



בס"ד, י' באב תשע"ז

02 לאוגוסט 2017

תיק 77018

## פסק דין

בעניין שבין

**הנתבע**

**התובע**

מר יעקוביאן [שם בדוי]

מר שטולץ [שם בדוי]

שכנו של מר שטולץ

### א. רקע ועובדות מוסכמות

1. שני הצדדים הם שכנים המתגוררים באותה כניסה בבניין מגורים בעיר (להלן: הבניין). הדירות של שני הצדדים הן בקומה אחרונה. הנתבע גר בבניין מספר שנים בדירה מס' 9. התובע קנה בחודש אב תשע"ה את דירה מס' 10 שנמצאת חצי קומה מעל דירת הנתבע. הדירה של התובע כללה מלכתחילה שתי קומות: בקומה הראשונה ארבעה חדרים, ובקומה השניה חדר אחד ומרפסת בשטח של כ-68 מ"ר.
2. סמוך לקניית הדירה והכניסה אליה, בערך בחודש חשון תשע"ו, נקט התובע מספר פעולות: החדר שעל הגג שופץ; הכניסה אליו מהדירה למטה נסגרה בבלוקים; נפרץ חלק מהגדר של המרפסת אל השטח המשותף של הגג כדי לאפשר יציאה מהחדר דרך שטח הגג המשותף אל חדר המדרגות (במקום דרך הדירה של התובע). החדר על הגג (להלן: יחידת הדיור) אוכלס בחודש שבט תשע"ו ע"י שוכר, היוצא ונכנס דרך הגג המשותף ודרך חדר המדרגות.
3. הנתבע פנה לעירייה והתנגד לבניה על הגג. הוא ביקש שהעירייה תטפל בעניין. (ההתכתבות הוגשה לביה"ד).
4. העירייה הוציאה צו הפסקת עבודות. לטענת התובע הצו הוסר בהמשך, והפרדת היחידה הושלמה, כאמור.
5. במקביל, דיירים נוספים [דירות 1,3 – שתיהן בקומת קרקע], החלו לבנות יחידות דיור בחצר הבניין, וחלקן הסתיימו ואוכלסו. זמן הבניה מקביל פחות או יותר לזמן הבניה של יחידת הדיור שבנה התובע.



6. לאחרונה החל התובע לבצע עבודות לבניית שני חדרים נוספים במרפסת שלו בשטח כולל של כ-38 מ"ר (להלן, תוספת הבניה). מבחינה מעשית ניתן להשתמש בתוספת הבניה לאחת משלוש אפשרויות: א. להרחבת הדירה למטה, ב. להרחבת יחידת הדיור, ג. ליצירת יחידה/יחידות דיור נוספת/נוספות.
7. הנתבע הגיש תביעה לבית משפט, כנגד התובע וכנגד הרשות המקומית שאיננה אוכפת את החוק, ובית המשפט הוציא צו להפסקת העבודות לבניית תוספת הבניה.
8. מוסכם שאין הגבלה על הרחבת הדירות בבניין, אולם, התביעה אינה מאפשרת תוספת יחידות דיור.
9. המחלוקת שבין הצדדים, שהוסכם כי תוכרע בבית דין זה, היא, האם זכותו של התובע מבחינה הלכתית לפצל את הדירה ליחידות דיור נוספות. מנגד, דורש הנתבע מהתובע להחזיר את המצב לקדמותו ולבטל את יחידת הדיור.
10. הוסכם שהנתבע ימשוך את התביעה שהוגשה נגד התובע בבית המשפט (הליך התביעה בבית המשפט נגד הרשות המקומית – יוכל להימשך).

