

פסק דין

תיק 874

ה. – א.

תיאור העובדות בקצרה: משפחת א. ומשפחת ה. שכנים ברחוב מ. בעיר ב. יחד איתם גרים בבנין משפחת ש. וס. . לא. היה רצון לבנות תחת הבנין. אולם נתקל בהתנגדות של ה. שטען שלא עומדים לבנות. שכנים שכנעו אותו לבנות מתחת לדירתו למרות שיש קושי גדול לבנות שם. ואכן חפר שם והכשיר הכל לבנייה. הוצג בפני ביה"ד מסמך שמצד אחד חתום א. ומצד שני חתום שטרן. במסמך כתוב שא. מושך ידו מהשטח המשותף שתחת דירתו של ה. , וזאת בתמורה לשטח שקיבל. על המכתב חתומים רק שטרן וא. . יש לציין כי השטח שתחת דירתו של ה. עבר אליו אחר שרכש את החלקים של שטרן וסוכובלנסקי. ה. ביקשו מא. לעכב את הבנייה על מנת שיקבלו אישור מהעירייה על השטח שלו ולא ייפסלו ע"י הפקה. ואכן א. עיכב את הבנייה. התובעים באו לבית הדין על מנת לחייב את משפחת א. לחתום להם על הטאבו. לעומתם משפחת א. לא מוכנים לחתום, כי טוענים שגם הם יכולים לקבל טאבו ואין סיבה שהדירה של ה. תהיה עם טאבו ומחירה יעלה לאין שעור, ואילו שלהם תשאר בלא טאבו במחיר נמוך.

ועוד טען א. כי כיון שפיתח הקרקע מתחת לביתו והסתלקות מהשטח השני, הרי שיבח בכך את הקרקע האחרת, ולכן דורש השתתפות בהוצאותיו. וגם תמורה על ויתור על עשיית טאבו בשטח שלו.

א. טען כי אין שום סיבה שביתו של ה. יהיה עם טאבו והבית שלו יהיה בלי טאבו.

לעומתו טענה משפחת ה. כי במקום 28 מטר קיבל א. 45 מטר, הרבה יותר מחלקו, ואם צריך פיצוי הרי זה פיצוי, ואין שום סיבה שלא יחתום על הטאבו כאשר לשטח שבנה לא יקבל עליו אישור בטאבו.

ביה"ד התייעץ עם גב' ל. פ. והיא קבעה כי טאבו ניתן אם יש רשיון מטעם העירייה, דהיינו טאבו ניתן רק אם הבנייה חוקית, וזה לא תלוי בגודל הדירה.

לכן ביה"ד החליט כי בלי להכנס לשאלה האם ההסכם שנעשה ביניהם תקף, מ"מ עצם העובדא שא. חפר בשטח שלו מוכיח בכך שהסכים לחלוקה הנ"ל גם לטוב וגם

למוטב, ולכן הוא יכול לקבל תשלום רק עבור פיתוח שנעשה עבור כל הבנין באופן יחסי ולא מעבר לזה.

ולגבי חתימה על הטאבו, אם באמת יתברר שלשני הצדדים יש אפשרות לקבל טאבו, אין שום סיבה שבעולם שרק ה. יזכה בטאבו ולא א. , ולכן אם אפשר ששתי הדירות יירשמו בטאבו, הנה מה טוב, ואז כפי שכתבנו א. יקבל רק עבור ההוצאות השייכות לכלל הבנין, ואם רק דירה אחת יכולה לקבל, יש לפצות את א. בסכום שייקבע ע"י ביה"ד, וכן להיפך. ואולם אם רק ה. יכולים לקבל טאבו וחסרה חתימה של א. כדי ששיגו את מבוקשם, הרי ע"פ ההלכה חייבים לחתום, וכמו שפסקו הפוסקים לגבי בנות שחייבות לחתום לבנים שהם מותרות על הירושה ותמורת זאת יקבלו 10% ממה שמגיע להם (עיינן בשו"ת יבי"א חלק ט' חו"מ סימן ח' שהביא להקת פוסקים דס"ל הכי, וביניהם מהרימ"ט וחת"ס), ולכן בנדוננו שמאי יבדוק כמה הדירה של ה. שוה עם טאבו וכמה שוה בלי טאבו, ומשפחת א. יקבלו 10% מההפרש. ובהסכמת שני הצדדים די בשמאי אחד שימונה ע"פ בית הדין. תוך כתיבת הפסק יקבלנו מייל מהאדריכל י. ז. הי"ו שבמענה לשאלתנו השיב, שאין אפשרות לקבל היתר בניה על חפירות מרתף בבנין ישן, כל מי שעושה זאת עושה ללא היתר, וללא אפשרות לקבל על זה היתר למפרע.

על מנת לקבוע מה הן ההוצאות השייכות לכלל הבנין, על משפחת א. לשלוח לביה"ד מה הם ההוצאות ומה העלות שלהם וימציאו קבלות או אישורים. ביה"ד קובע כי אם העירייה לא תאפשר לא. לבנות (וכן כל גוף אחר), רשאי הרב א. ליטול מהשטח של ה. לפי חלקו היחסי.

עוד ביה"ד קובע בהסכמה עקרונית של משפחת ה. כי יקבלו משפחת א. סך 3000 ש"ח לחודש עד שיתאפשר להם לבנות את דירתם.

ועל זה באנו על החתום

הרב דוד עידאן ס"ט הרב יצחק פינחס ס"ט הרב ראובן פרץ ס"ט הרב חנון קבלן ס"ט

חותמת בית הדין