

בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58035-01-23 ספיר ואח' נ' אמר ואח'

לפני
כבוד
השופטת
עפרה
אטיאס

התובעים-

1. חיה ספיר ת"ז xxxxxxxxxxxx
2. חני פרידמן ת"ז xxxxxxxxxxxx
3. אורלי אגמון ת"ז xxxxxxxxxxxx
4. מיכאל פינסקי ת"ז xxxxxxxxxxxx
5. ברכה כהן ת"ז xxxxxxxxxxxx
6. יהודה גבאין ת"ז xxxxxxxxxxxx
7. איגור גורליק ת"ז xxxxxxxxxxxx
8. טטיאנה גורליק ת"ז xxxxxxxxxxxx
9. לריסה רבילוב ת"ז xxxxxxxxxxxx
10. חיה שוקרון ת"ז xxxxxxxxxxxx
11. דן בניסטי ת"ז xxxxxxxxxxxx
12. אודרי גרייס בניסטי ת"ז xxxxxxxxxxxx
13. שלמה דודזון ת"ז xxxxxxxxxxxx
14. אורי אביתן ת"ז xxxxxxxxxxxx
15. אילנה שמואל ת"ז xxxxxxxxxxxx
16. דוד שמואל ת"ז xxxxxxxxxxxx
17. מריה בוטוב ת"ז xxxxxxxxxxxx
18. נטליה פריליפקו ת"ז xxxxxxxxxxxx
19. אורן עידן דוד ת"ז xxxxxxxxxxxx
20. יצחק איציק חמל ת"ז xxxxxxxxxxxx
21. רון לאור ת"ז xxxxxxxxxxxx
22. רפאל רוט ת"ז xxxxxxxxxxxx
23. אנטולי נבולסון ת"ז xxxxxxxxxxxx
24. סבטלנה נבולסון ת"ז xxxxxxxxxxxx
25. אנה קוצטקוב ת"ז xxxxxxxxxxxx
26. מוריאל רחל קדוש ת"ז xxxxxxxxxxxx
27. מיכאל בנישו דרכון xxARxxxxx
28. מיכאל נוס ת"ז xxxxxxxxxxxx
29. אינה נוס ת"ז xxxxxxxxxxxx

30. שרה דז'והדי ת"ז XXXXXXXXXXXX
 31. יהודה עמית דז'והדי ת"ז
 XXXXXXXXXXXX
 32. אריק גלעד ת"ז XXXXXXXXXXXX
 33. בלן שושנה דהן ת"ז XXXXXXXXXXXX
 34. סופיה קרפנוס ת"ז XXXXXXXXXXXX
 35. שרה יעקובוביץ סוריקה ת"ז
 XXXXXXXXXXXX
 36. רומן לויצקי ת"ז
 37. פניה לויצקי ת"ז
 38. שירלי ניקולסבורג ת"ז
 XXXXXXXXXXXX
 39. ז'הבה שחר יעקובוביץ ת"ז
 XXXXXXXXXXXX
 40. אשר קסוס ת"ז XXXXXXXXXXXX
 41. חנוכה מתתיב ת"ז XXXXXXXXXXXX
 42. גיל דדוש ת"ז XXXXXXXXXXXX
 43. אדוארד קרבנסקי ת"ז
 XXXXXXXXXXXX
 44. אנז'לה קרבנסקי ת"ז
 XXXXXXXXXXXX
 45. איגור ליטבק ת"ז XXXXXXXXXXXX
 46. אינה ליטבק ת"ז XXXXXXXXXXXX
 47. אלכס קיוון ת"ז XXXXXXXXXXXX
 48. הילה קרייזלמן ת"ז XXXXXXXXXXXX
 49. אמילי פרפנקו ת"ז XXXXXXXXXXXX
 50. ברכה דהבני ת"ז XXXXXXXXXXXX
 51. ויקטוריה פייגין ת"ז XXXXXXXXXXXX
 52. לילה מטיוך ת"ז XXXXXXXXXXXX
 53. אליזבת קורוליוב ת"ז
 XXXXXXXXXXXX
 54. אמה עזרא ת"ז XXXXXXXXXXXX
 55. שלום אסולין ת"ז XXXXXXXXXXXX
 56. לימור אסולין ת"ז XXXXXXXXXXXX
 57. רחל אמיגה קליין ת"ז
 XXXXXXXXXXXX
 58. טדרוס אשטה ת"ז XXXXXXXXXXXX
 59. ליקנש אשטה ת"ז XXXXXXXXXXXX
 60. אריאלה דודזון ת"ז
 XXXXXXXXXXXX
 61. עדי דובלרו ת"ז XXXXXXXXXXXX
 62. אלכסנדר קרסיק ת"ז
 XXXXXXXXXXXX
 63. אולגה קרסיק ת"ז XXXXXXXXXXXX
 64. דמיטרי לוז'ני ת"ז XXXXXXXXXXXX
 65. טטיאנה לוז'ני ת"ז XXXXXXXXXXXX
 66. מרסל טויטו ת"ז XXXXXXXXXXXX
 67. דוד סבג ת"ז XXXXXXXXXXXX
 68. עליזה סבג ת"ז XXXXXXXXXXXX
 69. יוסי מרשל ת"ז XXXXXXXXXXXX
 70. לימור מרשל ת"ז XXXXXXXXXXXX

71. ילנה צופנס ת"ז
 72. מיכאל צופנס ת"ז
 73. רוני ארגנטרו ת"ז
 74. פאינה ארגנטרו ת"ז
 75. עמית דדיה ת"ז
 76. אטלה גולדברגר ת"ז
 77. דמיטרי שטיימן ת"ז
 78. אלכסנדרה שטיימן ת"ז
 79. ליאור טבצ'ניק ת"ז
 80. שני טמימה ת"ז
 81. גידו גוט ג'ן ת"ז
 82. פרידה צ'אושו ת"ז
 83. סוזאן בסול ת"ז
 84. מרדכי אסולין ת"ז
 85. גיא בזק ת"ז
 86. שמעון סמיון אייזנברג ת"ז
 87. אלכסנדר רביצקי ת"ז
 88. פאינה רביצקי ת"ז
 89. יוסף גורביץ ת"ז
 90. אירינה גורביץ ת"ז
 91. רחל כהן ת"ז
 92. בנימין כהן ת"ז
 93. שיר כהן ת"ז
 94. עמר כהן ת"ז
 95. גריגוקי רבינוביץ ת"ז
 96. יגאל פיקובסקי ת"ז
 97. ארתור מנוקין ת"ז
 98. לריסה מנוקין ת"ז
 99. מרים בנבניסטי ת"ז
 100. חבצלת מתתיב ת"ז
 101. אמיר חדד ת"ז
 102. עדי בן עמי ת"ז
 103. אלכסנדר פיסמן ת"ז
 104. יוליה פיסמן ת"ז
 105. יבגני שייקין ת"ז
 106. יבגניה שייקין ת"ז
 107. יבגני שייקין ת"ז
 108. אירנה שייקין ת"ז
 109. צילה אבלו ת"ז
 110. אלון נבון ת"ז
 111. ברכה יהודית נבון ת"ז
 112. עליזה איזגייאב ת"ז

