

בפני המפקחת על רישום מקרקעין **תיק: 149/13**

ב-תל אביב **בפני כב' המפקחת הבכירה מירה אריאלי**

קבוע לקד"מ ליום 23.06.13 בשעה 10:00

בעניין : בית ברח' א.ד. גורדון 8, תל אביב

תביעה לצו מניעה קבוע למניעת הקמת מעלית, ולצו עשה;

התובע: פיליפ סבה

ע"י ב"כ עו"ד י. ירון ואח'

מרחה החילוון 5 רמת גן

טל: 03-3731402 פקס 03-3731404 ("התובע")

- נ ג ד -

הנתבעים:

1. פלנט דניאל
2. מרון ירדנה
3. שקלז דוד
4. שקלז אסתר
5. שמש רחל
6. שיפרון אדיר
7. קמינסקי ריטה
8. קמינסקי ענת
9. קמינסקי יצחק
10. שרון רות
11. שרון ארד
12. שרון סמדר
13. יורשי המנוח בהרל יוסף ז"ל

דיירי בית מס' 8 ברח' א.ד. גורדון, תל-אביב ("דיירי הבית")

באמצעות נציגיהם לעניין פרוייקט הקמת המעלית:

ד"ר א. שיפרון

גב' רות שרון ("הנתבעים")

ע"י ב"כ עו"ד רון ישראלי

מרחה חשמונאים 105, ת.ד. 20470 תל-אביב 6120302

טל': 03-5101513 פקס: 03-6446366

משיבה

פורמאלית: גב' רחל שמש ("משיבה פורמאלית")

כתב הגנה מטעם הנתבעים

רון ישראלי, משרד עורכי-דין ונוטריון

בהתאם להחלטות כב' המפקחת על רישום מקרקעין מיום 23.04.13 ומיום 26.05.13, מתכבדים הנתבעים להגיש כתב הגנה מטעמם, מפני תביעה לצו מניעה קבוע ותביעה לצו עשה, כמפורט בכתב התביעה.

כב' המפקחת מתבקשת לדחות את התביעה על כרעה וקרביה, או כל חלק הימנה, ולחייב את התובע בהוצאות המשיבים ובשכר טרחת עו"ד, הן בגין התביעה והן בגין הבקשה לצו מניעה זמני שהוגשה בשיהוי ניכר ונדחתה (מבלי שיפסקו הוצאות בגין דחייתה) בתוספת מע"מ, ובצרוף הפרשי הצמדה וריבית צמודה כדין, ממועד פסיקתם ועד תשלומם בפועל לידי ב"כ הנתבעים.

ואלו הם נימוקי כתב ההגנה :

פתח דבר

1. בפנינו תביעה עיקרית לצו מניעה קבוע שיאסור על הנתבעים, דיירי בניין מס' 8 ברח' א. ד. גורדון בתל אביב (להלן: "הנתבעים"), להקים חדר למעלית הידראולית על גג הבניין, במיקום לגביו התקבל היתר בניה כדין (להלן בהתאמה: "הבניין"), "הפרוייקט" ו-"היתר הבניה", וכן תביעה לצו עשה, שיחייב את הנתבעים להקים את חדר משאבת המעלית בקומת קרקע.

מיקום חלופי להקמת חדר המכונה איננו מוגדר דיו במסגרת התביעה. כתב התביעה מפנה לנספח 7, אולם שם לא מופיע מיקום מוגדר, ובמקום אחר מוצע מיקום אחר, אולם גם הוא אינו מבוסס. אף אחת מההצעות למיקום חלופי לא בוססה באמצעות חוות דעת מקצועית.

2. יודגש, כי תובענה זו נפתחה בבקשה לסעד זמני, שהוכתרה "בקשה דחופה למתן צו מניעה זמני" (להלן: "הבקשה"), במסגרתה ביקש התובע למנוע את השלמת הפרוייקט, לאחר שכבר נתן הסכמה עקרונית לביצוע הפרוייקט לפני כשלוש שנים (גם לשיטתו); לאחר שלפרוייקט ניתן היתר כדין עוד בחודש יולי 2012; לאחר שידע על הפרוייקט ארבעה חודשים (לפחות) לפני שהגיש את התביעה ואת הבקשה; ולאחר שידע כי נכון למועד הגשת התובענה הושלמה מרבית העבודה בגין הפרוייקט, והעלויות בגינה כבר שולמו ע"י הדיירים.

בקשת התובע לצו מניעה זמני נדחתה בשל שיהוי ניכר בהגשתה, משהתברר כי הוגשה לאחר שכבר הושלמה בנית תא המכונה.

נכון למועד עריכת כתב ההגנה זה מצויי הפרוייקט בשלבי גמר אחרונים.

3. ברקע הדברים ראוי להדגיש, כי התובע רכש דירה בקומה השלישית של הבניין (קומה אחת מתחת לגג), ובמהלך ההיערכות להקמת המעלית הודיע כי ברצונו לרכוש מהדיירים חלק מן הגג, המהווה רכוש משותף (להלן: "שטח A"), על מנת להרחיב את דירתו.

בשלב היערכות לביצוע הפרוייקט, גילה התובע מפורשות את כוונתו, ואמר בריש גלה כי לפי ראות עיניו יש לכרוך בין פרוייקט המעלית לבין הסכמת הדיירים למכור לו את שטח הרכוש המשותף שעל הגג (להלן: "ההתניה").

4. הנתבעים יטענו כי מדובר בהתניה ובתביעה סחטנית, שכל מטרתה לנסות להפעיל על המשיבים ועל דיירי הבניין לחץ בלתי הוגן, תוך נקיטת פעולות שמטרתן לגרום עיכוב בפרוייקט המעלית, על מנת להביאם להסכים למכור את זכויותיהם ברכוש המשותף בגג.

5. הנתבעים יוסיפו ויטענו כי יש להוקיע את התופעה הפסולה של בעלי דירות הנוקטים באמצעים פסולים, תוך שימוש לרעה בהליכי משפט, על מנת לכפות על דיירים אחרים בבניין לוותר על זכויותיהם. הדבר נעשה לעיתים קרובות, כמו במקרה דנן, משיקולים טקטיים פסולים של נסיון לאכוף על דיירים לוותר על זכויותיהם וגרירתם לפשרות. מדובר בתופעה שיש להוקיעה, המהווה פגיעה באושיות דיני הקניין והזכות החוקתית של אדם לרכושו, וכן שימוש לרעה בהליכי משפט.

6. התובע הינו לטענתו תושב זר המתגורר בצרפת, אולם יש לו נציגה בארץ המטפלת בענייניו, אשר פרטיה הועברו לנציגי הבניין "על מנת ... ליצור קשר עם התובע בכל עניין הדורש את התייחסותו", והיא "נמצאת עימו בקשר רציף" (סעי' 13 לכתב התביעה; להלן: "הנציגה").

נציגת התובע, לא זו בלבד שנטלה חלק בהשתלשלות העניינים, באסיפות ובמשא ומתן שהיו כרוכים בהקמת המעלית (כפי שיפורט להלן), בנוסף - הוריה מתגוררים באותו רחוב בו מצוי הבניין, באופן שסביר כי הביא אותה לעבור ליד הבניין לעיתים מזומנות במהלך התקופה הרלבנטית, באופן שאינו מותיר מקום לספק בדבר ידיעתה על כוונה להקמת הפרוייקט עוד קודם הגשת הבקשה להיתר, וודאי שעוד לפני תחילת ביצוע העבודות בפועל. זאת, בין היתר נוכח שלט חוצות המודיע על התקנת מעלית, שהוצב בחזית הבניין עוד קודם לתחילת ההכנות לביצוע הפרוייקט.

