בית המשפט המחוזי ב תל אביב - יפו

תא 2523/07

כנען בנימין

נגד

בנימין ירושלמי

פסק דין

1.התובעים הם בעלים של דירות בבית משותף ברחוב המעגל 14 רמת גן הידוע כגוש 6127 חלקה 527 (להלן: " הבית המשותף " או " הבניין ").בבניין 3 קומות. בקומת הקרקע-שתי דירות, בקומה ראשונה-שלוש דירות ובקומה השנייה-שלוש דירות. מרבית הדיירים בבנין הנם קשישים וחלקם גרים בבנין עוד ממועד הקמתו ב-1959.

בשנת 2007 רכש הנתבע בבית המשותף דירה ששיטחה 84 מ"ר לצורכי השקעה. לאחר הרכישה ביצע הנתבע בדירה פעולות בנייה ללא קבלת היתר על פי חוק התיכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן: " חוק התכנון והבנייה ") במטרה לפצל את הדירה ל-4 יחידות דיור ולהפיק רווחים מכל יחידה.

פעולות הבנייה גם פגעו בחזית ובמראה של הבניין – הרכוש המשותף. הנתבע הוסיף צנרת ביוב לאורך חזית הבניין-פועל יוצא מהתקנת שירותים, מקלחון ותשתית למטבחון (הכנה לברז + נקוז) בכל אחד מ-4 יחידות הדיור בדירה. כמו כן הוסף חלון בחזית החיצונית של הבניין-ראו צילומים שצורפו לחוות הדעת של השמאי מטעם בית המשפט.

2.התובעים עתרו בתביעה לקבוע שבוצעו פעולות ללא היתר בנייה, בנגוד לחוק התכנון הבנייה, ולהורות על רישום הערת אזהרה על זכויות הנתבע במקרקעין במירשם המקרקעין. כן עתרו ליתן צו מניעה, צו הריסה לעניין הבנייה שלא כדין בדירת הנתבע וברכוש המשותף של הבניין, וצו עשה (החזרת המצב לקדמותו) לתיקון הרכוש המשותף – בעיקר הקיר החצוני של הבניין.

התביעה הוגשה לבית המשפט המחוזי. נדונה בפני שופט הקדם ולאחר הגשת תצהירי עדות ראשית הועברה באוקטובר 2009 לשמיעת הוכחות בפני.

ב-29.1.08 ניתן בהסכמה צו מניעה זמני האוסר על הנתבע לבצע כל פעולה המיועדת לפצל את הדירה למספר יחידות. כן הוסכם, מבלי למעט מהאמור, שבניית מטבח נוסף תחשב כהפרת הצוו. נרשמה גם הערת אזהרה בטבו על קיום ההליך.

3.כ-3 חודשים לפני הגשת התביעה עירבו התובעים את אגף ההנדסה של עירית רמת גן. הנתבע כדי לרצות את אגף ההנדסה של העיריה ערך שינויים מיזעריים בדירה: הרחיב את הפתח של מבואת הכניסה ששמשה כפתח לאחת מ-4 היחידות ושינה את מיקום המטבח הבנוי.

על פי דו"ח השמאי שמינה בית המשפט, נכון למרץ 2010-בכל אחד מ-4 החדרים ניבנה חדר רחצה כולל מקלחון ושירותים (בעבר היה בדירה שירותים ומקלחון אחד, כעת נוספו 3 מקלחונים ושירותים בדירה), בהול הכניסה וכן בשני חדרים קיימת הכנה למטבחון הכוללת שני צנורות עם פקקים ופתח ניקוז מכוסה ובחדר הרביעי הותקן מטבחון הכולל ארונות, ברז וכיור (בעבר היה בדירה מטבח אחד), הול הכניסה שונה וממנו פתחים ל-4 חדרים. בפתחים הותקנו 3 דלתות פלדלת ל-3 כניסות ומשקוף לדלת פלדלת נוספת.

התובעים שלא קיבלו את מלוא סעדם באמצעות הפניה לרשות המקומית, וחוששים לבאות-החליטו להגיש תביעה אזרחית כנגד הנתבע-התביעה דנן.

