

בית הדין ביצהר.**סניף בית הדין 'כרמי המשפט' - ענב**

ד- ה אדר תשפ"א 17/02/21

פסק דין בעניין גבולות וגודל מגרשים לבניה

בין: צד א:

צד ב:

תיאור העובדות המוסכם על הצדדים:

הדיון בין הצדדים הוא על היחס לאזור שעל פי המפות שייך למגרש 2101 (להלן- המגרש של צד א) ובפועל חלק ממנה צורף, על ידי עבודת פיתוח ועל ידי יצירת שביל גישה, למגרש 2102 (להלן- המגרש של צד ב).

לפני מספר שנים קיבל צד ב אישור בניה במגרשו, לטענתו הוא התלונן בפני מזכיר הישוב על קוטנו היחסי של המגרש וקיבל הגדלה של המגרש לכוון מזרח שלא על חשבון מגרשים אחרים. וזאת אף על פי שהגדלה לכוון זה היא הגדלה לא נוחה.

בזמן שצד ב החל את עבודות הפיתוח לא היו מגרשים מפותחים נוספים באזור. לאחר שהביא מודד שקבע את גבולות המגרש ותוך כדי עבודת הפיתוח של הבאגר, הסתבר שחלה טעות במדידה וקו המגרש הדרומי (לכוון המגרש של צד א) לא היה מסומן נכון. לאחר שהובררה הטעות צד ב אישר למפעיל הבאגר להתקדם לכוון דרום. האישור היה כללי ללא קביעת קו ספציפי אחר.

לפני בערך כשנה, לאחר שצד ב כבר גמר לפתח את המגרש, צד א קיבל מהישוב את המגרש לעיל. לעת עתה צד א קיבל הבטחה שהמגרש משוריין לו אך עוד לא שילם וקנה אותו בפועל.

לפני כשבועיים פותח המגרש מדרום למגרש של צד א (מגרש 2100). לאחר שהוא פותח הסתבר לצד א שהמגרש של צד ב חורג מאד לתוך המגרש שלו. חריגה זו אינה מאפשרת לו לבנות.

לאחר שצד א גילה את הענין הוא פנה יחד עם צד ב אל המזכירות בבקשה לאפשר לצד ב לשמר את המצב הקיים ולאפשר לצד א לקבל מגרש חליפי של דונם. לטענתם, המזכירות השיבה שהם רואים את המציאות ככניסה של צד ב למגרש של צד א ודיון רגיל בין שכנים. דיון שאינו מצריך את התערבות הישוב וודאי שלא להעמיד מגרשים נוספים לרשות הצדדים א"כ ישלמו עליהם כמקובל. המזכירות הפנתה אותם לשאלת רב כשני צדדים ולא הגיעה לדיון כצד.

וְשָׁמְרוּ דֶּרֶךְ הַ' לַעֲשׂוֹת צְדָקָה וּמִשְׁפָּט

בית הדין ביצהר.

סניף בית הדין 'כרמי המשפט' - ענב

חשוב לציין שלא נשמעה דעת המזכירות ותיאור העובדות הוא על פי שמיעת הצדדים. הצדדים הגיעו יחד בהסכמה, בחברות וברצון לשכנות משותפת ושמחה ברמה הראויה להערכה.

טענות הצדדים:

צד א:

- צד ב נכנס למגרשי ללא מדידה. ואני דורש שייתן לי להיכנס לכל שטח המגרש.
- לאחר שהתברר שהמדידה הראשונה בשטח הייתה לא נכונה, צד ב הטעה את מפעיל הבאגר וסימן לו סימון חדש על חשבון המגרש שלי. הסימון הזה הוא שגרם לבסוף לנזק.
- מאחר והחציבה שלו גרמה לאיבוד חומר מהמגרש, מה שגורם למגרש להיות נמוך יותר מגובה הכביש מאשר היה עם החומר שנלקח, אני דורש שכמות החומר תוחזר.
- להחזיר את המצב לקדמותו גם ביחס לתמיכת המגרש בפער בין הסלע שהיה למילוי הנדרש כעת.
- על אף טענתו של צד ב שלעיתים המזכירות מוותרת ומשנה דברים על פי המצב בשטח, שונה מקרה זה, שעל פי דברי המזכיר, לאחר ההחלטה הסופית על המפה לא יתקבלו שינויים.

ו. מודגש: מלבד עוגמת הנפש הנגרמת מהצפיפות בקרוון הנוכחי ועוד, אני נפגע מהשיהוי גם בדברים נוספים כגון: תשלומי שכירות עד לגמר הבניה של הבית, תוקף אישור ההלוואה של הבנק מתקצר, השקעת הזמן של בעלי מקצוע על המגרש הזה ועוד.

לסיכום התביעה: צד א רוצה שצד ב יחזיר את המגרש למצב הכי קרוב בתחום האפשר למה שהיה וללא עיכוב ושיהוי.

