

בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 30410-10-20 דניאל ואח' נ' פייביש
ת"א 23564-11-22 פייביש נ' עמידר

לפני כבוד השופטת עפרה אטיאס

ת"א 30410-10-20:
התובעים

1. אבנר דניאל, ת"ז XXXXXXXXXXXX
2. רונית ששון, ת"ז XXXXXXXXXXXX
3. אברהם בן עטר, ת"ז XXXXXXXXXXXX
4. רותם מזרחי, ת"ז XXXXXXXXXXXX
5. יונה דרור, ת"ז XXXXXXXXXXXX
6. יונה מילר דנה, ת"ז XXXXXXXXXXXX
7. אברהם אלגזי, ת"ז XXXXXXXXXXXX
8. עזבון המנוחה אנז'לה אבטייב ז"ל, שנשאה בחייה ת"ז XXXXXXXXXXXX

נגד

הנתבע שמעון פייביש, ת"ז XXXXXXXXXXXX

ת"א 23564-11-22:
התובע

שמעון פייביש, ת"ז XXXXXXXXXXXX

נגד

- הנתבעים
1. עמידר – החברה הלאומית לשכון עולים בישראל בע"מ
 2. לשכת רישום מקרקעין חיפה
 3. גוטמן רבקה ריטה, ת"ז XXXXXXXXXXXX
 4. אמנון סטרן, ת"ז XXXXXXXXXXXX
 5. אמיר סטרן, ת"ז XXXXXXXXXXXX
 6. צבי בלייך, ת"ז XXXXXXXXXXXX
 7. יצחק נובק, ת"ז XXXXXXXXXXXX
 8. ליאון נובק, ת"ז XXXXXXXXXXXX
 9. אלוף בוריס, ת"ז XXXXXXXXXXXX
 10. הוואש עבד, ת"ז XXXXXXXX
 11. הוואש חוסניה, ת"ז XXXXXXXX
 12. לוגסי לינוי, ת"ז XXXXXXXX
 13. לוגסי ליעד, ת"ז XXXXXXXX
 14. אוחיון עמרם (מכלוף), ת"ז XXXXXXXX
 15. אוחיון דורית, ת"ז XXXXXXXX
 16. ירוקר איסק, ת"ז XXXXXXXX
 17. אורין מריה, ת"ז XXXXXXXX
 18. לוי פאינה, ת"ז XXXXXXXX
 19. מירושניק ויתה, ת"ז XXXXXXXX

20. רשות הפתוח
21. אזורים בנין (1965) בע"מ, ח"פ 520031089

חקיקה שאוזכרה:

חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006: סע' 2, 2(א), 2(ב), 6
 צו הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (הכרזה על מתחמים לפינוי ובינוי במסלול מיסוי) (הוראת שעה)
 (מס' 6), תש"ף-2020: סע' 11

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974

חוק המכר, תשכ"ח-1968

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' 197

חוק ההתיישנות, תשי"ח-1958: סע' 5(2), 8, 18

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969: סע' 125, 159(ב)

חוק הערבות, תשכ"ז-1967

פסק דין

1. לפני שתי תביעות מאוחדות: [ת"א 30410-10-20](#) ו- [ת"א 23564-11-22](#).
2. [ת"א 30410-10-20](#) היא תביעת "דייר סרבן" לפי סעיף 2 לחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006 (להלן: "החוק" או "חוק הדייר הסרבן"), שבמרכזה עומד סירובו של הנתבע (להלן: "פייביש"), הסרבן היחיד, לחתום על עסקת פינוי בינוי של התובעים, בעלי דירות במקרקעין נשוא התובענה (להלן: "התובעים" או "בעלי הדירות"), מול חברת אזורים בניין (1965) בע"מ (להלן בהתאמה: "אזורים" ו- "העסקה"). במסגרת התביעה, התבקש בית המשפט לאשר את העסקה מול אזורים ולהורות על מינויו של עו"ד אלדר אדטו לחתום בשם פייביש על העסקה. כמו כן, התבקש בית המשפט לקבוע כי פייביש אחראי בניזקין כלפי התובעים בשל הנזק שנגרם להם עקב אי ביצוע העסקה. לצורכי אגרה, העמידו התובעים תביעתם ע"ס של 2.6 מלש"ח בצירוף שכ"ט עו"ד ומע"מ (להלן: "תביעת בעלי הדירות" או "תביעת דייר סרבן").
3. [ת"א 23564-11-22](#) היא תביעת פייביש כנגד עמידר - החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן: "עמידר"), לשכת רישום מקרקעין חיפה, בעלי הדירות בבניין מגוריו של פייביש, ואזורים, למתן פסק דין הצהרתי שיקבע כי המחסן והגינה (החצר) בחלקים הצמודים לדירת פייביש, לטענתו, שייכים לו (להלן: "תביעת פייביש").

רקע:

4. התובעים הם בעליהן של דירות ברחוב שלמה המלך 8, 8ב, 10, 10ב, 11-15, 17 ו- 19 וברחוב ציקלג 2, 7, 7א, 7ב, 9, 9א ו- 9ב בחיפה, הידועים כגוש 10738, חלקות 143-146 ו- 148-149; גוש 10756, חלקות 55, 65 ו- 73-74, המהווים 10 בנייני מגורים, ובהם 111 דירות מגורים (להלן: "המתחם").

5. פייביש הוא בעל הזכויות בדירה בכניסה א', בקומה שניה, בשטח של 38.20 מ"ר, ברחוב שלמה המלך 17 בחיפה, הידועה כגוש 10738, חלקה 144, תת חלקה 6.
6. על פי הוראות התב"ע החלה על המתחם (חפ/מק/2455א'), מתוכנן פרויקט במתווה של בינוי-פינוי, כלומר: בניית בנייני מגורים חדשים הכוללים 616 דירות חדשות, ופינוי בעלי הדירות ישירות לדירות החדשות, ללא צורך במעבר זמני לדירה חלופית, ורק לאחר מכן הריסת המבנים הישנים (להלן: "הפרויקט").
7. אזורים פעלה לקידום הפרויקט מול משרד השיכון, עיריית חיפה והרשות להתחדשות עירונית, והמתחם "חיפה שלמה המלך": גוש 10738 חלקות 143-146, 148, 149 הוכרז כמתחם "לפינוי ובינוי במסלול מיסוי", במסגרת סעיף 1ה' לצו הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (הכרזה על מתחמים לפינוי ובינוי במסלול מיסוי) (הוראת שעה) (מס' 6), התש"ף-2020.
8. לאחר מו"מ על ניסוח הסכם לביצוע הפרויקט, הגיעו הצדדים לנוסח מוסכם, והחל משנת 2014 חתמו כל בעלי הדירות, למעט פייביש (היינו: 110 מתוך 111 בעלי דירות במתחם), על הסכם פינוי בינוי (להלן: "ההסכם" או "הסכם הפינוי בינוי"). על פי ההסכם, מפנים התובעים את דירתם הישנה ומקבלים תמורתה דירה חדשה, כדלקמן:
- א. כל אחד מדיירי הדירות הנוכחיות ששטח דירתם, בהתאם לנסח רישום המקרקעין, הינו בין 22 מ"ר ל- 28 מ"ר (כולל), יקבל דירה חדשה בת שלושה חדרים, ששטחה בהתאם להגדרת שטח הדירה החדשה (67 מ"ר).
- ב. כל אחד מדיירי הדירות הנוכחיות ששטח דירתם, בהתאם לנסח רישום המקרקעין, הינו בין 28.1 מ"ר ל- 48 מ"ר (כולל), יקבל דירה חדשה בת ארבעה חדרים, ששטחה בהתאם להגדרת שטח הדירה החדשה (87 מ"ר).
- ג. כל אחד מדיירי הדירות הנוכחיות ששטח דירתם, בהתאם לנסח רישום המקרקעין ולהרחבות שבוצעו בפועל עובר לחתימת הדייר הראשון על ההסכם, הינו בין 48.1 מ"ר ל- 90 מ"ר (כולל), יקבל דירה חדשה ששטחה, בהתאם להגדרת שטח הדירה החדשה, הינו 35 מ"ר מעל שטח הדירה הנוכחית.
- ד. כל אחד מדיירי הדירות הנוכחיות ששטח דירתם, בהתאם לנסח רישום המקרקעין ולהרחבות שבוצעו בפועל עובר לחתימת יחיד הדיירים הראשון על ההסכם, עולה על 90 מ"ר, יקבל דירה חדשה ששטחה הסופי, הקומה בה תמוקם וההצמדות לה ו/או תמורה כספית, ייקבעו על ידי השמאי, וזאת בהתאם לשווי כל אחת מדירות נוכחיות אלה, כפי שייקבע על ידי שמאי.
- ה. לכל דירה יוצמד מקום חניה אחד ומרפסת שמש בקומה אחת מעל הקומה בה מצויה הדירה הנוכחית (ראו: סעיף 1.8 להסכם שצורף כנספח א' לתביעת בעלי הדירות).
9. נוכח העובדה שישנם בעלי דירות שהרחיבו את דירתם כך ששטח דירתם גדול משטח הדירות הנקוב בנסח הרישום (להלן: "דירה מורחבת"), צירפה אזורים נספח להסכם (ראו: נספחים "להסכם לפינוי בינוי" מהימים 14.1.2018 ו- 1.9.2020) שבמסגרתו קיבלה את ההרחבות שביצעו בעלי הדירות בדירתם; תבצע לכל בעל דירה מורחבת מדידה באמצעות מודד לשטח הדירה בפועל; ולהנפיק לבעלי הדירות המתפנים, ערבות על פי [חוק המכר \(דירות\) \(הבטחת השקעות של רוכשי דירות\)](#), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר"), בשווי הדירה החדשה

- שתתקבל + ערבות בנקאית להבטחת תשלום דמי השכירות לתקופה בה יפנה בעל הדירה את דירתו (במתווה בינוי-פינוי, לא תידרש ערבות להבטחת דמי השכירות).
10. בהתאם למפורט לעיל, טענו בעלי הדירות בתביעתם כי פייביש זכאי לדירה חדשה בת ארבעה חדרים, ששטחה הינו 87 מ"ר + מרפסת + מחסן + חניה, בקומה אחת לפחות מעל הקומה בה מצויה דירתו הנוכחית.
11. ביום 11.3.2020 שלח ב"כ בעלי הדירות מכתב לפייביש בבקשה לתאם מועד לחתימה על ההסכם, כאשר אם קיימת מניעה לחתום, התבקש ליתן פירוט. אולם, פייביש סירב לחתום על ההסכם, ללא סיבה מוצדקת, לטענת התובעים, וביום 26.8.2020 נשלח אליו מכתב התראה לפני נקיטת הליכים כנגדו. ב"כ פייביש השיב למכתב ביום 15.9.2020 כי פייביש פועל לתיקון צו בית משותף. עם זאת, על אף שיחה שהתנהלה מול ב"כ פייביש ודרישת מסמכים בגין התיקון, לא התקבל כל מסמך, ופייביש סירב לחתום על ההסכם.

עיקר השתלשלות ההליכים שלפניי:

12. ביום 18.10.2020 הוגשה תביעת בעלי הדירות בה נטען כי סירוב פייביש לחתום על ההסכם אינו ברור, ולמעשה, אין כל סיבה שבדין להתנגדותו. עוד נטען כי נוכח השלבים המתקדמים של הפרויקט, סירובו של פייביש מהווה עיכוב בלתי סביר, ולכן יש לקבוע כי פייביש הוא "בעל דירה המסרב סירוב בלתי סביר לביצוע עסקת פינוי בינוי בהתאם לחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006"; לאשר את העסקה מול אזורים; ולהורות על מינויו של עו"ד אלדר אדטו לחתום בשם פייביש על העסקה.
13. כמו כן, נטען בכתב התביעה של בעלי הדירות כי סירובו של פייביש, מונע מן התובעים את ביצוע ההסכם, כאשר לכל אחד מן התובעים נגרם נזק כספי בסך של לא פחות מ- 750,000 ₪, המהווה את הפרש השווי המינימאלי בין הדירה הנוכחית של כל אחד מהתובעים, לשווי דירת התמורה שאותה יקבל כל אחד מהתובעים מאזורים, וזאת על פי התחשיב כדלקמן: שווי דירה ממוצעת במתחם בשטח של 52 מ"ר ללא פוטנציאל של עסקת פינוי בינוי, נאמד בסך של כ- 600,000 ₪; ושווי דירה ממוצעת בתוספת של 35 מ"ר, כאשר לבסוף תתקבל דירה חדשה בשטח של 87 מ"ר, נאמד בסך של 1,350,000 ₪, ולכן שווי ההשבחה לכל דייר במתחם הינו כ- 750,000 ₪. התובעים טענו כי גובה הנזק שנגרם להם הוא בסך של לא פחות מ- 6,750,000 ₪ במועד הגשת תביעתם, אולם לצורכי אגרה, העמידו התובעים תביעתם ע"ס של 2,600,000 ₪ בלבד. כמו כן, ביקשו התובעים לחייב את פייביש בהוצאות ובשכ"ט עו"ד בצירוף מע"מ.
14. פייביש טען במסגרת הגנתו, כי בבעלותו מחסן וחצר המקנים לו תמורה גבוהה יותר מזו המצוינת במנגנון התמורות בהסכם. בתמיכה לתצהירו ולכתב הגנתו, צירף פייביש חוות דעת מומחה מטעמו של מהנדס הבניין ושמאי המקרקעין, נחום פרמינגר, מיום 30.12.2021, לפיה:

"מר פייביש קופח בלמעלה ממחצית משווי רכושו.

לטעמי, במקרה של מחלוקת מקצועית, מן הראוי היה למנות "שמאי פינוי בינוי" על מנת שיבחן את זכויותיו האמיתיות של מר פייביש, ויקבע אותן על 3.35% מהמגרש 101" (עמ' 8 לחוות הדעת).

15. לאחר מספר דיונים בפני כב' השופט המנוח, נ' ג'השאן ז"ל, ניתן ביום 10.1.2022 תוקף של החלטה להסכמת ב"כ הצדדים לפיה, ימונה שמאי פינוי בינוי על ידי יו"ר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, שיחווה דעתו בשאלות הבאות: האם העסקה עבור פייביש היא עסקה כלכלית בהתחשב בכל נתוני ההסכם המוצע לו, וככל שיגיע השמאי למסקנה שהעסקה אינה כלכלית עבור פייביש, יחווה השמאי דעתו מהי עסקה כלכלית עבור פייביש. עוד הוסכם כי הצדדים יהיו רשאים להגיש לשמאי את חוות הדעת שהגישו או חוות דעת נוספות, ובלבד שהמדובר בחוות דעת שמאיות או כל מסמך שיש בו כדי לסייע לשמאי במלאכתו. למען הסר ספק, יתחשב השמאי בטענת פייביש כי יש לכלול את שטחי המחסן והחצר בזכויותיו.
16. לאחר פרסום רשימת שמאי פינוי-בינוי, מונה השמאי אבישי זיו (להלן: "השמאי המוסכם").
17. השמאי המוסכם קבע בחוות דעתו מיום 25.11.2022, 1/מ, כי דירת פייביש היא בשטח רשום של 38.2 מ"ר ללא הצמודות (עמ' 22 לחוות הדעת).
18. תחת פרק "מסקנות", קבע השמאי המוסכם, בין היתר, כי:

"בבחינת מפתח התמורה שנקבעה כפי שהוצגה לעיל ניתן לומר כי מפתח התמורה הינו לערך אחד ונע בין תוספת של 35 ל- 39 מ"ר לשטח דירות קיימות למעט סטייה קטנה בדירות קטנות המסתכמת לכל הדירות יחדיו ב- 23 מ"ר מעבר לטווח התמורה שבהסכם. לדעתי ניתן לקבוע כי מפתח התמורה כפי שנקבע לעיל הינו לערך אחד ועומד בתנאי תקן 21.1. אוסיף כי לו אחשב את התמורה המדויקת לכלל הדירות ע"פ ההסכם הרי שהתמורה לדירה ממוצעת הינה 38.22 מ"ר בעוד מר פייביש קיבל תמורה של 39 מ"ר, כך שבכל מקרה לא קופח בהתחשב בתמורה לכלל בעלי הדירות במתחם בעניין שטח התמורה, לו זו הייתה ניתנת באופן מדויק עד תם. תוספת שטח בדירות התמורה ע"פ ההסכם מעבר לשטח הקיים בדירות הקיימות עומדת בתנאי הסף שבתקן ואף עולה באופן ניכר על המקובל כיום. ע"פ ההסכם היזם נושא בכלל העלויות הכרוכות במיזם כמתחייב ע"פ התקן" (עמ' 31, סעיף 12.1 לחוות הדעת).

