותה בעבר, וכל זמן שלא נפסק כך על ידי בית דין, הרי שצד ג' פעל מבחינתו בהיתר עד מתן פסק דין זה. ממילא לא ניתן לחייב אותו על כך שלא הזיז את הרכב.

גם הטענה שהזעפת הפנים גרמה לצד א' להימנע מלבקש את הזזת הרכב, אין בה די כדי להטיל אחריות ממונית על צד ג'. הוא הדין לגבי הטענה שצד ג' הפריע לעבודות – לא הוכח שמדובר בהפרעה פיזית אלא בחילופי דברים בין שכנים, שאף שאינם נעימים, אינם עולים לכלל חיוב ממוני. לכן גם טענה זו נדחתה.

#### 4. עלות פינוי עצים ומסלעה של צד ג'

צד א' טען כי צד ג' נטע עצים וביצע מסלעה, שניהם בשטח של צד א', ועלות הפינוי שלהם היתה 2,106 ₪.

**דיון:** בהתאם לנימוקים שלעיל גם טענה זו נדחתה.

#### 5. דחיית מועד התחלת עבודות ועלות שינוי אדריכלי

צד א' טען כי דחה את תחילת עבודות הבנייה כדי שלא לשבש את חתונת הבן של צד ג' ונגרמה לו עלות בסך 4,125 ₪. כמו כן, צד א' החליט מיוזמתו לבצע שינוי בתכנון של הבית כדי להקטין את הפגיעה בצד ג'. עלות השינוי, ישירה ועקיפה היתה 30,000 ₪. צד א' ביקש שהאגודה או צד ג' יפצו אותו על הוצאות אלה.

**דיון:** יש לציין לשבח את המאמצים שעשה צד א' לרווחתו של צד ג'. אולם, לעניין החיוב הממוני, אין לחייב אדם עבור עלות עקיפה של טובה שנעשתה עבורו ולכן גם טענה זו נדחתה. קביעה נכונה



גם ביחס לאגודה – גם אם יש טענות לצד א' כלפי האגודה, עדיין החלטת צד א' לנקוט בפעולה כל כך יקרה כדי לא לריב עם צד ג' אינה מחייבת את האגודה.

**לסיכום, כל טענות הקיזוז של צד א' נדחו, אולם, עלינו לציין כי להבנתנו צד א' נהג לפני משורת הדין עם צד ג', והדבר יבוא לידי ביטוי בהחלטה הסופית שלנו.**

#### **ז. תביעות של צד א' כנגד האגודה**

**1. הטענה כי האגודה הטעתה את צד א' כדי לגרום לו להעלות את המחיר עבור המגרש שלו**

צד א' טען כי האגודה הטעתה אותו שיש עוד משפחה שרוצה לקנות את המגרש מה שגרם לו להעלות מחיר המגרש בסך 25,000 ₪ ועל כך הוא מבקש פיצוי מהאגודה.

האגודה דחתה את הטענה וצירפה תצהיר של מר י' שעמד על כך שאכן היתה עוד משפחה שרצתה לקנות את המגרש.

**דיון:** לא ניתן לקבל טענה זו ללא ראיה ולכן היא נדחית. בשולי הדברים נוסיף שמן הראוי לבסס יותר טענה שכזו לפני שטוענים אותה.

#### **2. הטענה כי על האגודה לשאת בפסק הדין בבית הדין הראשון**

צד א' טען כי נציג המזכירות של האגודה העיד בבית הדין הראשון כי האגודה נתן אישור לצד ג' לחצוב את המערה. בעקבות זאת חייב בית הדין הראשון את צד א' לשלם לצד ג' 12,000 ₪ עבור הנזק למערה ולתכולתה. כעת טען צד א' כי מזכיר היישוב, מר ט' העיד כי לא נתן לאף אדם זכות שימוש לצמיתות, ומכאן הסיק צד א' כי צד ג' לא קיבל רשות כזו במערה ולכן צד ג' לא היה זכאי לפיצוי שנפסק בבית הדין הראשון.

בנוסף, טען צד א' כי האגודה ידעה שצד ג' חצב מערה בצלע ההר והסתירה זאת מצד א'. בפועל, המצב בשטח היה כזה שלא ניתן היה לפתח את המגרש של צד א' בלא לפגוע במערה של צד ג'. ולכן על האגודה לשאת במה שנפסק בבית הדין הראשון. המזכיר הנוכחי טען בבית הדין (פרו' 3, עמ' 4) כי לא ידע על קיומה של המערה.