## ב. טענות התובע

1. המנהג בכל העיר, ובפרט ברחוב בו נמצא הבניין, לפצל ולבנות יחידות דיור נוספות.
2. בבניין זה עצמו בנו דיירים אחרים יחידות דיור, והנתבע לא התנגד אליהן.
3. שאר הדיירים הסכימו בדיעבד ליחידת הדיור שעל הגג, מלבד הנתבע.
4. תוספת הבניה על הגג נועדה גם למנוע בעיות רטיבות קשות הקיימות בדירה, וגורמות לתחלואה של בנו התינוק של התובע.
5. **לאור האמור**, התנגדותו של הנתבע לפעולות התובע אינה עניינית, ונובעת ממניעים אישיים ומצרות עין.
6. הוגשו תכניות לעירייה על מנת לקבל אישורי בניה לתוספת הבניה.
7. התובע הוסיף כי שאל תלמידי חכמים ודיין בעיר ונאמר לו שהוא רשאי להוסיף יחידת דיור משתי סיבות: א. זה מנהג המקום, ב. חדר מדרגות דינו כמבוי משום שאין בו שימושי חצר.
8. **הסעד המבוקש הוא**: לקבוע שהתנגדותו של הנתבע היא שלא כהלכה. על פי ההלכה הוא חייב להסיר את התנגדותו ולהסכים לבניה, ולאפשר את קיומן של יחידות הדיור על הגג.



### ג. טענות הנתבע

1. הוספת יחידות דיור מעל הדירה מפריעה ומשפיעה לרעה על איכות החיים של בני הבית, בפרט עקב איכות הבניה הירודה של הבניין הקיים שאיננה מונעת רעשים בין הדירות. מראש כשהדירה נקנתה זה לא היה על דעת שיבנו על הגג יחידות דיור שיפריעו למגורים בדירה.
2. לא הייתה התנגדות ליחידות הדיור שבנו דיירים אחרים שכן הן אינן מעל דירתו של הנתבע, ובנוסף הכניסה אליהן אינה מתוך הבניין, מחדר המדרגות, אלא מבחוץ. לכן הן לא מעמיסות על חדר המדרגות, ולא מפריעות לאיכות החיים.
3. לגבי המנהג בעיר: העירייה כן פועלת למנוע בניה לא חוקית. אמנם הפרות החוק הן רבות מאוד, אך לא נכון לומר שהעירייה אינה פועלת בנושא.
4. לגבי הרחבת הדירה – הנתבע אינו מתנגד שתיעשה בניה להרחבת הדירה כיוון שהדבר מאושר בתב"ע. ההתנגדות היא לפיצול יחידות דיור נפרדות ולהכנסת דיירים נוספים. לטענת הנתבע ברור שכל הרחבה של דירת 5 חדרים שמתגורר בה זוג צעיר, אינה אלא לצורך פיצול והשכרה לדיירים נוספים. כמו כן, לא סביר לבנות יחידת דיור שלמה רק כדי להתמודד עם בעיית רטיבות.
5. הוספת יחידת דיור נפרדת מנוגדת לחוק. היא לא תקבל אישור בניה.
6. הבקשה שהגיש התובע לאישור העירייה אינה מתייחסת להוספת יחידת דיור נפרדת, אלא להרחבה של הדירה הקיימת. על בקשה זו חתמו השכנים.
7. **סיכום** – ההתנגדות ליחידת הדיור אינה נובעת מצרות עין, אלא מרצון לשמור על איכות החיים הקיימת בדירה, שלמענה נרכשה דווקא דירה זו במיקום זה.
8. **התגובה לבקשת הסעד**: ההתנגדות היא כדין וכהלכה, ולכן הנתבע דורש (כפי שפורט בסעיף 50 לכתב התביעה שהוגש לביהמ"ש, והוגש גם לבית הדין, נכתב כאן בלשונו של ביה"ד):
  - א. להפוך את צו המניעה על המשך הבניה לקבוע, וכן שהצו יחול על דירה מס' 10 כך שגם מי שיקנה אותה מהתובע לא יוכל לבנות.
  - ב. ליתן צו להרוס את יחידת הדיור הנפרדת הקיימת.
  - ג. להרוס את הבניה שכבר בוצעה עד לקבלת היתר בנייה.
  - ד. לאסור שימוש של התובע והשוכרים ממנו בגג המשותף.
  - ה. בנייה מחדש של הקיר בין המרפסת של התובע לבין הגג המשותף.

עמוד 3 מתוך 10



#### ד. נושאי הדיון

1. הוספת יחידת דיור בבניין דירות, על פי ההלכה.
2. החוק ומעמדו ההלכתי
3. דיון בסעדים אותם ביקש הנתבע.
4. הוצאות משפט.