113. רומן איזגייאב ת"ז XXXXXXXXXXXX
114. ולרי שמאילוב ת"ז XXXXXXXXXXXX
115. רימה שמאילוב ת"ז
XXXXXXXXXXXX
116. משה יחזקאל ת"ז XXXXXXXXXXXX
117. רונית יחזקאל ת"ז XXXXXXXXXXXX
118. אלברט פרץ ת"ז
119. נאוה פרץ ת"ז
120. אירינה גרקבצ'נקו ת"ז
XXXXXXXXXXXX
121. שרה יאני ת"ז XXXXXXXXXXXX
122. מאור יאני ת"ז XXXXXXXXXXXX
123. פנינה בוגנים ת"ז XXXXXXXXXXXX
124. מזל שרעבי ת"ז XXXXXXXXXXXX
125. יעקב טויטו ת"ז XXXXXXXXXXXX
126. מרים חן ת"ז XXXXXXXXXXXX
127. מלאכי מיכלין ת"ז XXXXXXXXXXXX
128. רומיה מיכלין ת"ז
129. נינה וינוקורוב ת"ז XXXXXXXXXXXX
130. צליל זיו ת"ז XXXXXXXXXXXX
131. שלמה פינטו ת"ז XXXXXXXXXXXX
132. אסתר פינטו ת"ז XXXXXXXXXXXX
133. אנט טהור ת"ז XXXXXXXXXXXX
134. אלכסנדר גבוזד ת"ז
XXXXXXXXXXXX
135. נטליה מסטיסלבסקי ת"ז
XXXXXXXXXXXX
136. עדי מורוז ת"ז XXXXXXXXXXXX
137. מיכאל מורוז ת"ז XXXXXXXXXXXX
138. אנטולי לוצנקו ת"ז XXXXXXXXXXXX
139. לודמילה לוצנקו ת"ז
XXXXXXXXXXXX
140. ארקדי פאינגרש ת"ז
XXXXXXXXXXXX
141. רוזה פאינגרש ת"ז XXXXXXXXXXXX
142. אלכסיי קגנוביץ ת"ז
XXXXXXXXXXXX
143. לוגמילה קגנוביץ ת"ז
XXXXXXXXXXXX
144. אירה כהן ת"ז XXXXXXXXXXXX
145. אביבה כהן ת"ז XXXXXXXXXXXX
146. יובל חרדון ת"ז XXXXXXXXXXXX
147. ז'ק בן אבו ת"ז XXXXXXXXXXXX
148. יוסף פישמן ת"ז XXXXXXXXXXXX
149. רונית פישמן ת"ז XXXXXXXXXXXX
150. פרידה ברטקוב ת"ז
XXXXXXXXXXXX
151. רוזה צמנה ת"ז XXXXXXXXXXXX
152. גליה אליהו ת"ז XXXXXXXXXXXX
153. קרן שמיס ת"ז

154. אברהם חסן ת"ז XXXXXXXXXXXX
 155. חסן לבנה אורה ת"ז
 XXXXXXXXXXXX
 156. מזל טוב אוסובסקי ת"ז
 XXXXXXXXXXXX
 157. ורה לרנר ת"ז XXXXXXXXXXXX
 158. אורלי גולדשטיין ת"ז
 XXXXXXXXXXXX
 159. בתיה שופמן ת"ז XXXXXXXXXXXX
 160. יוסף אשר רוטל ת"ז
 XXXXXXXXXXXX
 161. כרמית פישר ת"ז XXXXXXXXXXXX
 162. ליאת ליבוביץ ת"ז
 163. דוד ליבוביץ ת"ז
 164. בנימין יזהר ת"ז XXXXXXXXXXXX
 165. שלמה זלמן רגוזינסקי ת"ז
 XXXXXXXXXXXX
 166. אלכסנדר ציבניוב ת"ז
 XXXXXXXXXXXX
 167. נטליה ציבניוב ת"ז XXXXXXXXXXXX
 168. קריינוב אנה ת"ז XXXXXXXXXXXX
 169. בנימין דיין ת"ז XXXXXXXXXXXX
 170. רונית סויסה בוגנים ת"ז
 XXXXXXXXXXXX
 171. אנה מושננקו ת"ז XXXXXXXXXXXX
 172. יבגני מושננקו ת"ז XXXXXXXXXXXX
 173. נחמה עצמון ת"ז XXXXXXXXXXXX
 174. מטילדה ברסנו (אפוטרופוס)
 ת"ז XXXXXXXXXXXX
 175. ארבן בוצאי ת"ז XXXXXXXXXXXX
 176. רימונדה בוצאי ת"ז XXXXXXXXXXXX
 177. חיים קניג ת"ז XXXXXXXXXXXX
 178. טובה סבג ת"ז XXXXXXXXXXXX
 179. וסיצ"לב גולוב ת"ז
 180. אוקסנה גולוב ת"ז XXXXXXXXXXXX
 181. קארין נווה ת"ז XXXXXXXXXXXX
 182. איתי אלי נווה ת"ז XXXXXXXXXXXX
 183. סיומה גולוב ת"ז XXXXXXXXXXXX
 184. ורה גולוב ת"ז XXXXXXXXXXXX
 185. אופליה מאירוב ת"ז
 XXXXXXXXXXXX
 186. אהרון מאירוב ת"ז XXXXXXXXXXXX
 187. יבגניי רונקין ת"ז XXXXXXXXXXXX
 188. יוסף עמיאל ת"ז XXXXXXXXXXXX
 189. צפורה עמיאל ת"ז
 190. אלכסנדר מייזל ת"ז
 XXXXXXXXXXXX
 191. סרגיי רוזנפלד ת"ז XXXXXXXXXXXX
 192. סבטלנה דדייב ת"ז XXXXXXXXXXXX
 193. טטיאנה רונקין ת"ז
 XXXXXXXXXXXX

194. יעקב רוניקין ת"ז XXXXXXXXXXXX
195. אמיר שיר ת"ז XXXXXXXXXXXX
196. צביקה בר ת"ז
197. דניאלה פלד ת"ז XXXXXXXXXXXX
198. אלה שצוב ת"ז XXXXXXXXXXXX
199. יצחק פריד ת"ז
200. רחל פריד ת"ז
201. יצחק שלו ת"ז XXXXXXXXXXXX
202. עירית שלה ת"ז XXXXXXXXXXXX
203. יפים זאיאץ ת"ז XXXXXXXXXXXX
204. דבורה בראל ת"ז XXXXXXXXXXXX
205. תרצה שמעוני ת"ז XXXXXXXXXXXX
206. יעקב שמעוני ת"ז XXXXXXXXXXXX
207. אסתר צדוק (אפוטרופוס) ת"ז
XXXXXXXXXX
208. משה יחיאל ת"ז XXXXXXXXXXXX
209. שלומית סופיה [וסרטיל ת"ז](#)
XXXXXXXXXX
210. אולי לב ת"ז XXXXXXXXXXXX
211. שמחה לב ת"ז XXXXXXXXXXXX
212. לודמילה גוטסמן ת"ז
XXXXXXXXXX
213. אלכסנדר ליפניצקי ת"ז
XXXXXXXXXX
214. אלה ברש דודורוב ת"ז
XXXXXXXXXX
215. חיים כהן ת"ז XXXXXXXXXXXX
216. דליה שניר ת"ז XXXXXXXXXXXX
217. יהודה כהן ת"ז XXXXXXXXXXXX
218. שלום זבדני ת"ז XXXXXXXXXXXX
219. נעמה זבדני ת"ז
220. מיכאל גרנובסקי ת"ז
XXXXXXXXXX
221. בלה גרנובסקי ת"ז
XXXXXXXXXX
222. סרגיי איוליוחין ת"ז
XXXXXXXXXX
223. מרגריטה איוליוחין ת"ז
XXXXXXXXXX
224. ארקדי באטקילין ת"ז
XXXXXXXXXX
225. אלה באטקילין ת"ז XXXXXXXXXXXX
226. ברגר רחל מעיין ת"ז
XXXXXXXXXX
227. שגית שרמן ת"ז XXXXXXXXXXXX
228. כרמלה סנדומירסקי ת"ז
XXXXXXXXXX
229. יעקב סנדומירסקי ת"ז
XXXXXXXXXX
230. דרור קדמי ת"ז XXXXXXXXXXXX
231. נועה קדמי ת"ז XXXXXXXXXXXX
232. איליה אברמוב ת"ז XXXXXXXXXXXX