19. בסוגיית המחסן והחצר, קבע השמאי המוסכם זיו כי:

"החלטת בית משפט בעניין זכויות הנתבע ב"מחסן" ובחצר.

הסוגייה האם לנתבע זכויות ב"מחסן" ובחצר הינה סוגיה משפטית שתוכרע מין הסתם על ידי בית המשפט. ככל ובית המשפט יקבע כי לנתבע אין זכויות במחסן ובחצר הרי ששאלת התמורה הנוספת הראויה בגין זכויות אלה מתייתרת. ככל ובית המשפט יקבע כי לנתבע זכויות במחסן ובחצר הרי שחוות דעת זו תתייחס לתמורה המגיעה בגינן" (עמ' 43, סעיף 13 לחוות הדעת).

20. השמאי זיו ציין בעמ' 43-45 לחוות דעתו, כי ככל שיקבע בית המשפט כי לפייביש זכויות במחסן ובחצר, וככל שהקריטריון כולל תמורה לשטחים ללא היתר, הרי שיש לתת תמורה גם לשטח המחסן והחצר, כאמור לעיל:

"התנייחות לנכס כהצמדה ליחידה קיימת או כנכס נפרד: עיון במכתב עמידר מיום 04.03.1957 מלמד כי הבקשה הנדונה בו הינה להצמדת המחסן והחצר לדירת פייביש. מכאן אני למד כי מדובר בהצמדת שטח לנכס קיים ולא נכס העומד בפני עצמו. יתרה מזו הוצגה בפני מטעם הנתבע בתוך חוות הדעת מטעמו חלק מבקשה לתיקון רישום בפנקס הבתים המשותפים אשר נטען כי הוגשה ללשכת

רישום מקרקעין על ידי הנתבע. ניתן ללמוד מהבקשה כי הינה להצמדת המחסן ושטח חצר לדירה ולא לרישום ככס עצמאי.

אופן חישוב התמורה בגין המחסן והחצר

ככלל יש לומר כי ללא המחסן והחצר דירת הנתבע הינה דירה אופיינית בבניין המשתייכת לקבוצת הדירות הטיפוסית הכוללת בתוכה את מרבית הדירות במתחם. התעוררה מחלוקת באשר לאופן חישוב התמורות לדירת הנתבע בהנחה ויש להביא בחשבון גם את המחסן והחצר.

ככל ונתייחס למחסן ולחצר כצמודים לדירת הנתבע, הרי שהדירה הופכת לדירה לא אופיינית השונה מהדירות האחרות הדומות לה בכך שאין להן מחסן וחצר. קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לאופן חישוב התמורה לדירה לא אופיינית. בעוד הנתבע סבור כי מפתח התמורה צריך להיקבע באופן יחסי, סבורים התובעים כי התמורה צריכה להיקבע באופן מוחלט. תשובה למחלוקת זו ניתנת בתקן 21.1 המתייחס לדירות לא אופייניות וקובע לגביהן כלהלן: "שטח שווה ערך של דירות קיימות לא אופייניות (לרבות דירות עם הצמדות שונות, צמודי קרקע וכד' וכן מסחר כשהתמורה עבורו הינה במגורים) יקבע בהתאם לשווים ביחס לשווי הדירות האופייניות הקיימות. התמורה בדירות מגורים תהיה בהתאם לשטח שווה הערך שיתקבל בדירות האופייניות, כאמור לעיל – בדירות בבניה רוויה (ראה דוגמאות בסעיף 4 לדברי ההסבר)".

בסעיף 4 לדברי ההסבר ניתנת דוגמה מוחשית כיצד יש לחשב את שווי הדירה הלא אופיינית במ"ר בנוי של דירה אופיינית ולשווי זה יש להוסיף תוספת תמורה לפי מפתח אחיד (מוחלטת) בדומה לשאר הדירות האופייניות. כך יעשה גם בחוות דעת זו.

התייחסות לשטח המחסן והחצר

שטח המחסן שנלקח לצורך התחשיב 41 מ"ר מתוך מדידה מתשריט בית משותף ומהיתר הבניה, כמו כן נערכה על ידי מדידה פיזית שמסקנותיה תואמות לערך שטח זה.

שטח החצר שנלקח 28.69 מ"ר כפי הנטען בחוות דעת הנתבע וע"פ בקשה לרישום ההצמדה בפנקס הבתים המשותפים שצורפה לחוות הדעת. ככל ויקבעו שטחים אחרים יש להתאים התחשיב בהתאם.

תחשיב שווי אקו' לחצר:

ערכי שווי:

לצורך תחשיב שווי החצר בלבד אניח ערכי שווי על הצד הזהיר כלהלן:
שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' – 3,500 ₪.
שווי מ"ר בנוי בדירת תמורה – כ- 16,000 ₪.

שטחים

שטח חצר ע"פ טענת הנתבע: 28.69 מ"ר.

מקדמי שווי

מקדם שטח חצר אקו' צמודה לדירה בקומת קרקע משווי מ"ר קרקע מבונה אקו' – 0.3
מקדם שטח חצר אקו' צמודה לדירה בקומות שאינן קומת קרקע – 0.2.

תחשיב שווי חצר:

3,500 ₪ X 28.69 מ"ר חצר X 0.2 מקדם חצר לדירה בקומות שאינן קרקע = 20,083 ₪

תמורה אקו' במ"ר בנוי בדירת התמורה בגין החצר:

16,000 ₪/20,083 ₪ = כ- 1.26 מ"ר אקו' בנוי.

תחשיב שווי אקו' ל"מחסן":

שטחים:

שטח המחסן ברוטו כ- 41 מ"ר

מקדמי שווי אקו' למחסן צמוד לדירה משווי מר בנוי:

מקדם אקו' ל"מחסן"	
0.4	עד 8 מ"ר
0.3	בין 8 מ"ר ל- 41 מ"ר

מקדם הפחתה למחסן בהעדר היתר בניה:

מקדם מחסן אקו'	
0.8	מחסן שניתן להכשיר (ע"פ תב"ע עד 8 מ"ר)
0.5	מחסן שלא ניתן להכשיר (ע"פ תב"ע משטח שמעל 8 מ"ר)

תחשיב שטח אקו' למחסן בהנחה וקיים לגביו היתר בניה:
 סה"כ שטח אקו' מחסן: $8 \text{ מ"ר} \times 0.4 + 33 \text{ מ"ר} \times 0.3 = 13.10 \text{ מ"ר אקו'}$.
 תחשיב שטח אקו' למחסן בהנחה ולא קיים לגביו היתר בניה:
 $8 \text{ מ"ר} \times 0.4 + 33 \text{ מ"ר} \times 0.3 = 7.51 \text{ מ"ר אקו'}$.

סיכום:

בהנחה שיש להתייחס לשווי כאילו המחסן אינו בהיתר	בהנחה שיש להתייחס לשווי כאילו המחסן בהיתר	
7.51 מ"ר בנוי	13.10 מ"ר בנוי	שווי מחסן במ"ר בנוי תמורה
1.26 מ"ר בנוי	1.26 מ"ר בנוי	שווי חצר
8.77 מ"ר בנוי	14.36 מ"ר בנוי	סה"כ

21. בפרק "סיכום חוות הדעת" (עמ' 46 לחוות הדעת) ציין השמאי המוסכם באשר לכלכליות העסקה, כי:

"בהתחשב בכל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כדלקמן:
 התמורה המוצעת לכלל הדיירים בהסכם הינה סבירה ועומדת בתקן 21.1 לפיכך ניתן לקבוע כי היא **כדאית כלכלית** (ההדגשה אינה במקור, ע"א).
 בהתייחס לדירתו של מר פייביש, ללא הבאה בחשבון של המחסן והחצר שנטען כי מהווים חלק מזכויותיו בדירה, מצאתי כי התמורה המוצעת למר פייביש בהסכם כדאית כלכלית גם בהתייחס לתמורות המוצעות לכלל הדיירים ומר פייביש אינו מקופח ביחס לשאר הדיירים.
 ככל והקריטריון האחיד בהסכם היא כי לא ניתנת תמורה בגין תוספת שטחי בניה שאינם בהיתר, הרי שגם שטח המחסן שאינו בהיתר לא אמור לקבל תמורה.
 ככל ובית המשפט יקבע כי למר פייביש זכויות במחסן ובחצר, הרי ששווי זכויות אלה בהנחה כי יש להתייחס אליהן כאילו קיימות ע"פ היתר בניה משקפות תמורה נוספת במ"ר בנוי של 14.36 מ"ר בנוי.
 ככל ובית המשפט יקבע כי למר פייביש זכויות במחסן ובחצר, הרי ששווי זכויות אלה (בהעדר היתר בניה למחסן ובהנחה כי המדיניות ע"פ ההסכם

הינה לתת תמורה גם על שטחים שאינם בהיתר) משקפות תמורה נוספת במ"ר בנוי של 8.77 מ"ר בנוי" (סעיף 14 לחוות הדעת).

22. ביום 10.11.2022, כשנתיים לאחר הגשת כתב התביעה, הגיש פייביש תביעה לפסק דין הצהרתי שיקבע כי המחסן והגינה (החצר) בחלקים הצמודים לדירתו, לטענתו, שייכים לו (ת"א 23564-11-22; להלן כאמור: "תביעת פייביש") (תביעה קודמת שהוגשה מטעמו לעניין זה, נמחקה לאור אי הסכמת בעלי הדירות לעניין זכויותיו).
23. במסגרת תביעת פייביש, צורפו כנתבעות עמידר; לשכת רישום מקרקעין חיפה; בעלי הדירות בבניין מגוריו של פייביש, ואזורים. לטענת פייביש בתביעתו, באמצע שנות ה-50 של המאה הקודמת, רכש אביו, מאיר זליג פייביש, מחסן אותו בנה בעצמו בשטח חסום (שאינו ניתן לגישה ולשימוש) תחת הבניין, יחד עם גינה פרטית, ואלו הוצמדו לדירתו, וזאת כתשלום עבור בניה וסלילה של כביש גישה למבנה, וכן הקמת גינה משותפת לאורך חזית הבניין. פייביש טען כי חרף אישור הנ"ל בתעודת הסכמה 51537 ביום 6.11.1955, לא דאגה עמידר לרשום את ההצמדות הנ"ל בלשכת רישום המקרקעין. עוד נטען כי לא היה קיים רישום בית משותף עד שנת 1974, וכי עד היום פייביש מחזיק ומשתמש במחסן ובגינה.
24. ביום 20.7.2023 הגיש פייביש, במסגרת תביעת בעלי הדירות, הודעה לפיה, על מנת להגיע להסכמות שיאפשרו את חתימתו, הוא מבקש שתי דירות תמורה בפרויקט: דירה אחת מדגם G, בשטח של 122 מ"ר, בתוספת מרפסת שמש, בשטח של 23.5 מ"ר (דירה הפונה לכיוונים צפון-מערב), בתוספת מסתור כביסה, בקומה 18, בתוספת חניה ומחסן בבניין מס' 5; ודירה זהה בקומה 19.
25. במסמך מדיניות (נוהל קביעת התמורות לבעלי הדירות) של אזורים מיום 27.12.2023 (צורף להודעת ב"כ התובעים מיום 28.12.2023), צויין בין היתר, כי:

- 7" ... אין אף אחד במתחם נשוא התביעה שיש לו מחסן בהיתר או שהמחסן צמוד לדירתו בטאבו (למעט משפחת הוואש...).
8. מר פייביש הוא המקרה היחיד בכל המתחם המדובר, הטוען לבעלות במחסן וחצר כאשר לא המציא אסמכתא כלשהי לזכויותיו הקנייניות ולא קיים לגבי המחסן היתר בניה.
9. לפיכך, המקרה של פייביש אינו זהה ואינו קשור למדיניות של דירות מורחבות לגביהן יש לדיירים שייכות קניינית מובהקת."

26. בישיבה המקדמית שהתקיימה ביום 17.1.2024, קבעתי, בהסכמת פייביש, כי תביעת בעלי הדירות ותביעת פייביש תאוחדנה לפניי, והוריתי על מחיקת רמ"י ולשכת רישום המקרקעין מתביעת פייביש.
27. ביום 12.9.2024 הודיע פייביש כי בשנת 2023 התברר לו כי הוא ובעלי דירות אחרים במתחם, נדרשים לחתום על מסמך הנקרא הסכם "משולש" העוסק בליווי פיננסי לפרויקט, אשראים ובטוחות הנוגעות לפרויקטים שונים של אזורים, וכן עוסק בשינוי תנאים הכלולים בהסכם נשוא התביעה, שיש בהם לשנות לרעה את זכויות פייביש.
28. בישיבת קדם המשפט שהתקיימה ביום 18.9.2024, התרתי לפייביש לתקן את כתב הגנתו, בהסכמת התובעים, לשם הוספת טענות נוספות המתייחסות להסכם המשולש עם הבנק המלווה.

29. ביום 12.12.2024 הגיש פייביש כתב הגנה מתוקן ותצהיר משלים לו צירף, בין היתר, את ההסכם המשולש, מסמך תנאים מיוחדים לשטר משכנתא וחוות דעת משלימה של השמאי פרמינגר מיום 1.12.2024.
30. בישיבת קדם המשפט שהתקיימה ביום 26.1.25, הוריתי על מחיקת סעיפים 103-108, 121-118 ו-127 (וחוות הדעת של השמאי פרמינגר הנלווית אליו) לכתב ההגנה המתוקן שהוגש, החורגים מן ההיתר שניתן לתיקון כתב ההגנה.

מסכת הראיות:

31. בהליכים המאוחדים התקיימו חמש ישיבות הוכחות:
32. בישיבת ההוכחות הראשונה שהתקיימה ביום 10.1.22 בתביעת בעלי הדירות, שהתקיימה בפני חברי, כב' השופט ג'האשן ז"ל, העיד מטעם התובעים, עו"ד ניר פוקס, בעל דירה במתחם (על טבלת הקצאה על פי תכנית שאושרה בוועדה המחוזית, 1/נ).
33. בישיבת ההוכחות השנייה שהתקיימה בפניי ביום 7.12.2023 בתביעת בעלי הדירות, העידו השמאי המוסכם, אבישי זיו (על חוות דעתו, מ/1; על נספח ד' לשאלות ההבהרה החתום על ידי עו"ד יהונתן יצחק, ב"כ הדיירים, מיום 7.9.2022, 1/נ; על פנית השמאי פרמינגר במסגרת דיון שהתקיים בזום, 2/נ; על טבלת ההקצאה המלאה, 3/נ; על מסמך אזורים מיום 8.11.2017, 4/נ; על ההיתר לשלום בוסקילה, 5/נ; על הגרמושקה ביחס ליעקב אבן-חמו, 6/נ; על ההיתר לגרינוולד תמיר, 7/נ; על ההיתר ל- "בני יוסף משה בשם הדיירים" והפרוטוקול, 8/נ; ועל מכתב ההתראה מאת מנהל ההנדסה בעיריית חיפה לגבי בן יוסף לירון, 9/נ; ומר גידי ברגמן, מנהל פרויקטים באזורים.
34. בישיבת ההוכחות השלישית שהתקיימה בפניי ביום 3.2.2025, העיד מטעם פייביש, פייביש עצמו (על תצהיר פייביש בתביעתו, מיום 27.2.2024, ת/1; על תצהיר מיום 4.2.2022 בתמיכה להגנה בתביעה כנגד פייביש, 2/נ; ועל תצהיר משלים מיום 1.12.2024, 3/נ).
35. בישיבת ההוכחות הרביעית שהתקיימה ביום 10.3.2025, העידו גבי סוזנה ארק, נציגת עמידר (על תצהירה, 4/נ); ומר ישראל אהרון, רו"ח שנולד וגדל ברח' המלך שלמה 15-17 בחיפה (על תצהירו מיום 11.3.2024, ת/2). תצהירו של מר אלוף בוריס מיום 9.4.2024, הוצא מהתיק, ואינו נחשב ראיה בהליך הואיל ומצהיר זה לא התייצב לחקירה על התצהיר שהגיש מטעם הנתבעים.
36. בישיבת ההוכחות האחרונה שהתקיימה ביום 8.4.2025, העיד מטעם פייביש, השמאי טובי גרש, השמאי המנקד (על חוות דעתו מיום 30.6.2022, 5/נ).