#### ה. הוספת יחידת דיור בבניין דירות, על פי ההלכה

במשנה (בבא בתרא נ"ט ע"ב) נאמר:

לא יפתח אדם חלונותיו לחצר השותפין. לקח בית בחצר אחרת – לא יפתחנה  
בחצר השותפין. **בנה עלייה על גבי ביתו - לא יפתחנה לחצר השותפין**, אלא אם  
רצה - בונה את החדר לפניו מביתו, ובונה עלייה על גבי ביתו, ופותחה לתוך  
ביתו.

והסבירה הגמרא (בבא בתרא ס' ע"א):

לקח בית בחצר אחרת - לא יפתחנו לחצר השותפין. מאי טעמא? **מפני שמרבה  
עליהם את הדרך.**

ופירש הרמב"ן (חידושי הרמב"ן בבא בתרא נ"ט ע"ב):

מפני שמרבה עליהן את הדרך. כלומר שהיום או מחר ישכירנו לאחרים או  
מעכשיו יושב אכסניים הרבה בביתו כיון שיש לו פתח אחר בחצר ולא יכנסו דרך  
ביתו מה שלא היה יכול לעשות מקודם לכן והדרך מתרבה עליהן...

וכן פסק הרמב"ם (הלכות שכנים פ"ה ה"ח):

אחד מן השותפין בחצר שלקח בית בחצר אחרת אינו יכול לפתוח פתחו לחצר  
השותפין שלו, אפילו בנה עלייה על גבי ביתו **לא יעשה לה פתח לתוך החצר לפי  
שמרבה עליהן את הדרך, נעשה כמי שהיה לזה שכן אחד ונעשו לו שכנים  
הרבה**, אבל פותח הוא פתח עלייה לתוך ביתו, ואם רצה לחלוק חדרו לשנים  
חולק.

וכן פסקו השולחן ערוך והרמ"א (חושן משפט קנ"ד, א):

אחד מהשותפין בחצר שלקח בית בחצר אחרת, אינו יכול לפתוח פתחו לחצר  
השותפים שלו. (שכל אחד מבני החצר אין לו רשות לשנות כלל, אלא כמו שבנאו או קנאו או  
ירשוהו יש להם לנהוג בו) (טור סע"ב). אפילו **בנה עלייה על גב ביתו, לא יעשה לה (פתח)  
לתוך החצר, לפי שמרבה עליהם את הדרך, נעשה כמי שהיה לו שכן אחד ונעשו**



**לו שכנים הרבה.** אבל יכול הוא לבנות עלייה על גב ביתו בנין חדש, ובלבד שלא תהא פתוחה לחצר אלא לתוך ביתו. ואין צריך לומר שאם רצה לחלוק (ביתו) לשנים, חולק, כיון שאינו פותח פתח אחר לחצר...

[הראשונים נחלקו האם מותר לאדם להרבות דיורים בתוך ביתו, כשאינו פותח פתח חיצוני אלא הכניסה מתוך ביתו, אך מכיוון שלא זה המקרה שבפנינו, לא נתייחס למחלוקת זו.]

במשנה ובגמרא מדובר על פיצול יחידת דיור לשתיים ופתיחת שתי היחידות לחצר השותפים. אך במקרה של פתיחת היחידות למבוי מקובל לומר שאין לשכנים זכות להתנגד בטענת ריבוי הדרך (ע"י שו"ת הרשב"א ב, מז – מח; ג, קעה; ד, לה; בית יוסף חושן משפט קס"א; כנסת הגדולה הגהות בית יוסף חושן משפט קס"א אות ד).

אם נאמר שחדר מדרגות דינו כמבוי, משום שאין עושים שם תשמישים צנועים כמו שהיו עושים בחצר, אם כן לא שייכת טענת ריבוי דרך בחדר המדרגות. וכן משמע לכאורה מדברי הרשב"א (בבא בתרא ס' ע"א) שפירש:

שמרבה עליהן את הדרך - שרוב בני אדם יוצאין ונכנסין עכשיו בחצר יותר מבתחלה **וליכא צניעות כדמעיקרא.**

ומשמע שבמבוי או בחדר מדרגות שלא עושים תשמישי צניעות אין בעיה של ריבוי הדרך.

