



בס"ד, כ"ה תמוז תשע"ז

19 יולי 2017

תיק 77006

החלטה בבקשת רשות ערעור

בעניין שבין :

הנתבעים – המבקשים

מר וגב' יהודה

מהישוב ג'

התובעים – המשיבים

1. גב' מירי

3. מר יהושע

3. מר שמואל

מהישוב ג'

א. רקע

בתאריך כ"ט באייר תשע"ז הוציא בית הדין קמא פסק דין. הנתבעים הגישו בקשת רשות ערעור, וזו הועברה להחלטתי. לשם קבלת החלטה בעניין זה עיינתי בפרוטוקולים, בפסק הדין, בבקשת רשות הערעור ובתשובת הנתבעים. בנוסף, בקשתי מהצדדים הבהרות בכתב, ואתייחס לכך בהמשך.

תמצית המחלוקת שלפנינו היא זו: ארבעת הצדדים הם שכנים הגרים באותו רחוב ביישוב ג'. הנתבעים קבלו שטח לבניה וחתמו על הסכם מול היישוב שבו נקבע שמדובר במגרש כפול, ובמצבים מסוימים הנתבעים יידרשו לשלם סכום כפול עבור תשתיות קבע.

כעת, הוחלט לבנות כביש זמני ברחוב, ואז התעוררה השאלה כיצד לחלק את עלויות הכביש. שלושת התובעים ביקשו שהעלות תחלק על פי מספר המגרשים שבו מחזיקה כל משפחה, וכן הם טענו שהנתבעים מחזיקים בשני מגרשים ועל כן עליהם לשלם כפול ממי שמחזיק במגרש אחד. לעומת זאת, הנתבעים טענו שיש לחלק את העלות בשווה בין המשפחות ללא קשר למספר המגרשים.

בית הדין קמא קבע שהנתבעים קבלו שני מגרשים ולא מגרש אחד גדול, וזאת, בהסתמך על ההסכם שבין הנתבעים לבין היישוב, וכן על סמך התב"ע, אף שזו טרם אושרה.

כמו כן קבע בית הדין שבסמכות התובעים לקבוע את אופן חלוקת העלויות, כיוון שמתוך 6 משפחות המתגוררות ברחוב, 3 תמכו בהחלטה (הנתובעים), משפחת אחת התנגדה (הנתבעים) ושתי משפחות בחרו שלא להביע את דעתן. בנוסף, ההחלטה שהתקבלה לחלק לפי מספר המגרשים היא סבירה.

עמוד 1 מתוך 6

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



כעת הגישו הנתבעים בקשת רשות ערעור על החלטת בית הדין קמא. נפרט את טענות הצדדים.

ב. טענות הנתבעים - המבקשים

הנתבעים טוענים שהם בקשו מהיישוב מגרש אחד גדול, וההסכם עם היישוב (שקבע שיש להם שני מגרשים) נחתם תחת לחץ, כיוון שהם כבר התחילו את הבניה ואילו היו עוצרים היו נגרמים להם הפסדים. בנוסף, הם טוענים שנקבע בהסכם כי הם ישלמו כפול על תשתיות קבע ואילו כאן מדובר על תשתיות זמניות, וכן שבכל מקרה בהסכם נקבע שיש צורך בהחלטת אסיפת חברים כדי לחייב אותם.

הנתבעים טענו עוד שהחלטה לא התקבלה על ידי רוב השותפים בכביש, כיוון שבכביש שותפות 10 משפחות, בזמן שרק 3 משפחות הגישו את התביעה. יתירה מזו, גם התובעים לא הביעו את דעתם לגבי אופן החלוקה.

הנתבעים טוענים כי לדעתם יש לחלק את העלויות לפי גודל מגרש ולא לפי מספר המגרשים. זאת כיוון שלטענתם, יש ביישוב מגרשים גדולים שמוגדרים כמגרש אחד, ולפעמים יש עליהם יותר מיחיד אחת. להבנתי, כוונת הנתבעים היא שאף שהם בקשו לקבוע כי הם מחזיקים במגרש אחד, מאחר ובית הדין קמא דחה טענה זו, עדיין זכותם לדרוש חלוקה לפי גודל מגרש.

ג. טענות התובעים – המשיבים

ההסכם עם היישוב מלמד שהנתבעים מחזיקים בשני מגרשים.

ההסכם עם היישוב לא התייחס לתשתיות זמניות ולכן הצדדים פנו לבית הדין.

בתחילה כתבו התובעים שהם מתנגדים לחלוקה לפי מ"ר, וכבר התקבלה החלטה לחלק לפי מספר המגרשים. בהמשך הם כתבו שאין הבדל מעשי בין חלוקה לפי מ"ר לבין חלוקה לפי משפר המגרשים.