צד ב:

- כאשר פיתחתי את המגרש נוצרה טעות שלא באשמתי.
- המגרש שלי צר והתוספת שניתנה לי על ידי מזכיר הישוב אינה פוטרת את הבעיה.
- כאשר פיתחתי את המגרש עוד לא היו שכנים באזור.
- מאחר והחריגה הייתה בטעות ובזמן שהאזור לא היה מפותח, הפרקטיקה המקובלת ביישוב היא להתחשב במצב בשטח ולא להתחשב קר במפה.

וְשָׁמְרוּ דֶּרֶךְ הַ' לַעֲשׂוֹת צְדָקָה וּמִשְׁפָּט

בית הדין ביצהר.

סניף בית הדין 'כרמי המשפט' - ענב

- ה. לאור זאת אני מבקש מהישוב להגדיל את שטח המגרש שלי כמו שנהוג.
- ו. מאחר ואלו דרישותי אני טוען שאיני צריך כלל לעמוד מול צד א אלא מול הישוב.
- ז. נקודה זו מתחזקת לאור זאת שצד א לא קנה בפועל את המגרש ולא שילם עליו אלא בא רק מכח הרשאת הישוב.
- ח. הבית שלי כבר בשלבי הקמה מתקדמים של השלד. הבית אמנם אינו חורג למגרש של צד א, אך מיקומו נקבע בהתאם לחציבה הקיימת. וויתור על שטח הפלישה ישאיר אותי בלי שביל גישה אל הבית ועם כיעור משמעותי שלו.

דיון ומסקנה

- א. ראוי לשבח את הצדדים על קירוב הדעת שביניהם ועל הנסיון לפתור את הדיון ביניהם על פי דין תורתנו הקדושה.
- ב. אכן צודק צד ב באמירתו שצד א אינו בעל דינו לדין זה. צד א אינו מוסמך מטעם הישוב כבעלים אמיתי היכול לוותר או לטעון טענות מהותיות ביחס לבעלות על המגרש.
- ג. כדי להוכיח קביעה זו בצורה פשוטה, נתאר לעצמינו שיהיה דיון לגופו ויסתבר שצד א מפסיד ולצד ב מותר להישאר במגרש ללא תשלום נוסף. האם המזכירות תהיה מוכנה לספוג את הפסד המחיר של המגרש?
- ד. מלבד הטענה המהותית, ראוי ונכון לציין שגם פרוצדוראלית המזכירות לא הסמיכה את צד א לטעון בשמה כפי שצריך על פי ההלכה.
- מעתה, גם טענתו של צד א, שאינו מקבל את המגרש שהובטח לו בצורה שיכול לבנות, הן מבחינת עצם הפלישה והן מבחינת החומר החסר, צריכה להתנהל מול היישוב ולא מול צד ב.
- ה. מכיוון שאלו פני הדברים, הרי המזכירות, שהיא בעלת הדין של שני הצדדים **בנפרד** צריכה להיות מיוצגת כצד בדיון כולל אפשרות לזכות או להפסיד בדין על כלל ההשלכות לאפשרויות אלו.
- ו. לאור מצב הדברים הזה, אין לנו אלא לפרוש מן הדין ולהמליץ לצדדים לתבוע ממצכירות היישוב שתיכנס לעניין, תכריע, ובעת הצורך הצדדים ילכו לבוררות בדרך תורתנו הקדושה.

וְשָׁמְרוּ דְדֶרֶךְ הַיָּשׁוּב לַעֲשׂוֹת צְדָקָה וּמִשְׁפָּט

בית הדין ביצהר.

סניף בית הדין 'כרמי המשפט' - ענב

ז. אנו ממליצים בפני הצדדים והמזכירות להזדרז ולחשוב על הכרעה או כל פיתרון אחר על מנת למנוע שיהוי שגורם להוצאות ועגמת נפש לכל הצדדים. יצויין שללא התגייסות של צד ב, צד א והמזכירות, לא ניתן יהיה להתקדם בענין זה.

ח. חשוב לציין, שלאור טענתו של צד ב שהדיון הוא כלל לא מול צד א, לא נכנסו כלל לגופם ונכונותם של העובדות, לא כפי שתוארו כמוסכמות על הצדדים ולא כפי שטען כל אחד לחוד. טענות אלו יצטרכו בירור מחודש אם וכאשר יידרשו אחרים להכריע בדיונים מול המזכירות.

הרב בעז רוזנטל

הרב פנחס וויסנברג

הרב אבי לזר

נספחים: א. תצ"א ישנה עם סימון המגרשים אך ללא החציבה של צד ב ותצ"א יותר מעודכנת עם החציבה אך ללא סימון המגרשים.



וְשִׁמְרוּ דְדֶרֶךְ הַיָּדָיִם לַעֲשׂוֹת צְדָקָה וּמִשְׁפָּט

בית הדין כרמי המשפט ענב. סניף יצהר. טל': 0545519878 0585858750 מייל: karmeimishpat@gmail.com

בית הדין ביצהר.

סניף בית הדין 'כרמי המשפט' - ענב



ושמרו דרך ה' לעשות צדקה ומשפט

בית הדין כרמי המשפט ענב. סניף יצהר. טל': 0545519878 0585858750 מייל:
karmeimishpat@gmail.com