7. עוד יצויין כי מדובר בתובע, אשר לטענתו לא קיבל הודעה על הבקשה להיתר בניה מעריית תל אביב (להלן: "הרשות"), ופנה זה מכבר, בכתב, באמצעות נציגים מטעמו, אל הרשות. אולם חרף זאת לא נקט מבעוד מועד בהליך שיפוטי מתאים, לא עתר נגד הרשות שנתנה את ההיתר או נגד ההיתר שניתן, בטענה כי ניתן שלא כדון, כפי שהיה עליו לעשות לכתחילה.

בנסיבות אלה קיים לפרוייקט היתר בניה כדון אשר התובע לא נקט פעולה משפטית במועד על מנת לבטלו.

יתר על כן, אף שהתובע פנה בכתב אל הרשות בטענה נגד הליך מתן היתר הבניה, לראשונה עוד בשלב מוקדם בתחילת ביצוע העבודות – לא מצא לנכון לעתור - כבר אז - נגד הליך מתן

ההיתר, ואף לא ראה לנכון לפעול - כבר אז - לשם הפסקת העבודות, ואיפשר בכך לעבודות להתקדם עד כדי גמר, במועד בו הוגשה התובענה.

8. מכל אלה יחד עולה כי **התובע נקלע לשהוי רבתי בהגשת התובענה**, וגרם בכך לדיירים לשנות את מצבם לרעה:

- 8.1. הסכמת התובע דאז לביצוע הפרוייקט;
- 8.2. הימנעות התובע מלנקוט הליך שיפוטי מתאים נגד ההליך למתן היתר בניה שניתן לפרוייקט (אשר לשיטתו היה פגום);
- 8.3. ידיעתו בפועל על ביצוע העבודות והימנעותו מנקיטת הליך לעצירתן במועד;
- 8.4. השהוי אליו נקלע התובע בהגשת התובענה שעה שידע כי הליך הפרוייקט הולך ונשלם;

די באלה על מנת להיווכח כי התובע התמהמה בהגשת התביעה, ועל כן דין התביעה להדחות.

9. ביחס לסוגיית הרוב מתוך הדיירים הנדרש על מנת לקבל החלטה על התקנת מעלית, מן הראוי לתת את הדעת להוראת החוק, לכוונת המחוקק ולרציונאל השיפוטי העומד מאחוריה. המחוקק בחר לתת את כח החלטה באשר להתקנת מעלית בבית משותף לרוב מיוחד של בעלי הדירות, המהווה שני שליש מבעלי הדירות. השיקול העומד מאחורי החלטה זו [כעולה, בין היתר, מהאמור בדברי ההסבר להצעת החוק] הוא רצון לאפשר לבעלי דירות לממש את רצון רוב בעלי הדירות, ולמנוע מתן כח בידיו של דייר אחד (או מיעוט מן הדיירים) שיאפשר למנוע מימוש אפשרויות לשיפור איכות חייהם של כלל דיירי הבית המשותף [ר' דברי הכנסת בדיון בהצעת החוק, מיום 12.03.96, בעמ' 5229].

במקרה דנן עולה כי רק התובע ובעל דירה אחת נוספת הסכימו לשנות את מיקום תא המכונה. ואף זאת בדיעבד, לאחר שכבר ניתן היתר כדין, ועבודות הפרוייקט כבר הושלמו.

הצדדים

10. המשיבים משמשים כנציגים אשר הוסמכו בכתב על ידי דיירי הבית לשמש נציגות לנהול משא ומתן עם חברה הבונה מעליות, ולחתימה על הסכם להוספת מעלית לבניין. על כתב ההסמכה מיום 26.05.2010 חתם גם התובע בתום אסיפת דיירים ממושכת אשר בה דנו בפרוייקט, בה לקח התובע חלק.

עותק פרוטוקול הסמכת הנציגים מיום 26.05.10 מצ"ב כחלק בלתי נפרד, ומסומן נספח א'.

11. התובע הוא בעל זכויות בדירה מס' 7 בקומה שלישית בבית, מתגורר בצרפת, ומשכיר את הדירה לשוכרים. על פי טענתו, נציגתו בארץ טיפלה בענייניו, פרטיה הועברו לנציגי הבניין על מנת שתוכל לקבל מידע בכל עניין הנוגע לדירה, והיא היתה מצויה עימו בקשר רציף.

12. אין חולק כי המשיבים יידעו את נציגת התובע על כוונה להקים את הפרוייקט, ועל התכניות הקונקרטיות להצבת המעלית בבניין ועל נוסח הסכם ההתקשרות עם החברה להקמת המעלית (ר' נס' 2 לבקשה).

תמצית טענות התובע

13. בבסיס התובענה נטען כי "הצורך בצו המניעה הוא דחוף ביותר...", וכי ככל שלא ינתן הצו המבוקש עלול הדבר לגרום לו נזק "שאינו ניתן לפצוי כספי", בין היתר בשל הטענה כי המשיבים מתעתדים להתחיל בהקמת חדר מכונה על הגג.

בפועל הוגשה התובענה לאחר שהושלמה בניית תא המכונה במקום שיועד לכך [כעולה מחו"ד המומחה מטעם התובע עצמו, מהנדס אורמן, בסעי' 3.2 לחווה"ד מיום 15.04.13].

14. כמו כן טוען התובע כנגד האופן בו התקיים הליך בקשת וקבלת היתר הבניה למעלית.

15. בנוסף, טוען התובע כי מיקום המשאבה על גג הבית "תמנע ממנו לרכוש בעתיד את זכויות הדיירים ברכוש המשותף, והצמדת הגג לדירתו", בבחינת פגיעה ביכולת לממש זכות עתידית (סעי' 52 לתביעה).

16. עוד טוען התובע (טענה המוכחשת) כי בידו הסכמה של רוב הדיירים הדרוש, באופן שיאפשר לשנות את מיקומה המיועד של המשאבה ההידראולית, כך שתוצב בחצר הבית, לאחר הההליכים הנדרשים לשינוי ההיתר.

17. לסיום מבקש התובע לבסס את תביעתו על טענה עיקרית לפיה מיקומה של המשאבה ההידראולית על גג הבית, כפי שנקבע בהיתר, עלול לגרום לרעש, מטרד, רעידות, ופגיעה מהותית ביכולתו להנות מן הדירה שבבעלותו (בה הוא אינו מתגורר).

בשלב כלשהו העלה התובע טענה גם כנגד מיקום דלת המעלית, אולם זו נזנחה על ידו (ר' סעי' 31 לתביעה).

18. להלן תובא בתמצית התייחסות לטענות התובע בטרם מתן התייחסות לכל טענה וטענה שבכתב התביעה. אין באמור משום הודאה בפרט כלשהו מן האמור בתביעה. המשיבים מכחישים את האמור בכל אחד מסעיפי התביעה מכל וכל, אלא אם יודו הודאה מפורשת באמור באיזה מסעיפי כתב התביעה.

התייחסות מפורטת לטענות התביעה לגופן

שהוי ניכר בהגשת התביעה

19. על מנת להדגיש את השהוי הניכר בו לוקה התביעה, יש לבחון את אבני הדרך העיקריות הנדרשות למחלוקת דן, בקשר עם הליך הקמת המעלית.