ד. נושאי הדיון

1. מספר המגרשים בהם מחזיקים הנתבעים
2. מספר המשפחות השותפות בכביש.
3. האם התובעים הביעו דעתם לגבי אופן החלוקה?
4. האם ההחלטה על אופן החלוקה התקבלה בסמכות
5. האם ההחלטה על אופן החלוקה היא סבירה?



ה. מספר המגרשים בהם מחזיקים הנתבעים

הנתבעים טוענים כי הם בקשו מהיישוב מגרש אחד, אולם, נאלצו לחתום על הסכם עם היישוב בו נקבע שהם מחזיקים בשני מגרשים בכפייה, כיון שאילו לא היו חותמים על ההסכם היה נגרם להם נזק כספי.

אינני מקבל את טענה זו בעיקר בגלל שמצב כזה איננו בגדר אונס. אונס פירושו כפייה פיזית על אדם או איום בגניבת כספו. לעומת זאת, הפעלת לחץ עקיף על אדם, גם אם הדבר יגרום לו להוצאות, שמפעיל הלחץ לא יהנה מהן – איננה בגדר אונס (ראו בעניין זה שו"ע חו"מ רה, יב "לא אנסוהו למכור, אלא ליתן מעות, ומחמת שלא היו לו המעות הוצרך למכור, לא הוי אונסא, וזבינה זביני", וקל וחומר לכאן).

כאן מדובר על מצב בו הנתבעים החלו לבנות ללא הסכם, ואילו היו דוחים את טיוטת ההסכם שהיישוב הציע היו נגרמים להם נזקים. במצב כזה, יכלו הנתבעים לדחות את הטיוטה ולתבוע את היישוב. אינני יודע אם היו זוכים בדין אם לאו, אבל כפייה מכוונת בוודאי לא היתה כאן.

על כן, טענת הנתבעים שחתמו על ההסכם עם היישוב בכפייה – נדחית, ולכן צדק בית הדין קמא שקבע כי הנתבעים מחזיקים בשני מגרשים.

ו. מספר המשפחות השותפות בכביש

הנתבע טען שיש 10 משפחות השותפות לבניית הכביש, וזאת בניגוד לרושם שעלה מהפרוטוקולים, שיש רק 6 משפחות שותפות. ביקשתי מהצדדים הבהרות, מהן למדתי כך:

ישנם שני רחובות המשתתפים בעלות הכביש. ברחוב אחד 3 משפחות שכל אחת מהן מחזיקה במגרש בגודל 750 מ"ר והן חויבו בתשלום נמוך – 3500 ₪ כל אחת.

ברחוב השני מתגוררים הצדדים שלפנינו. ברחוב יש 7 משפחות, אולם, בעת שהתקיימו הדיונים בפני בית הדין קמא, גרו בו רק 6 משפחות (המשפחה השביעית רכשה את המגרש מאוחר יותר).

ברחוב הראשון התשלום היה נמוך בגלל ההנאה הנמוכה מהכביש, ואילו ברחוב השני החיוב היה על פי מפתח של 12,500 ₪ לכל מגרש, בגלל שההנאה של התושבים ברחוב זה מהכביש גדולה יותר.

לבקשתי פירט הנתבע את גדלי המגרשים ברחוב בו הוא גר, והנתבעים הגיבו שאינם יודעים מה גודל המגרשים ללא מדידה, אולם, פרטו בכמה מגרשים מחזיק כל תושב. התוצאה מלמדת שגדלי המגרשים הם אחידים – 425 מ"ר כל מגרש. להלן הפירוט בטבלה:

משפחה	גודל כולל	כמה מגרשים	גודל כל מגרש
הנתבעים	850	2	425
משפחת ט'	744	1.75	425.1429

עמוד 3 מתוך 6

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



425.3333	1.5	638	תובע 1
424.8	1.25	531	תובע 2
425	1	425	תובע 3
425	1	425	משפחת ת'
425	1	425	משפחת ע'

כעת נדון בטענות הנתבעים בקיצור.

ז. האם התובעים הביעו דעתם לגבי אופן החלוקה?

הנתבעים טענו שהתובעים לא הביעו את דעתם לגבי אופן החלוקה. לעומת זאת, בדיון הראשון הדברים נאמרו במפורש, להלן דוגמא אחת (פרו' 1 עמ' 10):

תובעת 1: אני חושבת שצריך חלוקה לפי מגרשים...

הרב שמעון: ככה בכל היישובים מסביב?

תובעים: כן זה מציאות כללית.

כלומר, כל התובעים תמכו בעמדה שיש לחלק לפי מגרשים, זאת ועוד, זו גם היתה עמדתם בכתב התביעה.

לפיכך, טענת הנתבעים שהתובעים לא הביעו את דעתם לגבי אופן החלוקה - נדחית.

ח. האם ההחלטה על אופן החלוקה התקבלה בסמכות?

הנתבעים טענו שרק שלושת משפחות התובעים הביעו את דעתם, בזמן שבעלות הכביש השתתפות 10 משפחות: 7 מהרחוב בו גרים הצדדים, ועוד 3 מרחוב סמוך.