טענות הצדדים בסיכומיהם:

37. התובעים טענו בסיכומיהם את הטענות הבאות:

- א. פייביש הוא אחד מ-111 בעלי דירות במתחם פינני בינוי, כאשר 110 מהם כבר חתמו על הסכם עם אזורים. פייביש מסרב לחתום על ההסכם מתוך "חמדנות קיצונית" ו-"שרירות לב", ודורש תמורה מוגזמת (לכאורה 42 דירות חדשות עבור דירתו הישנה בת 50 מ"ר). פייביש מעמיד מכשולים לפרויקט, מגיש התנגדויות סרק (התנגדויות להיתר

חפירה ודיפון, וכן להיתר בנייה מלא), וגורם נזקים והפסדים רבים לתובעים, כולל מניעת שיפור דרמטי בתנאי מגוריהם ובאיכות חייהם, והמשך מגורים בדירות ישנות ורעועות ללא מיגון, גם בעת מלחמה. זאת, על מנת להפעיל לחץ ולזכות בתמורות נוספות שאינן מגיעות לו. רוב התנאים להוצאת הפרויקט אל הפועל בשלו, בפרט אישורה של התוכנית לצורך ביצוע הפרויקט, והוצא היתר בניה מלא למתחם שכבר מבוצעות בו עבודות.

ב. אי עמידת פייביש בהגנות "הדייר הסרבן" הקבועות בחוק פינוי בינוי:

- 1) **דייר קשיש:** פייביש אינו בגיל המזכה זכויות של דייר קשיש, אינו מתגורר בדירה, ולא התגורר בה במועד גיבוש הפרויקט. הוא אף אינו טוען לכך.
- 2) **נסיבות אישיות:** לפייביש אין נסיבות אישיות מיוחדות המונעות את חתימתו על ההסכם. הוא מעולם לא טען לכך בכתב הגנתו.
- 3) **בטוחות הולמות:** הוצעו לפייביש בטוחות הולמות (ערבות לפי [חוק המכר](#)), והוא אינו מתוכנן לפנות את דירתו בשלב זה.
- 4) **מגורים חלופיים:** מאחר שמדובר בעסקת "בינוי פינוי", פייביש יעבור מדירתו הישנה ישירות לדירתו החדשה, ולכן אין צורך במגורים חלופיים. ככל שפייביש יידרש בעתיד לפנות את הדירה, הוא יהיה זכאי למימון מגורים חלופיים (דמי שכירות, בטוחות וכיו"ב).
- 5) **כדאיות כלכלית:** פייביש מודה כי העסקה כדאית כלכלית עבורו, וטענתו היחידה היא כי מגיעה לו תמורה גדולה יותר.

ג. חוות דעת השמאי המוסכם: השמאי המוסכם, מר אבישי זיו, שמונה על ידי בית המשפט, קבע בחוות דעתו כי: התמורה המוצעת לפייביש הינה תמורה כלכלית; אין תמורות עודפות למי מבעלי הדירות, והתמורה אחידה וסבירה ועומדת בתקן 21.1; פייביש אינו מקופח ביחס לשאר הדיירים, ואף קיבל תמורה גבוהה יותר מהמוצע; השמאי התייחס גם לטענת פייביש לזכויות במחסן ובחצר, וקבע את שווי זכויות אלה (במקרה שייקבע כי קיימות) כתוספת של 8.77 מ"ר בנוי (בהעדר היתר בנייה). הפסיקה קובעת ברורות כי יש לבחון את הכדאיות הכלכלית של עסקת פינוי בינוי מנקודת מבט אובייקטיבית, ביחס לכלל הפרויקט.

ד. טענות פייביש לזכויות בחצר ובמחסן והפרכתן: פייביש טען לזכויות בחצר ובמחסן, אך התובעים דוחים טענות אלו וטוענים כי דירת פייביש מצויה בקומה השנייה, ולכן לא הייתה לו אפשרות לשימוש בחצר; מסמך שהוצג על ידי פייביש (לכאורה מ- עמידר), לא הוכח כמקנה זכויות. למעשה, הובאו ראיות הפוכות. עמידר עצמה הגישה תצהיר המבהיר כי אינה מכירה כל הסכמה כזו. גם זכויות תיאורטיות של אביו של פייביש, ככל שהיו, אינן קיימות עוד; לא הובאו ראיות לביצוע פעולות שנדרשו במסמך כתנאי להקניית הזכויות; תביעת פייביש התיישנה או חל שיהוי בהגשתה שכן הבית המשותף נרשם לפני כ- 50 שנה, ופייביש לא פנה לעמידר ו/או לכל רשות אחרת בקשר לאי רישום ההצמדות הנטענות; תביעת פיצויים שהגיש פייביש לוועדה המקומית, לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה](#), נדחתה בטענה שאין לו זכויות במחסן ובחצר;

ה. שוויון התמורות: מסמך מדיניות אזוריים והנספחים שנחתמו עם הדיירים מוכיחים כי התמורות שהוענקו שוויוניות, וכי אין תמורות עודפות למי מבעלי הדירות. הוראות ההסכם זהות לכל בעלי הדירות ומפרטות במדויק את התמורה של התוספת לדירות. כל

בעלי הדירות קיבלו 35 מ"ר נוספים, ודירות מורחבות קיבלו תוספת נוספת. השמאי המוסכם (המומחה היחיד שהעיד) הבהיר כי אין פגיעה בשוויון התמורות בין בעלי הדירות, וכי התוספת אחידה לכלל בעלי הדירות. התמורות אינן חייבות להיות שוות כלכלית. פייביש לא הביא ראיות לחוסר איזון או אפליה, ועליו הנטל להוכיח כי הוא שווה לקבוצת השוואה, וכי למרות זאת ננקט כלפיו יחס שונה.

ו. **גובה הנזק:** התובעים פירטו את גובה הנזק שנגרם להם כתוצאה מסירובו של פייביש. פייביש לא הציג חוות דעת שמאית אחרת ו/או טענה כנגד גובה הנזק, ולא חקר את שמאי התובעים או את השמאי המוסכם בעניין זה. טענת פייביש נסמכה אך ורק על כך שמגיעים לו מטרים נוספים בגין דירתו. לכן, גובה הנזק לתובעים כתוצאה מסירובו הבלתי סביר, ברור ואינו שנוי במחלוקת.

ז. ככל שייקבע כי לפייביש זכויות כלשהן בחצר או במחסן, זכויות אלה שוות לתמורות שקבע השמאי המוסכם בחוות דעתו. סירוב פייביש לחתום על הסכם הפינוי בינוי, בכפוף לתיקון תמורתו, בהתאם להוראות חוות דעת השמאי המוסכם, מהווה סירוב בלתי סביר.

ח. לפיכך, יש לקבוע כי פייביש הינו "בעל דירה המסרב סירוב בלתי סביר לביצוע עסקת פינוי בינוי" בהתאם לחוק הדייר הסרבן; למנות את עו"ד אלדר אדטו, ככונס נכסים שיחתום בשם פייביש, על הסכם הפינוי בינוי מול אזורים בנוסח המצורף כנספח א' לכתב התביעה; לקבוע כי פייביש אחראי בנוזיקין כלפי התובעים בגובה הנזק שנגרם להם בסך של 2,600,000 ₪; ולחייב את פייביש בכלל ההוצאות (אגרות בית משפט, שכ"ט שמאי פינוי בינוי) וכן שכ"ט ריאלי בגין התנהלות ההליך בפני בית משפט זה, לאורך לא פחות מ-5 שנים.

38. **פייביש טען בסיכומיו בתביעת "דייר סרבן" את הטענות הבאות:**

א. **התנהלות אזורים והתובעים בחוסר תום לב:** אזורים היא הגורם המניע מאחורי התביעה, תוך שימוש בתובעים כחזית, כאשר התובעים עצמם אינם חשופים להוצאות או זכאים לפיצויים. חשיבות התובעים מינורית, כפי שעולה מכך שהתובעת 9 נפטרה במהלך ההליך, והתביעה המשיכה להתנהל ללא הסדרת מעמדה של התובעת 9, תוך דרישה לפיצוי מלא עבור דירה שלמה על אף שהייתה בבעלותה רק שליש דירה. בנוסף, התובע 5 דורש פיצוי על דירה שאינה בבעלותו בכתובת הנטענת (רח' שלמה המלך 8).

ב. **העדר שומת שמאי פינוי בינוי מקדימה:** על פי חוק פינוי ובינוי, נטל ההוכחה בדבר סירוב בלתי סביר, מוטל על התובעים באמצעות שומה של שמאי פינוי בינוי. התובעים פעלו בניגוד לחוק כאשר לא פנו למינוי שמאי פינוי בינוי לפני הגשת התביעה, מה שהיה עשוי לייתר את ההליכים המשפטיים.

ג. **סירוב פייביש סביר והפרויקט אינו מתעכב:** הפרויקט מתקדם באופן רציף מזה חמש שנים ללא כל הפרעה מצד פייביש. התביעה נגועה בחוסר תום לב ומבוססת על הסתרת מידע ומסמכים, הפוגעת בזכותו להליך הוגן. פייביש מבקש תמורה הוגנת עבור נכסיו, אך אזורים דוחה אותו. טענות התובעים בדבר חמדנות ודרישות מופרזות מצד פייביש, כמו גם טענות על הגשת התנגדויות במהלך מלחמה, הן שקריות ונועדו להכפישו. טענות התובעים על מניעת שיפור תנאי מגוריהם משוללות יסוד, שכן פייביש אינו מעכב את הפרויקט, ורבים מהתובעים מתגוררים בדירות אחרות שאינן קשורות לפרויקט.

- ד. **פגמים בשומות השמאים והפליה בהקצאת הדירות:** חלוקת הדירות אמורה לבטא שוויון מהותי, אך שומות השמאים (גרש טובי (השמאי המנקד) ואבישי זיו) היו פגומות בשל התבססות על נתוני מדידה שגויים ובלתי מאומתים ובשל בחינה שגויה של הנכסים בפרויקט. כתוצאה מכך, פייביש הופלה לרעה באופן קשה, הן בעניין דירת המגורים שהוקצתה לו על ידי אזורים, והן בעניין "המחסן" והחצר שבבעלותו בפרויקט. הסכם הפינוי-בינוי המקורי (נספח א') אינו רלוונטי עוד. "ההסכם המשולש" משנת 2023 שינה את התנאים וכופה הקצאה בלתי שוויונית ומפלה של דירה נחותה ותנאים גרועים נוספים שכלל אינם בכתב התביעה, בעוד שדיירים אחרים קיבלו דירות איכותיות יותר ובשווי גבוה יותר משווי הדירה שהוקצתה לפייביש.
- ה. **העלמת מסמכים ומידע:** התובעים ואזורים מסתירים מידע ומסמכים באופן עקבי, מה שמכשיל את ההליך המשפטי בקביעת תמורה ראויה. בין היתר, נספח ב' (המפרט תמורות לדירות מורחבות) לא צורף לתביעה והוסתר למרות בקשות חוזרות ונשנות, ורק לאחר החלטת בית המשפט סופק קובץ מסמכים חלקי ולא רלוונטי. חוות דעת שמאיות מהותיות הוסתרו משמאי בית המשפט, ומסמך המדיניות של אזורים הונפק רק לאחר החלטת בית המשפט ונועד לשלול את זכויותיו הקנייניות של פייביש.
- ו. **הפליה חמורה במסמך המדיניות וביחס ל- "מחסן":** מסמך המדיניות של אזורים מפלה את פייביש לרעה. בעוד שאזורים מודה שהיא נותנת תמורות עבור בניה ללא היתר בדירות מורחבות אחרות, היא דורשת היתר בניה וזכויות קנייניות עבור "המחסן" של פייביש, שנרכש כדין בשנות ה-50 ואינו דורש היתר פורמלי. "מחסן הוואש" קיבל תמורה מלאה כשטח מגורים על אף שחלקו ללא היתר ובניגוד לרישום בטאבו, ואף עם צו הריסה, בעוד שמסמך המדיניות שולל מ- "המחסן" של פייביש זכות לתמורה כלשהי בטענות שגויות.
- ז. **כשלים בהערכה השמאית וחוסר שוויון מהותי:** פייביש מציג השוואות המדגימות חוסר שוויון מהותי בתמורות שנקבעו לו ביחס לדיירים אחרים, גם כאשר שווי נכסיו המקוריים גבוה יותר. העובדה שדירת פייביש בעלת נוף לים, לא באה לידי ביטוי בשומה. השמאים התבססו על שטחים "מדודים" שאינם תואמים היתרי בניה ורישום בטאבו, וכללו שטחים ללא היתר בניה כשטחי מגורים עבור דירות אחרות, בעוד שנכסי פייביש הוערכו בחסר. השמאי זיו אף הודה בחקירתו כי אם טבלאות האיזון לא חושבו לפי התקן המחייב (תקן שמאי 15), יש לבצע את התוכנית מחדש.
- ח. **הסכם משולש חושף לסיכונים:** "ההסכם המשולש" אינו הסכם ליווי פיננסי סגור, וחושף את פייביש לסיכונים כבדים הנוגעים לאשראים שאזורים נטלה בפרויקטים אחרים. אי עמידה בתנאי אשראי אלו, עלולה לגרום לפייביש נזק משמעותי. הנספחים להסכם מוסתרים. מאחר שהפרויקט מתקדם גם ללא חתימת פייביש על הסכם זה, אין צורך בחתימתו.
- ט. לפיכך, יש לדחות את התביעה נגד פייביש, לקבוע כי אינו "דייר סרבן", וכי סירובו סביר. כמו כן, יש לחייב את התובעים בהוצאות (שכ"ט לשמאי פינוי בינוי, שכ"ט לשמאי המנקד ושכ"ט לשמאי פרמינגר) ובשכ"ט ראוי לטובת פייביש, לאור התנהלות התובעים.

39. פייביש טען בסיכומיו בתביעתו לסעד הצהרתי את הטענות הבאות:

א. **טענת הבעלות של פייביש והשתלשלות העניינים:** רשות הפיתוח, באמצעות עמידר, הייתה בעלת הזכויות המקורית ב- "מחסן" ובחצר הסמוכה. בשנות ה-50, אביו של פייביש, מאיר-זליג פייביש ז"ל, רכש "מחסן" בשטח חסום וחצר-גינה פרטית. רכישה זו הייתה בתמורה לביצוע סלילת שבילי גישה והקמת גינה משותפת לאורך חזית הבניין, כולל אספקת חומרים, כחלק מהשלמת הבניה. עמידר עצמה הגדירה את העסקה כהוגנת, והמחסן הוקם בשטח חסום ובלתי נגיש, לא על חשבון הרכוש המשותף. עמידר וחוכרי הדירות הצטרפו להסכמה שהמחסן והגינה שייכים לאביו של פייביש, ומכוח ירושה - לפייביש. טענות אלו נתמכות בתצהירי עדות ראשית של פייביש ואהרון ישראל, ובמסמכים נלווים, כולל תעודת הסכמה מס' 51537 מהימים 6.11.1955 ו- 4.3.1957. למרות זאת, עמידר לא רשמה את זכויות פייביש בלשכת רישום המקרקעין, ואביו של פייביש, ניצול שואה ועולה חדש, לא היה מודע או בקיא בענייני רישום בטאבו. האב ופייביש שילמו ארנונה באופן סדיר עבור "המחסן" במשך השנים.

ב. **עדויות ותמיכה בטענות פייביש:** אהרון ישראל, שהתגורר בבניין שנים רבות, העיד כי המחסן והגינה היו ידועים לכל הדיירים כשייכים למשפחת פייביש מאז ומעולם, וכי הוא משתמש בהם עד היום. עדותו נמצאה אמינה. מנגד, נציגת עמידר העידה כי אינה יודעת דבר על אופן רישום מסמכים בעבר, או אם קיימים מסמכים רלוונטיים, וכי לא נתבקשה לאתרם. לאור זאת, ומשעמידר ואזורים לא סתרו את המסמכים האוטנטיים שהוצגו על ידי פייביש, יש לקבל את טענתו לאותנטיות המסמכים.

ג. לפיכך, יש לקבל את תביעת פייביש ולקבוע כי: (א) השטח המכונה "המחסן" בקומת הקרקע, בעל צורת מלבן, המצוי בין שני גרמי המדרגות מצפון ומדרום ובין הקיר התומך הפתוח ביניהם במערב לקיר המזרחי של המבנה מצד ההר; (ב) שטח החצר - הגינה הפרטית הצמודה לקיר המזרחי של המבנה, במקביל לדירת פייביש, מן הקיר במעלה ההר ומובילה לפתח "המחסן", כמפורט בנספחי התצהיר, בכללם נספח ו', וכן בחוות דעת השמאי פרמינגר, שייכים לפייביש; וכן להורות על רישום בטאבו. כמו כן, יש לחייב את הנתבעים שהתנגדו לתביעת פייביש, בהוצאות ובשכ"ט ראוי.