אולם נראה שאין ראייה מדברי רשב"א אלו משום שבמשנה פירש הרשב"א (בבא בתרא נ"ט ע"ב):

לא יפתחנה - שהרי הוסיף דיורין בחצר **ומטריח על בני החצר** שמרבה עליהן דריסת הרגל.

משמע שלא זו דווקא נקט "צניעות" אלא כדוגמה לאחד ממיני ההיזק הנגרמים.

כך נראה גם מההגדרה הרחבה שמביא ספר העיטור (אות מ – מחאה) ל"ריבוי הדרך", שלאחר שכתב שריבוי הדרך גורם לבעיה בצניעות, הוסיף:

ואיכא דמפרשי ריבוי הדרך שנתרבה תשמיש החצר ומכניס ומוציא כליו וחפציו מן הבית שקנה לחצר דרך הפתח והחלון שפותחין... ומסתמא כל תשמיש שנתחדש בחצר מחמת בית אחד שקנה ולא היה בו מתחילה הוא, שהמרבה פתחים מרבה דרכים בביאה ויציאה...

וכן מדויק בלשון המאירי (בבא בתרא נ"ט ע"ב, אע"פ שמסביר את המקרה קצת אחרת):

נמצאו בני חצר נזוקים במדרס אחרים אם בראייה **אם בשאר מיני היזק** וזהו שפירשו את הטעם בגמ' שמרבה עליהם את הדרך כלומר שמזמין מקום להרבות שם דרך עוברים ושבים...

**ולפי זה נראה שחדר המדרגות של ימינו דומה לעניין זה לחצר השותפים,** וגם בו שייכת טענת ריבוי הדרך, משום ששימוש נוסף בחדר המדרגות מוסיף לכלוך וצפיפות.





וכן נראה מדברי שו"ת מהרש"ך ח"א סי' ק"א (הובא גם בכנסת הגדולה הגהות טור חושן משפט סי' קנד):

יראה דמלתא דפשיטא היא דאכסדרה זו שלפני העליות דין חצר השותפין יש לה.

וכן כתב, על יסוד הנ"ל, בשו"ת מנחת אשר (ח"א סי' צ"ד) שחדר מדרגות דינו כחצר השותפים לעניין זה, וגם בחדר מדרגות יש טענת "מרבה את הדרך" משום "תוספת רעש ולכלוך ודוחק וצפיפות... דאם בחצר אסרו קל וחומר בחדר מדרגות שהוא מקום צר וצפוף", אף שטענה זו לא קיימת במבוי "כיון שהוא מקום גדול ורחב כעין רשות הרבים גמור, ומשום כך לא אמרו כל עיקר הלכה זו במבוי" (עי' שם שאסר גם אם הפתח של יחידת הדיור אינו פתוח ישירות לחדר המדרגות, אלא פתוח למבואת דירת המשכיר, ומשם לחדר המדרגות). גם בפתחי חושן (חלק ו פרק ט"ו הע' נו) כתב שחדר מדרגות דינו כחצר לעניין זה (וכן כתב גם שלמי מנחם פרק ב סי' ו עי"ש בהערה א).

במקרה שלנו חסם התובע את המעבר בין יחידת הדיור שעל הגג, לבין דירתו, ויצר פתח בקיר שבין גגו לבין הגג המשותף כדי שהשוכר יוכל לצאת ממנו לחדר המדרגות. מהאמור לעיל עולה שאסור לדייר לעשות כן, ללא הסכמת כל השכנים.

כאמור, התובע טען שההתנגדות של הנתבע היא מטעמים לא ענייניים, שהרי ישנן יחידות דיור נוספות בבניין זה אליהן הנתבע לא התנגד. אולם, הנתבע הסביר מדוע פיצול הדירה הסמוכה לדירתו מפריעה לו, בשעה שפיצול יחידות בקומת הכניסה אינו מפריע לו. הסבר זה מתקבל על הדעת ולכן בית הדין מקבל את טענת הנתבע. יתירה מזו, על פי ההלכה זכותו של אדם להתנגד לפיצול יחידות דיור, ואין לשלול זכות זו בטענה שאין עימה הוכחה ברורה.