233. דורה חייטוב ת"ז XXXXXXXXXX

234. שרה הומר שרגר ת"ז

XXXXXXXXXX

235. בירוריה אטיאס ת"ז

XXXXXXXXXX

236. אברהם שפע ת"ז XXXXXXXXXX

237. יבגניה שפע ת"ז XXXXXXXXXX

238. יצחק מזרחי ת"ז

239. שלומית מזרחי ת"ז

240. אלכסיי חצ'אייב ת"ז

XXXXXXXXXX

241. אנה חצ'אייב ת"ז XXXXXXXXXX

242. ורה פסוצקי ת"ז XXXXXXXXXX

243. יורי פסוצקי ת"ז XXXXXXXXXX

נגד

הנתבעים-1. ויקטור אמר ת"ז

XXXXXXXXXX

2. אולגה דומברסקי ת"ז

XXXXXXXXXX

3. מיכאל דומברסקי ת"ז

XXXXXXXXXX

ספרות:

עמיחי וסרטיל

אהרן נמדר הפקעת מקרקעין (2011)

יהושע ויסמן דיני קניין

חקיקה שאוזכרה:

חוק פינני ובינוי (עידוד מיזמי פינני ובינוי), תשס"ו-2006: סע' 1, 2(ב), 2(ב1), 2(ב2), 2(ב3), 2(ב4), 2(ב5), 2(ב6), 2(ב7), 2(ב8), 2(ב9), 2(ב10), 2(ב11), 2(ב12), 2(ב13), 2(ב14), 2(ב15), 2(ב16), 2(ב17), 2(ב18), 2(ב19), 2(ב20), 2(ב21), 2(ב22), 2(ב23), 2(ב24), 2(ב25), 2(ב26), 2(ב27), 2(ב28), 2(ב29), 2(ב30), 2(ב31), 2(ב32), 2(ב33), 2(ב34), 2(ב35), 2(ב36), 2(ב37), 2(ב38), 2(ב39), 2(ב40), 2(ב41), 2(ב42), 2(ב43), 2(ב44), 2(ב45), 2(ב46), 2(ב47), 2(ב48), 2(ב49), 2(ב50), 2(ב51), 2(ב52), 2(ב53), 2(ב54), 2(ב55), 2(ב56), 2(ב57), 2(ב58), 2(ב59), 2(ב60), 2(ב61), 2(ב62), 2(ב63), 2(ב64), 2(ב65), 2(ב66), 2(ב67), 2(ב68), 2(ב69), 2(ב70), 2(ב71), 2(ב72), 2(ב73), 2(ב74), 2(ב75), 2(ב76), 2(ב77), 2(ב78), 2(ב79), 2(ב80), 2(ב81), 2(ב82), 2(ב83), 2(ב84), 2(ב85), 2(ב86), 2(ב87), 2(ב88), 2(ב89), 2(ב90), 2(ב91), 2(ב92), 2(ב93), 2(ב94), 2(ב95), 2(ב96), 2(ב97), 2(ב98), 2(ב99), 2(ב100).

חוק המכר, תשכ"ח-1968

פקודת הנזיקין [נוסח חדש]

פסק דין חלקי (הנתבעים 2-3)

1. לפניי תביעת "דייר סרבן" על פי [חוק פינני ובינוי \(עידוד מיזמי פינני ובינוי\)](#), התשס"ו-2006 (להלן: "החוק").

2. התובעים הם בעלי זכויות בדירות בבניין הרשום כבית משותף במקרקעין הידועים כגוש 10444, חלקה 1105, ברחוב צה"ל 33, ג, 5, 5ב ו-5ג בקריית ים (להלן: "הבניין"), אשר התקשרו החל משנת 2018 עם חברת קריית ים הישוב החדש (שותפות מוגבלת) (להלן: "החברה היזמית")

מקבוצת הכשרת היישוב בהסכם התחדשות עירונית (להלן: "ההסכם" או "ההסכם ההתחדשות העירונית").

3. במסגרת הפרויקט מתוכננת הריסת שישה בנייני רכבת ישנים, בני 4 קומות כל אחד, שנבנו בשנות ה-50 של המאה הקודמת, הכוללים 224 יחידות דיור, ומצויים בשתי חלקות סמוכות: חלקה 1105 לעיל וחלקה 1104. הבניינים רעועים, ללא מעלית וללא ממ"ד במקור. במקום הבניינים שיהרסו, אמורים להיבנות, בין היתר, כ-1,450 יחידות דיור חדשות שיחולקו על פני בניינים בגובה של עד 32 קומות, חלקם עם חזיתות מסחריות.

4. הפרויקט קיבל את הרוב המיוחס הדרוש לצורך הוצאתו אל הפועל, וביום 7.11.21 אושרה התב"ע החדשה של המתחם ברשומות (תכנית פינני בינוי).

5. התביעה שלפניי הוגשה לאחר שהנתבעים סירבו לחתום על הסכם ההתחדשות העירונית. לאחר הגשת התביעה, חתם הנתבע 1 על ההסכם, והתביעה כנגדו נמחקה, לבקשת התובעים והנתבע 1, ללא צו להוצאות.

6. **הסעד המבוקש בתובענה** הוא למנות את עו"ד אלון סיסו, שאינו בעל דירה בבניין, לחתום בשם ובמקום הנתבעים על כל המסמכים הדרושים לצורך ביצועו המלא של ההסכם, לרבות נספח התמורות הגובר, לרבות אך לא רק, ביצוע עבודות הריסת הבניינים הקיימים ובניית הפרויקט, חתימה על ההסכם, הנספחים להסכם, על הבקשות והמסמכים הנדרשים לשם ביטול רישום צו הבית המשותף, תיקון ורישום צו רישום הבית המשותף לצורך מימוש התכנית, על הבקשות ועל המסמכים הנדרשים לשם רישום הערות אזהרה לטובת היזם ולטובת רוכשי הדירות החדשות, לרישום מחדש של צו רישום הבית המשותף לצורך רישום הדירות החדשות, על הבקשות ושטרי המכר להעברת הבעלות ע"ש הרוכשים, על ייפוי כוח, על הטפסים הדרושים על ידי שלטונות האוצר/מס שבח, על כל המסמכים שייחתמו על ידי בעלי הזכויות במקרקעין מכוח ההסכם ועל פיו לרבות על מסמכים לשם התקשרות של היזם עם מוסד פיננסי, לרבות בנקים וחברות ביטוח ומשלימי הון, שילווח את הפרויקט וכן על כל המסמכים הדרושים לצורך רישום משכנתאות ו/או שעבודים לטובת המוסד הפיננסי במסגרת הליווי לרבות שטר משכנתה ו/או תנאים למשכנתה ו/או גילוי לממשכן ו/או ייפוי כוח ו/או כל מסמך, וכן על כל מסמך לצורך הסדרת הזכויות בדירה, לרבות אל מול לשכת רישום המקרקעין, רשות המיסים, עיריית קריית ים או כל רשות אחרת, לקבל בשם ועבור הנתבעים את ערבויות **חוק המכר**, ולמסרן בנאמנות לב"כ הדיירים עד שיתקיימו התנאים לביטולן, ולקבל בשם את הדירה החדשה בהתקיים התנאים הנדרשים לכך.