**דיון:** נפתח בכך שצד ג' טען (פרו' 2, עמ' 4) שהשטח בו היתה חצובה המערה הוא שטח פרטי פתוח ולא שטח ציבורי. האגודה (פרו' 3, עמ' 2) טענה שכרגע מדובר בשטח ציבורי פתוח. בנוסף, מר ט' העיד כי הוא לא נתן זכות שימוש לצמיתות לאף אדם. גם אם נניח שקביעה זו נכונה לגבי המערה שנמצאת באיזור שאינו נגיש לאף אדם למעט צד ג', עדיין דין טענת צד א' להידחות. איננו יודעים עבור מה פסק בית הדין הראשון את הפיצוי, וברור שחלק ניכר ממנו היה עבור הנזק לציוד. פיצוי זה אינו מותנה בכך שצד ג' קיבל זכות שימוש לצמיתות, שהרי גם אם מדובר על זכות שימוש זמנית, עדיין היה אסור לצד א' להזיק לרכוש של צד ג' שנמצא בהיתר במערה.

גם אם הפיצוי הנ"ל היה גם עבור המערה עצמה, הרי כל זמן שהאגודה לא חזרה בו ולא דרשה בחזרה את השטח בו היתה חצובה המערה, לא היתה הצדקה לצד א' להרוס את המערה.



לגבי הטענה שהאגודה הטעתה את צד א' – בפנינו פרוטוקול של ישיבת מזכירות מתשע"ג בה צד ג' התריע בפני האגודה שלא לפגוע בזכויות שלו כאשר היא מוכרת את המגרש הסמוך (שנמכר בסופו של יום לצד א'). במסמך זה ניתן לראות רק שצד ג' מבקש שלא יפגעו בשטח שלו וכן שהוא מבקש מהאגודה לדאוג לכניסה למגרש שלו. אין שם התייחסות לנושא המערה כלל ועיקר ועל כן אין להניח שנציגי האגודה ידעו על דבר המערה והסתירו זאת בזדון מצד א'. יתכן מאד שחלק מחוסר הסדר המקובל ביישובים ניתנה רשות לצד ג' לחצוב את המערה, אולם, הדבר לא תועד ולא היה ידוע לבעלי התפקידים באגודה בעת הקצאת המגרש לצד א'.

מעבר לכל זה, מהחומר שלפנינו ניכר שצד ג' מעל המגרש של צד ג' עשוי מסלע רך ומתפורר, ולכן מסתבר שגם ללא המערה, העבודות שביצע צד א' היו גורמות להתמוטטות לתוך החצר של צד ג'.

לעניין טענת צד א' שלא היה ניתן לפתח את השטח שלו ללא פגיעה בשטח של צד ג'. זו אכן המציאות, אך אין בכך כדי לחייב את האגודה כיוון שהיא חתמה על חוזה עם צד א' ובו נקבע שהיא פטורה מכל תביעה.

**אשר על כן, הפסיקה של בית הדין הראשון במקומה עומדת, גם אם נניח שהאגודה לא נתנה לצד ג' אישור שימוש קבוע בשטח בו היתה חצובה המערה, אלא רק אישור שימוש זמני, ולכן גם תביעה זו נדחית.**

### 3. הבקשה שהאגודה תטפל בבעיית הניקוז מהשטח הציבורי אל השטח של צד א'

צד א' ביקש בית הדין יחייב את האגודה לטפל בבעיית הניקוז של השטח הציבורי שמעל למגרש שלו, ובכלל זה, חניית בית הכנסת, שמתנקז למגרש שלו.

האגודה השיבה כי צד א' קנה את המגרש כפי שהוא וחתם חוזה מול האגודה ובו נקבע בסעיף 14 כי האגודה אינה אחראית לפיתוח של המגרש או של האזור של המגרש.

**דיון:** אכן בחוזה בין צד א' לאגודה נקבע מספר פעמים (כגון בסעיף 14) כי האגודה אינה אחראית לפיתוח בשום דרך, ולכן דין טענה זו להידחות.

### 4. בקשת צד א' מהאגודה לדאוג לשמו הטוב

אמנם דבר זה כבר דובר בדיון ובכל זאת בית הדין רואה לנכון לומר הן לצד א' והן לאגודה שהמחלוקת שבין הצדדים היא מחלוקת ממונית עניינית ולגיטימית, ועל שני הצדדים לראותה ככזו ולא חלילה כאישית. אשר על כן, כל אחד מהצדדים צריך להתייחס לצד השני באופן מכבד וראוי. על האגודה השיתופית ומזכיר היישוב להבין את טענת צד א' ולדאוג לשמירה על שמו הטוב. כפי שהוסכם בדיון תוציא האגודה עידכון לתושבים על סיום הפרשה באופן שיהיה מקובל גם על צד א' ועל צד ג'. אם לדעת האגודה יתכן והייתה ירידה לפסים אישיים ויתכן ושמו הטוב של צד א' נפגע, צריכה האגודה לכתוב במודעה זו דברי התנצלות לצד א'.