4.סעיף 145(א)(2) לחוק התכנון והבנייה מורה:

" לא יעשה אדם אחד מאלה ולא יתחיל לעשותו אלא לאחר שנתנה לו הוועדה המקומית או רשות הרשוי המקומית...
היתר לכך ולא יעשה אותו אלא בהתאם לתנאי ההיתר...
הקמתו של ביניין, הריסתו...
כולו או מקצתו, הוספה לבניין קיים וכל תיקון בו, למעט שינוי פנימי בדירה; בפיסקה זו – שינוי פנימי – שינוי שאינו נוגע לצד החיצוני של הבניין, אינו פוגע בחזיתו או במראהו...
או ברכוש המשותף או בצנרת או ציוד אחר המשרתים גם דירות אחרות...
ואינו משנה את מספרן של יחידות הדיור ".

ברע"פ 11191/07 ברדה נ' מ"י – הועדה המקומית לתיכנון ובנייה המבקשים הורשעו בבנייה ללא היתר לאחר שחילקו את דירתם לשתי יחידות דיור בלא היתר. לטענת המבקשים זהו שינוי פנימי שאינו מחייב היתר. עמדתם נדחתה על ידי הערכאות. בעירעור בבית המשפט העליון קבע השופט ג'ובראן:

"מסעיף 145(א)(2) עולה כי ככלל כל עבודת בנייה הנעשית במבנה קיים טעונה היתר כאשר החריג לאותו כלל הוא "שינוי פנימי" הנעשה בדירה. לצורך כך מוסיף הסעיף ומגדיר את גבולותיו של אותו חריג על ידי הגדרת המונח " שינוי פנימי"...
מכלול הנסיבות...
מצביעים בבירור על כך שדירה פוצלה לשתי דירות נפרדות...
לכל אחת מהיחידות שבדירה דלת כניסה נפרדת מתוך המבואה...
אין מעבר ישיר בין יחידות הדיור עצמן וכל אחת מהיחידות הנה עצמאית. לכל יחידה יש קיום עצמאי-מטבח משל עצמה, שירותים ומקלחת או אמבטיה...
אי קיומה של כניסה נפרדת מהחוץ, מרשות הרבים, לכל אחת מהיחידות אינה שוללת כשלעצמה את עצמאותה של כל יחידת דיור".

ברע"פ 7014/08 שטרן נ' מ"י פסק השופט לוי:

"נוכח הוראתה הברורה של סעיף 145(א)(2) לחוק התכנון והבנייה...
פיצול דירה למספר יחידות מגורים נפרדות דורש היתר...
המבחן...

בשאלה אם באורח מהותי אפשרה הוספתם או כל פעולה אחרת את פיצולה של הדירה ליחידות אחדות עד כי היא חדלה לשמש יחידה בודדת...
לפעולה היוצרת מציאות מן הסוג האמור השלכות לא רק על בעלי הנכס ועל המחזיקים בו אלא על בניין המגורים, על התשתיות המקומיות ועל סביבת המגורים בכללה, וזו הסיבה שאין להתירה בלא שנשקלו קודם לכן שיקולים תיכנוניים".

5.פיצול דירה בבית משותף למספר יחידות עצמאיות, ללא היתר, כדי להשכירן ולהפיק מכל אחת מהן רווח של שכר דירה היא עבירה על דיני התכנון והבנייה. במעשים אלה יש פגיעה חמורה בשלטון החוק ובסדר הצבורי ויש לפעול להכחדת תופעה זו שכל מטרתה היא הפקת רווח מפעולת בנייה שנעשתה שלא כדין.

פיצול דירה למספר יחידות עצמאיות ללא היתר, מבלי שנשקלו השיקולים התכנוניים, מביא לעומס גדול יותר על התשתיות שתוכננו מלכתחילה עבור הבית המשותף – מנגנוני התפעול המרכזיים של הבניין: עומס גדול יותר על מקומות החניה המועטים המותקנים, על תשתיות המים והביוב כתוצאה מתוספת מקלחונים, שירותים והכנת תשתית מטבחים, על המעליות. תנועה גדולה יותר של דיירים עלולה לגרום למיטרד של רעש ולכלוך עבור הדיירים, ועלולה לגרום לירידת ערך הדירות בבניין המשותף.

בענייננו פיצול דירה אחת מתוך 8 הדירות בבניין ל-4 יחידות עצמאיות יש בה כדי להטיל עומס רב על מנגנוני התפעול המרכזיים של הבניין שנועד לספק שירותים לדיירי 8 דירות ולא לדיירי 11 דירות.

ללא היתנהגות של בעלי הדירות והדיירים, איש כלפי רעהו, בתום לב ובהגינות לא יוכל הבית המשותף להתנהל בצורה תקינה לרווחתם המשותפת של כל דייריו.