**נמצא אם כן, שהתנגדותו של הנתבע ליצירת יחידת דיור נפרדת הפתוחה לחדר המדרגות – יש לה מקום על פי ההלכה, וטענת הנתבע בעניין זה מתקבלת.**

### 1. החוק ומעמדו ההלכתי

מלבד ההלכה האוסרת הוספת יחידות דיור הפתוחות לחדר המדרגות, הדבר אסור גם על פי החוק, שיש לו תוקף הלכתי. החוק אינו מאפשר הוספת יחידת דיור בבניין מגורים, ללא היתר בניה מיוחד (סעיף 37ב' לצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים, ובניינים (יהודה ושומרון) (מס' 418), תשל"א – 1971. ועיינו גם חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, סעיף 145, (א) (2)).

לחוק זה יש תוקף הלכתי מכוח הכלל "דינא דמלכותא – דינא" (בבא בתרא נ"ד ע"ב), כיון שיש לו בסיס תורני כפי שנתבאר לעיל (ראו מדיניות בית הדין בעניין זה<sup>1</sup>).

<sup>1</sup> ראו בכתובת: <http://www.erezhemdah.org/Data/UploadedFiles/SitePages/711-sFileRedir.pdf>.



אולם, במקרה זה, בו ההגבלות מבוססות גם על תקנות עירוניות, נראה שיש להן משנה תוקף, כיוון שחוקי הבניה המוניציפאליים מחייבים לכל הדעות מדין תקנות בני העיר, כדברי הגמרא (בבא בתרא ח' ע"ב):

ורשאי בני העיר להתנות על המדות ועל השערים, ועל שכר פועלים, ולהסיע על קיצתן.

וכן פסק הרמב"ם (מכירה פ"ד ה"ט):

רשאי בני העיר לקוץ להם שער לכל דבר שירצו ואפילו בשר ולחם ולהתנות ביניהם לכל מי שיעבור יענשו אותו כך וכך

וכן פסקו השולחן ערוך והרמ"א (חושן משפט רלא, כז-כח):

רשאים בני העיר לקוץ להם שער לכל דבר שירצו, ולהתנות ביניהם שכל מי שיעבור קונסים אותו כך וכך... רשאים בעלי אומנות (לעשות תקנות בענין מלאכתם כגון טור) לפסוק ביניהם שלא יעשה אחד ביום שיעשה חבירו וכיוצא בזה, וכל מי שיעבור על התנאי יענישו אותו כך וכך.

וכן פסקו בפד"ר (י"ב עמ' 15):

אפי' לדעת חכמי הצרפתים המובאת בתשובת הרשב"א "תולדות האדם" סי' קל"ד ובר"ן נדרים כ"ח ע"א שבא"י אין אומרים דינא דמלכותא דינא, בניגוד לדעת הרמב"ם, זה רק בנוגע למסים וארנונות כמבואר שם בר"ן וברשב"א, אבל בנוגע לחוקי בניה המוניציפאליים, בודאי שרשאי בני העיר לתקן תקנות ולקבוע חוקי בניה, כמבואר במס' ב"ב ח' ע"ב, ורשאי בני העיר להתנות על המדות וכו', ובשו"ע חו"מ סי' רל"א סעי' כ"ז כ"ח.

אמנם, בנוגע למתן תוקף לחוקי הכנסת על בסיס תקנות בני העיר היו רבים שפקפקו בגלל שחברי הכנסת אינם עומדים בדרישות שכתב הרמ"א (חושן משפט סימן לז, סעיף כב) שניתן למנות רק מי שכשר להיות דיין:

טובי הקהל הממונים לעסוק בצרכי רבים או יחידים הרי הן כדיינים ואסורים להושיב ביניהם מי שפסול לדון משום רשעה.