המועדים העיקריים הצריכים לעניין הם כדלקמן:

19.1. 26.04.10 – מועד העברת הזמנה לאסיפת דיירים מהמשיב 1 אל ב"כ התובע באמצעות דוא"ל, בצירוף הצעה של חברת התקנת מעליות;

19.2. 29.04.10 – מועד מתן אישור בכתב מאת ב"כ התובע בדבר הסכמתו העקרונית של התובע להתקנת מעלית;

עותק הודעת ב"כ התובע בדוא"ל מיום 29.04.2010 מצ"ב ומסומן נספח ב'.

19.3. 26.05.10 – מועד קיום אסיפת דיירים ראשונה בנוגע לפרוייקט, אליה הוזמן גם ב"כ התובע בהזמנה בכתב; בסופה של אסיפה זו חתם התובע על הסמכת המשיבים לפעול לשם הקמת מעלית (ר' נספח א' לעיל);

19.4. 18.01.11 – מועד מסירה לידי נציגת התובע של נוסח הסכם התקשרות עם חברה להקמת מעליות, לרבות שרטוטים הכוללים את מיקום תא המשאבה;

עותק הודעת דואל מהמשיב 1 לנציגת התובע, שכללה טיוטת הסכם ושרטוט מצ"ב כחלק בלתי נפרד, ומסומן נספח ג'.

19.5. 01.11 – מועד הצבת שלט חוצות בחזית הבית בדבר כוונה להקים מעלית בבניין;

צילום שלט חוצות בחזית הבית מצ"ב כחלק בלתי נפרד, ומסומן נספח ד'.

19.6. 07.05.12 – מועד הגשת בקשה להיתר בניה להקמת המעלית;

בקשה להיתר נושאת חותמת מיום 07.05.12 מצ"ב ומסומן נספח ה'.

19.7. 30.07.12 – מועד מתן היתר בניה לפרוייקט;

עותק היתר בניה מיום 30.07.12 מצ"ב כחלק בלתי נפרד, ומסומן נספח ו'.

- 19.8 .15.10.12 – מועד תליית מודעה בחזית המבואה של הבית המודיעה על מועד שיועד לתחילת העבודות בתוך כשבועיים נוספים ;
- עותק מודעה מיום 15.10.12 מצ"ב כחלק בלתי נפרד, ומסומן נספח ז'.**
- 19.9 .27.10.12 – מועד תחילת עבודות הקמת הפרוייקט (או באחד הימים הסמוכים) ;
- 19.10 .12.11.12 – המועד בו טען התובע לראשונה, באמצעות נציגותו, כי לא היה מודע למתן ההיתר ולתחילת ביצוע עבודות בפרוייקט.
- 19.11 .14.11.12 – מועד מתן מענה בכתב מטעם אדריכל התובע לתובע, לאחר שהשלים את בדיקתו המקיפה של ההליך למתן היתר בניה לפרוייקט (נס' 3 לבקשה) ;
- 19.12 .03.12.12 – מועד פניה בכתב מטעם ב"כ התובע לאגף הרשוי בעריה ביחס להליך מתן היתר הבניה (נס' 3 לבקשה) ;
- 19.13 .16.01.13 – מועד מתן מענה של נציג מחלקת הפיקוח לאדריכל התובע (לפנייתו מיום 14.11.12), לפיו היתר הבניה ניתן כדין ואין מקום להמשך טיפול מטעם הערייה (נספח 4 לבקשה) ;
- 19.14 .06.02.13 – מועד פניה ראשונה בכתב מטעם ב"כ התובע אל ועד הבית המפרט את טענות התובע (נספח 5 לבקשה) ;
- 19.15 .13.02.13 – מועד מתן מענה מטעם ב"כ המשיבים לב"כ התובע (נספח 6 לבקשה) ;
- 19.16 .19.02.13 – מועד ביקור מפקח עליון בפרוייקט, בו אושר כי **הושלם ביצוע תא המכונה בתוך חדר קיים על הגג**, ואושר לבצע תשלום סך נוסף של כ-49,000 ₪ לחברה, בגין ביצוע העבודות עד אותו שלב.
- מכתב מהנדס צבי כסיף מיום 21.02.13 מצ"ב ומסומן נספח ח'.**
מכתב דרישה לתשלום בגין גמר בנית תא המכונה מצ"ב ומסומן נספח ט'.
- 19.17 .26.02.13 – מועד העברת תשלום בסך כ-98,000 ₪ מכספי הדיירים, הכולל סכום של כ-49,000 ₪ בגין השלמת תא המכונה.
- מכתבו של עו"ד רון אילן מיום 26.02.13 מצ"ב ומסומן נספח י'.**

19.18. 07.04.13 – מועד הגשת התובענה לרבות הבקשה לצו מניעה זמני 'בדחיפות', מהנימוק ש-המשיבים עלולים להתחיל בבניית חדר המכונה על הגג...'.
 20. מן האמור לעיל, ומן המסמכים שצורפו עד כה, עולה כי לא ניתן לקבל טענה כי התובע לא ידע על הכוונה לבצע את הפרוייקט, או כי לא ידע על מתן היתר הבניה, או על ההכנות לקראת ביצוע העבודות, או על תחילת ביצוע העבודות בפועל.

21. מן האמור עולה כי התובע הגיש את תביעתו בשיהוי ניכר, זמן רב לאחר שהיה ידוע לו על כוונה לבצע את הפרוייקט, ולאחר שנודע לו בפועל כי ניתן היתר בניה, ולאחר שנודע לו כי הדיירים החלו בביצוע העבודות, ולאחר שהושלם שלב בניית תא המכונה על הגג.

במשך כל התקופה האמורה לא נקט התובע פעולה כלשהי על מנת להודיע למשיבים על התנגדותו לביצוע הפרוייקט, ולא נקט בפועל בהליך כלשהו למניעת התקדמות העבודות. בכך גרם לנתבעים לשינוי מצבם לרעה.

יתרה מזו, ברי כי לו היה התובע מקדים ומגיש את התביעה קודם לכן, היה חוסך מן הדיירים את הטרדה, הטרחה, עוגמת הנפש וההוצאות שהוציאו, ויתכן שאף היה עולה בידו – מבעוד מועד - להביא לשנוי התכנוני שהוא מבקש לכפות על הדיירים בדרך של בקשה לצו עשה.

22. על פי ההלכות המשפטיות על המבקש צו מניעה לעמוד, בין היתר, בשתי דרישות מקדמיות הכרחיות: עליו להימנע משהוי העלול להכביד על הצד השני, באופן שייטה את מאזן הנוחות לחובתו; עליו להגיש את בקשתו בידיים נקיות ובתום לב.