40. בסיכומי התשובה מטעם התובעים שהתייחסו לשתי התובעות, נטענו הטענות הבאות:

א. **מסגרת ההכרעה ושאלת הליבה:** סיכומי פייביש אינם מציגים עילת סירוב קונקרטית המוכרת בדין (כגון: דייר קשיש; נסיבות אישיות חריגות; העדר בטוחות או חוסר כדאיות כלכלית מובהקת). זכות הדייר לסרב אינה זכות וטו כללית, אלא חריג מצומצם. שאלת הליבה היא אם מתקיימת פגיעה אובייקטיבית ומוכחת בזכויות פייביש, העולה כדי "סירוב סביר" לפי החוק, ולא אם ההסכם עונה על ציפיותיו הסובייקטיביות של פייביש.

ב. **טענת "אנשי קש" וזהות התובעים:** יש לדחות את טענת פייביש כי אזורים היא התובעת האמיתית, ובעלי הדירות הם "אנשי קש". מדובר בטענה רטורית ללא בסיס ראיתי, שאינה שוללת את זכותם העצמאית של בעלי הזכויות לתבוע. יש לדחות את הטענות הדיוניות לגבי פטירת התובעת 9 וזהות התובע 5, כטענות טכניות שאינן מהוות "כרטיס יציאה" מחובות דייר סרבן כלפי כלל בעלי הדירות.

- ג. **מינוי שמאי פינוי בינוי כתנאי סף**: החוק אינו קובע חובה למינוי שמאי כתנאי סף להגשת תביעה. פייביש עיכב את המינוי בעבר, ובסופו של דבר מונה שמאי מוסכם (מר אבישי זיו) אשר הגיש חוות דעת מקיפה לבית המשפט.
- ד. **התקדמות הפרויקט, סבירות הסירוב וחוסר תום לב**: יש לדחות הטענה כי מאחר שהפרויקט מתקדם, פייביש אינו "סרבן". המבחן הוא הסירוב לחתום על מסמכים מהותיים (כגון: ההסכם המשולש), דבר היוצר חוסר ודאות ופוגע בלוחות הזמנים ובמימון. פייביש נהנה מפירות ההתקדמות, אך מעכב את השלמת הפרויקט.
- ה. **טענות בדבר הסתרת מסמכים**: טענות אלו נטענו בעלמא. אין מסמך רלוונטי שלא גולה במסגרת ההליך.
- ו. **טענת הקיפוח וחוות דעת המומחה**: מומחה בית המשפט קבע חד-משמעית כי אין קיפוח כלפי פייביש. פייביש קיבל תוספת שטח (כ- 39 מ"ר) הדומה ליתר בעלי הדירות בגודלו. פייביש לא הציג חוות דעת נגדית ראויה שיש בה כדי לסתור את ממצאי מומחה בית המשפט.
- ז. **ההסכם המשולש וטענת ה- Non-Recourse**: יש לדחות את ניסיונו של פייביש לייצר "אימת מספרים" לגבי חשיפה כספית. ההסכם כולל מנגנון Non-Recourse המגביל את הסעד כלפי בעלי הקרקע למימוש זכויותיהם במקרקעין בלבד, ללא חבות אישית, כשמנגד ניתנת בטוחה על מלוא ערך הדירה החדשה.
- ח. **טענות ההפליה וזכויות במחסן ובחצר**: התובעים משיבים בפירוט בנוגע לכל אחת מהדירות אליהן השווה הנתבע (לסרי/בוסקילה, אבן חמו, אליהו, אוחיון, הוואש ובן יוסף), וטוענים כי בכל המקרים הללו, התמורה ניתנה עבור שטחי מגורים פנימיים שהורחבו (עד תקרת 120 מ"ר), ולא עבור מחסנים חיצוניים או חצרות. לגבי פייביש, אין לו הצמדה קניינית בטאבו למחסן או לחצר; שימוש בפועל אינו יוצר זכות קניינית; אין הכרה בשטחים שנבנו ללא היתר; חלים שיהיו והתיישנות, שכן פייביש לא פעל עשרות שנים להסדרת הרישום.
- ט. **טענת אי כדאיות כלכלית**: פייביש לא הציג ולו ראיה אחת התומכת בטענה סובייקטיבית זו.
- י. **דרישות פייביש לתמורה עודפת בגין שטחים שאינם רשומים על שמו, הן "מסגור מלאכותי" וניסיון לסחוט תנאים משופרים**, ולכן יש לקבל את התביעה לקבוע כי סירובו של פייביש אינו סביר. לחלופין, ככל שתתקבלנה באופן חלקי או מלא טענות פייביש לעניין זכויותיו הקנייניות במחסן ו/או בחצר, שווי זכויות אלה אינו יכול לעבור את השווי שקבע השמאי המוסכם.

41. **בסיכומי התשובה מטעם פייביש נטענו הטענות הבאות:**

- א. **פגמים פרוצדורליים וזיהוי הצדדים**: סיכומי התשובה מטעם התובעים הוגשו תחת מספר תיק שגוי (ת"א 30410-10-20 במקום ת"א 22-11-23564), תוך התעלמות מזהות 21 הנתבעים וממהות תביעת פייביש, עד כדי זלזול בה.
- ב. **טענות לא רלוונטיות והרחבת חזית**: בשל ההתעלמות בסיכומי התשובה מטעם התובעים מתביעת פייביש, הועלו בסיכומי התשובה מטעם התובעים טענות שאינן רלוונטיות (כמו

טענת קיפוח), ותביעת פייביש כונתה בטעות "הרחבת חזית" תוך ציון כי כלל לא מדובר בתביעה לסעד הצהרתי.

ג. **התעלמות מראיות וממסמכים קנייניים**: סיכומי התשובה מטעם התובעים מתעלמים ממסמכים שהוגשו (הסכם מכר עם עמידר, תשריט וכיו"ב) ומכך שפייביש הציג ראיות ועדויות. זאת, בעוד שהנתבעים לא הגישו ראיות, והתצהיר מטעמם נמחק לאחר שהמצהיר לא התייצב להיחקר.

ד. **הטעיית בית המשפט והעדר תשתית עובדתית**: הטענות העובדתיות בסיכומי התשובה מטעם התובעים אינן נתמכות בראיות, עומדות בסתירה לראיות שהוגשו, ועלולות להטעות את בית המשפט. עדות נציגת עמידר תומכת דווקא בגרסת פייביש.

ה. **חוקיות הבנייה והזכויות הקנייניות**: יש לאבחן בין המצב המתואר בפסק דינו של בית המשפט המחוזי בת"א [24261-11-24](#), המצוין בסעיף 65 לסיכומי התשובה מטעם התובעים, למקרה בענייננו:

1) **היתרי בנייה**: המבנה נבנה בשנת 1955 על ידי עמידר עבור המדינה, טרם [חוק התכנון והבנייה](#), ולכן לא נדרש היתר, והמחסן בנוי כדין.

2) **רכישה בתמורה**: אביו של פייביש רכש את המחסן והחצר מהמדינה בתמורה מלאה ובהסכמתה.

3) **הפליה מול דיירים אחרים**: בעוד ש-19 דירות אחרות הורחבו ללא הסכמת בעלי הדירות, ללא רישום בטאבו של הרוב הגדול מתוספות הבניה, וכאשר לא ניתנו היתרי בניה למרביתן (ואף הוצאו צווי הריסה), הרי שפייביש מחזיק בזכויות מכוח רכישה כדין מהמדינה, והייתה בענייננו הסכמה לבניה מטעם הבעלים: המדינה-עמידר. לאור עמדת הדיירים בסיכומי התשובה, יש להורות על מחיקת הזכויות העודפות ל-19 הדירות המורחבות ולערוך חלוקה חדשה המתעלמת מזכויות אלה.

ו. **הליך נוסף**: קיים ערעור תלוי ועומד בבית המשפט המחוזי ([עמ"נ 53943-11-25](#)), העשוי להתיתר בהתאם לתוצאות הדיון בתיק זה.

42. בהחלטתי מיום 1.2.2026 הזמנתי את הצדדים להשלמת טיעון שתעסוק באופן נקודתי בשתי סוגיות בלבד:

*" ההסכם המשולש והמכתב שיופנה לדיירי הבניין ע"י הגורם המלווה (לפיכך, רצוי שיועץ משפטי מטעם הפניקס יהא נוכח או זמין טלפונית).

להלן הנוסח המוצע לאחר עיון בטיעוני הצדדים:

"לבקשתכם ובהמשך להסכם המשולש המצורף בזאת, הרינו להבהיר כי השעבוד לטובתנו ביחס לפרוייקט הר נוף מתייחס לרווחי (עודפי) הפרוייקט **ואליהם בלבד** וימומש בכפוף למסירת הדירה החדשה לדייר כשהיא נקיה מכל חוב ו/או שעבוד ו/או זכות צד ג' (תוך צירוף מכתב ההחרגה הרלבנטי) או לחילופין מימוש ערבות [חוק המכר](#) ע"י הדייר (בטוחת הבעלים, כמשמעה בהסכם המשולש)".

* טענת האפליה ביחס לדירת משפחת אליהו (ניתנה תוספת כמגורים בגין שימוש במחסן בתוך הדירה);
 ככל שיקבע שהוכח אי שוויון ביחס למשפחת אליהו האם יש לעשות אבחנה בין מחסן בתוך דירה המשמש בפועל כמחסן לבין מחסן מחוץ לדירה המשמש כמחסן, ואם כן מהו המקדם המתאים".

43. בעקבות בקשת ב"כ התובעים לדחות את מועד הדיון שנקבע להשלמת טיעון, למחצית השניה של חודש מרץ, ביטלתי את הדיון, בצייני בהחלטתי מיום 3.2.2026 כי אין בדעתי לעכב את מתן פסק הדין תקופה כה ארוכה. כן התרתי הגשת טיעון בכתב שלא יעלה על עמוד אחד ככל שמי מן הצדדים מבקש להתייחס לאמור בהחלטתי מיום 1.2.2026.

44. התובעים טענו בתגובתם את הטענות הבאות:

- א. התובעים מציגים נוסח הבהרה שאושר על ידי הגורם המלווה של הפרויקט, לפיו מימוש שעבודים על עודפי הפרויקט יהיה כפוף למסירת הדירה החדשה לדיר או למימוש ערבות חוק המכר. הסכמה זו מותנית בחתימת פייביש על ה- "הסכם המשולש" ועל מסמכי הליווי.
- ב. למשפחת אליהו לא ניתנה תוספת מיוחדת או מחסן חיצוני. העובדה שאחד מחדרי הדירה משמש בפועל לאחסון, היא בחירה סובייקטיבית של הדיירים, ואינה משנה את ייעודו הקנייני או התכנוני כחדר מגורים.
- ג. יש לדחות את הניסיון לייצר "יש מאין" זכויות קנייניות בשטחי קרקע. טענת פייביש לזכויות בשטח קרקע בבניין, המבוססת על השוואה לשימוש הפנימי בדירת אליהו, היא חסרת תום לב ומלאכותית. פייביש מעולם לא החזיק בשטח זה, לא פעל לרישומו ולא קיבל הכרה בזכויות בו.
- ד. ההליך השמאי היה מקיף (3 שמאים, 110 דירות) ולא נמצאו בו פגמים. גם אם תוכר זכות תיאורטית כלשהי של פייביש במחסן, שוויה מוגבל אך ורק לקביעת השמאי המוסכם.

45. פייביש טען בהשלמת הטיעון את הטענות הבאות:

- א. השמאי המנקד גרש שגה בדו"ח מטעמו והתבלבל בתיאור הדירות בין תת חלקה 1 (אליהו) לתת חלקה 2 (בן יוסף לירן ושמש גיא):
 - 1) מתשריט הבית המשותף מהטאבו שצורף להשלמת הטיעון מטעם פייביש, עולה כי לדירת אליהו שלושה כיווני אויר (צפון, דרום ומזרח), בעוד שבדו"ח גרש (בעמ' 64) צוין כי כיווני האוויר הם צפון, דרום ומערב, כאשר כיוון מערב מקנה תוספת שווי שגויה של 2.5% (עמ' 136 לדו"ח גרש).
 - 2) בעוד שבדו"ח גרש נקבע כי בדירת אליהו קיימת קומת מרתף הכוללת חדר רחצה ומחסן, הרי שבדיקה בשטח מעלה כי אין לדירה מרתף (פייביש צירף צילומים להשלמת הטיעון מטעמו).

- 3) התיאור של תת חלקה 2, בעמ' 64-65 לדו"ח גרש, מתאים לדירת אליהו, למעט פירוט השטחים שלכאורה תואמים לדירות. בתיאור תת חלקה 2 בדו"ח גרש נקבע כי לדירה יש חצר ומחסן שאינם נכללים בחישוב. החצר והמחסן שייכים לדירת אליהו.
- 4) תת חלקה 2 היא בשטח 118 מ"ר, וכוללת דירה בהיתר בשטח של כ- 53 מ"ר, תוספת בניה בהיתר של כ- 14 מ"ר ותוספת מדרום בהיקף של כ- 28 מ"ר (ללא היתר בניה), וכך גם דירת אליהו. בשתי הדירות השטח הוא כ- 96 מ"ר, אך תת חלקה 2 כוללת כ- 22 מ"ר שמקורם במחסן ובחדר רחצה שבקומת המרתף, והכניסה אליהם היא חיצונית ונפרדת מתוך חצר הבית.
- 5) מדובר ב- "מחסן מחוץ לדירה המשמש למגורים" (משמש בפועל כמחסן), ומקבל מקדם מגורים בחישוב של תת חלקה 2 בשטח של 118 מ"ר. בכך מופלה פייביש לרעה.
- 6) תכנית ההיתר מראה כי המקלט המסומן בתשריט הטאבו, אינו משקף את המציאות הקיימת בפועל, והמקלט הנכון הוא כמפורט בבקשה להיתר. לפיכך, רישום הבית המשותף של חלקה 65 הוא שגוי וכולל טעויות מהותיות בתשריט הכלול בתיק הבית המשותף.
- ב. קיימות טעויות נוספות בדו"ח השמאי גרש:
- 1) ביחס לתת חלקה 8, נרשם בדו"ח גרש כי כיווני האוויר צפון ומערב, כאשר במציאות כיווני האוויר הם דרום ומערב, ולכן דירה זו קיבלה בטעות תוספת שווי של 2.5%.
- 2) הניקוד של דירת משפחת אליהו, כמו גם של יתר 19 הדירות המורחבות, מתייחס לשווי קומה 10 בפרויקט. אולם, דירת פייביש קיבלה שווי לפי קומה 4, שהוא שווי נמוך יותר משמעותית.
- 3) מתחשיב דו"ח גרש עלה שהערכים הכספיים המפורטים בנספח א' להסכם המשולש, הם ערכים מופרזים, שגויים ולא נכונים. כלל לא ברור איך לבצע את התחשיב לפי דו"ח גרש.
- ג. תתי חלקות 1 ו-2 כוללות בניה ללא היתר בניה; הבניה של 14 מ"ר שנבנתה בהיתר, היא ללא הסכמה; תוספות הבנייה שבהיתר וללא היתר, לא נרשמו בטאבו; הכניסה חיצונית מהחצר למחסן; שטח תוספות הבנייה והמרתף לא נרכשו, אלא זו תוצאת השתלטות בלתי חוקית. לעומת זאת, מחסן פייביש נרכש ונבנה כדין ובהסכמת הבעלים (עמידר והדיירים המקוריים). דירת פייביש פונה לכיוון מערב בניגוד לדירת אליהו.
- ד. בעניין ההסכם המשולש, הנוסח שהוצע על ידי בית המשפט (בהעדר נספחים ומסמכים רלוונטיים המוסתרים מפייביש), אין בו כדי לכסות את כל ההיבטים הנובעים מההסכם המשולש. ההסכם המשולש אינו הסכם פיננסי סגור, וחשוף לסיכונים רבים נוספים מלבד פרויקט הר נוף בירושלים, למשל: סעיף 22.11 ב- "תנאים מיוחדים לשטר משכנתא" קובע כי ירידה באחזקות מר הרשי פרידמן לפחות מ- 51% במניות אזורים, מביאה לפירעון מידי של נכסי פייביש; סעיף 2 ב- "תנאים מיוחדים לשטר משכנתא" ביחד עם יתר הסעיפים, בכללם סעיף 22.18 הנוגע לפרויקט הר נוף, מבהירים כי בהסכם המימון המוסתר מפייביש, ישנם אשאים נוספים, קיימים ועתידיים, שאינם קשורים בפרויקט, לא ידועים, ואף חלקם טרם הגיע לאוויר העולם, ואי עמידה בהם מצד אזורים, גורמת לנטילת זכויות פייביש בפרויקט. פייביש צפוי להסתפק במימוש ערבויות [חוק המכר](#) לאחר פירוק סופי של אזורים. בסיכומי פייביש הובא הפתרון, כמפורט בהסכם המשולש,

ולפיו כל הצדדים יודעים כי פייביש לא חתם על ההסכם המשולש, וכיום אין צורך לחייבו בכך, והוא יקבל דירה חדשה כנגד דירתו, ללא שעבוד וללא ערבויות [חוק המכר](#).