6.פיצול דירה בבית משותף למספר יחידות עצמאיות ללא היתר מלווה בפעולות בנייה בניגוד לחוק התכנון והבנייה בדירה גופה, וכן בפעולות בנייה נילוות שלא כדין ברכוש המשותף של הבניין (הוספת צנרת ביוב, הוספת חלונות בקיר החיצוני של הבניין, הוספת דודי שמש, מזגנים,פתחי אורור ומיתקני שירות נוספים).

בע"א 515/65 רבובסקי נ' גלסברג פד"י כ(2) 290 המשיבים היו בעלים של דירה בבית משותף והמערערים היו בעלי הדירות הנותרות שבאותו בית משותף. המשיבים ביצעו עבודות בנייה בדירה והפכוה לשתי דירות נפרדות. העבודות והשינויים כללו, בין השאר, התקנת צנור ביוב נוסף היורד לחצר הבית. התקנת הצנור הצריכה קדיחה חור בקיר החיצוני של הבית המשותף. המפקח על המקרקעין קבע שהשינויים פגעו ברכוש המשותף וצווה על הריסה והחזרת המצב לקדמותו. בערעור בבית המשפט העליון פסק השופט ברנזון:

"כל מה שמזיק לרכוש המשותף...
מה שעשוי לשנות את אופי בית או לקלקל את דמותו הארכיטקטונית או לשבש את שלמותו הסימטרית והאסתטית...
כל אחד מאלה וכיוצא בו מהוה פגיעה כנ"ל, שלא לדבר על נזק ישיר לרכוש המשותף".

עוד ראו לעניין זה סעיף 2 לתקנון המצוי – החל על דיירי הבניין המשותף.

פגיעה ברכוש המשותף אסורה גם אם הפגיעה היא קטנה ואפילו אם היא ניתנת לפצוי כספי. הנתבע אינו יכול לנהוג ברכוש המשותף כאילו היה רכושו הבלעדי. השינויים שעשה הנתבע לצורך פיצול דירתו ל-4 יחידות פגעו גם ברכוש המשותף (הוספת צנרת ביוב על הקיר החיצוני של הבניין ופתיחת חלון).

7.בהיבט האזרחי פעולות הבנייה של הנתבע בדירה (פיצול הדירה למספר יחידות) ופעולות הבנייה של הנתבע ברכוש המשותף לצורך ביצוע הפיצול מהוים גם מעשה נזיקין ובגדר עוולת נזיקין של מיטרד ליחיד עפ"י סעיף 44 לפקודת הנזיקין, ועוולת נזיקין של הפרת חובה חקוקה, עפ"י סעיף 63 לפקודת הנזיקין.

ברע"א 7030/00 מקביאן נ' הילנגר נדונו בבית המשפט העליון שינויים שערך המערער ב-5 דירות בנות 3 חדרים שהמערער רכש, ובקש להפכן ל-15 יחידות דיור נפרדות ועצמאיות. בפסק הדין פסקה השופטת שטרסברג-כהן שדי בעילת המיטרד (מטרד ליחיד-י.ג.) כדי להעניק למשיבים את הסעד של הריסה.

בע"א 416/58 ג'דעון נ' סאלם פ"ד יג 916 פסק השופט לנדוי:

" אין קושי בשיבוץ העילה הזאת במידה שהיא נוגעת להפרת תוכנית בניין ערים או חוקי עזר הנוגעים לבנייה, ברשימת העילות שבפקודת הנזיקין האזרחיים. זוהי העילה שיסודה בהיפר חובה סטאטוטורית...

נראה לי...

שבצד אותן ההנאות שכלל הציבור מפיק מהסדרת עינייני בינוי הערים והבנייה על ידי חקיקת בנייה...

יוצרת חקיקה כזאת גם הנאות יותר ספציפיות לטובת אדם מסוים או סוג של בני אדם, כל אימת שאפשר לייחס הגבלת זכותו של אדם לבנות...

לכוונת המחוקק להיטיב בזה עם שכניו של אותו בעל אדמה ולהגן עליו...

יצוין שדי בנזק סתם ובכלל זה גם פגיעה ברכוש, נוחות, רווחה אישית וכיוצ"ב. אין איפה צורך בהוכחת נזק מיוחד ".