התובע לא עמד באף אחת משתי הדרישות האמורות, כפי שיפורט להלן;

חוסר תום ליבו של התובע – ידיעה, שיהוי ממושך

23. התובע ידע, זמן רב לפני שהגיש את תביעתו, על כוונה להקים את הפרוייקט, קיבל לידיו את התשריט שנלווה להסכם ההתקשרות עם החברה, ידע על ההיערכות לתחילת ביצוע עבודות ועל תחילת ביצוע העבודות. על אף כל זאת, הגיש את התביעה לאחר שכבר הושלמה בניית תא המכונה על הגג – והכל כפי שעולה מן העובדות הבאות, עליהן אין איש יכול לחלוק:

23.1. הסכמה עקרונית של התובע לביצוע פרוייקט הקמת מעלית ניתנה על ידי ב"כ התובע לפני כשלוש שנים (ר' נספח ב' לעיל);

23.2. נוסח הסכם התקשרות עם חברת ירטל הנדסה בע"מ (להלן: "החברה") להקמת המעלית, לרבות תשריט הפרוייקט ושרטוטים לגבי אופן הצבת המעלית בבניין

הומצא לידי נציגת התובע לפני כשתיים ימים (ר' הודאת התובע בסעי' 19 לכתב התביעה);

23.3. שלט חוצות המודיע על כוונה להקמת המעלית הוצב בחזית הבניין לפני כשנתיים, היינו מעל עשרים חודשים לפני תחילת העבודות. ראוי להדגיש, כי מאז הצבת שלט החוצות סביר כי נציגת התובע ביקרה בבניין או בסמוך לו פעמים רבות, וידעה על כוונה להתחיל בביצוע עבודות ההקמה.

23.4. אדריכל התובע ובא כח התובע פנו בכתב אל הרשות והלינו על מתן היתר הבניה, בסמיכות למועד תחילת עבודות ההקמה. פניותיהם נדחו על ידי העריה, ואף על פי כן לא מצא התובע לנכון לנקוט מייד בהליך שיפוטי מתאים. התובע אינו מכחיש את ידיעתו בדבר מתן אישור לביצוע העבודות (ר' סעי' 27 לכתב התביעה).

23.5. נציגת ועד הבית, גב' קמינסקי, הודיעה טלפונית לנציגת התובע את תכן המודעה שנתלתה בחזית המבואה של הבניין, וכן על הכוונה להתחיל בביצוע העבודות והודיעה לה על מועד שיועד לתחילת העבודות;

23.6. ואם בכל אלה לא די - שוכרי הדירה עצמם פנו אל התובע לפני תחילת ביצוע עבודות ההקמה, בבקשה כי דמי השכירות יופחתו למשך תקופת העבודות בשל אי הנוחות הכרוכה במגורים בבניין בעת ביצוע עבודות בניה במסגרת הפרויקט.

התובע הסכים להפחתת דמי השכירות לתקופת ביצוע העבודות – דבר המהווה הודאת בעל דין מטעמו על כך שתקופת העבודות ומניעת השלמתן בקדימות גורמת אי נוחות, טרדה, נזק כספי ואבדן הכנסות לבעלי דירות המשכירים דירות בבניין.

23.7. התובע הגיש את התביעה לצו מניעה בטענה כי המשיבים 'עומדים להתחיל' בבניית תא המכונה על הגג, חרף זאת שבפועל כבר הושלמה בנית תא המכונה ושולמה התמורה בגינה, ואף כי דבר זה נמסר בשלב מוקדם הן לנציגת התובע והן לבא כח התובע.

24. טענות התובע כי המשיבים פעלו בחוסר תום לב, וכי ניצלו את עובדת היותו תושב זר, וכי קיבלו את היתר הבניה במחטף ובחוסר תום לב, מתגלות כטענות סרק חסרות יסוד. המשיבים לא חסכו זמן ומאמצים בנסיון להביא את הפרטים לידיעתו של התובע, חרף היותו תושב זר, ועל אף שנציגתו בארץ היתה מעורבת באופן פעיל בהיערכות לקראת ביצוע הפרוייקט וידעה על הכוונה להתחיל בביצוע העבודות, כפי שיפורט להלן:

24.1. כבר בשלב המו"מ עם החברה המתקינה הבהיר המשיב מס' 1 לנציגי החברה בכתב בדוא"ל, כי מקצת מבעלי הדירות בבניין, לרבות התובע, מצויים בחו"ל, וכי הצגת התכניות לכלל בעלי הדירות הינה תנאי לביצוע הפרוייקט.

הודעת דוא"ל ממשיב 1 לנציגי החברה מיום 21.11.10 מצ"ב ומסומן נספח יא'

24.2. לפי בקשת התובע ונציגתו, נפגשו המשיב 1 ונציגת ועד הבית עם התובע ונציגתו בחודש מרץ 2010. בפגישה, שנערכה בבית קפה 'קפה-קפה', ביקש התובע לכרוך את פרויקט המעלית בהסכמת הדיירים למכור ולהעביר לידי את הזכויות בגג. באותה פגישה הובהר לתובע כי לא ניתן לקשור בין פרויקט הקמת המעלית לבין מכירת הזכויות בגג (בין היתר משום שקביעת שווי חלקו של כל אחד ממבעלי הדירות ברכוש משותף בגג נסמכת על גודל דירתו, בעוד שבחינת עליית ערך הדירות כתוצאה מהוספת המעלית מותנית במיקום הדירה בבניין, באופן שלדירות גבוהות יותר מוסף ערך רב יותר). בהיות הסוגיה מורכבת הודיעו הנתבעים כי לא היו ערוכים לפותרה באותה עת.

24.3. כאשר נערך נוסח סופי לחתימה של הסכם ההתקשרות עם החברה המתקינה, הוסף שמו של התובע להסכם, לאחר הודעה מפורשת של נציגתו לפיה התובע מסכים לפרוייקט, יחתום על הסכם ההתקשרות עם החברה וישא בחלקו בעלויות.

24.4. כבר בשלבים מוקדמים של הפרוייקט העביר משיב 1 לנציגת התובע את הסכם ההתקשרות עם החברה המקימה ואת התשריט שנלווה לו, לפי בקשתה, לאחר שהודיעה כי היא תעביר אותם אל התובע לחתימתו (ר' נס' ג' לעיל).

24.5. ביחס להיתר הבניה ראוי להדגיש כי, לא זו בלבד שההיתר ניתן כדין, על ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא שהמשיבים עשו מאמצים ניכרים על מנת לאתר את כתובת מגורי התובע, ולהעביר לידיעתו את דבר הגשת הבקשה להיתר, אף שלא היתה להם חובה בדין לעשות כן:

פנית משיב 1 אל משיבה 2, להעברת מספרו של התובע מצ"ב ומסומן נספח יב'

פניית משיבה מס' 2 אל משרד הפנים לאיתור מען התובע מצ"ב כ-נספח יג'

תשובת משרד הפנים לבקשה לאיתור מענו של התובע מצ"ב ומסומן נספח יד'

עותק הודעת הערייה לתובע על בקשה להיתר הן לכתובתו בצרפת והן לכתובתו בדירתו שבבניין מצ"ב ומסומן נספחים טו'1 – טו'2.

25. על פי מבחנים שבוססו בהלכה הפסוקה בהקשרים דומים ביחס לשהוי ולמאזן הנוחות, על מבקש צו מניעה להרים ראשית את נטל המבחן הסוביקטיבי, ולהראות כי עתירתו אינה נגועה בהשתהות הנובעת מאשמתו שלו; במקרה דנן ברי כי עתירתו של התובע הוגשה בשיהוי ניכר, לאחר חלוף זמן רב מאז ידע (או היה עליו לדעת) על ההיערכות לפרוייקט ועל תחילת ביצוע העבודות בפרוייקט. חלוף הזמן גרם להשלמת הפרוייקט דה-פקטו, ולמעשה לשנוי מצבם של הנתבעים.