כן התבקש להתיר לכונס לבצע כל פעולה אחרת בשם הנתבעים לצורך הוצאה לפועל של העסקה, לרבות קבלת ערבויות מכר ויתר הבטוחות לפי ההסכם, קבלת דמי שכירות, מסירת החזקה בדירה הקיימת וקבלת החזקה בדירה החדשה, וכן חתימה על פרוטוקולי מסירה וקבלה, לרבות כל הכרוך בפעולות אלו וכל פעולה נדרשת אחרת בקשר עם ההסכם ולפי כל דין. לחלופין, התבקש בית המשפט לקבוע כי הנתבעים אחראים בניזיקין כלפי התובעים, בשל הנזק שנגרם להם עקב אי ביצוע העסקה.

7. **הנתבעים 2-3** (להלן: "הנתבעים") טענו כי סירובם לחתום על הסכם פינני בינוי הינו סירוב סביר בהחלט בנסיבות דנן, וזאת בשים לב לגילם, מצבם הבריאותי, השיפוץ הכולל שביצעו

בדירתם בהיתר כדין, בשנת 2017, הכולל ממ"ד, ואי הנוחות שתיגרם להם כפועל יוצא מביצוע פרויקט בהיקף שכזה, בשליש השלישי לחייהם.

8. סוגיה זו נדונה בהרחבה בפסק הדין שניתן על ידי כב' השופט י" דנציגר בע"א [3511/13 שורצברגר נגד מרין](#) (נבו 24.7.2014):

13". עסקאות פינוי ובינוי הינן עסקאות מורכבות הכרוכות בהסדרת סוגיות רבות, הן במסגרת ההתקשרות החוזית בין הדיירים לבין יזמי פרויקטים אלו והן בינם לבין הרשויות. יתר על כן, עסקאות אלה עוסקות בנכס הכלכלי המרכזי שבבעלות בעלי הדירות. על כן, על אף הפוטנציאל הכלכלי הרב הגלום בפרויקטי פינוי ובינוי, נתקלים אלו לא אחת בקשיים שונים, וביניהם בקשיים הקשורים לשיתוף הפעולה מצידם של בעלי הדירות. לעיתים קם קושי ממשי בהשלמת עסקאות פינוי ובינוי, אף בהתקיים רוב ברור מקרב בעלי הדירות לביצוען, נוכח סירוב עיקש מצידם של בעלי דירות בודדים להירתם לפרויקט ולהתפנות מדירותיהם. המחוקק ביקש להתמודד עם תופעת "הדייר הסרבן" באמצעות חקיקת חוק פינוי ובינוי.

המסגרת הנורמטיבית – חוק פינוי ובינוי

14. חוק פינוי ובינוי נחקק בשנת 2006 במטרה להקל על פינויים של בניינים בשטחים שהוכרזו כמתחמי פינוי ובינוי. תכליתו היא לעודד התחדשות עירונית בערים, ולסייע במתן מענה לצורך החברתי-כלכלי של ניצול יעיל יותר של משאבי הקרקע בישראל למען התמודדות עם בעיית הצטמצמות השטחים הפתוחים, וכן לסייע בטיפול ושיקום של מתחמים עירוניים מתדרדרים. וזאת על ידי קידום בניה חדשה ורוויה יותר, לה נלווה חידוש של תשתיות ציבוריות ושטחים פתוחים [ראו: דברי ההסבר להצעת [חוק פינוי ובינוי \(פיצויים\)](#), התשס"ה-2005, ה"ח הכנסת 88, 198 (להלן: הצעת החוק); נמדר, בעמ' 25-27].

ההסדר שבחוק – חיוב בפיצויים נזיקיים בגין סירוב "בלתי סביר"

15. ההסדר הקבוע בחוק פינוי ובינוי נועד לאפשר הוצאתן אל הפועל של עסקאות פינוי ובינוי בהן חפצים רוב בעלי הדירות בבית משותף, והנתקלות בהתנגדות בלתי סבירה מצד אחד או יותר מבעלי הדירות, על ידי חשיפת הדיירים המסרבים להצטרף לפרויקט בנסיבות אלה לסנקציה בדמות חיובם בתשלום פיצוי ליתר הדיירים בגין הנזק שנגרם להם בשל אובדן העסקה.

סעיף 2(א) לחוק פינוי ובינוי קובע, כדלקמן:

2". (א) הסכים רוב מיוחס מבין בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי לכרות עסקת פינוי ובינוי, יהיה בעל דירה באותו מקבץ, המסרב סירוב בלתי סביר להעביר את זכויותיו לשם ביצוע העסקה או המתנה את הסכמתו לכך בתנאים בלתי סבירים (בחוק זה – בעל דירה מסרב), אחראי בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות באותו מקבץ, המסכימים לעסקה, בשל הנזק שנגרם להם עקב אי ביצוע העסקה" (ההדגשות הוספו – י.ד.).

"רוב מיוחס" מבין בעלי הדירות מוגדר [בסעיף 1](#) לחוק כך:

"בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי, שבבעלותם ארבע חמישיות לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, ושלושה רבעים לפחות מהרכוש המשותף בבתיים המשותפים שבמקבץ צמודים לדירותיהם, וכן מתקיימים בהם שני אלה:

- (1) בבעלותם שני שלישים לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם שני שלישים כאמור, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות;
- (2) שני שלישים לפחות מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם;".

ואילו "מקבץ" מוגדר [בסעיף 1](#) לחוק כך:

"מקבץ פינוי ובינוי או 'מקבץ' – בית משותף או מקבץ בתיים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש במתחם פינוי ובינוי לפי תכנית מפורטת;".

16. לצד האמור, [סעיף 2\(ב\)](#) לחוק מגדיר רשימה של נסיבות אשר בהתקיימן לא ייחשב סירוב של בעל דירה לעסקת פינוי ובינוי כסירוב בלתי סביר ועל כן לא יהיה בעל הדירה המסרב אחראי בנויקין לתוצאות סירובו:

"(ב) סירוב להעברת זכויות כאמור בסעיף קטן (א) לא ייחשב כבלתי סביר, בין השאר, באחד מאלה:

- (1) עסקת הפינוי ובינוי אינה כדאית כלכלית; קבע שמאי פינוי ובינוי כי העסקה כדאית כלכלית, תהווה קביעה זו חזקה כי היא כדאית כאמור לעניין בחינת סבירותו של הסירוב, אלא אם כן הוכח אחרת; קבע שמאי פינוי ובינוי כי העסקה תהיה כדאית כלכלית בהתקיים תנאים שקבע, חזקה כי היא כדאית כאמור בהתקיים התנאים שקבע, אלא אם כן הוכח אחרת;
 - (2) לא הוצעו לבעל הדירה המסרב מגורים חלופיים לתקופת הקמת הבנין החדש, ואם בעל הדירה המסרב או בן משפחתו המתגורר עמו הוא אדם עם מוגבלות – המגורים החלופיים שהוצעו לו אינם כוללים התאמות, ככל שהיו בדירה שהזכויות בה מועברות או ככל שהן מתחייבות ממאפייניהם של המגורים החלופיים;
 - (3) לא הוצעו לבעל הדירה המסרב בטוחות הולמות לביצוע עסקת הפינוי ובינוי, ואם נקבעו תנאים על ידי שמאי פינוי ובינוי לעניין כדאיות כלכלית – לא ניתנו ערבויות הולמות להתקיימות התנאים;
 - (4) קיימות נסיבות אישיות מיוחדות של בעל הדירה המסרב שבשלן ביצוע עסקת הפינוי ובינוי, בתנאים שסוכמו עם שאר בעלי הדירות, הוא בלתי סביר;
 - (5) היה בעל הדירה או בן משפחתו המתגורר עמו אדם עם מוגבלות והתקיים אחד מאלה:
- (א) כללה עסקת פינוי ובינוי מתן דירת קבע חלופית לבעל הדירה, והדירה האמורה אינה כוללת התאמות ככל שהיו בדירה שהזכויות בה מועברות או ככל שהן מתחייבות ממאפייניה של דירת הקבע החלופית;
- (ב) לא כללה עסקת פינוי ובינוי מתן דירת קבע חלופית כאמור בפסקת משנה (א) – העסקה אינה כוללת תמורה בשל שוויין של ההתאמות ככל שהיו בדירה שהזכויות בה מועברות".

17. הסדר זה משקף איזון הכרחי בין זכותו הקניינית של הדייר הסרבן בדירתו בבית המשותף לבין זכותם של שאר בעלי הדירות ליהנות

מהתועלת הטמונה בעסקאות פינוי ובינוי, כאשר ברקע ניצב האינטרס הציבורי שבקידום של פרויקטים אלו. כך למשל, החוק אינו מאפשר לבעלי הדירות המעוניינים בעסקה לכפות את הריסת דירתו של הדייר הסרבן ואת פינוי ממנה, נוכח עוצמת הפגיעה הקניינית הטמונה בכפיה שכזו. לעומת זאת, מטיל החוק על הדייר הסרבן אחריות בנזיקין כלפי יתר הדיירים בגין סירובו, כאמור. קרי, החוק אינו מגן על הזכות ליהנות מהתועלת הטמונה בעסקאות פינוי ובינוי באמצעות כלל קנייני, המפקיע מידי בעל דירה סרבן בבית משותף (שהוכרז כבניין לפינוי ובינוי) את זכותו הקניינית או את השליטה בה בכל דרך, אלא קובע כלל אחריות המגביל את הזכות לסרב סירוב בלתי סביר לעסקת פינוי ובינוי, על ידי הצבת "תג מחיר" לפעולה זו [להבחנה בין "כללי קניין" לבין "כללי אחריות" ראו: Guido Calabresi & A. Douglas Melamed, Property Rules, Liability Rules, and Inalienability: One View of the Cathedral, 85 Harv. L. Rev. 1089 (1972)].

18. האיזון האמור מתבטא גם [בסעיף 3](#) לחוק פינוי ובינוי, אשר מקנה לבית המשפט סמכות לקבוע שמן הצדק לחייב את הדייר הסרבן בחלק בלבד מנזקי שאר בעלי הדירות. זו לשונו:

3" בית המשפט רשאי, אם ראה שמן הצדק לעשות כן, לקבוע כי דייר מסרב יישא רק בחלק מנזקם של בעלי הדירות; לענין זה, בית המשפט ישקול, בין השאר, שיקולים אלה:

(1) גובה הנזק שנגרם לבעלי הדירות המסכימים לעסקת הפינוי ובינוי;

(2) כושר פירעונו של בעל דירה מסרב לשאת בנזק;

(3) נסיבות העסקה."

הוראה זו הינה הוראה מיוחדת הגוברת על דיני הנזיקין הכלליים, כנלמד [מסעיף 5](#) לחוק פינוי ובינוי, המורה כי על עוולה לפי חוק זה תחולנה הוראות [פקודת הנזיקין](#) [נוסח חדש], בכפוף להוראותיו. [סעיף 3](#) לחוק, כך נדמה, מבטא אף הוא הכרה בחשיבותה של זכות הקניין ומעניק כלי נוסף המסייע להבטיח כי במסגרת האיזון בין זכותו הקניינית של הדייר הסרבן בדירתו לבין האינטרס הציבורי וזכויותיהם של שאר בעלי הדירות ליהנות מההטבה הגלומה בעסקאות פינוי ובינוי, לא תיפגע הזכות הקניינית אלא במידה המינימאלית ההכרחית. כמו כן, בשים לב לנסיבות המנויות [בסעיף 3](#) לחוק, ובפרט להנחיה לשקול את כושר פירעונו של הדייר הסרבן, אפשר ויש לפרש את הסעיף – ואיני מבקש לקבוע מסמרות בעניין בשלב זה – כקורא להחלה "מקלה" של דיני הנזיקין ביחס לדייר הסרבן, בהתחשב בכך שבחלק מן המקרים משתייך הדייר הסרבן לאוכלוסייה מוחלשת ודירת מגוריו היא הנכס המשמעותי היחיד שבבעלותו [ראו: נמדר, בעמ' 85-86].

19. בחקיקת חוק פינוי ובינוי הביע המחוקק עמדתו כי זכותו של בעל דירה בבית משותף אינה מוחלטת, וכי לאינטרס של רוב בעלי הדירות בבית משותף ולאינטרס הציבורי בעידוד פרויקטי פינוי ובינוי עוצמה מספקת המצדיקה פגיעה מידתית שתכליתה ראויה בקניינו של הדייר הסרבן. כך עולה מדברי ההסבר להצעת החוק:

"הצעת [חוק פינוי ובינוי \(פיצויים\)](#)... נועדה להתמודד עם תופעה שלפיה פרויקטים של פינוי ובינוי אינם יוצאים לפועל, חרף רצונם של רוב הדיירים, בשל התנגדות בלתי סבירה של אחד או יותר מבעלי הדירות. לרוב, ההתנגדות מקנה לדייר הסרבן עמדת מיקוח מיוחדת, שבה הוא משתמש, פעמים אפילו במחיר של הכשלת העסקה..."

מאחורי הצעת החוק עומדת תפיסה שלפיה ההתחשבות באינטרס של רוב בעלי הדירות וההתחשבות באינטרס הציבורי הכללי של דיירי העיר היא תכלית ראויה ובעלת עוצמה מול הפגיעה בקניינו של דייר מסרב. עוצמה יחסית זו נגזרת מההערכה בדבר החולשה היחסית של קנינו של הפרט בהקשר לבית משותף" (שם, בעמ' 199-198).

20. דברים דומים ציין יוזם החוק, ח"כ ניסן סלומ'נסקי, בדיון שהתקיים בכנסת ביום 19.7.2005, בו אושרה הצעת החוק בקריאה ראשונה:

"מה שקורה בפועל הוא, שכמעט כל האתרים של משרד השיכון תקועים ולא יכולים להתפתח, מפני שכמעט בכל אתר יש מה שנקרא 'דייר סרבן'... זה לא מי שמתנגד מסיבות אמיתיות וענייניות. עליו החוק לא מדבר. מדובר על מישהו שמסיבות לא סבירות, בדרך כלל מתוך רצון לסחוט יותר תשלום, מסרב..."