## ח. תביעות האגודה מצד א'

האגודה ביקשה לחייב את צד א' בעניינים הבאים.

### 1. פינוי פסולת בנייה

האגודה ביקשה שבית הדין יחייב את צד א' לפנות את פסולת הבנייה שהוא השאיר מחוץ לשטח המגרש שלו. צד א' השיב שלא מדובר בפסולת בנייה אלא בציוד בנייה שנוטר לצורך השלמת הבנייה והפיתוח, אלא שאלה תקועים בגלל הויכוח על הכבש של צד ג'.

**דיון:** לאחר שצד ג' יפנה את איזור הכבש צד א' ישלים את העבודות הנדרשות במגרש שלו ויפנה את ציוד הבנייה שלו. לוח הזמנים יפורט לקמן.

### 2. בניית קירות תמך וגדרות מעל המגרש של האגודה על פי היתר הבנייה

האגודה ביקשה כי בית הדין יחייב את צד א' לעשות את מה שנדרש לצורך קבלת טופס 4, ובכלל זה בניית קירות תמך מעל למגרש שלו, וכן גדרות בראש המצוק שמעל המגרש. האגודה (פרו' 3, עמ' 2) הסכימה לתת ארכה לצד א' לקבל פטור מחלק מהדרישות ובלבד שהם יקבלו טופס 4.

**דיון:** אין חולק כי יש חובה על צד א' לסיים את הבנייה ולקבל טופס 4. בכלל חובה זו יש מענה לבקשת צד ג' שצד א' יסיר סכנה בקיר שמעל המגרש של צד א' (אף שכלל לא ברור מדוע צד ג' הוא צד להעלות דרישה זו). לגבי לוח הזמנים למימוש חובה זו נדון בהמשך.

## ט. הוצאות משפט

צד א' והאגודה שילמו עבור אגרה 1000 ₪ כל אחד, וצד ג' שילם 500 ₪. כל הצדדים התנהלו באופן סביר בדיון ולכן ההוצאות יתחלקו באופן שווה, כלומר, צד ג' ישלם לכל אחד מהצדדים 166 ₪.

## י. סיכום ואחרית דבר

הוכרע על פי דעת הרוב כי על צד א' לשלם לצד ג': 8,000 ₪ עבור עלות הסרת הסכנה מהמצוק שמעל המגרש של צד ג', 4036.5 ₪ עבור עלות יועץ קרקע, 1800 ₪ עבור פירוק הפרגולה. סה"כ 13,836.5 ₪.

הכרענו כי על צד ג' לפנות את כל השטחים בהם הוא עושה שימוש ואשר על פי התוכניות הם שטח ציבורי המיועד לחנייה ומדרכה. לאחר הפינוי יוכל צד א' לבצע את הכניסה לחנייה של הבית שלו ולקבל טופס 4.

כאמור, צד א' נהג לפנים משורת הדין עם צד ג' ולכן הדבר אמור לבוא לידי ביטוי בפסק הדין. אלא שבמקביל צד ג' נהג לפנים משורת הדין כאשר מחל על שורה של תביעות (אף שבהמשך חזר בו מהמחילה, אולם, דחינו זאת). במצב כזה, בו שני הצדדים נהגו לפנים משורת הדין, ישלם צד א' לצד ג' את מה שהוא חייב על פי שורת הדין, כאמור.



בהמשך לכך נציין שאנו מקווים שהצדדים ישכילו להשלים עם העובדה שהם שכנים ולהימנע ממחלוקות ומתחים בהמשך.

כפי שכבר נאמר בעל פה אנו סבורים כי היישוב נהג באופן לא ראוי בכמה שלבים. בשלב הראשון כאשר לטענתנו נתן לצד ג' לבנות על השטח הציבורי ללא הבהרה ברורה שמדובר באישור זמני. בשלב השני, כאשר צד א' קנה את המגרש שלו, וכאשר הוא פנה לנציג של האגודה ואמר לו שצד ג' עושה שימוש במגרש שצד א' קנה נאמר לו להתעלם מצד ג'. הוראה זו, שמה את צד א' וצד ג' על מסלול התנגשות בלתי נמנע שגרם למתח רב ביניהם ובהמשך גם להוצאות כספיות רבות. למשל, צד א' טען כאמור שנגרמו לו הוצאות רבות מכך שהרכב של צד ג' עמד בחנייה ומנע כניסה של משאיות כדי לפרוק ציוד משם. אילו הדברים היו ברורים, הוצאות אלה היו נחשבות, וחשוב מכך, עוגמת הנפש והמתח בין הצדדים היו מצטמצמים. לאור כל זאת, אנו מעירים לאגודה כי הסגנון בו התבטאה כלפי צד א' בדיון לא היה ראוי, וכך לא נוהג צד שלא עשה את המוטל עליו לפחות מבחינה מוסרית.