בע"א 119/86 קנה בתים בע"מ נ' הועדה לתכנון ובנייה נתניה פ"ד מו(5) 727, 744-745 פסק השופט בן יאיר:

" הפרות של דיני התכנון והבנייה, על דרך של בנייה בלא היתר או מכוח היתר שאינו חוקי או בניגוד לתוכנית המתאר, הוכרו בפסיקה ככאלו המהוות בסיס מתאים לעוולה של הפרת חובה חקוקה במסגרת תביעתו של השכן-הבעלים או המחזיק של מקרקעין שכנים כנגד הבונה-המפר".

בע"א 273/80 מדינה נ' כהן פ"ד לז(2) 29, 40-41, פסק בית המשפט העליון (כב' השופט בך) לענין היסודות הנדרשים בעילה של הפרת חובה חקוקה – האם החיקוק בחוק התכנון והבניה נועד לטובת והגנת הניזוק, והאם הנזק אשר נגרם הוא מסוג הנזק אליו מתכוון החיקוק, שהוראת סעיף 145(א) לחוק התכנון והבניה המתנה עשיית עבודת בניה מהסוג הנידון בקבלת היתר מאת הועדה המקומית, והאוסרת ביצוע עבודה כאמור שלא בהתאם לתנאי ההיתר-הינה חיקוק אשר נועד בין השאר לטובתם של בעלי המבנים המצויים בשכנות ושל המתגוררים באותם מבנים.

8.לעניין ההבחנה בין תרופות כנגד בנייה ללא היתר, בניגוד לחוק התכנון והבניה, לבין תרופות כנגד בניה בהיתר-כבר נפסק בר"ע 62/83 בעל טכסא נ' גונן פ"ד לח(1) 281, 283:

" מי שניפגע עקב הקמת מבנה ללא היתר...
זכאי לסעד, ובכלל זה סעד של צו הריסה או צו מניעה, אף אם הפגיעה אינה מגיעה כדי מטרד. די לו שיראה, שנגרמה לו אי נוחות. אך אם המבנה הוקם מכוח היתר חוקי יהיה הנפגע זכאי לסעד רק אם יראה שהפגיעה עולה כדי מטרד ".

כאשר הבנייה נעשתה ללא היתר אין צורך בהוכחה שהפגיעה מגיעה כדי מטרד ודי בפגיעה קלה בנוחות כדי לזכות בסעד של הריסה. בעניינו פעולות הבנייה נעשו ללא היתר ובנגוד לחוק התכנון והבנייה.

9.וכאן נוסיף ונצטט מהעדויות שהובאו בשלב ההוכחות.

א.אחיו של הנתבע, ירושלמי יוסף, שהיה מעורב בפעולות הפיצול ללא היתר, העיד בחקירתו:
"ש. הכוונה המקורית שלך היתה לחלק את הדירה ל-4 דירות? ת. לכתחילה כן " (עמ' 40, שורות 12-10); " ברגע שעירית רמת גן הגיעה...
נתנה לנו צו הפסקת עבודה"(עמ' 41, שורה 15); "ש. איך התחברת החוצה (צנרת ביוב-י.ג.)? ת. חיבור חדש...
ש. הצינור הקודם היתחבר רק לשירותים אחד. אין שום מצב שהצינור הזה יהיה חיבור ל-4 (4 יחידות-י.ג.) זו הצנרת? ת. כן.ש. זה החזית? ת. כן.ש. זה המקטע שהוספת? ת. כן" (עמ' 43, שורות 27-20); ש. פתחת חלון בתריסים...
בתריס עצמו? ת. זכותי, מותר לי...
עשיתי חלון בתוך התריס שלי..
.ש. שינית את מיקום הקירות הפנימיים? ת. חלק מהם (עמ' 45 לפרוטוקול); "ש. מלכתחילה סגרת את המבואה והשארת פתח לדלת רגילה (ביחידה אחת-י.ג.)? ת. כן,
מלכתחילה-כשרציתי לחלק את הדירה-כן.ש. והיום למעשה כאילו כל המבואה ניפתחה, כלומר למעט הקורה למעלה. ת. נכון "(עמ' 46, שורות 4-1); "ש. כשרציתי לחלק את הדירה בניתי את הכל כשלכל חדר יהיה מטבח ושירותים. ברגע שעירית רמת גן אמרה לי לא לעשות את זה, הפסקתי את זה. פרקתי את המבואה (כניסה ליחידה 1-י.ג.) ומבחינתי הדירה לא מחולקת (עמ' 47, שורות 9-6).

ב.השמאי שמינה בית המשפט, מר נתן בן חיים, העיד בחקירתו:

" ש. בין החדרים, בין היחידות באותה דירה אין מעבר בין היחידות? ת. לא. יש דלת...
ש. בכל חדר שראינו, בכל יחידה יש חלון, כלומר מקור אור חצוני? ת. כן. יש מקור אור...
ש. הצינור החיצוני (צינור הביוב – י.ג.) יש לו 4 פתחים, 4 שירותים? ת. כן...
ש. אתה כותב פה שיש התקנת 3 דלתות פלדלת? ת. אני ראיתי אותן...
ההכנות בכל הדירות עם הצנורות ועם הנקוז קיימים בכל החדרים...
".

ג.הגב' חגית מנדלוביץ, מפקחת מאגף ההנדסה בעירית רמת גן העידה בחקירתה: " בכל חדר קיים חדר רחצה ושירותים. מבחינת העיריה המדיניות לא נוקטת לאכיפה...
אלא אם יש שני מטבחים...
כשאני הגעתי לתת צו הפסקת עבודה על פיצול דירה, היו שמה 4 חדרי רחצה...
אני לא יודעת אילו קירות היו לפני שאני הגעתי...
ש. זוהי הצנרת עם 4 כניסות ל-4 שירותים. לפני כן היתה צנרת אחרת עם כניסה אחת לדירה? ת. אני לא ראיתי את הצנרת. מה שנאמר לי שכל התואי התחבר לתואי המרכזי של הבניין...
במידה והמתלונן היה מעיד שבוצע צינור ביוב, היינו אוכפים את זה...
צנרת אם לא היתה שמה – גם לא תהיה שם. את זה אנחנו נאכוף בנושא הצנרת...
כשאני הגעתי בפעם הראשונה היתה נכונות לפיצול דירה, ואני הוצאתי צו הפסקת עבודה...
אני ביקשתי ממנו...
שיגדיל את הפתח...
המבואה הזו יש לה קורה...
הוא פשוט פתח עד הקורה...
ש. בביקור הראשון שלך המבואה היתה פתח לחדר? ת. נכון...
ש. והיום למעשה הוא ביטל את המבואה לחלוטין? ת. הוא הרחיב...
אם במקרה ונפתח שם חלון, ואני אראה שיש שמה באמת פתח לכיוון החיצוני...
אנחנו נאכוף את זה...
".

10.יש הצדקה עקב הבנייה ללא היתר בדירת הנתבע וברכוש המשותף, ולאור השינויים המזעריים שבוצעו לאחר שהתובעים התלוננו בפני הרשות המקומית ונקטו בהליכים משפטיים-להותיר על כנו את צו המניעה הזמני שאסר על הנתבע לבצע ללא היתר בניה כל

פעולה המיועדת לפצל את הדירה למספר יחידות, ולהורות לרשם המקרקעין לרשום הערת אזהרה בעניין זה במרשם המקרקעין.

בע"א 140/53 אדמה נ' לוי פ"ד ט' 1666, 1672 פסק בית המשפט העליון (כב' השופט ברנזון):

"ואם התביעה היא...
לצוו מניעה...
מספיק להוכיח כי הנתבע עשה או מתכוון לעשות מעשה בלתי חוקי, וכי כתוצאה ישירה וטבעית ממנו ניזוק או נפגע התובע או שהוא עלול להנזק או להפגע".

יש לזכור שבדירה הוכנה תשתית מלאה לפיצול הדירה ל-4 יחידות: הוזזו ונבנו קירות, הותקנו שלוש דלתות פלדלת בכל אחד משלושת החדרים ומשקוף לדלת פלדלת נוספת, הותקנו בכל אחד מהחדרים חדר רחצה כולל מקלחון ושירותים, הותקנו בהול הכניסה וכן בשני חדרים הכנה למטבחון הכוללת שני צינורות עם פקקים ופתח ניקוז מכוסה ובחדר הרביעי הותקן מטבחון.השינויים המזעריים שביצע הנתבע: הרחבת פתח המבואה (כניסה לחדר נוסף) ושינוי מיקום המטבח-אין בהם די וניתן ללא מאמץ רב להשלים בכל רגע נתון את הפיצול.

גם אם הדירה במצבה תמכר לצד שלישי, כפי שמצהיר הנתבע-עלול צד שלישי לטפח ציפיות שיוכל להפיק רווחים מפיצול הדירה ל-4 יחידות והשכרתן, ולפיכך יש חשיבות בהשארת צו המניעה הזמני על כנו, ובהחלתו גם על חליפו של הנתבע.

כן יש ליתן צו המורה על הריסת צינורות הביוב שהותקנו על הקיר החיצוני של הבניין, וסגירת החלון שהותקן בתריס, בקיר החיצוני של הבניין, לרבות תיקון הקיר החיצוני – הרכוש המשותף של הבניין, והחזרת המצב לקדמותו.

בעניין זה נדגיש שלא מדובר רק בפגיעה ברכוש המשותף של הבניין ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים אלא שכל עניין הפיצול ל-4 יחידות (התקנת חדר רחצה ושירותים ותשתית למטבחון בכל אחת מ-4 היחידות) בוצע באמצעות התקנת צינורות ביוב חצוניים על הקיר החיצוני של הבניין תוך פיצול ל-4 היחידות.

כן יש הצדקה ליתן צו המורה להרוס את התשתית למטבחון (הכנה לברז + ניקוז) שהוכנה בשני החדרים בדירה ובהול של הכניסה בנוסף למטבחון המצוי בחדר השלישי.

לא הוכח קיום או בניית מיתקני עזר נוספים שפוגעים ברכוש המשותף. אין הצדקה ליתן צו הריסה או צו להחזרת המצב לקדמותו לגבי שינויים פנימיים אחרים שנעשו בדירה.

11.בשולי הפסק, עניין הסמכות העניינית לא הועלה על ידי ב"כ הצדדים באף אחד משלבי הדיון, ולא נדון בפני שופט הקדם טרם קביעת הדיון בפני לשמיעת הוכחות. הגישה כיום בפסיקה היא שאין בהעלאת טענת חוסר סמכות עניינית בשלב מאוחר של הדיון כדי להחזיר את הגלגל לאחור. (ראו: ע"א 1662/99 חיים נ' חיים פ"ד נו (6) 295, 310-311,

רע"א 11183/02 כלפה נ' זהבי פ"ד נ"ח(3) 49).

לעניין הגישות השונות בפסיקה בנושא הסמכות העניינית ליתן צו הריסה – האם ההפרה נגרמה מעצם הבניה או מעצם השמוש, ראו: ע"א 37/59 שמש נ' מיפעל המים פ"ד יג 834; ע"א 524/63 גולדמן נ' אלגרבלי פ"ד יח(3) 74; ע"א 294/65 ככר הרצל נ' גולדברג פ"ד יט(4) 107; רע"א 4669/96 חברות מלונות דן נ' שותפות מלון ספורט פדאור 96(5) 888; רע"א 7166/09 אלגריה נ' אברהמוב פ"ד נז(1) 337; רע"א 4991/03 גמיל נ' לוי פ"ד נז(5) 556; רע"א 3189/06 ולפינגר נ' ראובני.

לגישתי, תיק התובענה בין אם המדובר בעילה של מטרד ליחיד ובין אם המדובר בעילה של הפרת חובה חקוקה, וגם כאשר הסעד המבוקש הוא סעד של צו הריסה – הוא בסמכות בית משפט השלום, וגם על פי המדיניות המשפטית הרצויה ראוי שתובענות אלה ידונו בפני בית משפט השלום.

12.סוף דבר א.ניתן בזה צו מניעה קבוע האוסר על הנתבע או חליפו לבצע כל פעולה המיועדת לפצל ללא היתר את הדירה למספר יחידות. צו המניעה יישאר על כנו גם לאחר ביטול הערת האזהרה בטאבו.

הערת אזהרה בעניין תירשם במרשם המקרקעין. הערת האזהרה תישאר על כנה עד לאישור השמאי שמינה בית המשפט על ביצוע האמור בסעיפים (ב) ו-(ג) לפסק.

ב.ניתן בזה צו המורה על הריסת צינורות הביוב שהותקנו ע"י הנתבע או מי מטעמו על הקיר החיצוני של הבניין, וסגירת החלון שהותקן בתריס בקיר החיצוני של הבניין, לרבות תיקון הקיר החיצוני – הרכוש המשותף של הבניין, והחזרת המצב לקדמותו.

ג.ניתן בזה המורה להרוס את התשתית למטבחון (הכנה לברז + ניקוז) שהוכנה בשני החדרים בדירה ובהול של הכניסה, בנוסף למטבחון המצוי בחדר השלישי.

ד.צוי ההריסה וצוי החזרת המצב לקדמותו יבוצעו תוך 45 יום ממועד המסירה של פסק הדין לנתבע.

ה.הנתבע ישלם לתובעים הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך 30,000 ₪ + מע"מ.

ניתן היום, כ"ב ניסן תש"ע, 06/04/2010, בהיעדר הצדדים.