באה הצעת החוק הזאת ואומרת, שבמצבים כאלה, ואך ורק במצב שהדייר מתנגד מסיבות לא סבירות, רשאי בית המשפט לקנוס את הדייר. לא הלכנו על פינוי, אלא לקנוס את הדייר המסרב ולחייב אותו בתשלום הנזקים שהוא גרם לכל הדיירים האחרים..."

אף שלכאורה נראה שיש כאן כניסה לרשות הפרט, כבר קבע בית המשפט, שכל מי שרוכש דירה בבית משותף... מעלים עליו כי הסכים מראש לוותר על חלק מן האוטונומיה הקניינית הקנויה לו וכל הדברים האחרים. כי ברגע שהוא הולך לגור בבית משותף, הוא מראש מגדיר את עצמו כמי שמקבל עליו את השותפות כחלק מהעניין" [ראו: פרוטוקול ישיבה מס' 272 של הכנסת ה-16, 183-182 (19.7.2005)].

...

"סירוב סביר" על פי חוק פינוי ובינוי

29. בבואו לדון בתביעה המוגשת על פי חוק פינוי ובינוי, השאלה העיקרית הניצבת לפני בית המשפט, לאחר שבחן ומצא כי מדובר בבית משותף שהוכרז כמתחם פינוי ובינוי וכי הרוב המיוחס הדרוש מקרב בעלי הדירות בו כבר הצטרף לפרויקט, היא איפוא השאלה מתי ייחשב בעל דירה שמסרב להצטרף לפרויקט פינוי ובינוי, או מתנה את הצטרפותו בתנאים, כדייר סרבן, שסירובו בלתי סביר בנסיבות העניין. במסגרת הכרעתו, על בית המשפט להבחין בין בעל הדירה אשר התנגדותו נובעת מנימוקים כנים וראויים שיש להתחשב בהם, לבין בעל הדירה שהתנגדותו נובעת מנימוקים שאין מקום להתחשב בהם בנסיבות העניין, ולבין בעל הדירה שמטרת התנגדותו סחטנית – לנצל את מעמדו כמכשול האחרון הניצב לפני התנעת הפרויקט, לצורך השגת רווח כספי או תנאים מטיבים אחרים להם לא זוכים שאר בעלי הדירות. ככל שנמצא סירובו של בעל הדירה בלתי סביר, יפנה בית המשפט לקבוע באיזה חלק מנזקם של שאר בעלי הדירות יישא הדייר הסרבן, בהתאם [לסעיף 3](#) לחוק ובכפוף להוכחת הנזק וקשר סיבתי בינו לבין הסירוב.

30. החוק מוסר הכרעה זו בשאלת סבירות הסירוב לבית המשפט, תוך שהוא מצייד אותו בכלי מנחה בדמות רשימת מקרים חריגים המפורטת [בסעיף 2\(ב\)](#) לחוק – שאינה רשימה סגורה – אשר בהתקיימם לא ייחשב סירוב של בעל דירה לעסקת פינוי ובינוי

כסירוב בלתי סביר. דומה כי התנאי המרכזי במסגרת בחינת סבירות הסירוב, הינו התנאי הנוגע לאי כדאיות עסקת הפינוי ובינוי שעל הפרק ([סעיף 2\(ב\)\(1\)](#)) [לדיון בשאלת חיובם בנוזיקין של בעלי דירות סרבנים, המתמקד בשאלת כדאיות עסקאות הפינוי ובינוי הרלבנטיות, בפסיקתן של הערכאות הדיוניות ראו, למשל: [ת"א \(שלום תל-אביב-יפו\) 28736-02-10](#) אנוך נ' נבט [פורסם בנבו] (28.12.2010); [ע"א \(מחוזי תל-אביב-יפו\) 51373-01-11](#) נקט נ' אנוך [פורסם בנבו] (3.7.2011); [ת"א \(מחוזי תל-אביב-יפו\) 28493-03-11](#) רביטן נ' בן ארי [פורסם בנבו] (9.4.2013); [ת"א \(מחוזי מרכז\) 55578-12-11](#) עמינדב נ' קאזי [פורסם בנבו] (6.6.2013); [ת"א \(שלום תל-אביב-יפו\) 27052-06-12](#) רחום נ' בן הרוש [פורסם בנבו] (20.10.2013); [ת"א \(מחוזי י-ם\) 18270-06-12](#) ליכטמן נ' אהרן [פורסם בנבו] (4.12.2013).

31. לצד התנאי הנוגע לכדאיות עסקת הפינוי ובינוי, מונה החוק שלושה תנאים נוספים הנוגעים לטיב העסקה: אי הצעת מגורים חלופיים למשך תקופת ביצוע הפרויקט לבעל הדירה המסרב, לרבות התאמתם לצרכיו, או לצרכי בן משפחה המתגורר עימו, במידה והם סובלים ממוגבלות ([סעיף 2\(ב\)\(2\)](#)); אי הצעת בטוחות הולמות לביצוע העסקה ([סעיף 2\(ב\)\(3\)](#)); הצעת תמורה לבעל הדירה המסרב, בין שמדובר בדירת קבע חלופית ובין שמדובר בתמורה אחרת, אשר אינה כוללת את התאמות הנדרשות למוגבלותו של בעל הדירה המסרב, או של בן משפחה המתגורר עימו, או את שוויין ([סעיף 2\(ב\)\(5\)](#)). הדרישה לאי התקיימותם של תנאים אלו נועדה להבטיח כי העסקה אשר בשל סירוב לה עלול הדייר הסרבן לשאת באחריות בנוזיקין הינה עסקה בטוחה (ככל הניתן) הכוללת תמורה ראויה, במסגרתה הוצעו לו פתרונות לכלל הבעיות והקשיים הרלבנטיים הכרוכים בהוצאת הפרויקט אל הפועל. לצד התנאים האמורים מופיע [בסעיף 2\(ב\)](#) לחוק פינוי ובינוי תנאי "סל" המכיר בסירובו של בעל הדירה כסביר, במקרה בו מתקיימות נסיבות אישיות מיוחדות בגינת התנאים שסוכמו עם שאר בעלי הדירות אינם סבירים בעניינו ([סעיף 2\(ב\)\(4\)](#)).

32. באשר לנטל הוכחת כדאיותה של עסקת הפינוי ובינוי; נטל זה מוטל על כתפיהם של התובעים לפי חוק פינוי ובינוי. תימוכין לכך נמצא בעובדה כי החוק מכיר בחזקה בדבר כדאיות העסקה במקום בו קבע שמאי פינוי בינוי, כהגדרתו [בסעיף 1](#) לחוק, כי העסקה כדאית כלכלית, או תהא כדאית בהתקיים תנאים שקבע, כאשר המנגנון הקבוע [בסעיף 2](#) לחוק מאפשר דווקא לרוב מיוחס של בעלי הדירות לעניין זה (כהגדרתו [בסעיף 1](#) לחוק) לפעול למינוי השמאי. עמדה זו מתיישבת גם עם הכלל כי המוציא מחברו עליו הראיה [ראו: [ע"א 2076/09](#) ח.י בלאושטיין בניין והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון [פורסם בנבו] (2.9.2010) פסקה 11 להחלטתי והאסמכתאות הנזכרות שם].

33. באשר לאופן בחינת כדאיותה הכלכלית של עסקת פינוי ובינוי; זו תיבחן, מטבע הדברים, מנקודת מבט אובייקטיבית הבוחנת את הפרויקט כמכלול, ולא מנקודת מבט סובייקטיבית של כל אחד מבעלי הדירות. כך עולה הן מלשונו של [סעיף 2\(ב\)\(1\)](#) לחוק פינוי ובינוי, המתייחס לכדאיותה של "עסקת פינוי ובינוי" והן מתוכנו, בשים לב שקביעת שמאי פינוי ובינוי מקימה חזקה לעניין זה, כאמור. בהקשר זה, יש להוסיף כי בעת בחינת כדאיות העסקה, על בית המשפט לזכור כי בעלי הדירות זכאים לתמורה סבירה והוגנת, אך לא דווקא לחלוקה שווה של רווחי הפרויקט בינם לבין יזמיו. זאת לנוכח העובדה כי האחרונים מבצעים את כל הפעולות הנדרשות להוצאת הפרויקט אל הפועל וכן נושאים בעלויותיו ובסיכון לכישלונו. חיזוק לגישה זו ניתן למצוא גם בתקן הרלבנטי של מועצת

שמאי המקרקעין, המגדיר אמות מידה לבדיקה שמאית של תכניות פינוי ובינוי וקובע עקרון מנחה ביחס לבדיקת התמורה לבעלי הדירות, לפיו:

"הבדיקה הכלכלית [של עסקאות פינוי ובינוי – י.ד.] תבחן את השאלה האם בעלי הדירות מקבלים את המינימום הסביר והאם התמורה המוצעת כדאית כלכלית בהתחשב, בין השאר, ברווח היזמי ובנתוני הפרוייקט" (סעיף 5.11 לתקן 21 של מועצת שמאי המקרקעין – הוועדה לתקינה שמאית "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי-בינוי" (דצמבר 2012)).

עמדה דומה מציג נמדר בספרו, בו הוא הטוען כי המבחן לכדאיות העסקה הינו, למעשה, "מבחן שווי התמורה של הדירה החדשה":

"לכאורה בפרוייקט כזה [פרוייקט פינוי ובינוי – י.ד.] לא מוטלות על הדיירים עלויות כלשהן... ולכן התוצאה הכלכלית עשויה להיות רק חיובית וזאת בנוסף לחידוש התשתיות של כל הסביבה שהדיירים כולם יהנו מהן. עם זאת, נראה כי המחוקק רואה חשיבות לכך שבסופו של דבר הפרוייקט יצמיח הטבה כלכלית לדיירים, ואם שווי הדירה החדשה שיקבלו יהיה דומה או קטן מהשווי הנוכחי של הדירה שנועדה להריסה כי אז תהיה זו סיבה סבירה לסירוב הדייר להסכים לפרוייקט" (נמדר, בעמ' 78).

34. דוק, אין משמעם של דברים כי במסגרת שיקול דעתו בעת בחינת סירובו של בעל דירה, על בית המשפט להימנע לעולם מליתן משקל לשיקולים הנוגעים ליחסו הסובייקטיבי של בעל דירה לדירת מגוריו ממנה הוא מתבקש להיפרד, ומסרב לעשות כן. יש לזכור כי דירת מגורים אינה "עוד" נכס וכי עסקאות פינוי ובינוי עוסקות בנכס הכלכלי המרכזי בו מחזיק בעל הדירה המסרב. עסקאות אלה, אשר משמעותן פרידה מנכס שאינו "סתם" נכס קנייני, מהוות לעיתים צעד חריג ומאיים, הגם שכזה שיתרונותיו בצידו [על ערכם האישי-סובייקטיבי של מקרקעין ראו למשל: [בג"ץ 2739/95](#) מחול נ' שר האוצר, פ"ד נ(1), 309, 319 (1996); ויסמן – דיני קניין, בעמ' 116-115. על חשיבותה הייחודית של דירת המגורים ראו: חוות דעתו של השופט י' טירקל בדנ"א הורוויץ, בעמ' 335; [בג"ץ 9098/01](#) גניס נ' משרד הבינוי והשיכון, פ"ד נט(4), 241, 289 (2004); דגן, בעמ' 38-41. על חשיבותו של הקניין לביטוי אישיותו וחירותו של האדם ראו למשל: עניין רוקר, בעמ' 280].

35. [סעיף 2\(ב\)\(4\)](#) לחוק מבהיר כי תיתכנה נסיבות אישיות מיוחדות של בעל הדירה הסרבן אשר בהתקיימן אין לצפות כי יסכים לתנאים להם הסכימו שאר בעלי הדירות, ואין הוא מגביל נסיבות אלה בצורה כלשהי. יחד עם זאת, יש לזכור כי [סעיף 2\(ב\)\(4\)](#) הינו החריג לכלל, וכי רק במקרים נדירים יצדיקו נסיבותיו האישיות של בעל הדירה הסרבן, כל שכן יחסו הסובייקטיבי לדירת מגוריו, לראות בסירובו סירוב סביר [ראו: נמדר, בעמ' 80-81. על הקושי האינהרנטי בהערכה ובהתחשבות בערכו הסובייקטיבי של מקרקעין עבור הפרט, בגינו מכומתים נזקיו הקנייניים, על דרך הכלל, בערכים אובייקטיביים, באופן שאינו מעניק לו פיצוי מלא, ראו למשל: [ד"נ 29/69](#) אביבים נ' שר האוצר, פ"ד כד(2), 397, 411 (1970); דפנה לוינסון-זמיר "ההגנה החוקתית על הקניין ודיני הפקעות מקרקעין" ספר ויסמן 375, 378 (2002); אהרון נמדר, [הפקעת מקרקעין](#) 544-543 (2011)]. קביעה זו מתיישבת עם תכלית החוק לעודד את יציאתם של פרויקטי פינוי ובינוי אל הפועל, כמו גם עם כוונת

המחוקק להעניק לרוב המיוחס מקרב בעלי הדירות את הכוח לקדם פרויקטים אלו.

36. חרף הקושי בדבר, הענקת חשיבות יתרה לרצונותיהם הסובייקטיביים של דיירים סרבנים ולצפונות ליבם במסגרת בחינת סבירות הסירוב עלולה להותיר בידיהם, הלכה למעשה, זכות וטו לסרב לפרויקט שעלולה להוביל לסיכול תכלית החוק. יחד עם זאת, כפי שצויין לעיל, אפשר ויש מקום להתחשבות מסויימת וזהירה, במקרים חריגים, בשיקולים סובייקטיביים, כגון זיקתו המיוחדת של בעל הדירה הסרבן לדירתו [לשיקול הדעת הנתון לבית המשפט על פי דין להתחשב במקרים מיוחדים בנסיבות אישיות-סובייקטיביות, כגון "סבל" סובייקטיבי או ערכו הייחודי של נכס עבור בעליו, הגם שבמסגרת פיצוי עקב הפקעה שהינה פגיעה קניינית חמורה מזו שבענייננו, ראו והשוו למשל: [בג"ץ 839/86](#) לופט נ' שר הפנים, פ"ד מב(2) 157, 165-166 (1988); [ע"א 5546/97](#) הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קריית-אתא נ' הולצמן, פ"ד נה(4) 629, 643-644 (2001)]. דהיינו, כי שיקולים סובייקטיביים אלו ימצאו ביטוי בשלב קביעת היקף החיוב הנויקי, במידה וראה בית המשפט שמן הצדק לעשות כן בשים לב לנסיבות העסקה, וביניהן לאופי ההצעות שהוצעו לדייר הסרבן, ולנסיבותיו האישיות.