לפיכך, אנו סבורים כי על האגודה מוטלת אחריות לפעול כך שהמחלוקת בין הצדדים תיפתר. לשמחתנו האגודה לא חיכתה לפסק הדין וכבר נקטה פעולות ברוח זו. בדיון האחרון שני הצדדים עדכנו כי האגודה החלה לבצע עבודות עפר שיאפשרו את בניית מגרש החנייה כך שצד א' יוכל לשנות את התוכנית ולבצע את החנייה שלו בצד השני של המגרש, וצד ג' יוכל להמשיך ולהשתמש בחנייה הנוכחית. בית הדין רואה זאת בחיוב, וממליץ לצדדים לנהל מו"מ להשלמת המהלך.

למען הסר ספק נבהיר כי כעת המצב הוא כזה: צד א' חייב כסף לצד ג', צד ג' חייב לפנות את החנייה ואז צד א' יוכל להשלים את הבנייה שלו, ויש לשער כי פינוי החנייה יעלה לצד ג' ממון רב. יתכן שצד ג' יעדיף לוותר על חלק מהחוב או על כולו כדי להשאיר את החנייה במקום. בנוסף, האגודה כבר החלה לפעול להשלמת הבנייה ולמיטב ידיעתנו יש לה יכולת לסייע לצד א' במגעים מול הרשות המקומית כדי לקבל היתר בנייה מתוקן ובו החנייה תהיה בצד השני של המגרש, וכך צד ג' יוכל להמשיך ולהשתמש בחנייה שלו. לאחר שההיתר החדש יוסדר, יוכל צד א' להשלים את עבודות הפיתוח, לסלק את הפסולת והשאריה מהבנייה ולקבל טופס 4. יודגש כי אין חובה לאף אחד מהצדדים לקבל הצעה זו, שכרוכה במאמץ ועלויות לכל אחד מהצדדים, אך פיתרונות מעין אלו הם דבר ראוי ומבורך.

## יא. החלטות

1. צד א' חייב לשלם לצד ג' סך 13,836.5 ₪.
2. מסכום זה יש להפחית 166 ₪ עבור חובו של צד ג' לצד א' עבור הוצאות משפט.
3. אין לצד ג' זכות להחזיק בשטחים הציבוריים בהם הוא מחזיק, ועליו לפנות משם את רכושו, וצד א' רשאי לבצע עבודות בשטחים אלה כדי לאפשר לו גישה למגרש שלו.
4. צד א' חייב להשלים את עבודות הפיתוח ופינוי ציוד ופסולת הבנייה כפי שהתחייב כלפי האגודה.



5. צד ג' חייב לשלם לישוב 166 ש"ח עבור החזר הוצאות משפט.
6. כל התביעות הנוספות שנדונו בפסק דין זה – נדחו.
7. אנו נותנים לצדדים 14 יום לנהל מו"מ ביניהם להסדרת המחלוקות ביניהם בהסכמה. במקרה של הסכמה על כל הצדדים להודיע על כך לבית הדין.
8. אם הצדדים לא יגיעו להסכמות, התשלומים המוזכרים בסעיפים 1, 2, 5, ישולמו עד לתאריך כ"ו אדר א' תשפ"ב, 27.02.22.
9. אם הצדדים לא יגיעו להסכמות, צד א' יהיה רשאי לבצע עבודות בינוי בשטח הציבורי המוחזק בידי צד ג' החל מתאריך כ"ו אדר א' תשפ"ב, 27.02.22.
10. אם הצדדים לא יגיעו להסכמות, יקבע בית הדין את הארכה לביצוע ההתחייבות של צד א' המוזכרת בסעיף 4. סמכות זו תישאר בידי בית הדין במשך שנה מהתאריך הנקוב על פס"ד זה.
11. אם הצדדים לא יגיעו להסכמות, הצדדים יהיו רשאים להגיש בקשת רשות ערעור עד לתאריך י"ט אדר א' תשפ"ב, 20.02.22.

פסק הדין ניתן בתאריך י"ד שבט תשפ"ב, 16 ינואר 2022

בזאת באנו על החתום

הרב משה טוביאנה

הרב עדו רכניץ, אב"ד

הרב יעקב ידידיה לוי