

פסק דין עיכוב בניה⁷

טענות התובע

אנחנו גרים בשוב ובהתאם לתוכנית מסודרת ומתואמת עם הנהגת הישוב ובעידודה התחלנו בתהליך בניה, היא הושלמה ביום כ' סיון תשפ"א למעט השלמת עבודות פיתוח ותשתיות שהן מוטלות על היישוב. המצב הוא שהבית מוכן אך אין היתר לגור בו בגלל הפיתוח שמתעכב. בהסכם על רכישת המגרש נאמר שהיישוב יעשה את כל המאמצים לדאוג לסיום עבודות הפיתוח "לא יאוחר ממועד סיום בניית יחידת הדיור על המגרש." אנו סבורים שבמציאות בפועל לא נעשו כל המאמצים האפשריים למנוע מצב זה, תקופה ארוכה לא נעשתה כל פעולה בענין. יש להוסיף שבמהלך כל התקופה מזכירות הישוב עודדה אותנו להתחיל בעבודות הבניה, כולל העלאת שכר הדירה על מנת שנזרז לבנות. אנו נאלצים לגור בדירה שכורה ולשלם שכר דירה, וכמו כן לשלם את המשכנתא על הבית שבנינו בעודד ובזירוז הישוב.

לכן אנו תובעים: א. החזר שכ"ד על הדירה שבעת אנו מתגוררים בה מיום העמידה בתנאי הועדה

כ (בסיון) עד ליום האכלוס העתידי. בזמן התביעה בביה"ד הסכום עומד על כ 8700 ש"ח. (שלושה חודשי שכירות). ב. החזר תוספת שכר דירה שנגבתה כעידוד על הבניה בסך 2340 ש"ח. סך התביעה (נכון ליום התביעה בביה"ד) – 11,040 ₪.

טענות הנתבעת

מאז שקבלנו את האחריות על הפיתוח, אנו משתדלים לעשות את המיטב על מנת לזרז ולהתקדם ככל שניתן. ישנם עכובים שאינם תלויים בנו כגון כניסת מהנדס מועצה חדש וכמו כן תשתיות חשמל שתלויות בחברת חשמל. יש להוסיף שבהסכם שהתובע הזכיר מובא בפסקה (ט6): "ידוע לחבר כי עבודות הפיתוח סביב ובצמוד למגרש יכול שתמשכנה אף לאחר הקמת יחידת הדיור, וכי עבודות הפיתוח הכלליות יימשכו אף מעבר לאמור לעיל ולפרקי זמן ממושכים".

ענין זה הוזכר מלכתחילה, וההערכה שלנו שהעניין יסתיים בתשרי חשוון תשפ"ב.

⁷ בית הדין לדיני ממונות, מכון משפט לעם, שדרות.

הצעת פשרה

בית הדין הציע לצדדים להגיע לפשרה, ואף ניתן זמן להצעת פשרה מוסכמת. למעשה נשלחה לבה"ד הצעת פשרה מהישוב אך התובע לא הסכים לקבל הצעה זו.

בירור הדין

א. מאחר שהצדדים לא הגיעו לפשרה מוסכמת לכן הענין בין הצדדים יוכרע ע"פ הדין.

ב. בהסכם המגרש שנחתם בין הצדדים מובא בפסקה (6, ט): "ידוע לחבר כי עבודות הפיתוח סביב ובצמוד למגרש יכול שתימשכנה אף לאחר הקמת יחידת הדיור וכי עבודות הפיתוח הכלליות יימשכו אף מעבר לאמור לעיל ולפרקי זמן ממושכים." ולא הוזכרה משמעות כספית לאיחור עבודות הפיתוח, אלא השתדלות לעשיית "כל המאמצים" אך בלא התחייבות ממונית למצב שלא תקוים הבטחה זו ולכן לא ניתן לחייב תשלום מכוח החוזה. אי לכך גם אם היתה כאן רשלנות מסויימת מצד היישוב, הנזקים שנגרמו לתובע הם עקיפים ובבחינת גרמא בנזיקין שפטור מלשלם בדיני אדם (חו"מ תכ יא).

יתירה מזאת, באי כח היישוב טוענים שלכל הפחות בתקופת המשמרת שלהם הם עשו את מה שהיה ביכולתם לכך. ויש לציין שמהתצהירים שהגיעו לבית הדין עולה רושם דומה גם ביחס לתקופה הקודמת.

ג. מכל הנ"ל נראה שלא ניתן לחייב על פי דין את הנתבעת לשלם. אמנם מכיון שהיישוב זרז את התובע לבנות בשליחות היישוב ואף ניתן היה להבין שהפיתוח יושלם עד תאריך גמר הבניה, יש ליישוב אחריות מוסרית כלפי בני היישוב שסמכו על כך והחלו מיד בבניה. ובייחוד שבעניינים אלו קשה לקבוע האם באמת נעשו המאמצים כנדרש. על כן נראה שמן הראוי שהישוב יפצה את התובע כפי שנכתב בהצעת הפשרה של הישוב: "הישוב יפצה את הבונים ב-25% מגובה שכ"ד אותו הם משלמים מרגע קבלת טופס 4, זאת לאורך של לא יותר מחצי שנה או עד לנקודת הזמן בה יהיה ניתן להזמין חיבור חשמל לבית, המוקדם מבין שניהם." כאמור, אין אנו מחייבים תשלום זה אך מן הראוי והנכון לנהוג כך.

ד. במהלך הדיון החליט בית הדין לדאוג לכך שהנהגת היישוב תעשה ככל יכולתה לקדם את הפיתוח, ולאחר התייעצות עם הצדדים בית הדין קבע

שהחל מראש חודש כסליו תשפ"ב לא יוכל היישוב לגבות תשלום הנובע מעיכוב הפיתוח (שכר דירה) כמובן שתשלומי ארנונה ומיסים ישלמו כסדרן.

החלטה

א. מזכירות היישוב פטורה מתשלום.

ב. החל מר"ח כסלו תשפ"ב התובע לא ישלם שכר דירה ליישוב.

ג. מן הראוי שינתן פיצוי כפי שהוצע "היישוב יפצה את הבונים ב-25% מגובה שכ"ד אותו הם משלמים מרגע קבלת טופס 4, זאת לאורך של לא יותר מחצי שנה או עד לראש חודש כסלו".

'והאמת והשלום אהבו'

על החתום

הרב דרור טוויל, דיין הרב אריאל בר-אלי, אב"ד הרב אביעד תפוחי, דיין