אולם, במקרה שלפנינו, מדובר על עיר חרדית שחזקת נבחריה שהם שומרי מצוות, ולכן יש תוקף לתקנות העירוניות. בשולי הדברים יש להעיר לצורך הדיוק: על פי טענות הצדדים המגבלה על פיצול יחידות דיור מקורה בתב"ע, והתב"ע נקבעת בוועדות תכנון שאינן של הרשות המקומית. אולם, על פי הידוע לבית הדין, הרשות המקומית יכולה להגיש בקשה לשינוי תב"ע, ולעמדתה ניתן משקל רב. כיוון שלא נטען שבמקרה זה הרשות המקומית הגישה בקשה לשינוי תב"ע, ולהיפך, לטענת הנתבע, הרשות המקומית החלה לפעול לאכיפת החוק, הדעת נותנת שהרשות המקומית תומכת בתב"ע הקיימת, ולכן יש לראות בתב"ע החלטה של הרשות המקומית.



לעוד היה מקום לדון האם יש תוקף לתקנות העירוניות ללא אישורו של אדם חשוב (שולחן ערוך חושן משפט רלא, כח). אלא שהדברים אמורים רק במקום בו ישנו אדם חשוב "הממונה על הציבור" (שם, וראו עוד: שו"ת אגרות משה ח"מ א, נט). מעבר לכך, כיון שכפי שראינו התקנות בעניין זה תואמות את ההלכה, לפחות בכך שהן אוסרות פתיחת יחידת דיור אל חדר המדרגות, הרי שבוודאי יש תוקף לתקנות, ואכמ"ל].

כמו כן מחייבים חוקי המדינה המצריכים אישורי בניה, מדין מנהג המקום כמו שכתב הרב אליעזרוב בשם הרב אלישיב (פד"ר י"ב עמ' 354):

סיבה נוספת נראה דיכולים למחות דנתברר מאישור שהגיע מעיריית אשדוד שכל יעוד שאיננו מגורים חייב בקבלת היתר לשימוש חריג ואישור מהוועדה המקומית וכן מהוועדה המחוזית באר שבע, ואם קיימת התנגדות שכנים סביר להניח שהוועדה לא תאשר זאת. וכל זאת לאחר בירור בין המבקש והמתנגדים.

אשר לכן מכיון שקיים חוק כהנ"ל הוה כמנהג שעל דעת כן נכנס לדירה, ויש לו זכות להביע התנגדות לשימוש חריג, וכן שמעתי ג"כ מהגרי"ש אלישיב שליט"א, מגדולי הפוסקים בדורנו כנזכר לעיל.

ואין לומר שמנהג המקום בעיר הוא לבנות בלא אישורי בניה, משום שאף אם רבים בונים בלא אישורי בניה, ייתכן שברוב המקומות השכנים לא הביעו התנגדות, אך אם השכן מתנגד נראה שזו זכותו, גם בעיר. וכן כתב שם הרב אליעזרוב (פד"ר י"ב עמ' 354):

אשר על כן נראה דיכולים לעכב, ואין לומר על זה דהרבה רופאים פותחים מרפאות בלא לקבל אישור, והוי כמנהג. דשם אפשר שהשכנים לא הביעו התנגדות והדבר לא הפריע להם, ואשר על כן אין מי שיעורר זאת, אבל כששכן בא בטענה שמפריע לו בודאי שהחוק נותן לו את הזכות להתנגד, וגם על פי דין תורה זכותו להתנגד וכנ"ל דעל דעת כן נכנס לדור שתהא לו הזכות להתנגד בכל מקרה של שימוש חריג וכמו שנתבאר...

מכל מקום, לכל הפחות, אין ראייה לומר שהנתבע נוהג שלא כפי מנהג המקום בעיר, בזה שמתנגד ליחידות דיור נוספות.

אשר על כן, כיון שחוקי התכנון אוסרים פיצול יחידות דיור, יש לכך גם משמעות הלכתית, ולכן יש לקבל את התנגדות הנתבע גם מסיבה זו.