סיכומם של דברים: חוק פינוי ובינוי שינה את המצב הנורמטיבי ששרר עובר לחקיקתו וקבע כי לדייר הסרבן בבית המשותף לא קנויה עוד הזכות להקריב את האינטרס הציבורי ואת אינטרס יתר הדיירים לטובת האינטרסים האישיים שלו, ככל שאלו אינם סבירים. בעקבות חקיקת החוק, התנגדותו של הדייר הסרבן אינה מקנה לו עוד עמדת מיקוח מיוחדת ואין בכוחו להכשיל את הפרויקט מבלי לחשוף עצמו לאחריות נזיקית כלפי יתר בעלי הדירות בבית המשותף.

9. מן הכלל אל הפרט. בענייננו, אני סבורה כי מכלול הנסיבות בענייננו, מצדיק את הקביעה כי אין מדובר בענייננו בסירוב בלתי סביר, וכי התנגדות הנתבעים לעסקת פינוי הבינוי היא מטעמים אמיתיים, כנים וענייניים, ולא מנימוקים סחטניים. זאת לנוכח הצטברות הנסיבות הבאות: גילם של הנתבעים שהינם בני 70 שנה ולמעלה מזה, מצבם הבריאותי, השיפוץ המהותי שביצעו הנתבעים בדירתם בהיתר כדין, הכולל גם ממ"ד, והיקף ומשך הפרויקט העשויים לגרום לנתבעים אי נוחות רבה, בשליש השלישי לחייהם.
10. כאמור, הנתבעים הינם בני שבעים שנה ולמעלה מזה, כאשר אילו זה היה גילם בעת חתימת החוזה הראשון, היו הם נכללים בהגדרת "קשיש" [בסעיף 1](#) לחוק: "בעל דירה בבית המשותף שבמועד שבו נחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 70 שנים, ובמועד האמור הוא התגורר בדירה באותו בית משותף שנתיים לפחות".
11. [סעיפים 2\(ב\) ו-7](#) לחוק העוסקים בסירוב של בעל דירה קשיש לביצוע עסקת פינוי ובינוי, קובעים כי:

"(ב) סירוב להעברת זכויות כאמור בסעיף קטן (א) לא ייחשב כבלתי סביר, בין השאר, באחד מאלה:

...

(6) בעל הדירה המסרב הוא קשיש המתגורר בדירה ולא הוצעה לו, לפחות אחת מהחלופות כמפורט להלן, לפי בחירת היזם, נוסף על האפשרות לקבל דירת תמורה:

(א) מתן אפשרות לקשיש לבחור באחת מאלה:

(1) מעבר לבית הורים, לרבות בתוספת תשלומי איזון, בשווי דומה לשווי מהוון של דירת תמורה, ובלבד שמעבר כאמור יתאפשר עד למועד הפינני של הדירה שהזכויות בה מועברות שנקבעו בעסקת הפינני ובינוי;

(2) רכישת דירה חלופית ששווייה דומה לשווי מהוון של דירת תמורה שתימסר לקשיש עד למועד הפינני של הדירה שהזכויות בה מועברות שנקבעו בעסקת הפינני ובינוי; מיקומה של דירה כאמור יהיה ככל הניתן בסמוך לדירתו של הקשיש – אם הקשיש ביקש זאת;

(3) קבלת סכום כסף בשווי מהוון של דירת תמורה, לשם רכישת דירה חלופית על ידי הקשיש בסכום האמור, כולו או רובו, לא יאוחר ממועד הפינני של הדירה שהזכויות בה מועברות שנקבעו בעסקת הפינני ובינוי;

(ב) שתי דירות ששוויין המצטבר דומה לשווי דירת תמורה;

(ג) דירת תמורה ששטחה קטן משטח דירת התמורה שהקשיש היה אמור לקבל במסגרת עסקת הפינני ובינוי, בתוספת תשלומי איזון, והכול בשווי דומה לשווי דירת תמורה;

(7) בעל הדירה המסרב המתגורר בדירה הוא אחד מהמנויים להלן, ולא הוצעה לו חלופה כאמור בפסקה (6)(א), נוסף על האפשרות לקבל דירת תמורה:

(א) קשיש שבמועד שבו נחתמה עסקת פינני ובינוי ראשונה מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 75 שנים;

12. התכלית העומדת ביסודו של ההסדר שנקבע לעניין קשישים, כאמור [בסעיף 2\(ב\)\(6\)](#) לחוק חלה גם לגבי הנתבעים, גם אם לא היו בני 70 בעת החתימה על החוזה הראשון. ויוטעם כי רשימת המקרים המנויה [בסעיף 6\(ב\)](#) לחוק, בהם סירוב לא ייחשב כסירוב בלתי סביר, אינה רשימה סגורה, והמחוקק נוקט בלשון: "סירוב להעברת זכויות כאמור בסעיף קטן (א) לא ייחשב כבלתי סביר, **בין השאר**, באחד מאלה:....".
13. הנתבעים אינם בקו הבריאות (לתיק צורפו מסמכים רפואיים), ומובן רצונם בגילם זה לשמר את איכות חייהם, ולא לגור משך תקופה כה ממושכת בתוך אתר בנייה, על כל מטרדי האבק, הפסולת, הלכלוך והרעש שהינם תוצר לוואי של כל פרויקט בנייה, לא כל שכן, פרויקט בנייה בהיקף שכזה.
14. כזכור, הפרויקט כולל הריסה של 6 בניינים, ובנייה של 13 בניינים המכילים 1,450 יחידות דיור. לדברי נציג החברה היזמית בדיון שהתקיים ביום 3.3.24, הצפי לקבלת היתר הבניה לפרויקט הוא "בחודש חודשיים הקרובים" (פרו', עמ' 12, ש' 15), והצפי כי דירת הנתבעים תיהרס בעוד כשנה. רק השלב הראשון בפרויקט צפוי להימשך כשלוש שנים, וצפויים שלושה שלבים באופן שביצוע הפרויקט עשוי להתמשך עד כעשר שנים.
15. לכך יש להוסיף כי הנתבעים ביצעו בשנת 2017, בהיתר כדון, שיפוץ נרחב הכולל ממ"ד, באופן שהתועלת הצפויה מן הפרויקט כפועל יוצא מן ההתחדשות העירונית והקמת ממ"ד, פחות רלוונטית ביחס אליהם.

16. סיכומו של דבר, גילם של הנתבעים, מצבם הבריאותי, היקף הפרויקט, משכו, לצד עליית הגיל של הנתבעים משנה לשנה, והתועלת הלא משמעותית הצומחת לנתבעים מקבלת דירת התמורה, כל אלו מצדיקים את המסקנה כי סירוב הנתבעים הינו סירוב סביר.
17. כאמור, לא התרשמתי כי מדובר בסרבנות על רקע סחטנות, אלא בסירוב הנשען על נימוקים כנים ואמיתיים, כאשר במהלך הדיונים בפניי, גם הנתבעת הכירה בייחודן של מצבור הנסיבות העומדות ביסוד סירובם של הנתבעים, והסכימה לנהוג ביחס לנתבעים כפי שנוהגים בעניינו של דייר קשיש, עמדה המקובלת גם על הנתבעים, בכפוף לכך שבית המשפט יקבע כי מדובר בסירוב סביר.
18. סוף דבר, אני קובעת כי הסירוב סביר, ולכן התביעה נדחית. אין צו להוצאות.

המזכירות מתבקשת להמציא את פסק הדין לצדדים.

בכך בא התיק לסיומו, וזה ייסגר על ידי המזכירות.

ניתן היום, כ"ז אדר א' תשפ"ד, 07
מרץ 2024, בהעדר הצדדים.

עפרה אטיאס 54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)