46. לא זו בלבד שמר פייביש חרג מהוראותי לעניין השלמת הטיעון, הוא עשה מעשה שלא יעשה וצירף טענות חדשות וראיות חדשות (תצהיר, תמונות, היתרים, מסמכים מתוך תיק הבית המשופי, ואף הוסיף מלל והסברים משלו לתוכם), והכל מבלי שניתן לו היתר לעשות כן. אני רואה התנהלות זו שלמרבה הצער, הינה התנהלות שיטתית, בחומרה רבה!!!

אזכיר כי הייה פייביש תיקן את כתב ההגנה באופן החורג מן ההיתר שניתן לו על ידי, ואף צירף חוות דעת חדשה לכתב ההגנה המתוקן, ובהמשך, אף הגיש חוות דעת חדשה לסיכומים, התנהלות אשר בגינה חויב בהוצאות נכבדות בסך של 10,000 ₪ ומע"מ, אך גם הוצאות אלו שנפסקו לחובתו, לא הרתיעוהו.

השלמת הטיעון נועדה לקבלת התייחסות לחוסר שוויוניות בנוגע לדירה שביחס אליה נלקח בחשבון המחסן כשטח מגורים (עמ' 64, סעיף א' לחוות דעתו של השמאי גרש). מה לי אם מדובר בדירת משפחת אליהו או בדירת משפחת בן יוסף לירן ושמש גיא???

פייביש אף לא רשאי היה להגיש תמונות בניסיון לבסס טענתו כי למרתף יש כניסה נפרדת, טענה חדשה שלא הונחה בפניי (בחוות דעתו של השמאי גרש אין התייחסות לכך).

מובן מאלי שפסק דין זה, אתעלם מכל הטענות והראיות החדשות.

להתנהלות פייביש, שלא בפעם הראשונה, יינתן ביטוי במסגרת ההוצאות שתיפסקנה בהליך זה.

דיון והכרעה:

47. נתחיל דיוננו בתביעתו הקניינית של פייביש נשוא [ת"א 23564-11-22](#) לעניין זכויות הקניין שיש לו במחסן ובחצר הסמוכה. פייביש טוען כי אביו רכש בשנות ה-50 את החצר והמחסן מהבעלים המקוריים/עמידר, וכי אלו הועברו לו בתמורה לביצוע סלילת שבילי גישה והקמת גינה משותפת לאורך חזית הבניין, כשהוא אף סיפק את החומרים כחלק מהשלמת הבניה במבנה.

48. פייביש טען בתצהירו, ת/1, סעיף 21, כי משחר ילדותו ידע שרכוש משפחתו בבלוק 23 במחנה דוד, הידוע כגוש 10738, חלקה 144, כולל, מלבד הדירה, גם חלל גדול בקומת קרקע בין שתי הדירות הנמצאות בקומה זו, וכן גינה יפה גדולה ומושקעת בצד ההר. לדבריו, אביו נפטר בשנת 1988, ואמו - בשנת 2001. שנים לאחר מות אמו, החליט פייביש לעשות סדר בקרטון שנאסף מבית הוריו, שכלל מעטפות עם פילמים. כדי לא לאבד זיכרונות, שלח את כל הפילמים לסריקה, וכך נחשף לראשונה למכתב של עמידר שנשלח לבעלי הדירות, המעיד על הזכויות שרכש אביו במחסן ובגינה.

49. המסמכים בחלקם קשים מאוד לקריאה, אך עושים רושם אותנטי. אחד מהם הוא מכתב של עמידר לדיירי הבניין בעניין "בקשה במכתב מתאריך 20.3.1956 של דיירי בנין שכון עמידר 23 במחנה דוד לקבלת אישורים", שבו נאמר:

"בנושא בניית מחסן בשטח חסום תחת הבניין. יחד עם הקמת גינה פרטית והצמדתם לדירתו של מר פייביש מאיר זליג, כתשלום עבור בניה וסלילת

שבילי גישה למבנה וכן הקמת גינה משותפת לאורך חזית הבניין לפי התוכניות שהוגשו לנו.

מדובר בבקשה חריגה אך לאור מצוקת הדיירים והעלות הגבוהה של הפרויקט נבדקה הבקשה ביסודיות מכל הבחינות, כולל ביקור של נציג עמידר מקצועי בשטח, לבדיקה אפשרות ביצוע הדברים המובאים בבקשה לפי תרשים התוכנית שהוגשה לנו.

נמצא שהפרויקט ניתן לביצוע והתועלת לבעלי הדירות כתוצאה מביצוע פרויקט זה מבורכת. בנושא של עלות, כל התשלום הנדרש, התשלום הוגן ביותר...

מכאן, עמידר ובאמצעותה בעלי הקרקע מצטרפים להסכם בין הדיירים לבין מר פייביש ומאשרת רישום מחסן פרטי, בשטח המופיע בתרשים קומת הקרקע כפי שהוגשה לנו עם מכתב הבקשה, מופיע בשם "המחסן המבוקש". צורתו מלבן ומיקומו בין שני גרמי המדרגות. מצפון ומדרום...

...מידות המחסן (3.6 על 9.5 מ').

כמו כן גינה פרטית הצמודה לקיר המזרחי של המבנה מצד ההר, ומקבילה לדירה של מר פייביש. מידות הגינה (6 על 10) מקיר המבנה במעלה ההר. הגינה מובילה לפתח המחסן ומופיעה בתרשים המצורף בשם "הגינה המבוקשת". כל אלה יוצמדו לדירתם של מר וגבי פייביש מאיר וליזה. תעודת הסכמה מס' 51537. מחנה דוד חיפה. גוש מספר 12743 בית מס' 23 דירה מס' 4 מתאריך 6.11.1955.

מעבר להסכמה ולאישור ביצוע הרישום הנדרש במכתב זה חברת עמידר לא תשתתף בתשלומים, כספים, או בעבודות הדרושות לביצוע פרויקט זה או בנושאים אחרים הכרוכים בפרויקט זה".

האם התביעה התיישנה?

50. [סעיף 2\)5 לחוק ההתיישנות](#), התשי"ח-1958 קובע כי תקופת ההתיישנות בתביעה שעניינה מקרקעין מוסדרים (שנרשמו לאחר הסדר), היא 25 שנים. תקופה ארוכה זו משקפת את המשקל המיוחד שמעניק הדין להגנה על זכויות במקרקעין.
51. החריג הקבוע [בסעיף 159\(ב\) לחוק המקרקעין](#), התשכ"ט-1969, הקובע כי אין התיישנות במקרקעין מוסדרים, חל אך ורק על תביעות לקיום זכות רשומה. כאשר התביעה מבוססת על התחייבות חוזית שלא קיבלה ביטוי ברישום (כמו במקרה שלנו - הצמדות שהובטחו ולא נרשמו), הזכות נותרת אובליגטורית וכפופה לתקופת התיישנות של 25 שנים.
52. מרוץ ההתיישנות מתחיל ביום שבו נולדה עילת התובענה, קרי: המועד שבו התגבשו העובדות המזכות בסעד. במקרה שלנו, ניתנה התחייבות חוזית להצמיד את המחסן והגינה לדירתו של פייביש מאיר זליג ביום 6.11.1955.
53. רישום הבית המשותף בוצע ביום 14.2.1974, ובמועד זה לא הוצמדו החניה והגינה לדירת האב. מאז שנת 1974 ועד מועד הגשת התביעה, חלפו למעלה מ-25 שנה.
54. העברת זכויות החכירה מהאב לבנו (פייביש) ורישומן ע"ש פייביש בשנת 2014 כמכר ללא תמורה, אינה מאתחלת את מרוץ ההתיישנות, אלא הבן נכנס בנעלי אביו (כחליף) וממשיך את מרוץ ההתיישנות. ראו: [ת"א \(מחוזי מרכז\) 8935-04-23 קהא נ' כצלסון](#) (30.06.2024); כן, ראו, לעניין זה: [סעיף 18 לחוק ההתיישנות](#), לפיו "לענין חישוב תקופת ההתיישנות אין נפקא מינה אם הזכות נתבעת על ידי הזכאי המקורי או על ידי חליפו או אם הזכות נתבעת נגד החייב המקורי או נגד חליפו, ובלבד שאם נסבה הזכות בדרך ירושה לא תסתיים תקופת ההתיישנות לפני שעברה לפחות שנה מן היום שבו נסבה הזכות".
55. כאשר מדובר בחליפות, השאלה אם העובדות המקימות את עילת התביעה היו ידועות (או צריכות היו להיות ידועות) נבחנת מנקודת מבטו של "התובע המקורי". וראו: [רע"א 8694/20](#)

- דוויק נ' זרביב (21.07.2022); ישראל גלעד [התיישנות בדין האזרחי](#) (2022) | פרק תשיעי השלכות העברת זכויות וחבויות על ההתיישנות.
56. [סעיף 8 לחוק ההתיישנות](#) מתנה את דחיית מרוץ ההתיישנות בכך שהעובדות נעלמו מהתובע מסיבות שלא היו תלויות בו ושלא יכול היה למנען ב- "זהירות סבירה". הפסיקה קובעת כי מדובר במבחן אובייקטיבי; אם אדם סביר בנעלי האב יכול היה לדעת על ההתחייבות או על הרישום החסר (למשל: באמצעות בדיקת פנקסי המקרקעין הפומביים), לא יחול חריג הגילוי המאוחר. ראו: ע"א 2919/07 **מדינת ישראל - הוועדה לאנרגיה אטומית נ' גיא-ליפל** (19.09.2010); [רע"א 23017-09-24 האפוטרופוס לנכסי נפקדים נ' טוויל](#) (17.11.2024).
57. לאב בוודאי הייתה ידיעה בפועל על זכותו להצמדה כבר בשנת 1956, ואי-ידיעתו המאוחרת של הבן אינה רלוונטית. האב ידע או יכול היה לדעת על מועד רישום צו רישום הבית המשותף ו/או כי במועד רישום זכויותיו בטאבו, לא נרשמה ההצמדה של המחסן והגינה, וגם אם לא ידע זאת, יכול היה בשקידה ראויה לדעת זאת.
58. דוקטרינת הנאמנות הקונסטרוקטיבית אינה מסייעת לפייביש במקרה שלפנינו. לפי דוקטרינה זו, כאשר קונה מילא את חיוביו (למשל: שילם את התמורה), המוכר נחשב כנאמן המחזיק בזכות עבור הקונה. במצב של נאמנות, מרוץ ההתיישנות אינו מתחיל במועד ההפרה החוזית או הרישום השגוי, אלא רק במועד שבו הנאמן כופר לראשונה בנאמנותו. ראו: [ת"א \(מחוזי מרכז\) 13117-01-23 הרשקוביץ נ' נבו - חב' לנכסים ובנין השקעות ופיתוח בע"מ](#) (04.07.2023); [עמ"ש \(מחוזי חי\) 34848-06-25 ע"ע נ' בה"ע](#) (30.12.2025).
59. במקרה שלנו, הייתה כפירה בנאמנות בעת רישום הדירה בטאבו בשנת 1974, מבלי שהוצמדו לה הגינה והמחסן. אביו של פייביש יכול היה בזהירות סבירה לדעת כי המחסן והגינה לא הוצמדו לדירתו. רישום בטאבו הוא פומבי, ומי שלא בדק את נסח הרישום, אינו יכול להיחשב כמי שלא נהג ב- "זהירות סבירה", מה שימנע את החלת החריג.
60. מכאן, שדין תביעה הקניינית של פייביש נשוא [ת"א 23564-11-22](#) להידחות מחמת התיישנות.
61. עם זאת, לצורך בירור תביעת דייר סרבן כנגד פייביש, נצא מנקודת מוצא כי הוא מחזיק במחסן, כאשר לגבי הגינה, גם אם אביו של פייביש או פייביש עצמו החזיקו בה בעבר, לא שוכנעתי כי גם כיום היא מוחזקת על ידי פייביש או מי מטעמו.

תביעת הסרבנות נשוא ת"א 30410-10-20:

המסגרת הנורמטיבית: חוק פינוי ובינוי ותכליתו:

62. חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006 (להלן: "חוק פינוי ובינוי") נחקק במטרה לעודד התחדשות עירונית ולאפשר הוצאה אל הפועל של עסקאות פינוי ובינוי בהן חפצים רוב בעלי הדירות, הנתקלות בהתנגדות בלתי סבירה מצד אחד או יותר מבעלי הדירות. החוק נועד להתמודד עם תופעת "הדייר הסרבן" על ידי חשיפת דיירים המסרבים ללא נימוק סביר, לסנקציה של חיוב בפיצויים נזיקיים, או אף למינוי עורך דין או רואה חשבון שיתקשר בעסקה בשמם [\[ע"א 3511/13 שורצברגר נ' מרין\]](#), בפסקאות 14-15 לפסק דינו של כב' השופט י' דנציגר (24.07.2014) (להלן: "עניין שורצברגר"); [ת"א \(מחוזי ת"א\) 49303-](#) [10-20 ניר נ' שעשע](#), בפסקאות 80-81 לפסק דינה של כב' השופטת הדס עובדיה (12.07.2023).

(להלן: "עניין שעשע"); ערעור על פסק הדין הסתיים בפשרה ב- [ע"א 8330/23 שאשא נ' ניר](#) (20.8.2024).

63. וכפי שקובע [סעיף 2\(א\)](#) לחוק פינוי ובינוי :

"2. (א) הסכים רוב מיוחס מבין בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי לכרות עסקת פינוי ובינוי, ומצא בית המשפט כי בעל דירה באותו מקבץ מסרב סירוב בלתי סביר להעביר את זכויותיו לשם ביצוע העסקה או מתנה את הסכמתו לכך בתנאים בלתי סבירים (בחוק זה – בעל דירה מסרב), רשאי בית המשפט לפעול באחת מאלה –
(1) לקבוע כי בעל הדירה המסרב אחראי בנוזיקין כלפי שאר בעלי הדירות באותו מקבץ המסכימים לעסקה, בשל הנזק שנגרם להם עקב אי-ביצוע העסקה;
(2) לאשר את ביצוע העסקה וכן למנות עורך דין או רואה חשבון, שאינו בעל דירה במקבץ, שיהיה מוסמך, בהתאם להוראות בית המשפט, להתקשר בעסקה בשם בעל הדירה המסרב."

תנאים לקביעת "דייר סרבן" וסבירות הסירוב:

64. על מנת לקבל תביעה ולאכוף הסכם פינוי ובינוי, יש לבחון שני תנאים עיקריים: (1) האם קיים רוב מיוחס מבין בעלי הדירות במקבץ הפינוי ובינוי לכרות עסקת פינוי ובינוי; (2) האם הנתבעים מסרבים סירוב בלתי סביר להעביר את זכויותיהם או מתנים הסכמתם בתנאים בלתי סבירים [ת"א (מחוזי מרכז) [63837-03-22 איצקוביץ נ' מרדכי נווה](#), בפסקה 77 לפסק דינה של כב' השופטת יעל טויסטר ישראל (נבו) (11.07.2025) (להלן: "עניין איצקוביץ")].

65. [סעיף 2\(ב\)](#) לחוק פינוי ובינוי מפרט רשימה של נסיבות שבהתקיימן סירוב בעל דירה לא ייחשב בלתי סביר. רשימה זו אינה סגורה, והיא כוללת, בין השאר: (1) עסקת הפינוי ובינוי אינה כדאית כלכלית; (2) לא הוצעו לבעל הדירה המסרב מגורים חלופיים לתקופת הבנייה, או שהם אינם כוללים התאמות לאדם עם מוגבלות; (3) לא הוצעו בטוחות הולמות לביצוע העסקה; (4) קיימות נסיבות אישיות מיוחדות של בעל הדירה המסרב, אשר בגינן ביצוע העסקה בתנאים שסוכמו הוא בלתי סביר; (5) בעל הדירה או בן משפחתו הוא אדם עם מוגבלות, והדירה החלופית אינה כוללת התאמות או תמורה בגינן; (6) בעל הדירה הוא קשיש, ולא הוצעה לו אחת מהחלופות המפורטות בחוק פינוי ובינוי. רשימה זו משמשת ככלי עזר מנחה לבית המשפט בבואו להבחין בין התנגדות כנה לסחטנות [יעקב שקד פינוי מקרקעין – הליכים והלכות 62 (2024) (להלן: "שקד בספרו"); ת"א (מחוזי חי') [58035-01-23 ספיר נ' אמר](#), בפסקה 9 לפסק הדין החלקי (07.03.2024)].