**ז. דיון בסעדים אותם ביקש הנתבע**

לאור כל האמור, באופן עקרוני טענות הנתבע מתקבלות. כעת נדון במפורט בסעדים אותם בקש הנתבע:





א. הריסת יחידת הדיור הנפרדת, ובניית הקיר בין המרפסת של התובע לבין הגג המשותף – בית הדין מקבל את טענת הנתבע לאסור את פיצול היחידה, השכרתה, ופריצת מעבר דרך הגג המשותף לחדר המדרגות. למעשה, ניתנת לתובע ארכה עד ט"ו בחשוון תשע"ח לפנות את היחידה, ולאחר מכן ארכה נוספת עד ט"ו בכסלו תשע"ח לחבר בחזרה את החדר אל הדירה כדי שהוא לא יישאר יחידה נפרדת, ולבנות מחדש את הגדר בין המרפסת שלו לבין הגג המשותף.

ב. מתן צו מניעה קבוע כנגד בניית תוספת הבנייה, והריסת מה שנבנה בלא היתר – כיון שהתובע טוען שהוא אמור לקבל בקרוב היתר בניה מהרשות המקומית, ניתנת לו ארכה של שלושה חודשים לקבלת ההיתר, עם אפשרות לארכה למשך שלושה חודשים נוספים. אם עד סוף הארכה לא יקבל התובע היתר בנייה יהיה עליו להרוס את מה שנבנה בתוך שלושים יום נוספים.

ג. אם יתקבל היתר מהרשות המקומית, יוכל התובע לבנות בדיוק לפי ההיתר שניתן וללא חריגה ממנו, ובכל מקרה לא לפצל את הדירה ו/או את התוספת ליחידה נפרדת.

#### ח. הוצאות משפט

מדיניות בית הדין היא שבמקרה בו שני הצדדים נהגו באופן סביר והגון, הם יתחלקו באגרת בית הדין, במקרה זה, כל אחד מהצדדים שילם 1000 ₪ ולכן אין צו להוצאות.

#### ט. החלטות

1. הנתבע רשאי להתנגד לפיצול הדירה של התובע ליחידות נפרדות.
2. לפיכך, על התובע להפסיק את השכרת החדר הקיים בקומה העליונה של דירתו עד לתאריך ט"ו בחשוון תשע"ח.
3. כמו כן, עליו לחבר מחדש את החדר לדירה, וכן לבנות מחדש את הקיר המפריד בין המרפסת שלו לגג המשותף, כל זאת, עד לתאריך ט"ו בכסלו תשע"ח.
4. אנו מוציאים בזאת צו מניעה האוסר על הבעלים של דירת התובע לפצל את דירתו במצבה הנוכחי ו/או לאחר שינויים שיבוצעו בה, ובכלל זה הרחבה. פיצול הדירה יוכל להתבצע רק בהסכמת דיירי הבית המשותף, ע"פ הסדרים המפורטים בחוק.
5. אנו מוציאים בזאת צו האוסר על התובע להמשיך בבניית תוספת הבניה (כמשמעה בפסק דין זה) עד לקבלת היתר מהרשות המקומית.
6. ניתנת בזאת ארכה של שלושה חודשים לתובע לקבלת היתר בניה כאמור. במהלך שלושת החודשים התובע יהא רשאי לבקש מבית הדין ארכה נוספת של שלושה חודשים.



7. אם התובע לא יקבל היתר בניה מהרשות המקומית יהיה עליו להרוס את תוספת הבניה שבוצעה תוך 30 יום מסוף הארכה האחרונה.
8. אם תיתן הרשות המקומית היתר בניה, יהיה רשאי התובע לבצע את הבניה על פי ההיתר בלבד, ובוודאי שלא יוכל לפצל את הדירה כפי שכבר נקבע לעיל.
9. פסק דין זה מחייב את התובעים וכן את מי שירכוש מהם את הדירה (ע"פ סעיפים 4, ו-21 לחוק הבוררות).
10. על הנתבע למשוך את התביעה שהוגשה נגד התובע בבית המשפט (הליך התביעה בבית המשפט נגד הרשות המקומית – יוכל להימשך).
11. אין צו להוצאות.
12. ניתן לערער על פסק הדין תוך 30 יום מהתאריך הנקוב עליו.

פסק הדין ניתן ביום י' באב תשע"ז, 02 לאוגוסט 2017.

בזאת באנו על החתום

הרב שי ויסבורט

הרב עדו רכניץ, אב"ד

הרב מבורך טויטו