25.1. בנסיבות שלפנינו, לאחר שכבר הושלמה בניית תא המכונה, הרי שגם על פי מבחן אובייקטיבי, ברי כי הנזקים שיגרמו לכלל דיירי הבניין ממתן צו מניעה שיגרמו לעיכוב בהשלמת העבודות ו/או ממתן צו עשה שיחייבם להעתיק את מיקום המשאבה - גדולים מאלה העלולים להיגרם לתובע אם לא יינתן הצו המבוקש. בין היתר, לאור זאת שגם לתובע עצמו תצמח תועלת כלכלית בלתי מבוטלת מהפרוייקט, בשל השבחת ועליית ערך נכסו.

25.2. האופן בו מנוסחת התובענה, מלמד כי התובענה היתה ככל הנראה ערוכה ומוכנה להגשה עוד לפני שהחלו עבודות בניית תא המכונה, אלא שהיא הוגשה רק לאחר שהושלמה בניית תא המכונה. שהווי זה יש לזקוף לחובת התובע בין היתר נוכח שנוי מצבם של הנתבעים לרעה.

25.3. מהממצאים המתוארים בכתב הגנה זה עולה כי מטרת התובענה איננה אלא לכפות על המשיבים להסכים לדרישתו למכור לו את הזכויות ברכוש המשותף בגג. בנסיבות אלה, גם על פי "מבחן עקרון שלטון החוק" יש להעדיף את אינטרס המשיבים, על פני בקשת התובע. שכן באופן הגשת התובענה יש משום פגיעה בזכותם הקניינית של המשיבים לרכושם (הן זכותם להנות מהדירות שבבעלותם והן זכותם לרכוש המשותף שבגג), זכות שהיא חוקתית במהותה.

חוסר תום ליבו של התובע – הטעיה

26. טענת התובע היתה כי בידו הסכמה של רוב הדיירים הדרוש, באופן שיאפשר לו להשיג היתר ולשנות את מיקומה המיועד של המשאבה ההידראולית, כך שתוצב בחצר הבית במקום על גג הבניין.

מבדיקת המשיבים, לאחר שהציגו בפני הדיירים את הפרטים לאשורם, עולה כי לא כך היו פני הדברים: בהיתחשב במשך הזמן שהיתה מתעכבת השלמת הפרוייקט מחד, ובעלויות הנוספות המתחייבות מהשנוי שדרש התובע מאידך – אין רוב דיירים כנדרש, המסכימים לשנוי המבוקש:

- 26.1. בשלבים שונים נאמרו ע"י דיירי הבניין עמדות שונות ביחס לבקשת התובע להעתקת המשאבה ההידראולית מהמקום שיועד לה. אולם לאחר שהתבררו הן היקף העלות הנוספת הכרוכה בכך (ראה להלן), והן העכוב בזמן הנגזר מכך - הודיעו מרבית הדיירים את עמדתם כי אין הם מסכימים לדרישת התובע.
- 26.2. לא בכדי לא צורפו לבקשת התובע הצהרות חתומות של הדיירים שנטען לגביהם כי נתקבלה הסכמתם, שכן הסכמה סופית חתומה כדבעי של הדיירים כאמור - לא ניתנה.
- 26.3. על פי הידוע לנתבעים, מצב הסכמות דיירי הבניין הינו כזה שרק בעל דירה אחת נוספת (מלבד התובע) נתן הסכמתו להעתקת תא המכונה, על כל הכרוך בכך. יתר בעלי הדירות לא הסכימו ואינם מסכימים גם היום לאמור. הנימוק המרכזי של המתנגדים היה שלאחר השלמת בניית חדר המכונה לא יהיה זה הגיוני לבצע שינוי ללא הסכמת כל בעלי הדירות, כמתחייב. שכן שנוי מקומה המיועד של המכונה ללא הסכמה כמתחייב לא יאפשר את קבלת היתר הבניה המתחייב, דבר שיחשוף את בעלי הדירות להחלפת מתנגד אחד במתנגדים אחרים, תוך גרימת עיכוב בהשלמת הפרוייקט.
- 26.4. המשיב הודיע לנציגת התובע על עמדת בעלי הדירות בדבר הצורך בהסכמת כלל הדיירים כאמור, עוד קודם הגשת התביעה, באמצעות הודעת דוא"ל.
- 26.5. אין באמור כדי לגרוע מהטענה כי גם אם היתה בידי התובע הסכמה כאמור (טענה המוכחשת), אין הדבר גורע מהחובה שהיתה מוטלת עליו להקדים ולהגיש את התובענה קודם לכן, ובכך לחסוך מן הדיירים את שנוי מצבם לרעה כמו גם את הטרדה, הטרחה, עוגמת הנפש וההוצאות הרבות שהוצאו עד כה לשם הקמת הפרוייקט בהתאם להיתר.
27. מן הראוי להדגיש ולהוסיף, כי השנוי התכנוני שמבקש עתה התובע לכפות על הדיירים, בדרך של תביעת צו עשה, כרוך בהקדשת משאבי זמן וממון אותם הנתבעים אינם מעוניינים להעמיד, לאחר שכבר הושלם חדר המכונה במקום שיועד לכך על פי ההיתר:
- 27.1. שנוי ההיתר מחייב הסכמת הדיירים כדון, וכן הגשת בקשה להיתר חדש, על הזמן הרב והעכובים הממושכים הכרוכים בכך.
- 27.2. העתקת תא המכונה אל חצר הבית מחייב הוצאות ניכרות, הן בגין בניית תא מכונה חדש, והן בגין רכישת ציוד חדש המתחייב משנוי מיקום המשאבה, במקום הצבתה על גג הבניין כפי שתוכנן. אלה יגררו הוצאה כספית ניכרת, אשר אינה ניתנת לאמזן מלא בשלב זה. שכן מדובר בירידה לטמיון של הוצאות בגין

רכישת רכיבי מערכת שכבר לא יהיו מתאימים, ורכישת רכיבים המתאימים למיקום החדש של תא המכונה.

27.3. כמו כן יגרום הדבר אובדן סך נוסף, אשר הוערך בכ- 49,000 ₪ (נכון למועד הגשת התגובה לבקשה לצו מניעה זמני) אותם שילמו הדיירים בגין השלמת תא המכונה הקיים.

27.4. עיכוב בהשלמת העבודות עד לאחר מתן היתר בניה חדש יגרום לדיירי הבניין אי נוחות, טרדה, נזק כספי ואבדן הכנסות בשל הפחתה מתחייבת בדמי שכירות שניתן יהיה לגבות במשך תקופת העבודות, כפי שהתובע עצמו הודה, במעשיו.

27.5. בהצגת נכונותו לשאת בהוצאות, כביכול, התייחס התובע להוצאות חלקיות בלבד; הוא לא התייחס לעניין ההכרח להוציא היתר בניה חדש, ולא נתן דעתו כלל לעניין העיכוב בהשלמת הפרוייקט והכספים שהוציאו הדיירים עד כה לשם השלמת חדר המכונה במקום שנקבע על פי ההיתר.

28. בעניין זה מן הראוי לציין כי בבניין גרים דיירים הנזקקים למעלית, אנשים מבוגרים בני הגיל השלישי, אשר השימוש במעלית הינו צורך קיומי מבחינתם. לדידם, דחיית השלמת הפרוייקט בתקופה המתחייבת מתביעת התובע, הוא עיכוב הפוגע פגיעה ממשית ביכולתם להנות מרכושם כבר בשלב זה, זכות המוקנית להם בדין.