66. המבחן לבחינת סבירות הסירוב הוא מבחן אובייקטיבי, הבוחן אם בנסיבות העניין, דייר סביר היה נענה להצעה. כפי שנקבע בפסיקה, על בית המשפט לאזן בין זכות הקניין של הפרט בדירתו לזכותם של שאר בעלי הדירות לממש את רכושם ולשפר את תנאי חייהם תוך התחשבות באינטרס הציבורי הגלום בהתחדשות עירונית.

67. בחינת הכדאיות הכלכלית נעשית מנקודת מבט אובייקטיבית על הפרויקט כמכלול. קביעת שמאי פינוי ובינוי כי העסקה כדאית, מקימה חזקה הניתנת לסתירה [ת"א (מחוזי חי') [15161-03-24 אליאב נ' עזבון המנוחה מנסורה ז"ל](#), בפסקה 35 לפסק הדין (02.12.2025) (להלן: "עניין אליאב")].

68. חוק פינני ובינוי אינו קובע במפורש כי העדר שוויון מהווה עילת סירוב סבירה, [וסעיף 6 לחוק](#) אף מסתפק בחובת גילוי ושקיפות לגבי שינויים בתמורה. עם זאת, נקבע כי בחינת השוויון המהותי בין בעלי דירות בעלי מאפיינים דומים היא חלק בלתי נפרד מבדיקת כדאיות העסקה; מכאן, עולה כי אף שהשוויון אינו "תנאי סף" סטטוטורי ברשימת עילות הסירוב, הוא מהווה קריטריון מהותי שבית המשפט בוחן כדי לוודא שהעסקה הוגנת ואינה מקפחת, וזאת כדי למנוע מצב שבו דייר אחד מקבל תנאים נחותים משמעותית ללא הצדקה עניינית.
69. עקרון השוויון אינו מחייב זהות מתמטית מוחלטת בתמורות, אלא שוויון מהותי המבוסס על קריטריונים אובייקטיביים ושקופים. לצורך בחינת סוגיה זו, נודעת חשיבות מכרעת לחוות דעתו של שמאי פינני ובינוי או שמאי שמונה מטעם בית המשפט, המעריך את כדאיות העסקה ואת סבירות התמורות המוצעות (תקן 21.1 של מועצת שמאי המקרקעין) (להלן: שקד בספרו, בעמ' 61-62; עניין אליאב, בפסקה 41 לפסק הדין).
70. באשר לטענות בדבר זכויות קנייניות שאינן רשומות (כגון: מחסן או חצר), הרי שעל הטוען לזכויות אלו, להוכיחן בראיות כבדות משקל, במיוחד כאשר הרישום בפנקסי המקרקעין (המהווה ראיה חותכת לתוכנו, לפי [סעיף 125 לחוק המקרקעין](#)) אינו תומך בטענה. טענות לתיקון רישום או להכרה בזכויות היסטוריות כפופות לדיני ההתיישנות והשיהוי, תוך בחינה אם מדובר במקרקעין מוסדרים ואם חל [סעיף 159\(ב\) לחוק המקרקעין](#) [אבי [וינרוט דיני קניין - פרקי יסוד 359 \(2024\)](#); [ת"א \(מחוזי ת"א\) 3223-03-19 יואר אלזו השקעות בע"מ נ' אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ](#), בפסקאות 64-65 לפסק דינה של כב' השופטת חנה פלינר (14.07.2025)]. במקרה שלנו, כבר קבעתי כי אף שעלה בידי פייביש לבסס טענתו בדבר רכישת המחסן והגינה, על ידי אביו, כנגד תמורה שניתנה על ידו, הרי שהתביעה לעניין זה, התיישנה. ואולם, מצאתי כי הוא אכן החזיק כדין במחסן ובחצר (מרביתה) שנים רבות, מכח רכישתם על ידי אביו, אף שכעת לא ניתן לרשום את הזכויות בשל התיישנות. במסגרת פסק דין זה נבחן אם פייביש הופלה ביחס לדיירים אחרים שהרחיבו דירותיהם במתחם, כנטען על ידו.
71. פייביש פותח סיכומיו בטענה כי אזורים היא התובעת האמיתית העומדת מאחורי התביעה, ולא בעלי הדירות. צודקים בעלי הדירות בטענתם כי טענה זו אינה אלא ניסיון להסיט את התביעה ממסלולה. גם אם לחברה היזמית יש אינטרס בהליך, וגם אם היא מממנת את עלות תביעת בעלי הדירות, אין בכך לשנות מן העובדה שהתביעה הוגשה בשם דיירים מכח זכותם לתבוע דיירים סרבנים. אפילו לא צורפו כל הדיירים או לא צורפו כל היורשים של התובעת 9, אין בכך כדי לשלול את זכות התביעה של בעלי הדירות שתבעו. הטענות בדבר פטירת התובעת 9 או הדירה בבעלות התובע 5, אין בהן לשמש הגנה כנגד תביעת דייר סרבן, בוודאי ככל שהדברים אמורים ביחס ליתר התובעים.
72. גם הטענות בעניין הסתרת מסמכים, גם אם מצאתי בהן ממש, אין בהן, לאחר שנחשפו המסמכים (בדגש על הדירות המורחבות), הצדקה לפייביש להמשיך בסירובו לחתום על הסכם פינני בינוי אם הדבר נעשה ללא הצדק סביר.
73. אין חולק כי חוות דעת המעידה על כדאיות העסקה, ניתנה רק לאחר הגשת התביעה. ואולם, טענת פייביש כי אילו הייתה מוגשת חוות דעת טרם הגשת התביעה, הייתה התביעה מתייתרת, אין בה כל ממש, ולראיה דרך החתחתים בה הוליד פייביש את התובעים גם לאחר שחוות דעת כאמור כבר מונחת בתיק בית המשפט. גם הטענה כי פייביש אינו בעל דירה סרבן

- משום שהפרויקט מתקדם חמש שנים באופן רציף וללא הפרעה מצדו, אין בה ממש מקום בו פייביש מחזיק בסירובו לחתום על הסכם פינוי בינוי ועל המסמכים הנלווים.
74. סירובו העיקרי של פייביש לחתום על הסכם פינוי בינוי נעוץ בטענה כי חלוקת הדירות אמורה לבטא שוויון מהותי בין הדיירים בעוד שהוא הופלה לרעה, הן בעניין דירת המגורים, והן בעניין המחסן והחצר. לטענתו, דיירים אחרים נהנים מדירות איכותיות יותר אף ששווי זכויותיהם בטבלת האיזון של התביעה עליה מבוסס הפרויקט, שהוכנה על ידי שמאי אזורי, נמוך משוויה של דירתו, גם בהתעלם מן הגינה והחצר.
75. לטענת פייביש, חקירת השמאי זיו בפרוטוקול מיום 7.12.23, העלתה כי אזורי נתנה ל-19 הדירות המורחבות תמורות לשטחים ללא היתר בניה, כאשר חלקן נבנו בסטייה ניכרת מתוכנית ועם צו הריסה. לאור גילוי זה, המוציא לטענתו, את העוקץ מהטענה כנגד המחסן שלו, הורה בית המשפט להמציא את המדיניות של אזורי לעניין בניה ללא היתר, וכך הוגשה הודעת עדכון לבית המשפט מיום 27.12.23 לעניין מסמך המדיניות של אזורי שהופק במיוחד לדרישת בית המשפט ו-"נתפר למידותיה וכוונותיה" של אזורי לשלול את זכויותיו הקנייניות של פייביש.
76. נטען כי במסמך המדיניות מודה לראשונה אזורי כי היא נותנת תמורות עבור בניה ללא היתר. עוד עולה ממסמך המדיניות כי פייביש מופלה לרעה ביחס לנכסים אחרים.
77. עוד טוען פייביש שהסכם הליווי הפיננסי שנולד רק בשנת 2023, משנה את הסכם הפינוי בינוי עת הוא כולל תנאים שאינם קשורים לליווי הפיננסי, הגוברים על ההסכם המקורי.
78. נפנה איפוא לדון בטענת ההפליה בתמורה ביחס לדירות האחרות.

טענת ההפליה ביחס לדירות האחרות:

79. עובר לתחילת הפרויקט על שטח הבניינים, הייתה קיימת תב"ע חפ/1820 (תכנית שיקום שכונות) המתירה הרחבת שטח הבניה עד 120 מ"ר. הוצג בפניי מסמך המדיניות של אזורי הקובע כי מקום בו דירה הורחבה, שטח הדירה הקיימת יחושב, לכל היותר, עד תקרה של 120 מ"ר, גם אם בפועל נמדד שטח גדול יותר. לדוגמא: במקרה בו הגדיל בעל דירה דירתו ל-150 מ"ר, דירתו תיחשב כדירה בת 120 מ"ר בלבד (בהתאם לתב"ע):

3" הואיל ובמתחם נשוא הפרויקט הייתה תב"ע ישנה במסגרת שיקום שכונות, לפיה ניתן היה להרחיב דירות עד 120 מ"ר בלבד, התמורה המקסימלית לדירות שהורחבו עומדת על דירת תמורה בגודל מקסימלי של 155 מ"ר (120 + 35)''.

80. עוד נקבע במסמך המדיניות כי בעלי דירות שהיה להם מחסן חיצוני או מחסן נפרד ללא היתר או ללא הצמדה קניינית, הדבר לא נלקח בחשבון במדידה, ולא ניתנה לגביו תמורה. בנוסף, לא ניתנה תמורה בגין חצרות (גם במקרים של שימוש בפועל):

1" בוצעה מדידה של הדירות המורחבות באופן שרק שהשטחים שהורחבו בדירות המגורים עצמן אשר הדיירים הינם בעלי זכויות בהן ומשמשים למגורים בלבד, נלקחו בחשבון במדידה. לעניין זה לא נמדדו ולא הובאו בחשבון מחסנים או שטחי חצרות. יובהר ויודגש לעניין זה כי רק שטחי מגורים סגורים ב-4 קירות ותקרה המשמשים למגורים הובאו בחשבון במדידה זו.

...

5. קיימים מספר בניינים במתחם שבנויים בהם מחסנים בקומת הקרקע אולם לא ניתנו לגביהם היתרי בניה והם בחזקת רכוש משותף הואיל ולא הוכח כי הם בעלות הטוענים לזכויות בהם ולאור העובדה שלא הוצמדו לדירות כלשהן.
6. ככל שבעל דירה היה מספק אסמכתא בדבר זכויותיו הקנייניות במחסן והצמדתו לדירתו וכן בדבר הוצאת היתר בניה של המחסן המדובר – אזי החברה הייתה מכירה בתמורה נוספת על פי מקדם שמאי מקובל למחסנים. זו למעשה המדיניות המקובלת בפרויקט ביחס למחסנים.
7. הפועל היוצא שאין אף אחד במתחם נשוא התביעה שיש לו מחסן בהיתר או שהמחסן צמוד לדירתו בטאבו (למעט משפחת הוואש אשר המחסן רשום על שםם כחת חלקה נפרדת וגם שימש בפועל למגורי המשפחה בנוסף לדירה, כששטח המחסן של הוואש שנמדד בפועל התווסף למ"ר של דירת התמורה ולא ניתנה דירת תמורה נוספת עבור המחסן (וכך גם רשום בנספח ההרחבה שלהם).
8. מר פייביש הוא המקרה היחיד בכל המתחם המדובר, הטוען לבעלות במחסן וחצר כאשר לא המציא אסמכתא כלשהיא לזכויותיו הקנייניות ולא קיים לגבי המחסן היתר בניה.
9. לפיכך, המקרה של פייביש אינו זהה ואינו קשור למדיניות של דירות מורחבות לגביהן יש לדיירים שייכות קניינית מובהקת".

81. התובעים טוענים כי בהתאם למסמך מדיניות זה, לא זכאי פייביש לתמורה עודפת. דירתו אינה מורחבת, היא אינה כוללת מחסן בהיתר או על פי הצמדה קניינית, ושטח הגינה שהוא טוען לה, אינו בבעלותו, מעולם לא עשה בו שימוש, והוא נמצא הלכה למעשה, שתי קומות מתחת לדירתו.
82. נטען כי בכל הדוגמאות שצירף פייביש, מדובר בדירות שהורחבו, ומה שנלקח בחשבון במסגרת התמורה, אלה שטחים המשמשים למגורים ומהווים יחידה רישומית נפרדת ועצמאית הרשומה ע"ש הבעלים בלשכת רישום המקרקעין.
83. עוד נטען כי טענות פייביש לעניין חוות דעתו של השמאי המנקד, עוסקות בסדר בחירת הדירות (נושא פנימי), ולא בתמורה הקניינית-שמאית שנקבעה בפרויקט, כאשר אין קשר בין סדר הבחירה לשאלה אם פייביש קופח בתמורה, ולכן אין בכך עילת סירוב. נטען כי ככל שיש לפייביש טענות לעניין סדר בחירת הדירות, היה בידו לטעון זאת בזמן אמת, אך הוא בחר שלא לעשות כן, ובכל מקרה, אין בכך ראיה להטבה כלשהי לבעלי הדירות.
84. נפנה אפוא לבחון באופן פרטני את טענות ההפליה שהשמיע פייביש ביחס לדירות אחרות בפרויקט.
85. ככלל, סירוב לעסקת פינוי בינוי המבוסס על דרישה לקבלת תמורה עבור שטחים שנבנו שלא כדין, לא יחשב כסירוב סביר (עניין **שורצברגר**). ואולם, מקום בו החברה היזמית נקטה במדיניות בה הייתה נכונה ליתן תמורות על בניה שלא כדין, או שטחים המוחזקים על ידי הדייר ואינם רשומים על שמו, אזי יש לבחון אם נשמר עיקרון השוויוניות ביחס לתמורות שקיבלו דיירים אחרים. ככלל, את נושא השוויון בתמורות יש לבחון בין שווים ולא בין שונים [עש"א (מחוזי ת"א) 48996-10-18 [כלב נ' בן אורי \(1973\)](#) חברה לעבודות ציבוריות ובניין

- בע"מ**, בפסקה 19 לפסק דינה של כב' השופטת ל' ביבי (9.12.2018). הנטל להוכיח כי קיים חוסר איזון בתמורות מוטל על הדייר הטוען זאת (עניין **שעשע**).
86. מסכימה אני עם עמדתו העקרונית של פייביש כי מקום בו התחשבה אזורים בבנייה ללא היתר המשמשת למגורים, או בתוספת בניה שאינה רשומה בטאבו, צריכה הייתה להתחשב בכך גם כאשר מדובר במחסנים, ואין מקום לעשות הבחנה בין בניה ללא היתר או בניה לא רשומה למטרת מגורים לבניה, כאמור, של מחסנים. מחסן אמנם אינו דומה לדירת מגורים, ולכן מקום בו עסקינן במחסן, יש לבצע את ההתאמות הנדרשות תוך שימוש במקדמים הנכונים, ואולם כעיקרון, אין מקום להבחנה בין דירה למחסן בהיבט של מתן התמורות. על רקע האמור, נפנה לבחון את טענת ההפליה של פייביש ביחס לדירות הפרטניות שקיבלו תמורה עודפת.
87. **דירת לסרי/בוסקילה** (גוש 10738, חלקה 143, תת חלקה 2): על פי מדידת המודד המוסמך, שטח הדירה הבנוי הוא 139.82 מ"ר. פייביש טוען כי **ברור** ששני המחסנים נכללו בשטח המדוד והוערכו כמגורים בעוד שלטענת התובעים, המדידה לא כללה מחסן שנבנה, ולא חצר שנעשה בה שימוש.
88. מעיון בחוות הדעת של השמאי המנקד, גרש, עולה כי שטח הדירה בטאבו הוא 43 מ"ר, כאשר בתוספת הבניה נכללים שני המחסנים (מחסן גדול מתחת לדירה ומחסן קטן), הרחבה של הסלון, חדר רחצה ושלושה חדרי שינה. ברור כי ניתן פיצוי בגין בניה ללא היתר, בשים לב לכך שהשטח המדוד הוא 139.82 מ"ר אף שבקשת ההיתר, 5/נ, מדברת על שטח קיים של 51.2 מ"ר ועל תוספת של 21.3 מ"ר. השטח שלגביו נתבקש ההיתר הוא הגדלת סלון ותוספת מרפסת עם יציאה לגינה. עם זאת, לא ניתן לדעת אם במסגרת המדידה נלקחו בחשבון גם המחסנים או רק התוספת של שלושת חדרי השינה, ולכן לא ניתן לקבוע כי ה"ה לסרי/בוסקילה קיבלו פיצוי כמגורים עבור המחסנים.
89. **דירת אבן חמו** (גוש 10738, חלקה 143, תת חלקה 1): פייביש טוען כי היתר הבניה מסתכם ב- 108.29 מ"ר, ולכן מעל 70 מ"ר הם בנייה ללא היתר בניה. צודק פייביש בטענתו כי כ- 70 מ"ר נבנו ללא היתר. מ- 6/נ שהינו היתר הבניה ביחס לדירת אבן חמו, עולה כי הוגשה בקשה להגדלת סלון, מרפסת, תוספת חדר ויציאה לגינה בשטח של 31.85 מ"ר, כאשר השטח הקיים הוא 76.44 מ"ר, ובסה"כ הוגדלה הדירה לשטח של 108.29 מ"ר, ומכאן שצודק פייביש בטענתו לעניין בנייה של כ- 70 מ"ר ללא היתר.
90. וראו, לעניין זה: גם עדות השמאי זיו בפרו' מיום 7.12.23, עמ' 24, ש' 10-20:

ש" מפנה לגוש 10738 חלקה 143/1 משפחת בן חמו. בטבלת ההקצאה מופיע שטח מדוד של 179 מ'?