ואכן, היו שתי משפחות מהרחוב שלא השתתפו בדיון, אולם, בדיון נאמר שמשפחת ת' שלחה מכתב שהיא מקבלת את הכרעת בית הדין, ומכלל הדברים עולה שהיא ויתרה על הבעת דעתה. וכן נאמר בדיון במשפחת ט' (פרו' 1, עמ' 6) "משפחת ט' היא לא חלק מדין התורה". הנתבע אמר (שם, עמ' 16) על משפחת ט': "שאלתי אותו אמר לא ברור מאליו שצריך לשלם 2, הוא מאוד נוח הוא מוכן לשלם אם יגידו לו". כלומר, גם משפחת ט' החליטה להימנע.

כפי שמסרו לי הצדדים בדוא"ל משפ' ע' הגישה בקשה לקבל מגרש בפברואר 2017, וזאת בשעה שהדיון הראשון התקיים בסוף נובמבר 2016. הדיון בבית הדין עסק בהחלטה שכבר התקבלה לחלק על פי מספר מגרשים, שהנתבעים התנגדו לה. כיוון שכך, עמדת משפ' ע' שהצטרפה מאוחר יותר אינה רלבנטית, והיא הצטרפה לשכונה על דעת ההחלטות שכבר התקבלו.

עמוד 4 מתוך 6

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



בנוסף, טען הנתבע שכיוון ששלוש משפחות נוספות משתתפות בעלות הכביש, יש לשותף גם אותן בדיון, ודעתן לא נשמעה. התובעים השיבו שמדובר על שני רחובות שונים, ברחוב אחד גרים הצדדים שלפנינו, וברחוב השני שלושת המשפחות. ההחלטה היתה לחלק את עלות הכביש כך שרוב העלות נפלה על דיירי הרחוב שלפנינו (12,500 ₪ לכל מגרש) ומיעוטו על שלושת המשפחות מהרחוב השני (סה"כ 10,500 ₪ לכל המשפחות ביחד), זאת כיון שהתועלת שלהם מהכביש קטנה יותר. כיוון שכך, יש סברה טובה לומר שכל רחוב נחשב קהל בפני עצמו לעניין זה, ויש להכריע בתוך הרחוב על פי רוב. ראיות לכך מהתוספתא (בבא מציעא פרק יא, הלכות כד-כו, הובאו בגמרא בבא בתרא ח, ב) שבה נאמר שבעלי מקצוע רשאים לתקן תקנות הנוגעות לעבודתם. זאת, למרות שהדעת נותנת שבכל הנוגע לעניינים שאינם מקצועיים הם שייכים לקהילות אחרות.

כיוון שכך, החלטת בית הדין קמא לקבוע כי יש ללכת אחר הרוב מתוך אלה שהביעו את דעתם תואמת את ההלכה. טענתו העובדתית של הנתבע שרוב המשפחות לא הביעו את דעתם נדחית.

ט. האם ההחלטה על אופן החלוקה היא סבירה?

לאור הקביעה שיש לחלק את העלות בין דיירי הרחוב בלבד, הרי שבקשת הנתבעים כבר התקבלה. כיוון שגודל המגרשים לטענת הצדדים הוא אחיד – 425 מ"ר, הרי חלוקה ע"פ גודל מגרש וחלוקה ע"פ מספר המגרשים – נותנות תוצאות זהות לחלוטין.

אשר על כן, בקשת הנתבעים לערעור על החלטת בית הדין קמא – נדחית.

י. הוצאות משפט

אין צו להוצאות. בקשת רשות הערעור היתה בלתי סבירה, כיוון שהיא התבססה על טענות שנדחו או שמעולם לא הועלו בפני בית דין קמא (כגון, הדרישה לחלק לפי שטח), וזאת ללא הבאת מקור הלכתי המורה על טעות.

החלטות

א. בקשת רשות הערעור נדחית.

ב. לפיכך: הסכום לתשלום שהיה מוטל על כלל התושבים, יחולק בשווה לפי מספר המגרשים. כל משפחה תישא בתשלום עבור המגרשים שבבעלותה.

ג. מי ששילם פחות מהמוטל עליו יפצה את חבריו כשיעור הנדרש לפי החשבון הני"ל. אם הצדדים לא יצליחו להגיע לעמק השווה לפי החשבון הני"ל, עליהם לפנות לבית הדין קמא תוך 14 יום ממועד מתן פסק הדין ע"מ שבית הדין יכריע בחלוקת הנטל.

ד. כל התשלומים הני"ל יבוצעו תוך 35 יום מהמועד הנקוב ע"ג פסק הדין.

החלטה זו ניתנה ביום כ"ה תמוז תשע"ז, 19 יולי 2017.

בזאת באתי על החתום

עמוד 5 מתוך 6

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



הרב עדו רכניץ, אב"ד

עמוד 6 מתוך 6

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois