



בית הספר לפרקטיקה משפטית בע"מ

# הדייר הסרבן - כנס חירום משפטי

30 ביוני 2024

**מרצים:**

עו"ד אורית רימון

עו"ד משה רז כהן

[www.practika.co.il](http://www.practika.co.il)

[Practika@shayeanat.com](mailto:Practika@shayeanat.com) | 03-7711770

## תוכנית הכנס:

סוגיית "הדייר הסרבן" – סקירת  
החוק והפסיקה

סקירת פסק הדין המהפכני וקביעת  
בית המשפט

סוגיית "הדייר הסרבן" ו"חוק  
הקשיש"

השלכות פסק הדין על הטיפול  
המשפטי בייצוג דיירים וחברות

# סוגיית הזיכר הסרבו

## ע"ד אוריית רימון 30.6.2024

ע"ד אוריית רימון

ממשרד דן בר-אל ושות'

משכננו החדש – זרד ומתיימ 96 הוד השרון – "עומר האוס"

טל: 09-7419911, ORIT@BAREL-ADV.CO.IL

## הקדמה

להוצאת פרוייקט התחדשות לפועל, פינני הדיירים ותחילת הבנייה, נדרשת הסכמת של 100% מהדיירים וחתמתם על כלל המסמכים. ללא הסכמה (כולל הסכמה בכפיה ע"י גוף שייפוטי) לא ניתן יהיה להרוס את הבנין/הבניינים ולהתחיל את הפרוייקט

המחוקק העניק כלים במרוצת השנים גם בפרוייקטים של פינני בנייני וגם בפרוייקטים של תמ"א 38, להתמודדות עם דיירים "סרבניים" על מנת לאפשר את הוצאת הפרוייקט לפועל

## מהו "דייר סרבן"?

דייר המסרב לחתום על ההסכם עם היזם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית תמ"א 38 או פיננץ בינוי ללא סיבה סבירה או מתנה את חתימתו בתנאים בלתי סבירים גם לאחר שהושג הרוב הדרוש

**מהו הרוב הדרוש להגשת תביעה?**  
**מהו סירוב בלתי סביר?**

## הרוב הזרוע בפרייקטיים של 'פינוי פינוי'

הקדמה

**בשנת 2006 נחקק חוק פינוי פינוי (פיצויים) 2006 – החוק מעניק לראשונה דרך ההתמודדות עם מיעוט של זיירים שמסרבים להתפנות בפרייקטיים של פינוי פינוי**

**מוריד את המגבלה בהקשר להסכמת הזיירים מ-100% ל-80% מבעלי הזירות**

מאפשר לתבוע בגין הנזקים זיירים שמסרבים לפרויקט בסירוב בלתי סביר ובלבד ש-80% מבעלי הזירות הסכימו לביצוע פרויקט פינוי פינוי החוק ההסטורי חוקק ב-1965 "חוק פינוי פינוי של אזורי שיקום התשכ"ה 1965, אשר חייב 100% הסכמה ונועד לשקם שכונות ישנות שנבנו באיכות נמוכה בתקופת העלייה הגדולה של שנות ה-50.

## יולי 2018 – תיקון 6 לחוק פינוי בינוי (פיצויים)

יולי 2018 – תיקון 6 לחוק - סעיף 2(א), נותן סמכות לבית המשפט, לצד החיוב בתביעת נזיקין, להורות גם על פינוי אותו בעל זירה מסרב, ומינוי עו"ד או רו"ח להתקשר בעסקה בשם הזייר הסרבן (ובלבד כמובן ש הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות חתמו על הסכם פינוי בינוי וכי מדובר בסירוב בלתי סביר.

עד התיקון ביולי 2018, ניתן היה לתבוע את הזייר הסרבן נזיקית, אך לא ניתן היה לחייב אותו להתפנות מבתו ע"י צו פינוי

באותו תיקון שונה גם שם החוק ל- חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי)

## נובמבר 2021 – תיקון 7 לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי)

**הופחת הרוב הזרוש** לשם הגשת תביעה כנגד זייר סרבן בפרויקטים של פינוי בינוי **מ- 80% ל- 66%** מכלל בעלי הזכויות באותו המתחם ובלבד שבכל אחד מהבניינים באותו מתחם קיימת הסכמה של לפחות 60% מבעלי הזכויות ושלמעלה ממחצית הזכויות ברכוש המשותף צמודות לזירותיהם.

- 66% מבעלי הזכויות במתחם הסכימו לעסקת פינוי בינוי
- 60% מבעלי הזכויות בכל בנין הסכימו לעסקת פינוי בינוי , כאשר
- 50% מהרכוש המשותף בכל בנין צמוד לזירותיהם

## התייחסות ל"עברייני בנייה"

בהתאם לסעיף 2 (א1) לחוק , לא יבוא במניין בעלי זירות שבזירותיהם בוצעו חריגות בנייה, לצורך הישוב שיעור בעלי הזירות שהתקשרו בעסקת פינוי בנינו, אם בית המשפט קבע:

- ההתנגדות לעסקה נובעת מחריגת הבנייה/ שימוש שלא כדיון
- הוגשה בקשה לבית המשפט בהליך של תביעת דייר סרבן או בהליך נפרד
- צורפה לבקשה ראייה לחריגת הבנייה או שימוש שלא כדיון
- 50% מבעלי הזירות בבנין להם צמוד 50% מהרכוש המשותף, מסכימים לעסקת פינוי בנינו

## פרוייקטים של תמ"א 38

### חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה)התשס"ח – 2008

בהתאם לחוק המקרקעין ולפני התקון לחוק נדרשה הסכמה של 100% מבעלי הדירות לצורך תוספת יחידת דיוור בבית משותף (דבר שאינו ראל במדינת ישאל והיה הופד את התוכנית ללא ישימה)

**בשנת 2012** בוצע תיקון לחוק המקרקעין והופחת הרוב הדרוש לצורך הגשת תביעה למפקח על הבתים המשותפים ל-  $\frac{2}{3}$  בחיזוק ול- 80% בהריסה ובניה.

**ביוני 2023 במסגרת חוק ההסדרים תוקן החוק** פעם נוספת **והופחת הרוב הדרוש לצורך הגשת תביעה לביצוע תמ"א הריסה ל-  $\frac{2}{3}$  מבעלי הדירות בבית המשותף ש  $\frac{2}{3}$  מהרכוש המשותף לזירותיהם**

התביעה תוגש למפקח על הבתים המשותפים ותתייחס לאישור העסקה ומינוי עו"ד או רו"ח להתקשר בעסקה בשם בעל הדירה

## התיקון האחרון ביולי 2023 במסגרת חוק ההסדרים

- סעיף 5א לחוק-** הוריד את רף הסכמות הדיירים בפרוייקטים של תמ"א 38 (הריסה) לצורך הגשת תביעה לביצוע הפרוייקט
- בהתאם לתיקון החוק, הופחת הרוב הדרוש לשם הגשת תביעה למפקח על הרישום כנגד דייר סרבן בפרוייקטים של תמ"א 38 / תוכנית החיזוק מ- 80% ל- 2/3 מכיל בעלי הזכויות באותו בנין ובלבד כש- 2/3 מהזכויות ברכוש המשותף צמודות לדירתיהם,
- התנאי לכך הינו, שיש לאפשר לכל זירה בבית המשותף הזמנות לטעון את טענותיו ויש לוודא כי לא מתקיימת אחת העילות לסירוב המפורטות ב- בפסקאות (ב) עד (ד) לסעיף 2(ב) לחוק פינני ובינוי

## לסיכום – הרוב הדרוש בפניני בינוי

בפרוייקטים של "פניני בינוי" ניתן להגיש תביעה לבית המשפט כנגד "דייר סרבן" גם בתביעה נזיקין כלפי שאר בעלי הדירות, וגם בתביעה לאישור העסקה ומינוי עו"ד או רו"ח להתקשר בעסקה בשם הדייר הסרבן, לאחר חתימת הרוב הדרוש מכלל בעלי הדירות במתחם על עסקת פניני בינוי

הרוב הדרוש - 2/3 מכלל בעלי הזכויות במתחם , 60% בכל בנין שצמוד לדירתיהם 50% מהרכוש המשותף.

במסגרת הרוב הדרוש ניתן לבקש כי לא יבאו בחשבון "עברייני הבניה".  
מתי להגיש? ניתן להגיש תביעה רק לאחר אישור תביע

## לסיכום- הרוב הדרוש בתמ"א 38

בפרייקטיס של "תמ"א 38" ניתן להגיש תביעה למפקח על הבתים המשותפים לאישור העסקה ומינוי עו"ד או רו"ח להתקשר בעסקה בשם הדייר הסרבן, לאחר חתימת הרוב הדרוש מכלל בעלי הזירות במתחם על עסקת פינוי בינוי

**הרוב הדרוש- בעלי הזירות אשר בבעלותם 2/3 מהזירות בבית המשותף ו- 2/3 מהרכוש המשותף צמוד לזירותיהם**

במסגרת הרוב הדרוש ניתן לבקש כי לא יבאו בחשבון "עברייני הבניה".  
מת? להגיש?

ניתן להגיש את תביעה רק לאחר הגשת הבקשה להיתר וקבלת החלטת וועדה

## מהו סירוב בלתי סביר

### יכולות להיות סיבות רבות לזיירים לסרב לעסקה

- חוסר אמון ביזם ובנציגות הזיירים
  - נסיבות אישיות - פחד ממעבר לזירה חדשה, בעיות בריאותיות / גיל מבוגר, ערד סנטימנטלי לזירה
  - חוסר שיוויון בתמורות בין הבעלים
  - פחד משתלומי ועד בית וארנונה גבוהים
  - רצון לקבל יותר "מגיע לי יותר"
- יש לזכור שלא כל סירוב הופך את הזייר לזייר סרבן ויש להיות קשובים לקושי איתו מתמודד הזייר

## מהו סירוב בלתי סביר על פי החוק על פי סעיף 2(ב) לחוק פינוי בינוי חל גם על פרויקטים תמ"א 38 מכח סעיף 5(א2) לחוק המקרקעין

על פי חוק פינוי בינוי סי' 2(ב) סירוב מצד דייר לא יחשב בלתי סביר, אם מתקיימים אחד מהתנאים הבאים:

- עסקת הפינוי ובינוי אינה כדאית כלכלית;
- לא הוצעו לבעל הדירה המסרב מגוילים חלופיים לתקופת הקמת הבניין החדש
- לא הוצעו לבעל הדירה המסרב בטוחות הולמות לביצוע עסקת הפינוי ובינוי
- קיימות נסיבות אישיות מיוחדות של בעל הדירה המסרב שבגללן ביצוע עסקת הפינוי ובינוי הוא בלתי סביר
- בעל הדירה המסרב או בן משפחה המתגורר עמו הוא אדם עם מוגבלות, והמגוריים החלופיים שהוצעו לו אינם מותאמים למוגבלות זו
- בעל הדירה המסרב הוא קשיש/חולה הנוטה למוות/אדם סיעודי כהגדרתו בסעיף, המתגורר בדירה בלתי הוצעה לו, לפחות אחת מהחלופות האמורות בחוק בנוסף על האפשרות לקבלת דירת התמורה

## עסקת הפינוי ופינוי אינה כדאית כלכלית

קביעת שמאי "פינוי בינוי" לפיה העסקה כדאית כלכלית או שהעסקה תהייה כדאית כלכלית בכפוף להתקיימות תנאים מסויימים, מהווה חזקה שהעסקה כלכלית בהתאם לקביעת השמאי והנסל להיפוד החזקה מוטל על הדייר הסרבן יש לצרף לכתב התביעה כנגד דייר סרבן שמאות מטעם שמאי פינוי בינוי אשר בחן את כדאיות העסקה

# לא הוצעו לבעל הדירה המסרב מגורים חלופיים לתקופת הקמת הבניין החדש

יש לאפשר לבעלי הדירות מגורים חלופיים לתקופת הקמת הבניין  
החדש,  
במקרים בהם בעל הדירה או מי שמתגורר עימו הינו אדם עם  
מוגבלויות, יש להציע מגורים חלופיים הכוללים את ההתאמות  
הנדרשות.

**לא הוצעו לבעל הזירה המסרב בטוחות הולמות  
לביצוע עסקת הפינג ופינג**

---

החוק אינו מפרט מהן הבטוחות ההולמות, אך כיום מקובל לקבל  
ערבויות בנקאיות  
ערבות חוק המכר בשווי הדירה החדשה,  
ערבות שכירות,  
ערבות בדיק,  
ערבות רישום וכיוצא

## אדם עם מוגבלות, והמגורים החלופיים שהוצעו לו אינם מותאמים למוגבלות זו

בעל הדירה המסרב או בן משפחה המתגורר עמו הוא אדם עם מוגבלות, והמגורים החלופיים שהוצעו לו אינם מותאמים למוגבלות זו

**במקרה של מגורים חלופיים- יש להציע מגורים התאמות לאדם עם המוגבלות**

**במקרה בו העסקה לא כללה מגורים חלופיים דרך קבע, יש לכלול בעסקה תמורה בגין שוויון של ההתאמות לאדם עם המוגבלות, ככל שהיו בדירה המועברת**

## קיימות נסיבות אישיות מיוחדות של בעל הזירה

קיימות נסיבות אישיות מיוחדות של בעל הזירה המסרב שבשלהן ביצוע עסקת הפינוי ובינוי, בתנאים שסוכמו עם שאר בעלי הזירות, הוא בלתי סביר;

**סעיף סל** שמשאיר פתח ושיקול דעת לשופטים ו/או למפקח בבחינת הסירוב של בעל הזירה ועשוי לכלול סיבות שונות של בעל הזירה לדוגמא:

זירה נוכחית מיוחדת ביחס לשאר הזירות בבנין, מחלה קשה, ערך סנטימנטלי מיוחד לדירה וכו'

חשוב במקרים אלו לנסות להגיע להסכמות בין הצדדים בטרם הפניה לערכאות המשפטיות

# דוגמאות מהפסיקה

## ירמקוב ואח'י נ' סופר 690/17

עובדות המקרה: הנתבעים הינם דיירים בבניין המסרבים לחתום על ההסכם, בטענה שחלוקת התמורות בין בעלי הדירות נעשתה בצורה בלתי שוויונית. לטענתם הדבר מתבטא במתן תוספת שטח חצר, לבעלי הדירות בקומות הקרקע, העולה על תוספת שטח המרפסות ביתר הדירות בפרויקט.

ההכרעה של פסק הדין: נקבע כי בפרויקט תמ"א 38, בשל אופיו, לעולם לא יכולה להתקבל תמורה שוויונית מוחלטת מבחינה כספית בין כל בעלי הדירות. עקרון השוויון המנחה פרויקט זה הינו שוויון מהותי, ולא כלכלי למטרות רווח. החשיבות היא שמירה על עיקרון השוויון בין הדיירות מאותו הסוג וזאת בהתחשב באילוצים התכנוניים. לפיכך, אין להתייחס להוספת חצר בשטח גדול יותר משטח מרפסת לדירה טיפוסית, כחוסר שוויון בין דירות הבעלים

# **רגינה שולצבלרג נ' שלום מרין ואח' – בפני כב' השופטים דנציגר, הנדל וסולברג בבית המשפט העליון – ערעור על פסק דין מחוזי חיפה מיום 20.2.2013**

הערעור נסב על החלטת בית המשפט המחוזי לחייב את המערערת בפצויים בסך של 400,000 ₪ בגין סירובה להצטרף לתוכנית פינוי בינוי.

המערערת טענה בין היתר במסגרת המשפט במחוזי, כי סירובה נבע ממספר סיבות בניחן טענה כי הזירה החדשה שהוצעה לה ממקמת נמוד יותר מתחת למפלס הכביש, בהשוואה לזירתה הנוכחית; כי בבניין החדש שייבנה יישלל ממנה הנוף הנשקף מזירתה הנוכחית; וכמו כן, כי מתקיימות בעניינה נסיבות אישיות מיוחדות, שכן מרבית המשגיבים מזכירים את זירותיהם בבניין ואינם מתגוררים בהן בפועל

בית המשפט המחוזי קבע כי סירובה איננו סביר בנסיבות העניין ומכאן נסוב הערעור. במסגרת הדיון בעליון, המערערת טענה שוב כי סירובה הוא סירוב סביר, בין היתר מאחר וההצעות שהוצעו לה במסגרת הפרויקט מקפחות את זכויותיה וכן כי חוות הדעת מטעם השמאי מבוססת על נתונים שגויים. הערעור נדחה. בית המשפט העליון פסק כי לא התקיים בענייננו סירוב סביר לפרוייקט וכי לא נתקיימו נסיבות אישיות מיוחדות לסירובה של המערערת.

## **עמ"ד 6.6.2013 - ( ניתן ביום 6.6.2013 ). בפני כב' השופטת שטמל בבית המשפט המחוזי מרלז**

תביעה לתשלום פיצויים לפי חוק פינוי בינוי (פיצויים), בגין נזק שנגרם לתובעים בשל סירובם של הנתבעים לחתום על הסכם לפינוי בינוי. הנתבעים טענו כי תנאי ההסכם לפינוי בינוי אינם סבירים – זירת התמורה אינה ראויה קיימת עמילות לגבי אופן קביעת שטח הזירה החדשה, דמי השכירות אינם משמעותיים וכן היעד מוגדר מוגזר מוגזר מוגזר – דמי השכירות והערבות הבנקאית המוצעת בלתי הולמת. השופטת פסקה כי טענות הנתבעים נגד תנאי הפינוי – אינן סבירות וזאת לאחר בדיקת תוכנו של הסכם הפינוי בינוי ועדויות הצדדים, ולכן קיבלה את התביעה ופסקה לטובת התובעים סך של 2,750,000 ₪ בתוספת שכ"א שמאי ועו"ד וכן אגרות בית משפט. השופטת פסקה כי בהתאם להסכמות הצדדים, ככל והנתבעים יחתמו על ההסכם לפינוי בינוי תוך 30 יום – לא יעמדו התובעים על תשלום הפיצויים ושכ"א עו"ד.

### שריית נקט נ' גז אנוך – בבית המשפט המחוזי תל אביב מיום 2011.7.3

ערעור על פסק דינו של בית המשפט השלום בתל אביב ( כב' השופט עודד מאור). טענות העותרים: מתוך 154 בעלי דירות, 153 בעלי דירות נתנו את הסכמתם לפרויקט ורק דיירת אחת לא הסכימה לפנות את דירתה ולהמשיך בפרויקט. הנתבעת סירבה להיכנס לפרויקט מאחר ולא רצתה להיות "תלויה בקבלן" ולא רצתה לעזוב את "בית חלומותיה", זאת גם אם יובטחו לה ערבויות בנקאיות בסך מיליון ש"ח וכן דירה חלופית המותאמת לצרכיה או דירה בשכירות ללא הגבלת שכי"ד. כמו כן מצבו הרפואי של בנה בעייתי. החלטה: בית המשפט פסק כי התנגדותה היא התנגדות סרק שאינה מטעמים ענייניים וזאת למרות המאמצים שנעשו להתאמת צרכיה. כמו כן, באותו ענין נקבע כי מצבו של בנה אינו קשור להתנגדות המערערת ואף הובטחו לה התאמות ככל שיידרשו למצבו של בנה. לכן נקבע שהסירוב להצטרף לפרויקט פינוי בינוי היה סירוב בלתי סביר שאינו ממניעים ענייניים.

בעל הזירה המסרב הוא קשיש/חולה הנוטה למוות/אדם סיעודי  
כהגדרתו בסעיף

בעל הזירה המסרב הוא קשיש/חולה הנוטה למוות/ אדם סיעודי  
כהגדרתו בחוק, המתגורר בזירה ולא הוצעה לו, לפחות אחת  
מהחלופות האמורות בחוק בנוסף על האפשרות לקבלת זירת  
התמורה

מהן זכויות הקשישים והחלופות אותן היזם מחוייב להציע  
במסגרת הפרוייקט?

בנואנו לבחון את זכויות הקשישים יש להתייחס ל- 3 חוקים עיקריים

---

□ חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 - המתייחס לפרוייקטים של "פינוי בינוי".

□ חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 המתייחס לפרוייקטים של תמ"א 38.

□ חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – המייחס להבטת המס הן בפרוייקטים של תמ"א 38 והן בפרוייקטים של "פינוי בינוי".

זכויות הקשישים בפרויקטים של "פינוי בינוי"  
(סעיף 2(ב) (6), (ד) לחוק פינוי בינוי)

הגדרת "קשיש" בחוק פינוי בינוי—

"בעל דירה בבית המשותף שבמועד שבנו נחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 70 שנים, ובמועד האמור הוא התגורר בדירה באותו בית משותף שנתיים לפחות:"

אנו בודקים את גיל הקשיש במועד ראשון בעלי הזירות אשר חתם על הסכם פינני בינוי עם היזם ולא במועד חתימת הקשיש (בהתאם לעמדת רשויות המס, מדובר בחתימת ראשון החותמים גם אם טרם חתם היזם על ההסכם)

תנאי נוסף אשר צריך להתקיים על מנת להיכלל בהגדרת "קשיש", הינו שהקשיש התגורר שנתיים לפחות בטרם המועד האמור, דהיינו, בטרם חתם ראשון החותמים על ההסכם

## ההטבות לקשישים בגלאי 70 ומעלה

---

לאוכלוסייה זו מחויב היזם להציע בנוסף להצעה הרגילה של פינוי בינוי את אחת מהאפשרויות הבאות:

- אפשרות אחת - מתן שתי זירות ששווין המצטבר דומה לשווי זירת תמורה;
- אפשרות שנייה - מתן זירת תמורה ששטחה קטן משטח זירת התמורה שהקשיש היה אמור לקבל במסגרת עסקת הפינוי ובינוי, בתוספת תשלומי איזון, עד לשווי זירת תמורה (זירה קטנה + כסף)

## ההטבות לקשישים בגלאי 70 ומעלה

---

אפשרות שלישית, הכוללת 3 חלופות מחוץ לפרייקט - לבחירת הקשיש להלן:

❖ **מעבר לבית הורגים + תשלומי איזון עד לשווי מהוון של דירת תמורה וזאת עד למועד פינוי הדירה הנוכחית.**

❖ **רכישת דירה חלופית בעבור הקשיש ששוויה בשווי המהוון של דירת התמורה וזאת עד למועד הפינוי מדירתו הנוכחית. הקשיש רשאי לדרוש כי הדירה שתירכש בעבורו תהיה בסמוך למיקומה של דירתו הנוכחית**

❖ **קבלת סכום נסף בשווי מהוון של דירת תמורה, לשם רכישת דירה חלופית על ידי הקשיש בסכום האמור, לא יאוחר ממועד הפינוי של הדירה הנוכחית.**

## ההטבות לקשישים בגילאי 75 ומעלה

- בגילאי 75 ומעלה מחויב היזם להציע לקשיש בנוסף להצעה הרגילה של פינני בינני את אחת משלושת החלופות מחוץ לפרויקט הנאות לפי בחירת הקשיש
- מעבר לבית הוריים + תשלומי איזון עד לשווי מהזון של זירת תמורה וזאת עד למועד פינני הדירה הנוכחית.
- רכישת זירה חלופית בעבור הקשיש ששוויה בשווי המהזון של זירת התמורה וזאת עד למועד הפינני מדירתו הנוכחית. הקשיש רשאי לדרוש כי הדירה שתרכש בעבורו תהיה בסמוך למיקומה של זירתו הנוכחית
- קבלת סכום כסף בשווי מהזון של זירת תמורה, לשם רכישת זירה חלופית על ידי הקשיש בסכום האמור, לא יאוחר ממועד הפינני של הדירה הנוכחית.

## שימו לב

---

- **לאבי קשישים בני 70** במועד חתימת עסקת הפינוי בנינו הראשונה **הנח לבחור** אילו מבין שלושת האפשרויות שהוצגו מעלה להציע לקשיש הינה **אצל היים ולא אצל הקשיש**
- **לאבי קשישים בני 75** במועד חתימת עסקת הפינוי בנינו הראשונה, **הנח לבחור** אילו מבין שלושת האפשרויות שהוצגו מעלה לממש במקום ההצעה הרגילה, הינה **אצל הקשיש ולא אצל היים**

המשמעות מבחינת הקשישים הינה שאם הקשיש יסרב לעסקה מבלי שהיזם הציע לו את אחת החלופות כפי שפורטו לעיל, **סיורבו ייחשב כסירוב סביר ולא ניתן יהיה לחייבו** **להסכים לביצוע הפרויקט** ולהוציא את הפרויקט לפועל.

## תחולת החוק לענין הקשישים בפנינו בינוי

הטבות המוענקות לקשישים על פי החוק, יחולו על פרויקטים שנחתמו 3 חודשים לאחר פרסום תיקון 6 לחוק - דהיינו החל מאוקטובר 2018, או לגבי פרויקטים אשר באוקטובר 2018 חתמו לא יותר מ- 15% מבעלי הדירות בפרויקט.

המשמעות היא שבפרויקטים שנחתמו לפני אוקטובר 2018, דהיינו שראשון החתומים חתם לפני אוקטובר 2018, היזם לא יהיה מחוייב להציע חלופות נוספות לקשישים מעבר להצעה הרגילה של דירה חדשה במסגרת "פנינו בינוי".

הצרת שוליים בנוסח החוק:

תחולה על פרויקטים קיימים 2(ב)6 ו-7(7) לחוק העיקרי וסעיף 5(ב1) לחוק חיזוק בהים משותפים, בנוסחם בחוק זה, יחולו על בעל דירה בבית המשותף שביום התחילה טרם חתם על עסקת פינוי וכינוי או על עסקה לפי תכנית החיזוק, לפי העניין, אם באותו מועד חתמו לא יותר מ-15% מבעלי הדירות בבית המשותף על עסקה כאמור.

בכל מקום, במקום "עסקת פינוי וכינוי ראשונה" יקראו "עסקת פינוי וכינוי ראשונה שנחתמה ליום תחילתו של חוק פינוי וכינוי (פיצויים) (תיקון מס' 6), התשע"ח-2018" ובמקום "עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק" יקראו "עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק (פיצויים) (תיקון מס' 6), התשע"ח-2018".

## זכויות הקשישים בפרויקטים של "תמ"א 38" (הריסה)

את זכויות הקשישים בפרויקטים של תמ"א 38 (הריסה) יש לבחון בהתאם להוראות חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) (התשס"ח-2008) ולתיקון האחרון והמשמעותי שבוצע ביוני 2023 במסגרת חוק ההסדרים.

**במסגרת התיקון לחוק, אפשר המחוקק מתן הטבות גם לקשישים בפרויקטים של תמ"א 38, בדומה להטבות הניתנות בפיוני בינוי,**

עפ"י סעיף 5א(2) לחוק המקרקעין (חיזוק מבנים), קשיש לא יחשב דייר סרבן ולא ניתן יהיה להגיש כנגדו תביעה למפקח על הבתים המשותפים, אלא אם הוצעו לו לפחות אחת מהחלופות המנויות בסעיף 2(ב)(6) לחוק פיוני בינוי.

## זכויות הקשישים בפרויקטים של "תמ"א 38" (הריסה)

הגדרת קשיש בחוק המקרקעין (חיזוק מבנים) – "קשיש" - בעל זיכרון בבית המשותף שבמועד שבו נחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק, מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 75 שנים.

**שימו לב, בתמ"א 38 - מתייחסים לקשיש רק מגיל 75 ומעלה**

אנו בודקים את גיל הקשיש במועד ראשון בעלי הזיכרות בבית המשותף אשר חתם על הסכם תמ"א 38 עם היזם ולא במועד חתימת הקשיש (בהתאם לעמדת רשויות המס, מדובר בחתימת ראשון החותמים גם אם טרם חתם היזם על ההסכם)

## ההטבות לקשישים בגילאי 75 ומעלה

**בגילאי 75 ומעלה** מחויב היזם להציע לקשיש בנוסף להצעה הרגילה של תמ"א 38 (הריסה) את אחת משלושת **החלופות מחוץ לפרייקט הבאות לפי בחירת הקשיש**

- **מעבר לבית הורגים** + תשלומי איזון עד לשווי מהזון של דירת תמורה וזאת עד למועד פינוי הדירה הנכחית.

- **רכישת דירה חלופית** בעבור הקשיש ששוויה בשווי המהזון של דירת התמורה וזאת עד למועד הפינוי מדירתו הנכחית. הקשיש רשאי לדרוש כי הדירה שתרכש בעבורו תהיה בסמוך למיקומה של דירתו הנכחית
- **קבלת סכום כסף** בשווי מהזון של דירת תמורה, לשם רכישת דירה חלופית על ידי הקשיש בסכום האמור, לא יאוחר ממועד הפינוי של הדירה הנכחית.

לאוכלוסייה זו יכול היזם להציע בנוסף להצעה הרגילה של תמ"א 38 הריסה גם את אחת מהאפשרויות הבאות:

---

- אפשרות נוספת - מתן שתי דירות ששווין המצטבר דומה לשווי דירת תמורה;
- אפשרות נוספת - מתן דירת תמורה ששטחה קטן משטח דירת התמורה שהקשיש היה אמור לקבל במסגרת עסקת הפינוי ובניוי, בתוספת תשלומי איזון, עד לשווי דירת תמורה (דירה קטנה + כסף)

## תמ"א 38 חיזוק - מתן מגורים חלופיים לקשיש בתק' הבניה

---

על פי סעיף 5(ב1) לחוק המקרקעין (חיזוק מבנים) היזם מחוייב להציע מגורים חלופיים לקשיש או לאחד המרותק למיטתו בתקופת הבניה בפרייקטיים של תמ"א חיזוק

סעיף 5(ב1) - לא יאשר המפקח את ביצוע העבודות כאמור בסעיף קטן (א), אם אחד מבעלי הדירות הוא קשיש או אדם המרותק לביתו באופן קבוע, אלא אם כן הוצעו לבעל הדירה שמתקיים בו האמור מגורים חלופיים לתקופת ביצוע העבודות, ואם בעל הדירה או בן משפחתו המתגורר עמו דרך קבע הוא אדם עם מוגבלות – המגורים החלופיים שהוצעו לו כוללים התאמות, ככל שהיו בדירות בעל הדירה או ככל שהן מתחייבות ממאפייניהם של המגורים החלופיים

## שימו לב

המשמעות מבחינת הקשישים הינה שאם הקשיש יסרב לעסקה מבלי שהיהזם הציע לו את אחת החלופות כפי שפורטו לעיל, סירובו ייחשב כסירוב סביר ולא ניתן יהיה לחייבו להסכים לביצוע הפרויקט ולהוציא את הפרויקט לפועל.

- 2 אוכלוסיות נוספות זכאיות להטבות הקשישים כאמור בעסקאות תמ"א ופינוי בינוי:**
- חולה הנוטה למוות כהגדרתו בחוק החולה הנוטה למוות, התשס"ו–2005
  - אדם שבמועד חתימת עסקת פינוי ובינוי ראשונה התגורר בדירה והיה זכאי לגמלת סיעוד לפי סעיף 224 (א) (5), או (6) לחוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב), התשנ"ה–1995

## על איילו עסקאות תמ"א 38 יחול ההיקון לחוק?

---

**שימו לב** התחייבות היזם למתן חלופות אלו המוענקות לקשישים בעסקאות תמ"א 38 (הריסה ובניה), יחולו על פרויקטים שנחתמו לאחר תחולת החוק דהיינו החל מיום 1.7.2023 ולא יחולו על פרויקטים אשר ביום 1.7.2023 היו חתומים 80% מבעלי הדירות עם היזם על הסכם תמ"א 38.

**המשמעות היא** שבפרויקטים בהם 80% מבעלי הדירות חתמו עם היזם על הסכם תמ"א 38 לפני ה- 1.7.2023, לא יחולו ההטבות האמורות בחוק זה **והיזם לא יהיה מחוייב להציע חלופות נוספות** לקשישים מעבר להצעה הרגילה של זירה חדשה במסגרת "תמ"א 38 (הריסה ובניה).

# תחולת התיקון לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה (התשס"ח-2008)

הוראות סעיף 5א בדבר הפחתת הרוב הדרוש הנדרש להגשת תביעה למפקח וכן  
ההטבות לקשישים, יחולו החל מיום 1.7.2023 ואילך (להלן – יום התחילה"י), אך לא  
יחולו על עסקאות אשר נחתמו ע"י 80% מבעלי הדירות לפני ה- 1.7.2023, ועל  
עסקאות חתומות כאמור יחול הדין הקודם.

## תחולת התיקון לחוק – נוסח הוראות החוק בהערות השוליים

### חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) – תחילה ותחילה

(א) תחילתו של סעיף 5א לחוק חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה כנוסחו בפרק זה, ביום י"ב בתמוז התשפ"ג (1 ביולי 2023) (בסעיף זה – יום התחילה); ואולם, הוראות הסעיף האמור לא יחולו על בית משותף שבעלי הדירות שבבעלותם ארבע המישיות מהדירות בו וארבע המישיות מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם התקשרו בעסקה לפי תוכנית החיזוק כהגדרתה בחוק האמור לשם ביצוע העבודה עד יום התחילה, ויחולו על בית משותף כאמור הוראות סעיף 5א לחוק האמור כנוסחו ערב יום התחילה.

(ב) הוראות סעיף 5 לחוק חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה, כנוסחו בפרק זה יחולו על בעל דירה בבית המשותף שביום י"ב בסיוון התשפ"ג (1 ביוני 2023), טרם חתם על עסקה לפי תוכנית החיזוק כהגדרתה בחוק האמור, אם באותו מועד חתמו לכל היותר 30% מבעלי הדירות בבית המשותף על עסקה כאמור.

## **חובת גילוי ושקיפות בפנינו בינוי - סעיף 6(א) לחוק פינוי בינוי חובת גילוי ושקיפות בתמ"א 38 - סעיף 5 לחוק המקרקעין (תיקון יוני 23)**

---

גם בפרוייקטים של פינוי בינוי וגם בפרוייקטים של תמ"א 38 יש להקפיד על חובת גילוי ושקיפות

בהתאם לחוק, כל מי שפועל מטעם היזם בביצוע העסקה, או עתיד לקבל תמורה מהיזם / הקבלן או ששכרו תלוי בהתקיימות העסקה,

**חייב לדווח על כד לבעלי הזכויות בפניה הראשונה ובטורם חתימה על ההסכם בנוסף למי שבוצע שינוי בתמורה, שאינו זניח, בהשוואה ליתר בעלי הדירות, מחוייב לדווח על כד מיוזמתו לבעלי הדירות האחרים**  
**אז קיום ההוראות כאמור יהווה עילה לבעלי הדירות לחזור בהם מחתימתם על הסכם ההתקשרות.**

## לסיכום

---

- סירוב סביר מוגדר בחוק פינני בינוי כרשימה סגורה של עילות אשר יש לפעול על פיהם
- עילת הסירוב-”נסכיבות מיוחדות” מהווה סעיף סל אשר מקנה מקום לשקייד של הערכאה השיפוטית בהתאם לנסיבות המקרה.
- התחייבות היזם למתן הטבות לקשישים / חולה הנוטה למות/ אדם סיעודי – חלים על פרויקטים של פינני בינוי אשר נחתמו החל מאוקטובר 2018 ואילך ופרוייקטים של תמ”א 38 אשר הגיעו לשיעור של 80% החל מיולי 2023 ואילך

**חוק פינוי בינוי וחוק המקרקעין מחייבים את היזם להעניק הטבות לקשישים ולאנשים סיעודיים בהתאם לתנאי החוק**

---

**מה קורה במצב בו היזם רוצה להעניק הטבות לקשישים גם אם אינו חייב על פי החוק?**

**לדוגמא :**

- פרויקטים של פינוי בינוי שנחתמו לפני אוקטובר 2018
  - פרויקטים של תמייא שהגיעו ל%80 לפני יולי 2023
  - קשיש שבמועד ראשון החותמים הינו בן 70 ולא בן 75
- האם המחוקק יגבה את היזם במקרים אלו ויקנה לו הטבות מס בדומה לפרויקטים של התחדשות עירונית?**

התשובה לכך היא חיובית!

---

**ניתן למצוא תשובה לכך בחוק מיסוי מקרקעין (במסגרת התיקונים החשובים שבוצעו בשנים האחרונות)**

**חוק מיסוי מקרקעין הרחיב את האוכלוסייה והקריטריונים המקנים הטבות מס בפרויקטים של התחדשות עירונית**

היזם אינו מחויב להעניק הטבות אלו לכל מי שעומד בקריטריונים לפי חוק מיסוי מקרקעין, אך בהחלט הינו רשאי להעניק את ההטבות ולזכות בהקלות מס בדומה לעסקאות פינני בינוי ותמ"א 38

דבר אשר יכול לפתור סוגיות של דיירים סרבנים וחסמים בדרך לביצוע הפרויקט

## חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) – התשכ"ג 1963

---

מהן החלופות והטבות המס המוענקות לקשישים בפרוייקטים של "פינוי  
בינוי" ופרוייקטים של תמ"א 38 במסגרת חוק מיסוי מקרקעין  
התיקונים האחרונים שבוצעו בחוק מיסוי מקרקעין (לרבות תיקונים 94, 96,  
100), מהווה תיקון משלים לחוק פינוי בינוי לחוק המקרקעין בנושא ההטבות  
לקשישים ומעניק הטבות מס ביישום החלופות לקשישים, בהתאם לתנאי  
החוק כפי שיפורט להלן:

## הגדרת "קשיש" בכל עסקאות ההתחדשות העירונית (פינוי בינוי או תמ"א 38) (סעיף 49א)

- הגדרת קשיש הורחבה בתקון האחרון 6.2023 גם אדם הנזקק לשירותי סיעוד
- קשיש – מי שבמועד שבו נחתם הסכם מכירה ראשון כאמור בסעיף 49 על ידי אחד מבעלי הדירות בבית המשותף התגורר ביחידת המגורים הנמכרת וכן התגורר דרך קבע באותה יחידה במועד החתימה על ההסכם עמו והתקיים בו אחד מאלה:
  - (א) במועד שבו נחתם הסכם מכירה ראשון כאמור בסעיף 49 על ידי אחד מבעלי הדירות בבית המשותף מלאו לו 70 שנים, ובאותו מועד הוא התגורר ביחידת המגורים הנמכרת שנתיים רצופות לפחות:
  - (ב) הוא לשירותי סיעוד; "–אדם שבמועד שבו חתם הסכם מכירה ראשון כאמור בסעיף 49 על ידי אחד מבעלי הדירות בבית המשותף ובמועד החתימה על ההסכם עימו היה זכאי לגמלת סיעוד לפי סעיף 224(א)(5) או (6) לחוק הביטוח הלאומי
- בן זוגו של מי שמתקיים בו האמור בפסקה (ג), למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד;

**תנאי הגיל** – מלאו לו 70 שנים במועד שבו נחתם הסכם מכירה ראשון, כאמור בסעיף 49כ לחוק מיסוי מקרקעין, על ידי אחד מבעלי הדירות בבית המשותף (הכוונה לחתימת הדו"ר אף ללא חתימת היזם על ההסכם).

**תנאי מגורים** – התגורר שנתיים רצופות סמוך למועד בו נחתם ההסכם הראשון והתגורר דרך קבע באותה יחידה במועד החתימה על ההסכם עמו;

ההקלות יחולו גם על בן הזוג, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד

וגם על אדם הנזקק לשיירותי סיעוד במועד חתימת ההסכם הראשון ובמועד החתימה עימו

## הגדרת קשיש – נוסח - סעיף 49 יט (א) הגדרות

□ "קשיש" – כל אחד מאלה:

□ (1) "מי שבמועד שבו נחתם הסכם מכירה ראשון כאמור בסעיף 49 על ידי אחד מבעלי הדירות בבית המשותף התגורר ביהדות המגורים הנמכרת וכן התגורר דרך קבע באותה יחידה במועד ההתימה על ההסכם עמו והתקיים בו אחד מאלה;

□ (א) במועד שבו חתם הסכם מכירה ראשון כאמור בסעיף 49 על ידי אחד מבעלי הדירות בבית המשותף מלאו לו 70 שנים, ובאותו מועד הוא התגורר ביהדות המגורים הנמכרת שנתיים רצופות לפחות;

□ (ב) הוא זקק לשיירותי סיעוד; לעניין זה, "זקק לשיירותי סיעוד" – אדם שבמועד שבו חתם הסכם מכירה ראשון כאמור בסעיף 49 על ידי אחד מבעלי הדירות בבית המשותף ובמועד ההתימה על ההסכם עימו היה זכאי לגמלת סיעוד לפי סעיף 224(א)(5) או (6) לחוק הביטוח הלאומי

□ (2) בין זוגו של מי שמתקיים בו האמור בפסקה (1), למעט בו זוג הגר דרך קבע בנפרד; "

## ההטבות הניתנות לקשישים במסגרת התקנים שבוצעו בחוק

אפשרות אחת ס'49כב(א2) לחוק - קבלת שתי זירות חלופיות בפרויקט במקום הזירה הישנה - על שתי הדירות כאמור יחולו ההטבות והפטורים הקיימים לזירה חלופית והכל בשים לב לתקרת הפטור, אשר תחול על שתי הדירות יחד ובמצטבר. אם השווי עולה על תקרת הפטור, הקשיש יחוייב במס על ההפרש.

**אפשרות שנייה - מכירת דירת התמורה ע"י הקשיש לצד ג' בטרם נסתיימה בנייתה בפטור ממס וזאת בכפוף לעמידה במס' התנאים שלהלן, האמורים בס' 4915(ב) לחוק :**

המכירה התבצעה רק לאחר שהוגשה ונקלטה הבקשה להיתר הבניה (לא ניתן לבצע את המכירה סמוך לסיום הבניה, המטרה לתת לקשיש מגורים במהלך הבניה.

הקשיש רכש בכספי התמורה דירה אחרת או זכות למגורים בבית אבות תוך 6 חודשים מפינוי דירתו הישנה או תוך 12 חודשים ממכירת דירת התמורה, לפי המאוחר

שווי הדירה שרכש לא יפחת מ- 75% משווי דירת התמורה, לא ניתן לבצע את המכירה לקרוב.

המכירה של הדירה החלופית נעשתה עד 6 חודשים ממועד הפינוי של היחידה הנמכרת (תיקון 100) על הדירה החדשה שרכוש הדייר הקשיש מכספי המכירה, יחולו ההוראות החלות על דירה חלופית, לרבות הפטור ממס רכישה ושווי הרכישה.

**אפשרות שלישית** היינה מכירת זירת התמורה ע"י הקשיש לזים בפטור ממס, בכפוף לעמידה במס' התנאים שלהלן, האמורים בס' 22249 לחוק :

מכירת הדירה תהייה עד למועד הגשת וקליטת הבקשה להיתר הבניה במוסד התכנון המוסמך מכה תוכנית פינני בינוי/ תוכנית החיזוק (לפני התקוון היגה צריד לבצע זאת סמוך למועד החתימה על ההסכם) (תיקון 100)

הקשיש רכש בכספי התמורה זירה אחרת או זכות למגורים בבית אבות תוד 6 חודשים מפינוי זירתו הישנה או תוד 12 חודשים ממכירת זירת התמורה, לפי המאוחר

שווי הדירה שרכש לא יפחת מ- 75% משווי זירת התמורה ולא ניתן לבצע את המכירה לקרוב.  
גם כאן, על הדירה החדשה שירכוש הדייר הקשיש יחולו ההוראות החלות על זירה חלופית, לרבות הפטור ממס רכישה ושווי הרכישה.

## תיקון משללים בחוק המע"מ

תיקון משללים נוסף שבוצע בעקבות תיקון 6 לחוק פינני בינוי הינו תיקון 58 לחוק המע"מ, על פי התיקון ברלישת הדירה החליפית ע"י היזם, יהיה פטור היזם ממס רכישה בנוסף יקבל היזם הטבה במע"מ (מע"מ אפס) עד לגובה שווי דירת התמורה, דהיינו במכירת הדירה לצד ג' לא יחוב היזם במע"מ על דירת התמורה עד לשווי התמורה ששילם לקשיש

תיקון חשוב זה יאפשר לייזמים לרכוש את דירת הקשיש תמורת שווייה המלא, ללא קיזוז המע"מ ויאפשר את עסקת הרכישה מול הקשיש

# החלת הטבות המס הניתנות לקשישים בפניו בינוי גם על תמ"א 38

---

- תיקון 94 לחוק מיסוי מקרקעין הורחב בשנת 2018, את הפטור בפניו בינוי וחיקוק סעיפים 29ב(א2), 29ב(א1) ו- 29ב(א3), העוסקים בפטור ממס במכירת יחידת מגורים חלופית על ידי קשיש בין אם לזים ובין אם לכל אדם.
- התיקון בחוק ההסדרים האחרון (6.2023), תיקון 100, החיל את הפטורים הנ"ל, בשניונים המחוייבים, גם בפרויקטים של תמ"א 38

## הטבות המס לקשישים

• אפשרות אחת סעיף 49 לג 1 (ג)(2)-קבלת שתי זירות חלופיות בפרויקט במקום הדירה הישנה - על שתי הדירות כאמור יחולו ההטבות והפטורים הקיימים לדירה חלופית והכל בשים לב לתקרת הפטור, אשר תחול על שתי הדירות יחד ובמצטבר. אם השווי עולה על תקרת הפטור, הקשיש יחוייב במס על ההפרש.

**אפשרות שנייה - סעיף 49 לג 1 (נו1)(ג1), מכירת זירת התמורה ע"י הקשיש לצד ג' בטרם נסתיימה בנייתה בפטור ממס וזאת בכפוף לעמידה במס' התנאים שלהלן, האמורים בס' 1549ב(ב) לחוק, בשניונים המחוייבים :**

**המכירה התבצעה לאחר שהוגשה ונקלטה הבקשה להיתר הבניה**

**הקשיש רכש בכספי התמורה זירה אחרת או זכות למגורים בבית אבות עד 6 חודשים מפינוי זירתו הישנה או תוך 12 חודשים ממכירת זירת התמורה, לפי המאוחר שווי הזירה שרכש לא יפחת מ- 75% משווי זירת התמורה,**

**המכירה אינה לקרוב.**

**המכירה של הזירה החלופית נעשתה עד 6 חודשים ממועד הפינוי של היחידה הנמכרת (2023) (לפני התקוון לא היה מועד אחרון למכירת הזירה בסעיפים המתחייבים לפינוי בינוי)**

**על הזירה החדשה שירכוש הזייר הקשיש מכספי המכירה, יחולו ההוראות החלות על זירה חלופית, לרבות הפטור ממס רכישה ושוי הרכישה. והוראות הסעיף זה יחולו גם על אדם שאינו קשיש אך נזקק לשיחותי סיעוד כמשמעותם בחוק.**

אפשרות שלישית סעיף 49 לג 1 (ו1)(2), היינה מכירת זירת התמורה ע"י הקשיש לזים בפטור ממס, בכפוף לעמידה במסי התנאים שלהלן, האמורים בס' 2249 לחוק, בשנינויים המחוייבים :

❖ מכירת הדירה תהייה עד למועד הגשת וקליטת הבקשה להיתר הבניה במוסד התכנון המוסמך מבח תוכנית פינני בינוי/ תוכנית החיזוק (תיקון 6.2023) (לפני התיקון היה צריך לבצע זאת סמוך למועד החתימה על ההסכם)

❖ הקשיש רכש בכספי התמורה זירה אחרת או זכות למגורים בבית אבות תוד 6 חודשים מפינוי זירתו הישנה או תוד 12 חודשים ממכירת זירת התמורה, לפי המאוחר

❖ שווי הדירה שרכש לא יפחת מ- 75% משווי זירת התמורה ולא ניתן לבצע את המכירה לקרוב.

גם כאן, על הדירה החדשה שירכוש הדייר הקשיש יחולו ההוראות החלות על זירה חלופית, לרבות הפטור ממס רכישה ושווי הרכישה והוראות הסעיף זה יחולו גם על אדם שאינו קשיש אך נזקק לשירותי סיעוד כמשמעותם בחוק

◦ המועד האחרון למכירת הזירה ע"י הקשיש:

---

◦ קשיש יוכל למכור את זירת התמורה ולקבל את הפטור הקבוע בסעיף 11149 במכירה לכל אדם, רק אם מוכר את הזירה עד שישה חודשים לאחר מועד הפינוי של הפרויקט.

◦ קשיש יוכל למכור את זירת התמורה ולקבל את הפטור הקבוע בסעיף 2249 במכירה ליזם רק אם מוכר את הזירה עד למועד הגשת וקליטת הבקשה להיתר הבניה במוסד התכנון המוסמך.

## החל ממותי ועל אילו עסקאות יחולו הטבות המס לקשישים במסגרת התקנות לחוק?

הוראות הסעיפים, לרבות בזבזר ההטבות לקשישים (49ב1), 22ב49, 49ב49, 49ב49, 49ב1ג), 49ב1ו), יחולו על עסקאות שיום המכירה שנקבע לגביה עפ"י סעיף 49ב1, חל ביום תחילת החוק ולאחריו (דהיינו החל מ- 1.6.2023 ואילך)

דהיינו פרוייקטים שטרם הגיעו ליום המכירה (יום המכירה הינו לאחר 6.2023) יהיו זכאים לקבלת הטבות המס  
יהיו המכירה בפרוייקטים של התחזשות עירונית נקבע לרוב ביום התקיימות  
התנאים המתלים (יום קבלת היתר הבניה)

---

עריד אורית רימון

ממשרד זון בר-אל ושות'

משכננו החדש-זרד ומתיים 96

הוד השרון (עומר האוס")

טל: 09-7419911

[orit@barel-adv.co.il](mailto:orit@barel-adv.co.il)

**תודה על  
ההקשבה**

## הדייר הסרבן – כנס חירום משפטי

משה רז כהן, עו"ד

נושא ההרצאה: התמודדות עם השלכות פסק הדין בעניין

ת.א. (חי' 28035-01-23 חיה ספיר נ' ויקטור עמר (מיום 07.03.203).

1. יישום ההלכה ומקבילת הכוחות שבבסיס בחינת סבירות הסרבנות
2. בין פינוי בינוי לבין התחדשות עירונית (תמ"א 38)
3. דרכים חלופיות להתמודדות עם סרבנות.
4. אישור תוכנית פינוי בינוי שכוללת הוראות איחוד וחלוקה – ואכיפת הסרבנות.
5. השתק עילה, השתק פלוגתא וכלל ההדדיות במעשה בית-הדין: יישום בהליכי תביעת דייר סרבן

ת.א.

בבית המשפט המחוזי

בתל-אביב-יפו

1. XXXXXXXXXXXX : התובעים

XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXX

נתבעים 2 - 18 ע"י עוה"ד משה רוז כהן ממשרד רוז כהן-פרשקר ושות'

מרח' הוברמן 24 תל אביב

טלפון: 03-6967272; פקס: 03-6967276

(להלן: "התובעים")

דוא"ל: office@prlaw.co.il

- נ ג ד -

XXXXXXXXXXXXXXXX : הנתבעים

מרחוב XXXXX

(להלן: "הנתבעים")

מועד חתימת המסמך: XXXXXXXX

סוג התביעה: אכיפה, דייר סרבן ולחילופין נזיקין, כספית

סכום התביעה: ₪ 12,000,000

הסעד המבוקש: מינוי כונס נכסים, ולחלופין תשלום נזקי התובעים

קיום הליך נוסף: אין.

אגרה: ₪ 150,000 (מחצית ראשונה)

### הזמנה לדין

הואיל והתובעים הגישו כתב תביעה זה נגדך, אתה מוזמן להגיש כתב הגנה בתוך שישים ימים מיום שהומצאה לך הזמנה זו. לתשומת לבך, אם לא תגיש כתב הגנה אזי לפי תקנה 130 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, תהיה לתובע הזכות לקבל פסק דין שלא בפניך.

### כתב תביעה

#### החלק השני

#### תיאור תמציתי של הצדדים, רקע

1. תובעת 1 הינה החברה היזמית אשר כבר למעלה מעשור פועלת, הן באופן יזום והן בשליחות בעלי הדירות במקרקעין נשואי התובענה כהגדרתם להלן, לקידום תב"ע לפינוי בינוי ולביצוע פרויקט פינוי בינוי בהיקף של מעל 460 יח"ד חדשות, שטחי ציבור, ודרכים חדשות.
2. תובעים 18-2, הם 12 מתוך 128 משפחות שהן בעלי דירות בבתיים הרשומים כבתים משותפים במתחם מקבץ פינוי בינוי הרשום כחלקות 21, 74, 118 – 120, 157, 158, 165, 171, 166, 182, 183 בשלמותן ועל חלקות 73, 77, 180-181, 193, 194 (בחלקן) בגוש 6137 בת"א, וכן ידועים כמגרשים 2305, 2344 ו-2350 xxxxxxxxxxxxxxxx (להלן: "המקרקעין" או "המקבץ" או "המתחם").
3. ביום 23.11.2020 אושרה תב"ע תא/4388 (507-0293894) החלה על המקרקעין הכוללת נספח איחוד וחלוקה וטבלת הקצאה (להלן: "התב"ע" או "תב"ע 4388") מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה בהתאם לתנאים שבה.  

**העתק תקנון התב"ע 4388 וטבלאות ההקצאה ואיזון מצ"ב כנספח xx**
4. **נתבע 1 ונתבעים 2-3** הן שתי משפחות בעלי זכויות בתתי חלקות אאבחלקה אאאבגוש 6137 אשר מסרבים לחתום על הסכם פינוי הבינוי, מסכלים בחוסר תום לב את ביצוע הפרויקט ואינם מאפשרים לבעלי הדירות במקבץ לצאת אל הדרך וליהנות מדירה חדשה בבניין מודרני העומד בתקן הגנה בפני רעידת אדמה שכולל תשתיות מודרניות ומרחבים מוגנים.
5. **נתבעים 4-5** מחזיקים (וכפי הנראה זכאים לחכירה) בבית צמוד קרקע הבנוי על חלקה 157 בגוש 6137. גם בית זה הינו חלק ממתחם פינוי הבינוי והוא מיועד להריסה לפי הוראות התב"ע. למרות האמור ולמרות שהוראות התב"ע בנספח ההקצאה והאיזון] מקצות את המגרש החדש תמורת חלקת המקור 157 (התכנית מקצה לבעלים, המדינה, חלק יחסי של כ-2.4% במגרשי המגורים והשפ"פ המשקף קרקע ל-11.6 יחידות דיור בשווי כולל של 6,709,000 ₪), מסרבים נתבעים 4-5 בחוסר תום לב לחתום על הסכם הפינוי בינוי ומסרבים למנות שמאי שיישום את התמורה המגיעה להם תוך העלאת דרישות כלכליות מופרכות. הנתבעים 4 ו-5 מסכלים בכך את מימוש הפרויקט תוך הסבת נזקים קשים לתובעים – בעלי הדירות במתחם ויזם הפרויקט.
6. **נתבעים 6-7** מחזיקים (וכפי הנראה זכאים לחכירה) בבית צמוד קרקע הבנוי על חלקה 165 בגוש 6137. גם בית זה הינו חלק ממתחם פינוי הבינוי והוא מיועד להריסה לפי הוראות התב"ע. למרות האמור ולמרות שהוראות התב"ע בנספח ההקצאה והאיזון מקצות את המגרש החדש תמורת חלקת המקור 165 (התכנית מקצה לבעלים, המדינה, חלק יחסי של כ-2.4% במגרשי המגורים והשפ"פ המשקף קרקע ל-11.6 יחידות דיור בשווי כולל של 6,709,000 ₪), מסרבים נתבעים 6-7 בחוסר תום לב לחתום על הסכם הפינוי בינוי ומסרבים למנות שמאי שיישום את התמורה המגיעה להם תוך העלאת דרישות כלכליות מופרכות. הנתבעים 6 ו-7 מסכלים בכך את מימוש הפרויקט תוך הסבת נזקים קשים לתובעים – בעלי הדירות במתחם ויזם הפרויקט.
7. זכויות הנתבעים 4-7 אינן רשומות בלשכת רישום המקרקעין, וככל הידוע לתובעים הם הזכאים לחכירה בחלקות 157 ו-165. היות וזכויותיהם אינן רשומות, התביעה מוגשת גם

- כנגד הנתבעת 8 (מדינת ישראל), הבעלים הרשום בחלקות האמורות, וגם כנגד הנתבעת 9 שהיא החברה המנהלת בשם מדינת ישראל של בתי נתבעים 4-7.
8. הנתבעת-8 היא שזכתה להקצאת חלק במגרשי התמורה, ועל כן עליה כבעלים החובה להתקשר עם התובעת-1 כפי יתר הדיירים, או (לפי קביעתה) על הנתבעים 4 עד 7 הזכאים לחכירה להתקשר עם הנתבעת-8. כל העילות כפי שתפורטנה להלן, המופנות למען הנוחות כלפי הזכאים לחכירה, עומדות גם כלפי הנתבעת 8.
9. במידה והנתבעת 8 תנקוט בעמדה לפיה הזכויות על פי התכנית בידיה בלבד ואינן כפופות לזכויות חכירה של הנתבעים 4-7, יתבקש בית המשפט להתיר לתובעים לתקן תביעתם ולהתיר את סילוק ידם של הנתבעים 4-7 מן השטח.
10. כל הבעלים של המקרקעין, קרי – 126 משפחות, למעט הנתבעים, התקשרו עם התובעת-1 חב' 'XXXXXXXXXXXX' בהסכם סופי לביצוע פרויקט פינוי בינוי (הריסה ובניה) בקשר למקרקעין וכן חתמו על כל המסמכים הנלווים לרבות יפויי כוח מתאימים.
11. גם החברות "חלמיש" (הנתבעת 9) ו-"עמידר" שבעלות שתיהן ביחד 13 דירות מגורים בבניינים שבתחום הפרויקט, חתמו על הסכם פינוי בינוי סופי עם יזם הפרויקט. בנוסף לדירות המגורים הנ"ל שלגביהן "חלמיש" חתמה על הסכם עם היזם כאמור, ל-"חלמיש" זכויות בשתי חלקות פנויות בתחום התב"ע בשטח של 250 מ"ר כל אחת שלגביהן מתקיים מו"מ מתקדם עם "חלמיש", המבוסס על שיעור ושווי ההקצאה שבטבלת האיזון.

### הסעדים המבוקשים

12. לקבוע כי הנתבעים 1-3 מסרבים סירוב בלתי סביר להתקשר עם יזם הפרויקט בעסקה ועל כן מבוקש לכופ את ביצוע עסקת הפינוי-בינוי ולמנות כונס נכסים או כל בעל תפקיד (רואה חשבון או עו"ד) על זכויות הנתבעים 1-3 לצורך התקשרות בשמם בהסכם פינוי בינוי עם יזם הפרויקט בנוסח כפי שנחתם על ידי כלל הדיירים וזאת מכוח סעיף 2(א)(2) חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 (להלן: "חוק פינוי בינוי") ולבצע כל פעולה הדרושה לצורך מימוש הפרויקט על פי הוראות ההסכם לרבות חתימה על מסמכי שעבוד לבנק מלווה, חתימה על יפויי כוח ונקיטת הליכי פינוי כנגדם במועד פינוי התובעים 18-2 ויתר בעלי הדירות.

העתק הסכם הפינוי בינוי ונספחיו, מצ"ב כנספח .

13. לקבוע כי הנתבעים 4-7 מסרבים סירוב בלתי סביר וחסר תום לב להתקשר עם יזם הפרויקט בעסקה ופועלים באופן לא סביר ו/או בניגוד לאחד או יותר מהסעיפים הבאים:

- סעי' 178 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965;

- סעי' 2 ו-14 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין");

- סעי' 16 ו-17 לחוק המקרקעין ;

- סעי' 30 ו-31 לחוק המקרקעין ;

- סעי' 60 לחוק המקרקעין ;

- סעי' 29 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש] (להלן: "פקודת הנזיקין").
- סעי' 42 ו-44 לפקודת הנזיקין.
- סעי' 62 לפקודת הנזיקין.
- סעי' 63 לפקודת הנזיקין.
- סעי' 12 ו-39 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק החוזים").
- סעי' 1 לחוק עשיית עושר ולא במשפט, תשל"ט-1979 (להלן: "חוק עשיית עושר ולא במשפט").

ועל כן מבוקש למנות כונס נכסים (רואה חשבון או עו"ד) על זכויות הנתבעים 4-7 לצורך התקשרות בשמם בהסכם פינוי בינוי עם יזם הפרויקט בנוסח כפי שנחתם על ידי כלל הדיירים ובהתאם לנוסח החוזה המצ"ב (הזהה לנוסח החוזה שנחתם מול יתר 126 בעלי הזכויות, תוך התאמת נספח התמורה, המצורף **בנספח** \_\_\_\_\_ לנסיבות הספציפיות של נתבעים 4-7) או לתת כל סעד אחר שיהיה בו כדי להביא למימוש הפרויקט בהתאם לסמכותו הטבעית של בית המשפט לפי סעי' 75 לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], תשמ"ד-1984.

אחת החלופות המוצעות לנתבעים 4-7 בנספח \_\_\_\_\_ הנ"ל, היא רכישת זכויותיהם בשווי המבוסס על טבלת האיזון או על פי הערכת שמאי מטעם בית המשפט. לפיכך, אכיפת ההסכם, מותירה בידי הנתבעים 4-7 את הברירה בין הצטרפות לפרויקט לבין העברת זכויותיהם תמורת שוויים המלא.

14. לחילופין, חיוב הנתבעים כולם ביחד ולחוד בנזקי התובעים בסך של 12,000,000 ₪ נוכח הנזק שנגרם להם כתוצאה מאי ביצוע עסקת הפינוי בינוי מהנימוקים והעילות כמפורט בכתב התביעה.

נזקי כלל בעלי הדירות עומדים לכל הפחות על סך 128,000,000 ₪ ונזקי היזם בסכום דומה, אך התביעה דן מוגשת רק על ידי 12 בעלי דירות וזאת מבלי לגרוע מכוונת יתר בעלי הדירות והיזם לתבוע את נזיקיהם.

15. לאשר לתובעים לפצל את סעדיהם שכן טרם התגבשו מלוא נזיקיהם.

16. לקבוע כי הנתבעים חבים בנזקי יזם הפרויקט בשל עוולת גרם הפרת חוזה, ניהול הליכי משא ומתן בחוסר תום לב ואי קיום הסכמות בחוסר תום לב.

### תמצית העובדות

17. המקרקעין תחומים בין הרחובות xxxxxxxxxxxx בדרום תל אביב, בהם בנויים שיכוני רכבת ובניינים ישנים אשר נבנו בראשית שנות ה-60 של המאה הקודמת. הבינוי במקרקעין מתאפיין בבניינים ישנים בני 3 ו-4 קומות ובסך הכול בנויים בכל מקבץ הפינוי-בינוי 128 יחידות דיור בבנייה רוויה ועוד 2 בתים צמודי קרקע (שהנתבעים 4-7 מחזיקים בהם. כבר כאן יצוין, כי למרות פניות חוזרות ונשנות מצד היזם, המשיבים 4-7 לא המציאו אישורי זכויות ברורים ולא הוכיחו את זכותם הקניינית במקרקעין).

18. במסגרת התב"ע שקידם יזם הפרויקט בשיתוף עיריית תל אביב ובהסכמה מלאה של התובעים ויתר בעלי הדירות, שאושרה ופורסמה למתן תוקף על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב כאמור, נקבע כי המקרקעין במקבץ הפינני-בינוי כולו יאוחדו בהתאם לתשריט הקו הכחול של התב"ע, וכי כל הבינוי במקבץ ייהרס כמקשה אחת לצורך בניית בנייני מגורים, שטחים לצרכי ציבור, דרכים ושטחים ירוקים.
- כמו כן כוללת התב"ע טבלאות איתוד וחלוקה המסדירות את חלקם היחסי של בעלי הדירות ובעלי הבתים הפרטיים במקבץ באופן של הקצאת זכויות לכל אחד ואחד מהבעלים במקבץ בכל המגרשים המיועדים למגורים ולשפ"פ (שטחים פרטיים פתוחים) בתב"ע.
19. תב"ע 4388, היא תכנית מתאר מקומית אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה. תב"ע 4388 שמעמדה הנורמטיבי הוא ככל דבר חיקוק<sup>1</sup>, סוללת את הדרך למימוש הפרויקט -לאחר שאושרה תכנית העיצוב- באמצעות הגשת בקשה למתן היתר בניה, שתוגש בקרוב לאחר שכבר התקבלו תיקי המידע לכלל מגרשי התכנית.
20. הנתבעים, בסירובם להתקשר בהסכם הפינני-בינוי עם יזם הפרויקט, מסכלים את האפשרות להוציא את הפרויקט אל הפועל וזאת למרות שתב"ע 4388 בתוקף, ולמרות שבעליהם של 126 הדירות מתוך 130 הבתים והדירות הבנויות במתחם התקשרו עם יזם הפרויקט בהסכם מחייב.
21. סירוב הנתבעים להתקשר בהסכם עם יזם הפרויקט הוא בלתי מוצדק, חסר תוס לב, בלתי סביר, הוא בגדר שימוש לרעה בזכויותיהם כבעלי זכויות במקרקעין ועולה כדי עוולות נזיקיות, באופן הגורם נזק אדיר ואי נוחות לאחרים.

### העובדות המקנות סמכות לביהמ"ש

22. המקרקעין נשוא התובענה מצויים בעיר תל אביב והסעד המבוקש הוא מינוי כונס נכסים לפי חוק פינני בינוי ו/או חוק המקרקעין, ולחילופין תביעה כספית שגובהה בסמכות בית המשפט.

### העובדות הרלוונטיות

23. כאמור, xxxxxxxxxx בתל-אביב, בשטח כולל של כ- 14.5 דונם.
24. כיום בנויים במקבץ המיועד כולו להריסה, 128 יחידות דיור ב-4 בניינים בני 3 ו-4 קומות וכן 2 בתים צמודי קרקע, שנבנו כולם אי אז בשנות ה-60 של המאה הקודמת.

<sup>1</sup> לעניין מעמדה הנורמטיבי של תכנית ככל דבר חיקוק ראה בין השאר פסק דינו של בית המשפט העליון והאסמכתאות המובאות שם - עע"מ 2339/12 יונתן שוחט ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא [פורסם בנבו]

25. הדירות במקבץ אינן כוללות ממ"ד והבניינים אינם עומדים בתקן הנדרש לעמידות בפני רעידות אדמה, רמת התחזוקה של הבניינים ירודה, ואין בהם מעלית ותשתיות שקיימות כיום בבניה מודרנית.
26. מקבץ הפינוי-בינוי הינו יציר תב"ע תא/4388 שניתן לה תוקף כבר בשנת 2020. התב"ע מוגדרת כתכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת אשר ניתן מכוחה להוציא היתרי בניה.
27. עיריית תל אביב המליצה לאשר את התב"ע תוך שנקבע שכל הבניה הקיימת כיום במתחם תיהרס לרבות בתי כל הנתבעים, ולרבות תוואי דרכים, ותחתם יוקמו 474 יח"ד חדשות, שטחים לצרכי ציבור, שטחי מסחר, מבני ציבור, ותוואי דרכים חדש שישרת את השכונה כולה.
28. הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה אימצה את תפיסת התכנון ואת הצורך בהריסת וחינוש המתחם כולו, אישרה את התב"ע לאחר שדנה פעמיים בהתנגדויות ופרסמה אותה למתן תוקף.
29. כמו כן, סברה עיריית תל אביב, כי הפרויקט חשוב דיו ויש לכלול בהוראת התב"ע, גם הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלי הזכויות, לצד הסדרת הזכויות של בעלי הדירות באמצעות טבלאות איזון והקצאה.
30. תב"ע 4388 שמעמדה הנורמטיבי הוא ככל דבר חיקוק, מורה על הריסת כל הבנוי במקבץ ולצד זאת היא מסדירה את זכויות כל הבעלים במקרקעין ב-"מושע" באמצעות טבלאות ההקצאה.

### החלק השלישי

#### רוב מוחץ מבעלי הזכויות התקשרו בהסכם פינוי בינוי

31. התובעים, בעלי זכויות במקבץ הפינוי בינוי, התקשרו לפני מספר שנים עם יזם הפרויקט בהסכם סופי לביצוע פרויקט פינוי בינוי (לעיל ולהלן: "ההסכם" או "הסכם הפינוי בינוי").
32. גם החברות הציבוריות "עמידר" ו-"חלמיש" שבבעלותן 13 יחידות דיור במתחם התקשרו עם יזם הפרויקט בהסכם סופי לגבי דירותיהם שבמקבץ.
33. בהתאם להוראות הסכם הפינוי בינוי, בעלי 128 דירות המגורים בבתים המשותפים, מקבלים דירה חדשה ששטחה כשטח הדירה הקיימת בתוספת 20 מ"ר (כולל ממ"ד), בתוספת מרפסת בשטח 12 מ"ר, ובתוספת חניה ומחסן.
- העתק הסכם פינוי בינוי מצ"ב כנספח \_\_\_\_\_
34. בגין התקשרות היזם בהסכם פינוי בינוי עם 126 בעלי דירות במקבץ (מתוך 130), נרשמו כבר הערות אזהרה לטובת יזם הפרויקט על זכויות חלק מהבעלים.
- העתק נסח טאבו ממנו עולה כי נרשמו הערות אזהרה מצ"ב כנספח \_\_\_\_\_

35. נוכח העובדה כי 126 מתוך 130 בעלי הזכויות במקבץ התקשרו עם יזם הפרויקט בהסכם, **הרי שקיים הרוב הדרוש להגדרתו בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006** ואף הרבה מעבר לכך. הנתבעים מצידם מתנים הצטרפותם בקבלת תמורות מופרות ומופרכות וזאת ללא כל הצדקה שבדין.
36. סירוב הנתבעים להצטרף לפרויקט, מסכל את מימוש הפרויקט ופוגע באופן לא מידתי בתובעים אשר אינם יכולים לממש את זכויות הבניה שתבי"ע 4388 מקנה להם ובכך הנתבעים **פוגעים בזכויות הקניין** של כל אלו שמייחלים להוצאתו לפועל של הפרויקט וגורמים להם לנזקים אדירים.
37. סירוב הנתבעים פוגע בזכות וביכולת של התובעים להשביח את ערך דירותיהם ואת איכות המגורים שלהם ובנוסף - סירוב הנתבעים מונע מהתובעים להתגורר בבניין העומד בתקן הגנה מפני רעידות אדמה ובדירות הכוללות מרחב מוגן, תשתיות חדשות, מעלית וכדומה.
38. **ניסיונות ההידברות עם הנתבעים נכשלו, הנתבעים בחוסר תום לב קיצוני מסיבים נזקים עצומים ופוגעים בזכויות הקניין של 126 בעלי הדירות, וגורמים לנזקים גדולים גם ליזם הפרויקט שהשקיע כספים רבים לצורך קידום הפרויקט.**

### נתבעים 1, 2, 3-1

39. נתבע 1 ונתבעים 2 ו-3 הינם בעלי זכויות בדירה המצויה ברחוב \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ והרשומה כתר חלקה \_\_\_\_\_ בגוש 6137 חלקה \_\_\_\_\_ מתנים את הצטרפותם לפרויקט בקבלת תמורות עודפות שיתר 126 בעלי הדירות לא מקבלים, וזאת ללא הצדקה שבדין אלא אך ורק כמנוף לסחיטת היזם.
- התמורה אותה התחייבת התובעת 1 להעניק לבעלי הדירות היא דירה חדשה שגדולה ב- 20 מ"ר מהדירה הקיימת ובנוסף לכך מרפסת בשטח של 12 מ"ר ובנוסף לכך חנייה תקנית ומחסן.
40. קיים הרוב הדרוש מבעלי הדירות במקבץ אשר התקשרו עם יזם הפרויקט בהסכם וממילא קמה לתובעים הזכות לפנות אל בית המשפט בבקשה למתן סעד של מינוי כונס נכסים בקשר לזכויות נתבע 1 ונתבעים 2 ו-3 בהתאם להוראות חוק פינוי ובינוי ולחילופין סעד לתשלום פיצוי כספי.

### נתבעים 7-4

41. נתבעים 4-5 ונתבעים 6-7 הם שתי משפחות המחזיקות כל אחת בבית צמוד קרקע במתחם המקבץ, כל בית בשטח בנוי של כ- 120 מ"ר בנוי על קרקע בשטח של כ- 240 מ"ר. כפי הנראה נתבעים 7-4 זכאים כלפי הנתבעת 8 לחכירת החלקות. לצורך כך, צורפה אף מדינת ישראל כנתבעת-8. יש לראות את כל העילות, הטענות והסעדים כלפי נתבעים 7-4 כמוונים גם כלפי נתבעת 8. בהתאם לעמדת הנתבעת-8 ולהוראות ההסכמים בין הנתבעים 7-4 לנתבעת 8, ייחתך מעמדם של הנתבעים 7-4.
42. למרות שכאמור, תבי"ע 4388 מיעדת את הבתים של נתבעים 7-4 להריסה, מסרבים נתבעים 7-4 להתקשר עם יזם הפרויקט בהסכם תוך שהם מסכלים את ביצוע הוראות

התב"ע, ואת מימוש פרויקט וזאת תוך העלאת דרישות מופרזות ומופרכות הרבה מעבר לזכויותיהם בטבלאות ההקצאה. הנתבעים 4-7 מסרבים אף למינוי שמאי מוסכם שייקבע את גובה התמורה הראויה בהתאם לחלקם בקרקע.

43. מכוח היותם בעלי זכויות במתחם הפיננסי בינוי לא התנגדו נתבעים 4-7 לעצם קידומה של תכנית 4388 ולעצם קיומו של הפרויקט אשר מגדיל את שווי זכויותיהם במקרקעין למעט התנגדות כוזבת למראית עין בשלב שאינו מאפשר זאת, כפי שיפורט להלן.

44. נתבעים 4-7 שלא התנגדו לעצם קיומו של הפרויקט במשך שנים רבות, פעלו אקטיבית כדי להכביד ולעכב, במטרה לסחוט את היזם ולקבל תמורות עודפות ומוגזמות בטענות ותואנות שונות ומשונות, אשר נידחו על ידי ועדות התכנון ובתי המשפט בזו אחר זו למעט טענה כלכלית אחת שהתקבלה באופן חלקי בעניין היקף זכויותיהם בטבלת ההקצאות. למרות זאת ממשיכים הנתבעים 4-7 בסירובם חסר תום הלב.

45. באופן ובדרך התנהלותם כל השנים, ברור שהנתבעים הסכימו לתכנית הפיננסי בינוי וכל סירובם האמיתי לחתום נבע אך ורק מהיקף התמורות שיוענקו להם במסגרת מימוש הפרויקט.

46. להלן יפורטו ההליכים העיקריים שנתבעים 4-7 נקטו לצורך עיכוב הפרויקט וסחיטת היזם.

### נתבעים 4-7 פעלו רבות לצורך עיכוב הפרויקט וסחיטת היזם

47. ביום 14.11.2019 פרסמה הועדה המחוזית לתכנון ולבניה את תב"ע 4388 להתנגדויות הציבור זאת לאחר המלצת הוועדה המקומית להפקדה, כאשר בתי נתבעים 4-7 כלולים בתוך "הקו הכחול" שבתשריטת התב"ע ומיועדים להריסה.

48. ביום 25.12.19 הגישו נתבעים 4-7 את התנגדותם הראשונה לתכנית, שכל כולה הייתה התנגדות שמאית-כלכלית ולא תכנונית. להתנגדות זו צירפו נתבעים 4-7 חוות דעת שמאית בדרישה להגדלת זכויות הבניה בגין בתיים ולא התנגדו לכך שהתב"ע קובעת כי בתיים מיועדים להריסה. **הנתבעים לא ביקשו את הוצאתם מתחום התכנית. הנתבעים לא ביקשו להיגרע מן הפרוייקט.**

49. ביום 17.2.20 שמעה הועדה המחוזית לתכנון ולבניה את התנגדות נתבעים 4-7, ובמסגרת החלטה מיום 1.6.20 קיבלה הוועדה המחוזית את בקשתם באופן חלקי **והגדילה את היקף הקצאת הזכויות לנתבעים 4-7** מ- 9.9 יח"ד ל- 11.6 יח"ד לכל אחת משתי המשפחות (להלן: "דיון ההתנגדויות הראשון"). על בסיס התנגדותם שיעור זכויותיהם במגרשי ההקצאה נקבע לבסוף בגובה של כ- 2.5%.

### החלטת הועדה המחוזית בדיון ההתנגדויות הראשון מצ"ב כנספח

50. בעקבות הכוונה של הוועדה המחוזית לקבל חלק מן ההתנגדויות, פורסמה שוב ביום 12.6.20 התכנית לשמיעת אלו שעלולים להיפגע עקב קבלת ההתנגדויות וזאת לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

51. ביום 3.7.20 הגישו נתבעים 7-4 התנגדות **נוספת** ובה טענו להגדלת זכויותיהם מעבר לאלו שכבר הוגדלו **וגם זאת הפעם לא התנגדו לעצם ביצוע הפרויקט, לעצם הכללתם בתחום התכנית ולעצם העובדה שבינם מיועד להריסה.**
52. כשבועיים לאחר מכן, ביום 22.7.20 הגישו נתבעים 7-4 מסמך שכותרתו "השלמת התנגדות", בצירוף חוות דעת שמאית נוספת כתמיכה לדרישה המופרזת שלהם לקבל תוספת נוספת של זכויות בניה. מסמך השלמת ההתנגדות הוגש שלא כדין ולאחר המועד להגשת ההתנגדויות.
- לחילופין, ועל מנת לעכב את הליכי התכנון ואישור התב"ע, טענו נתבעים 7-4 לראשונה, במסמך "השלמת ההתנגדות", בעד הוצאתם מהקו הכחול. זוהי הפעם הראשונה לאחר כמעט 10 שנים של תכנון התב"ע ופרסומה לשיתוף הציבור ולהתנגדויות, שבה נתבעים 7-4 העלו את הטענה להוצאתם מהקו הכחול. בשלב זה של עריכת דיון לפי הוראת סעיף 106(ב) אין מקום להעלאת טענה זו והטענה לא יכולה כלל להישמע.
53. טענה בפני מוסד התכנון בדבר התרגת הנכס מתוך שטח התכנית, יכולה להישמע אך ורק בשלב ההתנגדויות לתכנית. לא רק שנתבעים 7-4 לא טענו להוצאתם מהתכנית מהיום הראשון ללידת הפרויקט בשנת 2013 ועד ליולי 2020, אלא שנתבעים 7-4 נפגשו פעמים רבות עם נציגי יזם הפרויקט וניהלו מו"מ מסחרי במסגרתו הם ביקשו תוספת תמורות מופרזות מעבר לכל היגיון כלכלי ובחריגה משמעותית מהיקף הזכויות שלהם במתחם ולא טענו באף פגישה להוצאתם מהפרויקט.
54. ביום 27.7.20 התקיים דיון שני בהתנגדויות שהגישו נתבעים 7-4, והוועדה המחוזית לתכנון ולבניה הגיעה למסקנה כי יש לדחות באופן מוחלט את ההתנגדות הנוספת של נתבעים 7-4 וכי יש לתת תוקף לתכנית. במסגרת דיון זה, דנה הוועדה המחוזית אחת לאחת בכל טענות הנתבעים 7-4, לרבות אלו שבמסמך השלמת ההתנגדות - על אף שהוגש שלא כדין, וגם את הטענות הנוספות שבו דחתה מכל וכל אף לגופן מנימוקים עניינים.
- החלטת הוועדה המחוזית בדיון ההתנגדויות השני מצ"ב כנספח \_\_\_\_\_
55. ביום 5.11.20 פורסמה התכנית למתן תוקף ברשומות, וביום 23.11.20 התכנית נרשמה בוועדה המחוזית כתוכנית מאושרת שהטיפול בה הסתיים, דהיינו, שהתכנית תקפה לכל דבר ועניין.
- העתק פירוט סטאטוס התכנית מתוך אתר משרד הפנים בו ניתן לראות שביום 23.11.20 "התכנית אושרה" ו - "נרשמה התכנית שהטיפול בה הסתיים" מצ"ב כנספח \_\_\_\_\_
56. ביום 31.12.20 הגישו נתבעים 7-4 עתירה מנהלית שמספרה xxxxxxxxxx כנגד החלטת הוועדה המחוזית, בה טענו טענות שמאיות לפיהן יש להגדיל עוד יותר את שיעור חלקם בהקצאה. בנוסף שבו וטענו בעד הוצאתם מן התכנית ("מחוץ לקו הכחול").
57. ביום 30.6.2021 התקיים דיון בפני בית המשפט המחוזי במסגרתו החליטו נתבעים 7-4 לחזור בהם מטענותיהם ולמחוק עתירתם.
- העתק החלטת בית המשפט בעת"מ xxxxxxx מצ"ב כנספח \_\_\_\_\_

58. בהחלטת הדחייה ציין בית המשפט הנכבד בין השאר כי:

**"בית המשפט ממליץ לעותרים לבוא בדברים עם היזם על מנת להגיע להסכמות ולאפשר את מימוש הפרויקט אשר יקדם את האזור כולו, לרבות העותרים עצמם"** (ההדגשה אינה במקור).

59. לאחר חזרתם של הנתבעים 4-7 מן העתירה המנהלית התחדשו המגעים למשא ומתן כדי לקדם את הפרויקט מהר ככל הניתן, אך נתבעים 4-7 המשיכו בסירובם ובניסיון לסחוט תמורות נוספות שמשקפות חלק גבוה יותר מזה שנקבע בטבלת האיזון. כל זאת אף, שגם הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה וגם בית המשפט המחוזי מצאו כי הן אינן סבירות ואין להיעתר להן.

60. נוכח סירוב הנתבעים 4-7 לחתום על ההסכם, הוגשה על ידי יזם הפרויקט תביעה נזיקית כנגדם (ת"אxxxxxxx), במסגרתה נתבעו נזקי היזם בגין הכספים והמשאבים שהושקעו בקידום הפרויקט.

61. בהתאם לחוות דעת שמאית שצורפה לכתב התביעה תוארו נזקי היזם בגין השקעת המשאבים לקידום הפרויקט עד למועד הגשת התביעה לצד נזקים עתידיים שטרם התגבשו.

62. במסגרת דיון בפני בית המשפט, ולאור המלצת בית המשפט בנסיבות שם כי טרם התגבשה העילה הנזיקית ליזם כנגד הנתבעים, הסכים היזם למשוך את התביעה ולהמשיך בקידום הבקשה להיתר בניה לפרויקט תוך הותרת ערוץ הידברות פתוח אל מול הנתבעים 4-7, הידברות שכאמור לא הניבה תוצאות.

63. נוכח המתואר וכדי שיתאפשר לממש במקבץ, פרויקט פינוי בינוי בהתאם להוראות תב"ע 4388, לא נותרה ברירה אלא לפנות אל בית המשפט הנכבד בבקשה למתן סעד ולמינוי כונס נכסים על זכויות הנתבעים 4-7 לאור **סירוב הנתבעים בחוסר תום לב קיצוני להתקשר בהסכם עם יזם הפרויקט – סירוב העולה לכדי סירוב בלתי מוצדק, חסר תום לב, בלתי סביר, שימוש לרעה בזכויותיהם כבעלי זכויות במקרקעין וכן עולה כדי עוולות נזיקיות באופן הגורם נזק אדיר ואי נוחות לאחרים.**

**על הנתבעים 4-7 החובה להתקשר בהסכם לשם הקמה מחדש של בנייני מגורים בהתאם להוראות התכנית לאחר שאלו הקיימים אינם חוקיים עוד**

64. המצב הקנייני והחוקי כיום הינו שנתבעים 4-7 בעלים במשותף (במושע) עם כל יתר בעלי הזכויות במקרקעין במגרשי המגורים שנוצרו בתכנית.

65. בתי הנתבעים 4-7 **נקבעו בתכנית להריסת**, השימוש בהם אינו חוקי ומנוגד להוראות פרקי לחוק התכנון והבניה.

נוכח האמור, יש להורות כי על נתבעים 4-7 להשתתף במימוש הבניה החדשה במסגרת התכנית לפינוי בינוי ולמנות לצורך כך כונס נכסים בגין זכויותיהם במקרקעין ולחילופין להורות כי עליהם לשלם את הפיצוי הכספי המפורט בכתב תביעה זה כמפורט בפרק הסעדים.

66. תוכנית תא/4388 שחלה על שטח של 14.217 דונמים מיועדת להתחדשות עירונית על ידי ציפוף המרקם הבנוי הקיים באמצעות הריסת המבנים הקיימים (בסך כולל של 130 יח"ד) והקמת מבנים חדשים במקומם. מטרתה של התוכנית, על פי לשונה, היא "התחדשות עירונית באמצעות תוכנית לפינוי בינוי במתחם בושם, לבנה מערב". התוכנית קובעת הוראה מנדטורית בדבר "הריסת מבנים קיימים בתחום התוכנית".
67. כ"א מנתבעים 4-5 ו-6-7, שערב אישור התוכנית היו הבעלים של חלקה 157 וחלקה 165 בהתאמה, מקבלים על פי טבלת האיזון וההקצאה חלק בבעלות בשיעור של כ- 2.4% בכלל הזכויות במגרשי התב"ע (זכויות בניה ל- 11.6 יח"ד).
68. אישור תוכנית איחוד וחלוקה, משמעה שכל הבעלים בתחום התוכנית **מאבדים באחת את זכויותיהם בחלקות המקור וזוכים להקצאת זכויות במגרש תמורה חדש**. זאת לצד בבעלים הנוספים שאף הם נותקו מבתי המגורים שלהם.<sup>2</sup>
69. תוכנית איחוד וחלוקה מביאה להפקעה מלאה ובלתי חוזרת של זכויות הבעלים בבתי המגורים, כנגד הקצאה במשותף במגרש חדש לשם יישום מיזם ההתחדשות כפי חזון התוכנית.
70. התוכנית פורסמה להפקדה בעיתונים ביום 14.11.19 ו- 15.11.19. הבעלים בתחום התוכנית זומנו כולם להגיש התנגדותם והתייחסותם כנדרש בתקנות ובחוק. הנתבעים 4-7, הגישו יחדיו בימים 25.12.19 ו- 3.7.20 התנגדויות לתוכנית (נספח \_\_\_).
71. בהתנגדותם, **לא יצאו הנתבעים כנגד הכללתם בתחום התוכנית**. הנתבעים **לא ביקשו** שיגרעו מתחום האיחוד והחלוקה. הנתבעים שיוצגו על ידי עורך דין בעל ניסיון בתחום, שהבינו את המשמעות של אישור התוכנית, **לא העלו כל התנגדות להיכלל בה**. להיפך, הנתבעים טענו **רק** בעד הגדלת שיעור זכותם במגרש התמורה.
72. רק בשלב עריכת הדיון לפי הוראת סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה, שלב שאין עוד מורשים להעלות בו התנגדויות או השגות לתוכנית, העלו לפתע הנתבעים 4-7 לראשונה (ביום 22.7.20) טענה בדבר הוצאתם מן התוכנית ולפיכך טענתם נדחתה על הסף וגם לגופה מנימוקים ענייניים. הנתבעים 4-7 שמיוצגים כאמור, מודעים לכך והעלו טענה סתמית זו, מתוך ידיעה והבנה בדבר חוסר התוחלת שבהעלאתה. עתירה מינהלית שהוגשה על ידי הנתבעים 4-7 בעניין אי הכללתם בתוכנית ובעניין הגדלת שיעור חלקם, אף היא נמחקה **לבקשתם** (נספחים \_\_\_).
73. העובדה שבתוכנית איחוד וחלוקה **אובדות** לחלוטין זכויות הבעלים בבית מגוריו, היא לא פחות מדרמטית. על כן נדירים המקרים בהם מוסדות התכנון מאשרים תוכנית איחוד וחלוקה החלה על בתי המגורים כנגד רצון הבעלים. התוכנית אושרה רק לאחר שהנתבעים 4-7 לא התנגדו להיכלל בה לאורך כל הדרך! טענתם המאוחרת להיגרע מתוכה, נעשתה מן הפה אל החוץ, לאחר חלוף המועד לעשות כן ולמעשה לאחר שהביאו טענתם בעניין לבית המשפט, בחרו לחזור בהם ולהיות, בדיוק כפי רצונם לאורך כל הדרך, בתוך התכנית ולהיכלל בפרוייקט.

<sup>2</sup> משה רו כהן, **איחוד וחלוקה**, מהדורה שנייה (בורסי), התשפ"א-2021, 643-670; מ רז כהן, "תקפה הקנייני של תכנית איחוד וחלוקה שטרם נרשמה" **מקרקעין** יא(5) ספטמבר 2012.

74. כיום, ולאחר שאושרה התוכנית, עומדים הנתבעים 4-7 בסירובם לחתום על הסכם פינוי בינוי עם היזם. הנתבעים 4-7 מבקשים לעצמם, כתנאי לחתימתם, הרבה יותר מכפי חלקם שנקבע בטבלאות האיזון וההקצאה. הנתבעים אוחזים בעמדה שלא הסכמתם, ירד המיזם לטמיון, ומתוך כך מבקשים יותר מחלקם במגרש: הנתבעים זכאים (כל זוג בעלים בנפרד) לחלק בקרקע בשווי ברוטו של כ- 2.4% מהזכויות במגרש אך בפועל מבקשים פי 2 מכך. עסקה שוויונית עם התובעת-1 לפיה בתמורה לחלקם בקרקע, ייקבלו הם (כל זוג בנפרד) 3 דירות, משקפת את חלקם בטבלת האיזון. דרישתם עולה כדי פי שניים מכך!
- בעוד שהנתבעים 4-7 זכאים כל אחד לכ- 3 דירות ממוצעות, הם מבקשים לעצמם 5 דירות נטו בשטח גדול יותר משטח דירה ממוצעת בפרויקט ועוד תשלום כספי. גם הצעה לתשלום השווי שנקבע בטבלת האיזון תמורת וויתור על זכויותיהם או למינוי שמאי שישום את התמורה המגיעה להם לפי טבלאות ההקצאה, נדחתה על ידם.
75. לאחר שהתובעים וכל בעלי הזכויות בבתיים המשותפים בתחום התכנית איבדו זכויותיהם בדירות המגורים וזכו להקצאה במשותף עם הנתבעים, ניצבים הם יחדיו בדרך ללא מוצא: זכויותיהם **אבדו**, דירתם **הפכה ללא חוקית**, והפרויקט לא יצא אל הפועל, והתוכנית לא תמומש עד אשר הנתבעים 4-7 יתרצו ויחתמו.
76. בנסיבות המיוחדות של המקרה זכות הקניין של הנתבעים 4-7 בבתי המגורים שלהם אבדה, הזכות פשטה צורה ולבשה צורה חדשה. החלק במגרש ההקצאה שמיועד להתחדשות עירונית כפוף לכללים משפטיים של אחריות-חברתית.
- האינטרס המוגן בבית המגורים אינו קיים עוד, והאינטרס החלופי במגרש שמיועד להתחדשות עירונית, אינו מוגן מפני חרות בלתי מוגבלת של הנתבעים ומפני שרירות ליבם. מן הצד האחד ניצבת הזכות של 128 משפחות להתחדשות עירונית ובניית כמעט 500 יח"ד חדשות אל מול זכותם של 2 משפחות שמתעקשות **בחוסר תום לב משוע** להמשיך ולהתגורר בבית-המיועד להריסה שהשימוש בו הוא שימוש חורג לא חוקי - ודוחים כל פתרון שהוצע להם.
77. התוכנית החדשה וטבלאות ההקצאה יוצרות זכות חדשה. זכות שמשולבת במארג התכנוני על מטרותיו ויעדיו. זכות שיש לסייג את בעליה מפני החירות לסחטנות.
78. אילו מצידי המשוואה היו עומדות זכויות של קניין בבית מגורים מול זכות לקיים פרויקט משותף של התחדשות עירונית – שאני! אולם מנגד למיזם המשותף להתחדשות עירונית לא ניצבת זכות קניין בבית מגורים. הזכות בבית המגורים **אבדה לנצח** והתחלפה בחלק במגרש ההקצאה המיועד להתחדשות עירונית.
79. הנתבעים אינם ראויים לחירות לסחטנות ולשרירות. שהרי אחר זכותם אין עומד דבר מלבד אותו מיזם. אין לשעות להתנגדותם של הנתבעים השקולה לטענה של "גם-לי-גם-לך-לא-יהיה".
80. התוכנית הביאה לשיתוף כפוי בין הנתבעים לבין דיירי בתיים משותפים שכולם כאחד זכו להקצאת זכויות במשותף במגרשים המיועדים למיזם של התחדשות עירונית ושכל הבניינים החדשים שיוקמו במסגרתו הינם בתיים משותפים. בעקבות התוכנית והשיתוף שנכפה עליהם, מעמד הנתבעים למצער כמעמד כל דייר בבית משותף שאפשר לכפות עליו

בהתאם או בהיקש להוראות חוק פינוי בינוי ובהתאם להוראת סעיף 60 לחוק המקרקעין את ביצוע המיזם. מידת ההגנה על הסרבנות והשרירות של הנתבעים אף נמוכה ממידת ההגנה החלה על דייר בבית משותף: כשם שבית המשפט בפרשת **צודלר**<sup>3</sup> נתן העדפה ברורה לשיקום בניין שנהרס במסגרת פרויקט התחדשות עירונית (הקמת בניין שונה מן המקור כנגד הקצאת זכויות לזים – כבמקרה שלנו), וזאת **מעבר** למה שמתירה הוראת סעיף 60 לחוק המקרקעין בלשונה הברורה; כך אף מכל שכן, ביחס לנתבעים שהצטרפו יחדיו ליתר הדיירים בבתיים המשותפים וזכו במגרש הקצאה המיועד להתחדשות העירונית.

81. אל תוך הזכות לסרבנות ולשרירות של המיעוט, יש לקרוא תנאי של סבירות המתאים לאופי הזכות במגרש ההקצאה. הזכות לסרבנות בנסיבות העניין, מוגבלות על רקע ייעודו של המגרש ומטרתה של התוכנית. סבירות החירות לשרירות ולסרבנות תבחן בראי חלופת האפס של הסרבן: אם יסרבו הנתבעים בשרירות לב, יוותרו ללא דבר עם בית מגורים המיועד להריסה ועם סיכול פרויקט התחדשות עירונית שאמור לתרום תרומה עצומה לכלל בעלי הזכויות בפרויקט, לסביבה הקרובה ואף לנתבעים עצמם.

82. השיתוף במגרש נכפה על הצדדים כולם בצו שלטוני במסגרת תוכנית להתחדשות עירונית ותכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. אין מדובר בשיתוף רצוני שבו כל צד יודע מראש על מגבלותיו ועל כוחו הסרבני של המיעוט. אופיו הכופה של השיתוף, מעצב את גבולות סבירות הסרבנות.

83. זכות הנתבעים במגרש ההקצאה, על פי מהותה הפנימית, אינה בעלת אופי אישי. הזכות במגרש ההקצאה, היא תועלתנית וכלכלית. היא אינה מזוהה עם בעליה, מעבר לאפשרות לקיים על פיה מיזם התחדשות. זכות הנתבעים מיועדת לצרכים תועלתניים כלכליים.

84. הייחוד של ההקצאה המשותפת במגרש התמורה, שהיא יוצרת תלות הדדית בין בעלי הזכויות. נסיבות הולדתה של הזכות מאפיינת אותה בהיבטים שונים ממוסד הבעלות המשותפת הרגילה. ההגנה על החירות של כל בעל לעשות ככל העולה על רוחו, פחותה בנסיבות המקרה. ההגנה על החירות במקרה שלפנינו על שני בתים בלתי חוקיים, משמעה, סיכול פרויקט התחדשות עירונית והותרת כל הדיירים בתחום הפרויקט ללא בית מגורים חוקי וללא תוכנית מעשית למיזם תוך פגיעה בחירות ובקניין של אותם 126 בעלי דירות.

85. הוראת סעיף 14 לחוק המקרקעין; הוראת סעיף 60 לחוק המקרקעין; וכן הוראת סעיף 39 בצירוף בהוראת סעיף 61(ב) לחוק החוזים (חלק כללי), מכפיפים את חירותם של הנתבעים לכללים של סבירות. נסיבות העניין המתוארות (פרויקט התחדשות עצום מול הזכות להמשיך לגור בבית הנתבעים), וכן אופייה של הזכות, כולם תומכים בכפיית התנאים של המיזם גם על הנתבעים ובלבד שתנאיו הוגנים ונוחים עבור המיעוט. **במקרה הנדון, התמורה, התנאים, והבטוחות המוצעים לנתבעים הוגנים, נוחים ומקובלים.**

הנתבעים 4-7 לא יצאו נגד נטילת חלק במיזם. להיפך, הם טענו לאורך כל הדרך רק בעד הגדלת חלקם במיזם. הנתבעים 4-7 נקטו בפעולות פוזיטיביות והפנו חיציהם ביחס לשיעור חלקם במיזם בלבד. טענה שהתקבלה בחלקה. בנסיבות אלה, **מגודרים** הנתבעים **ומנועים** מלהתנער מן המיזם. הנתבעים **מושתקים** מלטעון כי אין להם עניין במיזם. זכות

<sup>3</sup> רע"א 7112/93 צודלר נ' יוסף, פ"ד מח(5) 550.

הקניין שלהם, בעקבות שתיקתם, הפכה פניה, הצדדים כולם **סמכו על נכונותם להיכלל בקו הכחול**, והמיזם נולד ובא לעולם. אין בידם כעת להתכחש להסכמתם המפורשת או להסכמתם מכללא. דרישתם להיגרע מן הקו הכחול נטענה במועד לא חוקי, באופן שאי אפשר היה לקבלה, ומעתירתם לבית המשפט להחריג עצמם מן התכנית, חזרו בהם מרצונם.

86. התמורה שאמורים הנתבעים 4-7 לקבל במיזם משקפת את חלקם בטבלת האיזון, דהיינו את חלקם בקרקע. הנתבעים מבקשים לעצמם חלק גדול הרבה יותר לאחר שטענותיהם נדחו עד כה. כיום, בסרבנותם, מבקשים הנתבעים להגדיל חלקם מעבר למה שנקבע אף שזנחו טענתם בעניין. **המהלך נגוע בחוסר הגינות ומצמיח טענת השתק.**

87. חוק המקרקעין (סעיף 60) מחייב בהחלטת רוב להקים מחדש את שנהרס. חוק המקרקעין לא קובע דבר באשר לאפשרות לחייב בעלים בהתקשרות בעסקת קומבינציה להקמת בניין כזה או אחר. חוק המקרקעין לא קובע דבר באשר לאפשרות למכור חלק מזכויות הבנייה ליזם בתמורה להקמת המבנה. בית המשפט בעניין **צודלר** קבע נורמות מחייבות שאינן **מצויות בחוק החרות**, וזאת על בסיס כללים של הגינות בין בעלים משותפים.

88. **חובת ההגינות, דיני השתק<sup>4</sup>, הוראת סעיף 14 לחוק המקרקעין והוראת סעיף 39 לחוק החוזים, מחייבים להטיל סטנדרט התנהגות על הנתבעים, בהיקש מהוראות חוק פינוי בינוי ובהיקש מהוראת סעיף 60 לחוק המקרקעין.**

89. לטובת הנתבעים עומדת הזכות לצאת מן השיתוף באופן שהיזם ישלם בעד זכויותיהם את שווי חלקם בהתאם לשווי בטבלת האיזון או בהתאם לקביעת השמאי; וזאת כתחליף לאפשרות שיחתמו הם על ההסכם.

### **הנתבעים לא הגישו בקשה להחרגת הבתים הישנים לתקופת התארגנות מכוח סעי' 178 לחוק התכנון והבניה וממילא הותרת הבתים עולה לכדי עבירה**

90. עם אישור התכנית הפך השימוש בבתים לשימוש **חורג לא חוקי** הנוגד את הוראות פרק י' לחוק התכנון והבניה. האפשרות החוקית היחידה להכשיר לתקופה שימושים חורגים שהפכו לכאלה עקב אישור תכנית, מצוייה בהוראת סעיף 178 לחוק התכנון והבניה. סעיף 178 לחוק התכנון והבניה סולל את הדרך להכשרת שימושים לשעה, בפני מי שהוראות תב"ע חדשה הופכת אותו בין לילה לעבריין נוכח ההוראות החדשות החלות מכוח התב"ע. הנתבעים לא הגישו וממילא לא קיבלו היתר להחרגת הבתים הפרטיים לתקופת התארגנות קצובה בהתאם להוראות סעי' 178 לחוק התב"ע.

91. משמעם של דברים כי למן יום תחולת התב"ע 4388 בתי הנתבעים אינם חוקיים והתנהלות הנתבעים עולה לכדי עבירת תכנון ובניה לפי פרק י' על כל המשתמע מכך לרבות המשמעות הפלילית שבמעשה או המחדל.

<sup>4</sup> להגבלת הבעלות מחמת השתק בגין מצג ראו: נ' זלצמן "רישיון במקרקעין" הפרקליט מב (תשנ"ה) 24

## הנתבעים חורגים מהשימוש הסביר של שותף במקרקעין בניגוד להוראות סעיף 30

### (ג) לחוק המקרקעין

92. בהתאם לטבלאות ההקצאה הדיירים כולם הפכו לבעלים במשותף בקרקע הכפופים להוראות דיני השיתוף.
93. השימוש הלא חוקי בבתים הישנים, מהווה גם עוולה אזרחית כלפי יתר הבעלים. השימוש מנוגד להוראת סעיף 30(ג) לחוק ועל כן יתר הדיירים רשאים להפסיקו בכל שעה.
94. המשך השימוש, מביא לסיכול הפרוייקט וגורר את דיירי המתחם כולו להמשיך ולעשות שימוש לא חוקי בדירותיהם.
95. הנתבעים מחזיקים ב 2.4% מכלל הזכויות בחטיבת קרקע בת 10 דונם שניתן לבנות עליה כ- 40,000 מ"ר זכויות בניה. בהתנהלותם הסחטנית חסרת תום הלב הנתבעים חורגים באופן קיצוני מההתנהלות הסבירה במקרקעין וזאת בניגוד לסעיף 30 (ג) לחוק המקרקעין ואינם מאפשרים את מימוש התב"ע שחלה על המקרקעין.
96. ברי כי נוכח העובדה שעל המקרקעין חלה תב"ע לפינוי בינוי המורה בין השאר כי יש להרוס את כל הבנוי בחטיבת הקרקע לרבות בתי המגורים, מדרכות, כבישים ושטחי ציבור, הרי שהשימוש הסביר והנכון במקרקעין הוא בהתאם להוראות התב"ע שדינה כדבר חיקוק לכל דבר ועניין.
97. למרות האמור הנתבעים בחוסר תום לב קיצוני נאחזים במקרקעין ומחזיקים בשני בתים באופן שאינו מאפשר לשאר 128 השותפים בחטיבת הקרקע לעשות את השימוש הסביר במקרקעין שבנסיבות המתוארות ובהתאם לדיני התכנון והבניה החלים על המקרקעין שהוא הריסת הבנוי וביצוע בניה חדשה של בנייני מגורים שטחי מסחר ושטחי ציבור, בניה שיש לציין כי גם הנתבעים ייראו בה ברכה.
98. לא אחת במקרים דומים של איחוד וחלוקה היוצרים מגרש שהבעלות בו משותפת, הורה בית המשפט כי אין להותיר את המצב על כנו ואין להותיר את הבניה הקיימת והישנה במקרקעין.
99. נסיבות המקרה, שבו השימוש מהווה עבירה, ושבו חלק השותפים גורמים ליתר השותפים להמשיך ולקיים את השימושים האסורים, הוא קיצוני במיוחד ומחייב את התערבות בית המשפט.

## שימוש הנתבעים במקרקעין מונע משאר השותפים שימוש סביר במקרקעין בניגוד

### להוראות סעיפים 17 ו- 31(א) לחוק המקרקעין

100. כאמור לעיל, הייעוד התכנוני החל על המקרקעין בהתאם לתב"ע 4388 הוא מתחם אורבני מודרני וגדול בעירוב שימושים של מגורים מסחר ושטחי ציבור.
101. השימושים הסבירים (ולמעשה היחידים המותרים) במקרקעין בשטח התכנית לצורכי מגורים אך ורק בהתאם לבינוי שבתכנית החדשה המאופיינת כאיזור מגורים מודרני וחדשני המתאפיין באיכות מגורים ופיתוח סביבתי, קרי, מימוש תב"ע 4388 לפי הסכם הפינוי בינוי תוך התאמת תמורה לנתבעים 4-7.

102. שימוש הנתבעים בבית מגורים קטן וישן בתוך מתחם בן 10 דונם (שהוא בבעלות משותפת עם עוד עשרות בעלים) המיועד להריסה ובניה מחדש הוא אינו סביר בנסיבות הללו.
103. החזקה בשטח ספציפי בתוך המתחם לצורכי מגורים מאיין כל אפשרות לקיום השימושים החוקיים ומונע מיתר השותפים לעשות שימוש דומה בשטח. לא יעלה על הדעת כי שותף בחטיבת הקרקע ימשיך להחזיק שטח לשימוש עצמי ופרטי בלתי חוקי תוך שהוא מפריע ומונע לחלוטין משאר השותפים שימוש חוקי דומה באותו תא השטח.
- המעשים האמורים נוגדים חזיתית את דיני השיתוף הקבועים בחוק המקרקעין ובפרט את הוראת סעיף 31(א)(1) לחוק ואת הוראת סעיף 17 לחוק המקרקעין המתירה לבעלים לדרוש מכל מי שאין לו זכות לכך שיימנע מכל מעשה שיש בו משום הפרעה לשימוש במקרקעין ושיסלק כל דבר שיש בו משום הפרעה כזאת.

### החזקת הנתבעים בשני בתים ישנים במקרקעין מהווה מטרד לציבור ומטרד ליחיד

104. כאמור לעיל, דבר החיקוק המסדיר את הוראות השימוש במקרקעין הם הוראות תב"ע 4338 המורה בין השאר על הריסת כל הבנוי במקרקעין וכן בניית דירות חדשות ומודרניות בסביבה מפותחת.
105. הנתבעים מחזיקים כיום במקרקעין שני בתים ישנים המיועדים להריסה וממילא שבהתנהלותם זו הם גורמים לשאר 128 השותפים במקרקעין וכן לכלל הציבור, אי נוחות, מכשול, סכנת חיים וסיכוני בטיחות.
106. כיום בבניי המגורים הישנים הבנויים במתחם אין מעליות, אין חדרי ממ"ד והם סובלים מתשתיות ישנות וירודות.
107. כמו כן, גם כלל הציבור סובל ממחסור בשטחי ציבור ומפיתוח סביבתי המתוכנן במסגרת התב"ע החדשה.
108. אין כל מחלוקת כי הנתבעים בהתנהלותם ובהחזקתם את שני הבתים הישנים במתחם המקרקעין פוגעים בנוחות הציבור, בנוחות יתר 128 השותפים במקרקעין וכן נגרמים סיכוני בטיחות בכך שאין בדירות חדרי ממ"ד ורמת המוגנות והבטיחות מפני טילים ורעידות אדמה היא נמוכה ביותר.
109. בפסיקה נקבע כי יש ליתן משקל רב לשימוש בקרקע החורג ממטרות התב"ע. בימים אלו של לחימה וחשיפת העורף לסכנת שיגורי טילים ורקטות, קיימת חשיבות מוגברת במתן סעד שיאפשר לבעלים במשותף להרוס את המבנים הישנים הלא ממוגנים והקמת בתי מגורים עם חדרי ממ"ד שמעניקים לבעלים רמת בטחון נאותה בפני סכנות בטחוניות ובפני רעידות אדמה.
- בפסקי דין רבים נקבע כי פעילותו של אדם שמשפיעה לרעה על ערך הקרקע מהווה עוולת מטרד ליחיד (ראה ע"א 81/68 זנגי נ' אנגלשטיין, פ"ד כב(2), 24 ופסקי דין המצטטים אותו. נוכח המתואר הרי שהתנהלות הנתבעים עולה לכדי מטרד לציבור כהגדרתה בסעיף 42 לפקודת הנוזקין וכמטרד ליחיד בהתאם לסעיף 44(א) לפקודת הנוזקין. עוולת המטרד מקימה את הזכות לנפגע (לצד פיצויים) לקבלת צווים שיפוטיים להפסקת המטרד.

## נזקי התובעים

110. ביצוע הפרויקט ובניית הדירות התדשות יגדיל את שווייה של כל דירה קיימת שתיהרס ותיבנה מחדש בסך של לכל הפחות 1,000,000 ₪.
111. אילו יסוכל הפרויקט ע"י הנתבעים, ייגרם לתובעים הפסד רווח צפוי של לכל הפחות 1,000,000 ₪ לכל יחידת דיור הקיימת כיום.
112. נוכח האמור, כלל נזקי בעלי כל הדירות במתחם בשל סיכול הפרויקט עומד על סך של 126,000,000 ₪ לכל הפחות, ונזקי התובעים בלבד עומדים על סך של 12,000,000 ₪.

## סעדים

113. בית המשפט הנכבד מתבקש להיעתר כמבוקש בפרק הסעדים המבוקשים מכל אחד ואחד מהנימוקים לעיל וכל שכן מצירופם יחד, והכל בתוספת הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד.

---

xxxxxxx

ב"כ התובעים 18-2

---

Xxxxx

ב"כ התובעת 1