לשיטתם, אין מקום להעדיף את אינטרס התובע על פני עניינם, לאחר שניתן היתר בניה כדין.

נסיון לכפות מכר רכוש משותף בגג שלא בדרך המקובלת ובחוסר תום לב

29. התובע לא הסתיר את כוונתו ואמר, בריש גלה, כי מבחינתו פרוייקט המעלית כרוך בהסכמת הדיירים למכור לו את שטח הרכוש המשותף שעל הגג.

29.1. פעם אחת, הביע התובע את עמדתו זו בפני המשיב מס' 1 בעת פגישה שהתקיימה בבית קפה במהלך חודש מרץ 2010.

29.2. פעם נוספת מסר התובע את עמדתו זו בשיחה שהתקיימה בינו ובין משיבה מס' 2 אז הודיע התובע כי לא שינה מעמדתו לפיה מותנית הסכמתו להשלמת הפרוייקט בקבלת הסכמת הדיירים למכירת הגג המהווה רכוש משותף.

30. עולה, אפוא, כי מדובר בתביעה סחטנית, שכל מטרתה לנסות להפעיל על הנתבעים לחץ בלתי הוגן, תוך נקיטת פעולות שמטרתן לגרום עיכוב בהשלמת פרוייקט המעלית, על מנת להביאם להסכים למכור את זכויותיהם ברכוש המשותף בגג.

בכך כשל התובע מפני החובה להגיש את התביעה לצו מניעה בידים נקיות ובתום לב.

31. המשיבים יטענו כי יש להוקיע את התופעה הפסולה של בעלי דירות העושים שימוש לרעה בזכות ושימוש לרעה בהליכי משפט, תוך שהם מנסים לכפות על דיירים אחרים בבית לוותר על זכויותיהם ולגרור אותם לפשרות.

העדר פגיעה בזכות עתידית

32. טענת התובע כי הצבת המשאבה ההידראולית על גג הבית עלולה לפגוע ביכולתו העתידית לרכוש מהדיירים את שטח הגג הנוטר, ולעשות בו שימוש לצרכיו – טועה ומטעה:

32.1. ראשית, יצויין כי אין מדובר ב-'זכות' עתידית, כפי שניסח זאת התובע, אלא בכוונה, רצון, גחמה אשר מותנית בהסכמת הדיירים בעלי הרכוש המשותף. הסכמת רוב הדיירים הנדרש לא ניתנה. לפיכך אין בידי התובע 'זכות' כמשמעה המשפטי, אלא כוונה ותו לא.

32.2. שנית, אין בהצבת המשאבה ההידראולית על גג הבית כדי למנוע מהתובע לרכוש את שטח הגג בו גילה עניין. התובע הודיע כי ברצונו לרכוש מהדיירים את חלק הגג, המהווה רכוש משותף, המסומן בתצלום המצורף באות A (להלן: "שטח A"), בעוד שהמבנה שיועד למשאבה ההידראולית מצוי בתוך מבנה קיים בגג, בפינה המסומנת באות B. בין שני השטחים אין חפיפה.

עותק תצלומי שטחי הגג מצורפים ומסומנים נספחי 1ז – 2ז.

32.3. הדבר עולה גם מהתשריט הנלווה להסכם הקמת המעלית, אשר עותקו הועבר לנציגת התובע. מהתשריט עולה כי תא המכונה עבור המעלית ההידראולית תופש פינה קטנה, ששטחה זניח, בקצה שטח הגג המהווה רכוש משותף, ואשר מצוי בתוך חדר מרוצף הקיים על הגג עוד מיום הקמתו (חדר כביסה). חדר זה אינו משנה את חזות הבניין וכלל אינו ניתן לצפייה מן הקרקע.

תשריט שטח הגג מצורף ומסומן נספח יח'.

32.4. עולה, אפוא, כי יש לדחות גם נימוק זה עליו מנסה התובע לבסס את תביעתו.

העדר פגיעה מהותית

33. בנסיון לבסס את התביעה לצו מניעה קבוע, טוען התובע כי מיקום המשאבה ההידראולית המפעילה את המעלית על גג הבית, כפי שנקבע בהיתר, עלול לגרום לרעש, מטרד, רעידות, ופגיעה מהותית ביכולתו להנות מן הדירה שבבעלותו (בה כאמור אין הוא מתגורר).

טענה זו יש לבחון לאורם של כמה היבטים, כפי שיפורט להלן ;

34. ראשית. ראוי לחזור ולהדגיש כי המיקום שיועד למשאבה ההידראולית פורט בתשריטים שנמסרו לידי התובע, עוד קודם שהוגשה הבקשה להיתר בניה. מאוחר יותר ניתן היתר בניה כדין מאת ועדת התכנון על פי התשריטים האמורים, מבלי שהתובע נקט הליך שיפוטי מתאים על מנת להתנגד להיתר.

35. שנית. ראוי לציין כי המשיבים עשו כל שלאיל ידם על מנת להבטיח שהרעש שייגרם מהמשאבה ההידראולית יהיה ברמה מינימאלית. בכלל זה פנו המשיבים אל החברה ודרשו כי בין יתר התחייבויות החברה על פי הסכם ההקמה יכלל סעיף לפיו תתחייב החברה לנקוט באמצעים מתאימים למניעת רעש בדירה מתחת לחדר המכונה. בהתאם התחייבה החברה לנקוט באמצעים כאמור, ובין היתר: "להפגת החשש מהעברת רעידות ורעשים מהמכונה, חברת ירטל תבצע יציקה מיוחדת עם חומרי בידוד על ריצפת חדר המכונה במקום המיועד להתקנת המכונה". בנוסף, במפרט הטכני הנלווה להסכם צויין מפורשות כי חדר המכונה יעמוד בכל דרישות תקן 1004.3 בעניין רעש ממעליות. (ר' סעי' ח' לנספח המפרט הטכני המצורף להסכם ההתקשרות, נס' 2 לבקשה).

36. יתרה מזו, לאחר דיון בבקשה לצו מניעה זמני, ועל מנת להניח את דעתו של התובע, בנסיון להגיע עימו להסדר ולפשרה, פנו הנתבעים פעם נוספת אל החברה, על מנת להבטיח שזו תעשה את כל הפעולות הנדרשות כדי להבטיח המנעות מרעש חריג מחדר המכונה. בנסיבות האמורות התחייבה החברה להוסיף אלמנט מבודד נוסף ברצפת חדר המכונה. בהודעה מיום 19.05.13 ששלח יועץ הנתבעים אל המשיב נרשם כך :

"משיחתי עם עמוס מחברת ירטל, אכן המכונה הותקנה על גומיות מיוחדות המפרידות את המכונה מהרצפה ומבודדות אותה מרעידות שעלולות להיווצר.. כמו כן כאמצעי הגנה ובידוד נוסף הם מתכוונים למרוח על הרצפה חומר מיוחד... שמומלץ על ידנו מפרויקטים דומים. מבחינת המעלית נשאר רק להשלים את תקרת התא, ולגבי הפרויקט כולו נשארו אחוזים בודדים..."