- ת. נכון.
- ש. ההיתר מספר 1598/55 הוא על 25.11 מ', יש היתר נוסף של 31.90 מ', השטח המדוד ללא הרחבה הוא 51.20 מ'. ציינת זאת בעמ' 7 לדוח. מציג לבית המשפט גרמושקה בה צוין שטח מקורי 51.24 מ', קיים בהיתר 25.20 ומוצע 10.5+21.75 כך שסך הכל מוצע פלוס קיים = 108.29 מ'. הגרמושקה ביחס למשפחת בן חמו הוגשה וסומנה 6/נ. אם נפחית מהשטח המדוד 179 מ', 108.29 מ' יישארו 70.70 מ'.
- ת. זו הדירה שיש לה שני היתרים. אני אבדוק במחשב. המחשב אומר שאתה צודק".
- ש. **תאשר לי שבטאבו השטח שמופיע הוא 38.2 מ' בלבד?**
- ת. נכון".

91. ואולם, שטח הדירה המדוד הוא 178.66 מ"ר. הדירה חושבה כ- 120 מ"ר. לא בוצע ביקור בתוך הדירה, וממילא לא הוכח כי דירה זו קיבלה תמורה בגין מחסנים כמגורים או בכלל קיבלה תמורה עבור המחסנים לאור מגבלת השטח של 120 מ"ר.
92. לנוכח מסמך המדיניות, איני רואה פסול במתן דירת תמורה בשטח של 120 מ"ר, בגין הרחבת הבנייה ללא היתר, כאשר כמובן גם פייביש זכאי לתמורה נוספת עבור המחסן שנבנה על ידי אביו, ללא היתר, אלא אם כן יוכיח כי דיירים אחרים קיבלו שטח **מגורים** עבור מחסן.
93. **דירת אוהיון (גוש 10738, חלקה 144, תת חלקה 7):** מדו"ח השמאי המנקד עולה כי מדובר בשטח בנוי של 118.36 מ"ר, לפי היתר בניה, כאשר הדירה כוללת חדר אורחים (סלון), מטבח, 3 חדרי שינה, 2 חדרי רחצה (בכ"א מקלחון ושירותים). שטח הדירה בטאבו 41.5 מ"ר, ובתוספת הבניה נכללים 2 חדרי שינה וחלק מהסלון. לדירה גישה לחצר שאינה חלק משטחה ובה נמצא מחסן. מחוות הדעת של השמאי גרש עולה במפורש כי החצר והמחסן אינם חלק משטח הדירה. מדידת מודד הראתה שטח של 124.05 מ"ר, ומכאן שהעובדה שהדירה חושבה לפי 120 מ"ר, תואמת את מסמך המדיניות, ואינה מצביעה על הפליה פסולה של פייביש.
94. **דירת הוואש (גוש 10738, חלקה 144, תת חלקה 3):** לפי דו"ח השמאי גרש, מדובר בדירת מגורים המפוצלת לשתי יחידות, כאשר בקומה א' מעל הקרקע בנוי שטח של כ- 93.7 מ"ר, ואילו יחידת הדיור השנייה בשטח של 40.3 מ"ר. הדירה כוללת מרפסת שנבנתה תוך סטייה ניכרת מתוכנית מתאר, שהוצא בעניינה צו הריסה, והיא הוערכה כמקדם 50% כשטח מגורים אף שיש לה צו הריסה. ביחס לדירת הוואש, נטען על ידי התובעים כי הורחבה בהיתר, ובהתאם למדיניות, הוגבלה לתקרת 120 מ"ר. עוד צוין כי ע"ש משפחת הוואש רשומה בטאבו יחידה נוספת כמחסן כדת חלקה נפרדת שהורחבה ושימשה בפועל למגורים, כאשר מצבה הקנייני/רישומי שונה מזה של פייביש.
95. נציג אזורים הסביר בדיון שהתקיים ביום 17.1.2024, כי: "השטח שנתנו למשפחת הוואש זה השטח המדוד של דירת המגורים + שטח המחסן ששימש למגורים + מחצית משטח המרפסת שהיא חלק משטח הדירה. מבואה לדירה ועליה ניתן מקדם של 0.5 ועל זה הוספנו את התמורה שלפי ההסכם, 35 מ"ר" (פרו', עמ' 32, ש' 6-8). במהלך הדיון הצהיר עו"ד שיבר כי ביחס למרפסת, ניתן צו הריסה מבלי שטענה זו הוכחה על ידי ב"כ התובעים או נציג אזורים.
96. לא שוכנעתי כי פייביש הופלה לרעה ביחס למשפחת הוואש. כפי שהצהיר ב"כ פייביש בעצמו בדיון שהתקיים ביום 17.1.2024: **"אני מסכים שצריכה להיות הבחנה בין מחסן שמשמש כדירה לבין מחסן שאינו משמש כדירה** ואני מבקש להשוות את המחסן היחיד שקיים בשטח למחסן של משפחת הוואש" (פרו', עמ' 32, ש' 34-35).
97. אילן בורנשטיין שליווה את עו"ד שיבר לכל הדיונים כ- "עוזרו", טען בהמשך לדבריו של עו"ד שיבר בישיבה מיום 17.1.2024, כי: "...המחסן של מר פייביש יכול להיות מותאם למגורים ולכן הוא זכאי לתוספת כאילו המחסן משמש למגורים. אף שבפועל הוא לא משמש למגורים ועוד אני טוען שהמחסן של מר פייביש לא יכול לשמש כמחסן לפי התב"עות מאחר והוא גבוה מעל 2.20 ומתאים לגובה דירת מגורים ומאחר והוא גדול מ- 6 מ"ר" (פרו', עמ' 33, ש' 2-5).
98. טענת העוזר של עו"ד שיבר לא הוכחה, ואולם מתוך פרוטוקול הישיבה מיום 17.1.2024, עולה כי עו"ד שיבר ועוזרו טוענים דבר והיפוכו. מכל מקום, לא מצאתי פסול במבחן השימוש בפועל

שבו נקטה אזורים, ולכן מקום בו לא נעשה שימוש במחסן למגורים, אין הצדקה לתוספת שטח עבור מחסן כשטח מגורים.

99. משעה שהסכים ב"כ פייביש כי השימוש בפועל הוא הקובע, הרי שאין מקום לקבוע כי פייביש הופלה לרעה ביחס למשפחת הוואש פוצתה בגין המרפסת שנבנתה, מקום בו נעשה בה שימוש למגורים העובדה שמשפחת הוואש פוצתה בגין המרפסת שנבנתה, מקום בו נעשה בה שימוש למגורים (מקדם 50%) אין בה הפליה של פייביש, שאינו עושה שימוש בחצר, לא למטרת מגורים, ולא בכלל. כאמור, שונים הם פני הדברים ביחס לדירת משפחת אליהו אשר המחסן בדירתה הוחשב כדירת מגורים, ולכך אייחד פרק נפרד בהמשך.

100. בטרם אתייחס לשתי הדירות האחרונות בגוש 10756, חלקה 65, תתי חלקות 1-2, אציין כי לטענתו החדשה של פייביש בטיעונו המשלימים, השמאי גרש, תיאר את דירת אליהו הרשומה כתת חלקה 1, כדירת בן יוסף וההפך. טענה זו היא טענה חדשה שלהוכחתה צירף פייביש ראיות חדשות לסיכומיו שלא כדן. בנסיבות אלו, אצמד לתיאור הדירות כפי שהופיע בחוות דעתו של השמאי גרש, ואתעלם מכל הטענות החדשות והראיות החדשות שנטענו על ידי פייביש בהשלמת הטיעון מטעמו.

101. גוש 10756, חלקה 65, תת חלקה 2 (רשומה בטאבו ע"ש בן יוסף; לטענת פייביש, תיאור הדירה בחוות דעתו של השמאי גרש, תואם את דירת אליהו הרשומה כתת חלקה 1): מחוות הדעת של השמאי גרש, עולה כי מדובר בדירה בשטח בנוי של 118.36 מ"ר, כאשר הדירה כוללת חדר אורחים, סלון, מטבח, 3 חדרי שינה, 2 חדרי רחצה (בכ"א מקלחון ושירותים). שטח הדירה בטאבו 41.5 מ"ר, ובתוספת הבנייה נכללים 2 חדרי שינה וחלק מהסלון. בין אם מדובר בדירת אליהו, ובין אם מדובר בדירת בן יוסף, איני רואה כי פייביש הופלה ביחס לדירה זו, עת השימוש, גם אם ללא היתר, נעשה למטרת מגורים, וכאשר השמאי גרש ציין מפורשות בחוות דעתו כי: "לדירה גישה לחצר שאינו חלק משטחה ובו נמצא מחסן", כלומר: לא ניתן פיצוי על שטח המחסן.

102. גוש 10756, חלקה 65, תת חלקה 1 (רשומה בטאבו ע"ש אליהו; לטענת פייביש, תיאור הדירה בחוות דעתו של השמאי גרש תואם את דירת בן יוסף/שמש הרשומה כאמור כתת חלקה 2, ולא את דירת אליהו): פייביש מפנה לדו"ח השמאי גרש לפיו, שטח הדירה בטאבו הינו 45.5 מ"ר, ובתוספת הבניה נכללת קומת המרתף (בה חדר הרחצה והמחסן) ומרפסת. צוין על ידי השמאי גרש כי דירת המגורים היא בשטח בנוי של 95.85 מ"ר, כאשר הדירה כוללת חדר אורחים, מטבח, 3 חדרי שינה, חצי חדר ארונות, ומרתף הכולל חדר אחד המשמש כמחסן וחדר רחצה. פייביש טוען כי מכך נלמד ששטח המחסן הוחשב כשטח מגורים. התובעים טענו בסיכומיהם כי טענת פייביש כי קיים חדר המשמש כמחסן, ולכן מדובר במחסן חיצוני, שגויה מושגית. נטען כי אופן השימוש בחדר בתוך דירה (שינה/עבודה/אחסון) אינו הופך אותו למחסן נפרד. לדירה זו אין מחסן חיצוני בהיתר, ולא חושב שטח חצר.

103. לכאורה, מקום בו חרגה אזורים ממבחן השימוש בפועל שננקט ביחס ליתר הדירות, ונלקח בחשבון המחסן כשטח מגורים אף שאינו משמש בפועל למגורים, כך יש לנהוג גם ביחס לדירת פייביש. הטענה כי זכותם של הבעלים של הדירה לעשות בחדר מגורים שימוש כמחסן, אינה רלוונטית מקום בו אומץ מבחן השימוש בפועל; מה גם שאין מדובר בנסיבות בהן ניתן היתר לחדר מגורים, ובפועל נעשה שימוש במחסן, אלא מדובר בנסיבות בהן בוצעה בנייה ללא היתר אשר השימוש בה על ידי הבעלים הוא למחסן. (אם אכן כטענת פייביש, התיאור של הדירה

מתייחס לדירת בן יוסף, הרי שהוצג היתר בניה, 8/8, לפיו נתבקשה ביחס לתת חלקה 2, תוספת של 14.18 מ"ר בלבד. מכאן, שצודק פייביש בטענתו כי במדידה נכללה בנייה ללא היתר. ואכן, מ- 9/9 עולה כי עיריית חיפה שלחה מכתב התראה לה"ה בן יוסף בגין תוספת בנייה ללא היתר בקומת הקרקע בשטח של 58 מ"ר. וראו, לעניין זה: עדות השמאי זיו בפרו' מיום 7.12.2023, עמ' 25, ש' 6-15).

104. עם זאת, לא דומה מחסן המהווה חלק מדירת המגורים, ואשר בעיקרון ניתן בקלות להפכו לחדר אינטגרלי מדירת המגורים, למחסן שאינו מהווה חלק מדירת המגורים, אינו נמצא במפלס דירת המגורים ואשר בכלל לא ניתן להגיע אליו מתוך דירת המגורים. ובעניין זה, יש להשתמש במקדם מתאים. פייביש מנסה לשכנעני בהשלמת הטיעון מטעמו, כי אין כל הבדל בין המחסן שלו למחסן המדובר, תוך שהוא מציג תמונה לפיה, הכניסה למחסן היא מכניסה נפרדת. טענה זו היא טענה עובדתית חדשה שלהוכחתה צירף פייביש ראיה חדשה לסיכומים, ודי בכך כדי שאתעלם ממנה. מתוך חוות דעתו של השמאי גרש, ניתן ללמוד כי יש כניסה למחסן גם מתוך הדירה. זאת ועוד. לא דומה מחסן המצוי במפלס הדירה, למחסן שכלל אינו מצוי במפלס הדירה, כמו בעניינו של פייביש.

105. אסכם איפוא את ממצאיי כדלקמן: לא מצאתי הפליה בין פייביש לדיירים אחרים בעניין החצר, הן משום שלא שוכנעתי כי הוא מחזיק כיום בחצר, והן משום שלא ראיתי שדיירים אחרים שהחזיקו בחצר (לא מוצמדת), פוצו בגינה, בין אם נעשה שימוש בפועל, ובין אם לאו.

106. אכן פייביש ביסס טענת הפליה ביחס לאותה דירה (בין אם מדובר בדירת אליהו, ובין אם מדובר בדירת בן יוסף), שקיבלה תוספת עבור המחסן כשטח מגורים אף שהוא משמש כמחסן. עם זאת, לא דומה מחסן בתוך הדירה ו/או במפלס הדירה שבגיניו ניתנה תוספת כשטח מגורים, למחסן מחוץ לדירה, ויש לעשות שימוש במקדם התאמה.

107. מקדמי ההתאמה שנקבעו על ידי השמאי זיו ביחס למחסן, אינם רלוונטיים לעניינו מקום בו נוכחתי לראות כי אזורים התייחסה למחסן בתוך דירת מגורים או למחסן המשמש בפועל למגורים, כשטח מגורים לכל דבר ועניין, מבלי שהשתמשה בהתאמות הנובעות מכך שמדובר במחסן.

108. השמאי זיו אף עשה הבחנה בעת השימוש במקדמים בין מחסן שנבנה בהיתר למחסן שנבנה ללא היתר. ואולם, הראיות שלפניי מעידות כי השאלה אם מדובר בבניה בהיתר או בבניה ללא היתר, לא נלקחה בחשבון על ידי אזורים ביחס לבניה שבוצעה ללא היתר, ולכן גם אין מקום להבחנה שעשה השמאי זיו בין מחסן בהיתר למחסן ללא היתר, בין מחסן שניתן להכשירו, למחסן שלא ניתן להכשירו, הבחנה שלא ראיתי שנעשתה ביחס לדיירים אחרים; מה גם שלא נסתרה טענת פייביש כי בעת שנבנה המחסן, לפני כניסתו לתוקף של [חוק התכנון והבניה](#), התשכ"ה-1965, כלל לא היה צורך בהיתר.

109. משהוכח כי ניתן על ידי אזורים פיצוי בגין המחסן כשטח מגורים אף שמדובר במחסן, אזי גם פייביש זכאי לפיצוי זהה כשטח מגורים. ואולם, זאת תוך שימוש במקדם התאמה מתאים. מחסן בתוך הדירה ובמפלס הדירה הוא חלק אינטגרלי מן הדירה ובעל תרומה פונקציונאלית גבוה יותר (מבחינת נגישות, שימושיות, ערך שוק). לפיכך, בהתחשב במאפייני המחסן בו מחזיק פייביש, אני מעמידה את מקדם ההתאמה בנסיבות העניין, על 60%.