37. למעלה מן הצורך, יצויין כי ידוע כי רעש הנגרם מפעולת מעלית המופעלת באמצעות משאבה הידראולית נופל ברמתו באופן ניכר מזה שגורמת מעלית רגילה. החברה עימה התקשרו המשיבים התקינה מעליות מסוג זה במבנים שונים, חלקם בעיר תל-אביב, ועל פי נסיונה הצהירה בגוף הסכם ההתקשרות כי מנסיונה בחדר שמתחת לחדר המכונה לא נשמע רעש כלל [ר' סעי' ח' לנספח המפרט הטכני המצורף להסכם ההתקשרות, נס' 2 לבקשה].

38. התובע עצמו נכשל בהרמת נטל הראיה להראות כי הצבת חדר המכונה על גג הבית יגרום לרעש חריג ולמטרד. חוות דעת המומחה מטעם התובע (אשר בקשה לצירופה הוגשה כארבעים ושמונה שעות לפני המועד שנועד לדיון והחלטה אם יותר לצרפה טרם ניתנה) עוסקת בבחינת חלופות למיקום תא המשאבה, אך אינה מספקת ממצאים כלשהם לגבי מידת הרעש ו/או המטרד שיגרום תא המכונה אם יוצב במקום שיועד לו. ובנוסף לכך, מאשר המומחה מטעם התובע כי תא המכונה כבר הותקן בחדר הכביסה שבגג הבית [סעי' 3.2 לחוות דעת מהנדס אורמן מיום 15.04.13].

39. יצויין, כי עובר להגשת תשובה לבקשה לצו מניעה זמני פנו הנתבעים אל מהנדס צבי כסיף, אשר שימש כיועץ מטעם הנתבעים להקמת הפרוייקט כמפקח חיצוני, על מנת לקבל את עמדתו ביחס לטענות התובע בבקשה לצו מניעה. על פי עמדת המהנדס אין הוא רואה בסיס לטענה בדבר גרימת רעש מהמשאבה.

מכתב מהנדס כסיף, מיום 14.04.13 מצ"ב ומסומנת נספח יט'.

בעניין זה מן הראוי להדגיש כי הנתבעים שומרים על זכותם לצרף חוות דעת מומחה מטעמם, ככל שתינתן החלטה כי יותר לתובע לצרף את חוות דעת המומחה מטעמו (החלטה שטרם נתנה), וזאת על מנת שלא תקופח זכותם שבדין.

40. למעלה מן הצורך, יודגש, כי ביחס למעלית המבוססת על מערכת הידראולית כמו במקרה דנן, כבר נקבע כי: **"מדובר במערכת שסתומים הנשלטת על ידי המפעיל, ומערכת הבקרה המווסתת את זרימת השמן או "האנרגיה ההידראולית" בהתאם לצרכים. יתרונות השימוש במערכות הספק הידראוליות הן יכולת הגברת כח גדולה מאוד ותנועה שקטה וחלקה מאוד, בעלת אורך חיים גבוה ורמת תחזוקה נדרשת נמוכה יחסית"**. (ר' תיק 43/08 המפקח על רישום מקרקעין פתח תקוה).

41. בנסיבות האמורות, יטענו המשיבים כי התובע לא הרים אף לא ראשית ראייה כדי להוכיח כי הרעש שייגרם מחדר המכונות, אשר פרטיו אושרו על ידי ועדת התכנון, עתיד לגרום רעש חריג אשר יש בו לגרום לפגיעה מהותית בדירתו.

42. לצד הטענה בדבר רעש חריג ומטרד (שלא הובאה אף לא ראשיתה של ראייה כדי להוכיחה), יש ליתן את הדעת ליתרונות הגלומים עבור התובע בהקמת פרוייקט המעלית: נוחות, שיפור איכות החיים, השבחת והעלאת ערך דירתו באופן ניכר – כל אלה מטיים את מאזן הנוחות לחובת התובע.

43. בשלב כלשהו העלה התובע טענה גם כנגד מיקום דלת המעלית, אולם זו נזנחה על ידו (ר' סעי' 31 לתביעה). למעלה מן הצורך יודגש כי מיקום דלת המעלית נקבע בהתאם לתקן המחייב, ולאור צפיפות שטח חדר המדרגות במקום הרלבנטי.

44. מדובר בפרוייקט הקמת מעלית בבניין בפיר פנימי לצד גרם מדרגות פנימי של הבנין, אשר עיקר העבודות בגינו כבר הושלמו ;

44.1. העילה העיקרית להגשת התובענה היתה כדי למנוע בניית תא למכונה בגג הבנין. אולם, כאמור, בניית תא המכונה כבר הושלמה, ולפיכך לא ניתן לטעון עוד כי צו המניעה חיוני, או כי אם לא יינתן צו המניעה ייגרם נזק בלתי הפיך ;

44.2. נכון למועד עריכת כתב הגה זה מצוי הבניין בשלב גמר עבודות הבנייה, וגם גרם המדרגות עומד לפני השלמה. במהלך הבנייה נראו הבניין וגרם המדרגות כ-אתר בניה. מעבר לאי הנוחות והמטרד שחוו הדיירים בתקופת הבנייה, וכן במהלך התקופה שנאלצו לעצור את השלמת הבנייה לאור תביעת התובע, הרי שקבלת התביעה ומתן צו עשה או צו מניעה קבוע, יכול שיביא להפסקת עבודות ו/או להתחלת עבודות חדשות בבניין, דבר שיפגע בדיירים הקיימים, מה שעלול להטות את מאזן הנוחות, במיוחד משום שבבניין מתגוררים אנשים מבוגרים בשנות ה-80 לחייהם, אשר גרים במקום מעל שלושים שנים, ומעוניינים להמשיך ולגור בבניין ולעשות שימוש בדירותיהם.

ראוי לציין כי על אנשים מסוג זה ביקש המחוקק להגן, בבואו לקבוע כי רוב של 2/3 מהדיירים הינו רוב אשר יספיק לשם ביצוע הוספה של מעלית לבניין מגורים.

44.3. מתן צו מניעה או צו עשה יש בו כדי לפגוע גם בזכותם הקניינית של הדיירים להשלים את הפרוייקט בהתאם להיתר בניה כדן, שניתן על ידי רשות מוסמכת, ולהנות מהדירות שבבעלותם מבלי להידרש להמתנה עד שינתן היתר חדש למיקום חדש.

45. מדובר בפרוייקט שעיקר העלויות בגינו כבר שולמו :

45.1. בנסיבות אלה, הטלת צו מניעה קבוע וצו עשה עלול לגרום לכך שציוד הפעלה של המעלית, אשר נרכש עוד קודם הגשת התובענה (בהסתמך על חתימות דיירי הבית לרבות התובע), יעמוד מיותרם ככלי אין חפץ בו, באופן שייסב למשיבים נזק כספי ניכר ;

45.2. בנוסף, צו מניעה וצו עשה שיחייב העתקת מיקומה של המשאבה ההידראולית כפי שעותר התובע, יגרום לא רק לעיכוב בהשלמת הפרוייקט, אלא גם לאבדן כספים ששילמו המשיבים, ולהוצאות כספיות ניכרות נוספות שייגרמו למשיבים בגין ההכרח להתאים את רכיבי המערכת לשנוי שמבקש התובע לכפות.

46. מדובר בתובענה לצו מניעה, על מנת לאפשר לתובע להשיג את הסכמת רוב הדיירים המתחייב, ועל מנת להשיג היתר בניה חדש כדין, ועל מנת לאפשר היערכות לבניית הפרוייקט בהתאם לשנוי המבוקש. כל אלה עלולים לגרור עיכוב ממושך שיסב לכל דיירי הבניין, מטרד, אי נוחות, הוצאות ואבדן הכנסות כתוצאה מפגיעה בדמי שכירות חודשיים בגין השכרת דירות בבניין. כל אלה מהווים פגיעה ממשית בזכותם הקניינית של הנתבעים, כתוצאה ישירה מן השיהוי אליו נקלע התובע.

47. לצד הטענה בדבר רעש חריג ומטרד (שלא הובאה ראיה להוכיחה), יש ליתן את הדעת ליתרונות הגלומים עבור התובע בהקמת פרוייקט המעלית: נוחות, שיפור איכות החיים, השבחת והעלאת ערך דירתו בצורה ניכרת - אשר מטים את מאזן הנוחות לחובת התובע.

התייחסות לסעיפי כתב התביעה

48. מוכחש כל אמור בסעיפים 1-7 לכתב התביעה. התובעים יחזרו על המפורט בכתב הגנה זה לעיל. בפרט מוכחש מכל וכל האמור בסעיף 4 לכתב התביעה המיוחס למהנדס כסיף אשר שימש כיועץ ומפקח מטעם הנתבעים.

49. מוכחש האמור בסעיף 8 לכתב התביעה מחוסר ידיעה.

50. מוכחש האמור בסעיף 9 לכתב התביעה מחמת הזהירות.

51. הנתבעים מודים באמור בסעיף 10 לכתב התביעה.

52. מוכחש האמור בסעיף 11 לכתב התביעה, מחוסר ידיעה.

53. מוכחש כל אמור בסעיפים 12-29 לכתב התביעה. התובעים יחזרו על המפורט בכתב הגנה זה לעיל. הנתבעים יוסיפו ויטענו כי הנתען על ידי התובע אינו מתיישב עם העובדות כהוייתן ועם מסמכים המצורפים לכתב הגנה זה.

54. מוכחש כל אמור בסעיפים 30, 32-47 לכתב התביעה.

55. הנתבעים מודים באמור בסעיף 31 לכתב התביעה.

56. מוכחש כל אמור בסעיפים 48-57 לכתב התביעה. התובעים יחזרו על המפורט בכתב הגנה זה לעיל. הנתבעים יוסיפו ויטענו כי הנתען על ידי התובע אינו מתיישב עם העובדות כהוייתן, עם ראיות ומסמכים המצורפים לכתב הגנה זה.

57. הנתבעים יטענו כי האמור בסעיף 53 מצביע על אי הבנה בסיסית של ההיתר שניתן כדין.

סוף דבר

59. לאור כל האמור לעיל, מתבקשת כב' המפקחת לדחות את התובענה ולחייב את התובע בהוצאות, הן בגין הבקשה לסעד הזמני והן בגין התביעה העיקרית, לרבות שכר טרחת עו"ד בתוספת מע"מ כדין, ובצרוף הפרשי הצמדה וריבית צמודה כדין, ממועד פסיקתם עד מועד תשלומם בפועל לב"כ המשיבים.

60. לחילופין בלבד, ורק ככל שתמצא כב' המפקחת לנכון לקבל את בקשת התובע או כל חלק ממנה, מתבקשת בזה כב' המפקחת ליתן דעתה לכך שמדובר בתובע (מבקש) שהינו תושב זר, אשר הוכח כי קיים קושי ממשי לאתרו ולקבל את התייחסותו למתרחש בבניין, וכי עומד לחובתו חוב כלפי וועד הבית מזה תקופה ממושכת, שאין הוא מוצא לנכון לסלקו, ולפיכך להורות כדלקמן:

60.1. להתנות כל צו שיינתן בהפקדת הבטוחות המפורטות להלן ולחייב את התובע בהפקדתן של הבטוחות שלהלן בתוך 5 ימים ממועד מתן החלטה; הבטוחות תשמשנה בגין כל נזק שייגרם למי שאליו יופנה הצו כתוצאה ממתן הצו, אם תדחה התובענה או אם יפקע הצו מכל סיבה אחרת.

60.2. לחייב את התובע במתן התחייבות עצמית ללא הגבלה בסכום כאמור בתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 ביחס לסעדים זמניים;

60.3. לחייב את התובע במתן ערבות של צד שלישי בסכום להנחת דעת המפקחת, שיהיה בו להבטחת הוצאות המשיבים אם תידחה בקשת התובע מכל סיבה שהיא או שתופסק התובענה;

60.4. לחייב את התובע במתן ערבון כספי או ערבות בנקאית בסכום להנחת דעת המפקחת;

61. בבוא השעה להכריע בעניין הוצאות המשפט שייפסקו, מתבקשת כב' המפקחת ליתן דעתה להתנהלות התובע, הן זו שקודם להגשת התובענה והן זו שבמהלך קיום ההליך השיפוטי:

61.1. מהממצאים שצירפו הנתבעים לכתב ההגנה זה עולה כי הנתבעים שבו ופנו אל התובע פעמים רבות בקשר עם הפרוייקט ועם ביצועו. חרף זאת, מצא התובע לפעול לעצירת הבניה כחלוף זמן רב, ולאחר שכבר הושלמה בניית תא המכונה.

61.2. עוד לפני הדיון בבקשה לסעד זמני הוצע לתובע למשוך את הבקשה ואת התביעה, ולבוא להסדר עם הדיירים. התובע סירב.

61.3. התובע מצא לנכון להגיש בקשה לצירוף חוות דעת מומחה מטעמו רק ביום 21.04.13, פחות מארבעים ושמונה שעות לפני המועד שנועד לדיון בבקשה לצו מניעה. התנהלות דיונית זו חייבה את הנתבעים להגיש את התנגדותם לצירוף חוות דעת המומחה זמן כה קצר לפני מועד הדיון. עיון בחוות הדעת עצמה מעלה כי נחתמה עוד ביום 15.04.13 (כשבוע לפני המועד שנועד לדיון) והמומחה עצמו העיד כי הכינה כשבועיים קודם לכן.

61.4. הבקשה הדחופה לסעד זמני שהגיש התובע נדחתה, משהתברר כי הוגשה באיחור ניכר, לאחר שכבר הושלמה בניית תא המכונה. בעת מתן החלטה על דחיית הבקשה לא נפסקו הוצאות, והדבר הושאר לבחינה לעת מתן פסה"ד בתביעה העיקרית.

61.5. הן בעת הדיון בבקשה לסעד זמני והן לאחריו פנו הנתבעים אל התובע, בנסיון להגיע להסדר שייתר את ההכרח לשמוע את התביעה העיקרית, אולם התובע סירב לכל הצעה שאיננה בבחינת "כולה שלי".

אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל, מתבקשת כב' המפקחת לדחות את התובענה על כרעה וקרביה, וכן לפסוק לנתבעים הוצאות, הן בגין הבקשה לסעד זמני והן בגין התביעה העיקרית, לרבות שכר טרחת עו"ד בתוספת מע"מ כדין, ובצרוף הפרשי הצמדה וריבית צמודה כדין, ממועד פסיקתם ועד תשלומם בפועל לידי ב"כ הנתבעים.

תל-אביב, היום, 6 ב-יוני, 2013;

כח' ב-סיוון, ה-תשע"ג

**רון ישראלי, עורך-דין
ב"כ הנתבעים**

C:\Users\ron\Dropbox\RON-MISRAD\שפרון אדיר\כתב הגנה 060613.docx