110. טענותיו של פייביש בסיכומי התשובה מטעמו כי יש לערוך את תחשיב התמורות מחדש תוך התעלמות מאותן 19 דירות שהורחבו ללא היתר ו/או מבלי שההרחבה נרשמה בנסח הרישום,

- עומדות בניגוד מוחלט לטענותיו לכל אורך ההליך שם טען כי דווקא הוא זכאי לתמורה עודפת, בין היתר, בגין הזכויות במחסן ובחצר, אשר אינם באים לידי ביטוי בנסח הרישום.
111. באשר לתחשיבים שערך פייביש בסעיפים 49-63 לסיכומיו, וגם בטיעון המשלים, בניסיון להראות כי לבעלי דירות אחרות הוקצו דירות תמורה איכותיות יותר (קומות גבוהות יותר, שטח גדול יותר, כיווני אוויר וכו'), לא מצאתי ממש בטענות אלו. טענות אלו מבוססות על קביעת השמאי המנקד שנבחר על ידי הדיירים, העוסקת בסדר בחירת הדירות. צודקים התובעים בטענתם כי ככל שלפייביש טענות כנגד סדר בחירת הדירות, היה בידו לטעון באותו מועד לעניין סדר הבחירה (למשל: בשל נוף לים, כיווני אוויר וכיו"ב), אך בשל סרבנותו, הוא נמנע מעשות כן. פייביש לא אפשר לשמאי המנקד גרש לבקר בדירתו, ועל כן אין לו להלין אלא על עצמו.
112. סוף דבר, אני קובעת כי פייביש זכאי לתמורה כוללת בגין שטח של 39 מ"ר, מעבר לרישום בטאבו בשטח של 48 מ"ר, ועוד תמורה בגין המחסן שתכלול 60% X 41 מ"ר למגורים (ברוטו), **ובכל מקרה, לא יותר מ- 120 מ"ר**.

ההסכם המשולש:

113. בהתאם לסעיף 17.1 להסכם הפינוי בינוי, נדרש פייביש לחתום על "הסכם ליווי לפרויקט סגור כמקובל בבנקים/חברות ביטוח וזאת למטרת הבטחת מימון ביצוע העבודות והבניה של הפרויקט ולמתן ערבויות לפי הסכם זה ולמתן שירותים בנקאיים נוספים שייתן הבנק המלווה ליזם ו/או לפי הוראותיו, והכל אך ורק לצורך הליווי הבנקאי של הפרויקט".
114. סעיפים 17.3-17.4 להסכם הפינוי בינוי מחייבים את פייביש לשעבד זכויותיו בנכסיו שבפרויקט לטובת הגורם המלווה ולחתום על כל מסמכי המשכנתא. ככל שלא יעשה כן בתוך עשרה ימים מהיום שהתבקש, יחתום ב"כ הדיירים במקומו.
115. פייביש טען כי בחודש מרץ 2023 או בסמוך, התקבל אצלו מכתב מיום 8.3.23 שעניינו דרישה לחתום על הסכם "משולש" הכולל הסברים מטעם ב"כ הדיירים. לאחר מכן, התקבל אצל פייביש קובץ שכותרתו הסכם "משולש" כשפייביש נדרש לחתום על המסמכים והנספחים שבקובץ.
116. בסעיף 1.1 להסכם המשולש הסכימו בעלי הקרקע והיזם כי:

"להבטחת אשראי הפרויקט ישועבדו כל זכויות בעלי הקרקע במקרקעין (לרבות כל זכויותיהם הקיימות ו/או העתידיות ו/או הנובעות מהתב"ע החדשה במקרקעין (התחדשות עירונית פינוי בינוי המלך שלמה חפ/מק/2455א, שמספרה 0633478-304) ובפרויקט המוקם עליהם לטובת החברה במשכנתאות מדרגה ראשונה, כל אחת מוגבלת לסך של **1,100,000,000 ₪ (מיליארד ומאה מיליון ₪)** (בתוספת הסכום המקסימאלי של התוספות המותרות על פי סעיף 25 **לחוק הערבות** התשכ"ז-1967), וכן ימושכנו במשכונות קבועים בדרגה ראשונה וימחו כל זכויות בעלי הקרקע בדירות הנוכחיות, ביחידות בעלי הקרקע ועל פי הסכם הבינוי-פינוי (להלן: "**שעבוד בעלי הקרקע**")."

בסעיף 3 להסכם המשולש התחייבו בעלי הקרקע כי:

"... כנגד קבלת ערבויות בנוסח המצ"ב ... ובסכומים כמפורט בטבלאות הבעלים ... אשר ימסרו בנאמנות, ... לידיו הנאמנות של ב"כ הבעלים, יהונתן יצחק (להלן: "הנאמן"):

(א) תיווצרנה ותרשמנה לטובת החברה שעבודי בעלי הקרקע אשר יבטיחו את כל החובות והתחייבויות הקיימות והעתידיות של היזם כלפי החברה בקשר עם אשראי הפרויקט, לרבות משכנתאות שתורשמה ברשם המקרקעין בדרגה ראשונה, **כל אחת מוגבלת לסך של 1,100,000,000 ₪ (מיליארד ומאה מיליון ₪)** (בתוספת הסכום המקסימאלי של התוספות המותרות על פי סעיף 25 לחוק הערבות התשכ"ז-1967) על מלוא זכויותיהם במקרקעין, כשזכויותיהם במקרקעין נקיות וחופשיות (לעיל ולהלן: "המשכנתא"), וכן משכונות קבועים שירשמו ברשם המשכונות בדרגה ראשונה על כל זכויות בעלי הקרקע ביחידות בעלי הקרקע, בדירות הנוכחיות ועל פי הסכם הבינוי-פינוי. מובהר כי על כל שעבודי בעלי הקרקע יחולו הוראות סעיף 3.1 להלן. עוד מובהר כי בעלי הקרקע ו/או הגורם שיוסמך מטעמם יחתמו על כל המסמכים הנדרשים לצורך יצירת ורישום שעבודי בעלי הקרקע, לרבות מסמכי המשכנתא ומסמכי המשכון, ... וכי הטיפול ברישום שעבודי בעלי הקרקע במרשמים הרלוונטיים יעשה על ידי היזם ובמימונו המלא".

117. בסעיף 1א' למסמך תנאים מיוחדים לשטר משכנתא, שכותרתו "תנאים מיוחדים", נאמר:

"מובהר, מודגש ומוסכם בזאת כי הסכומים המובטחים על פי שטר משכנתא זה הינם אך ורק בקשר עם פרויקט הנבנה ו/או שייבנה על המקרקעין ובהתאם להוראות הסכם המימון, כהגדרתו להלן, שנחתם בין החברה לבין הלווים.

למרות כל האמור בתנאים מיוחדים אלה לשטר המשכנתא, מובהר בזה, כי ביחס לחובות ו/או התחייבויות הלווים כלפי הפניקס, הממשכנים אינם ערבים באופן אישי ו/או בכלל, אלא רק בדרך של שעבוד (ומימוש) הנכסים הממושכנים על פי שטר משכנתא זה וכן על פי שטר המשכון אשר נחתם על ידם בסמוך לחתימת שטר משכנתא זה. הפרת התחייבויות הלווים כלפי הפניקס (או קרות אחת או יותר מהעילות להעמדה לפירעון מיידי הקבועות בסעיף 22 לעיל) תקנה להפניקס את הזכות לממש את המשכנתא שרשומה לטובת הפניקס על הנכסים הממושכנים (וכן את המשכון על פי שטר המשכון האמור לעיל) אך לא תקנה להפניקס זכות לגבות מהממשכנים באופן אישי ו/או בכלל את חובות הלווים להפניקס, ובמקרה כאמור הפניקס לא תדרוש מהממשכנים סכומים כלשהם מעבר לסכומים שיתקבלו ממימוש המשכנתא והמשכון כאמור, למעט עקב הפרת התחייבויותיהם של הממשכנים או מניעתם את מימוש המשכנתא ו/או המשכון כאמור. כמו כן מובהר בזאת, כי במקרה כאמור לעיל, לא יוטלו על הממשכנים באופן אישי ו/או בכלל הוצאות כלשהן בקשר עם מימוש המשכנתא ו/או המשכון ואלה יגבו מתוך תמורת המימוש.

למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי נגד הלווים – אזורים בנין (1965) בע"מ ח.פ. 520031089 (לעיל ולהלן: "הלווים") – לא תהיה הפניקס מוגבלת למימוש הנכסים הממושכנים על פי שטר המשכנתא (ו/או שטר המשכון), ותהיה רשאית לפעול בכל דרך המוקנית לה על פי המסמכים השונים שנחתמו בין החייבים לבין הפניקס, בין לפני העברת הבעלות בנכסים הממושכנים מהממשכנים לחייבים ובין לאחריה.

עוד מובהר בזאת כי ביחס לחובות ו/או התחייבויות הממשכנים כלפי הפניקס מכח הלוואות ו/או אשראים שהפניקס נתן או יתן לממשכנים שלא בקשר עם הפרויקט לא תחול על הפניקס כל מגבלה במימוש הזכויות הממושכנות כאמור לעיל.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות שטר משכנתא לבין הוראות הסכם המימון, כהגדרתו להלן, יגברו הוראות הסכם המימון."

118. בסעיף 22 למסמך תנאים מיוחדים לשר משכנתא, שכותרתו "העמדה לפרעון מידי", נאמר:

"22. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 21 לעיל ובנוסף על כך, הותנה בזה במפורש כי בכל אחד מהמקרים הבאים תהיה החברה רשאית לדרוש מאת הלווים את הפירעון המידי של הסכומים המובטחים (בין אם מועד הפירעון של הסכומים הנ"ל הגיע ובין אם טרם הגיע) ועם דרישה כזו יעמדו הסכומים הנ"ל לפירעון מידי, והממשכנים ו/או הלווים מתחייבים לשלם לחברה את כל הסכומים הנ"ל, כולם ו/או כל חלק מהם, וכן ריבית פיגורים שהצטברה עליהם עד למועד ההעמדה לפירעון מידי, מיד עם דרישתה הראשונה של החברה, כאמור, והסכומים האלה ישאו ריבית בשיעור המירבי, כמפורט בסעיף 23א להלן, מתאריך המקרה ועד הפירעון המלא:

...
22.18. אם החברה העמידה לפירעון מידי חוב על פי "הסכם למימון רכישת קרקע" (בקשר למקרקעין בשכונת "הר נוף" ירושלים) שנחתם בין החברה לבין הלווים ביום 2 במרץ 2022.

119. לשיטת פייביש, ההסכם המשולש אינו הסכם ליווי לפרויקט סגור כמקובל, אלא מהווה חשיפת נכסי פייביש בפרויקט לאשראים שונים שנוטלת ו/או שטיטול אזורים בפרויקטים שונים, במקומות שונים ובנסיבות שונות – בדיוק ההפך מהסכם ליווי פרויקט סגור. עוד טען פייביש כי ההסכם המשולש הצליח להיטיב ולשפר את מצבה של אזורים מול בעלי הדירות בפרויקט שמצבם, בכלל זה מצבו של פייביש, הורע בהשוואה להסכם פינני-בינוי, כאשר ההסכם המשולש משנה לרעה תנאים הכלולים בהסכם פינני-בינוי עליו נדרש פייביש לחתום.

120. נטען כי מאחר שרוב בעלי הדירות בפרויקט חתמו על הסכם משולש וחלק מנספחיו, קובץ הכולל תנאים דרקוניים, הרי שכל הפרויקט הוכתם, והדבר עלול לגרום לפירעון כל האשראים הניתנים על ידי המלווה (הפניקס), ובעקבות פירעון האשראים, עלול הדבר לגרום למימוש השעבודים שניתנו כבר לטובת המלווה על ידי רוב בעלי הדירות בפרויקט, ובכך הפרויקט יקרוס, ובמסגרת זו, חשוף פייביש (גם אם לא יחתום על המסמכים שבקובץ – ההסכם המשולש ונספחיו) לפגיעה קשה בנכסיו ובזכויותיו, על לא עוול בכפו.

121. פייביש מפנה לסעיף 22.18 לעיל שם מצוינים מקרקעין בשכונת הר נוף בירושלים, וטוען כי אינו מסכים שנכסיו בפרויקט ישמשו כבטוחה לפרויקט בירושלים, שאינו קשור לפרויקט הנדון, ולכן לא ניתן לחייבו לחתום על הסכם פינני-בינוי ועל הסכם משולש.

122. במהלך הדיון המקדמי שהתקיים ביום 26.1.25, טען ב"כ פייביש כי "הבעיה היא שאם יהיה כשל באחד הפרויקטים האחרים של אזורים אז כמגדל קלפים תיפול גם הדירה של מרשי" (פרו', עמ' 39, ש' 22-23).

123. במסגרת ישיבת קדם המשפט, נתתי דעתי להסכם הליווי המשולש שאכן הוראותיו חורגות מהוראות הסכם הפינני-בינוי. לאור בחינה זו, הובהר כי עסקינן רק בשעבוד של רווחים כלואים, ולכן הצעתי כי להסכם המשולש יתווסף הסעיף הבא, וזאת לנוכח שעבוד הרווחים העודפים:

"מוסכם עלינו כי מימוש הרווחים הכלואים על ידי חברת הביטוח המממנת כפוף למסירת הדירה החדשה לדיירים או לחילופין מימוש ערבות [תוק](#)

המכר על ידי הדיירים כאשר סעיף זה יכנס להסכם המשולש ויגבור על כל הוראה אחרת במערכת היחסים שבין אזורים לבין החברה המממנת".
 124. ביום 30.1.2025 הודיעו התובעים כי נעשתה פנייה לחברה המממנת על ידי היזם, אזורים, בהתאם להצעת בית המשפט, והוסכם כי במעמד החתימה על מסמכי הליווי על ידי פייביש, יתווסף למסמכי הליווי מכתב חתום מטעם החברה המממנת לפיו:

"לבקשתכם ובהמשך להסכם המשולש המצורף בזאת, הרינו להבהיר כי מימוש השעבוד לטובתנו על עודפי הפרויקט של היזם יעשה בכפוף למסירת הדירה החדשה לדייר או לחילופין מימוש ערבות **חוק המכר** ע"י הדייר (בטוחת הבעלים, כמשמעה בהסכם המשולש). הודעה זו תואמת את הצעת בית המשפט".

125. פייביש הודיע כי הוא מסכים שהרווחים הכלואים יוכלו להיות ממומשים על ידי חברת הביטוח המממנת בכל עת. ואולם, הוא הודיע באופן קטגורי שאינו מסכים לרישום שעבוד לזכות הגורם המממן ורישום הערת אזהרה על נכסיו בפרויקט לטובת היזם (אזורים) והחברה המממנת (הפניקס), והוא לא יחשב כחייב ו/או כלווה ו/או כערב, ולא תחול עליו כל חובה על פי ההסכם המשולש על נספחיו.

126. למותר לציין כי בגישתו זו, מסרב פייביש קטגורית למימון פיננסי של הפרויקט, דבר שאינו מתקבל על הדעת בעולם הכלכלה המודרנית. בהחלטתי מיום 30.1.25 כבר הבעתי את מורת רוחי מעמדתו זו של פייביש, בצייני כי "רשמתי לפניי את עמדתו הבלתי סבירה של הנתבע לפיה אינו מסכים כלל לשעבוד הפרויקט ולרישום הערת אזהרה לטובת היזם והגורם המממן. עמדתו הסרבנית של הנתבע תובא בחשבון בעת מתן פסק הדין בתיק".

127. בסעיף 64 לסיכומי חזר פייביש על טענתו כי ההסכם המשולש אינו הסכם ליווי פיננסי סגור וחושף את פייביש לסיכונים כבדים הנוגעים לאשראים שאזורים נטלה בפרויקטים אחרים בעבר וכאלו הצפויים בעתיד. בהקשר זה, שב והפנה פייביש לסעיף 22.18 למסמך תנאים מיוחדים לשטר משכנתא, שהנו חלק מההסכם המשולש, וטען כי אי עמידה בתנאי אשראי חיצוניים אלו, צפויה לגרום לפגיעה בפייביש שיצטרך להיוותר ללא נכסים בפרויקט, עם ערבות **חוק המכר** שתיפרע בעתיד הרחוק. פייביש הוסיף כי החשיפה בפרויקט עולה על 1.1 מיליארד ₪ ומסכנת את כל רכושו של פייביש (ולא רק את הנכסים בפרויקט).

128. בעלי הדירות בסיכומיהם, טוענים כי ההסכם המשולש קובע מנגנון non-recourse המגביל את הסעד כלפי בעלי הקרקע לשעבוד ולמימוש זכויותיהם במקרקעין בלבד, כאשר מנגד, ניתנת להם בטוחה על מלוא ערך הדירה החדשה. עוד הטעמו התובעים כי מדובר בפרויקט בינוי-פינוי, היינו: דירת פייביש תיהרס רק לאחר שיקבל את דירתו החדשה, כך שהסיכון בעניינו מזערי.

129. לאחר ששקלתי את טיעוני הצדדים, שוכנעתי כי יש ממש בטענות פייביש כי לא היה מקום להעמיד את החוב נשוא פרויקט זה לפירעון מיידי בנסיבות בהן מועמד חוב בגין פרויקט הר נוף לפירעון מיידי, ולא היה מקום לקשור בין הפרויקטים. בניגוד לטענה שהועלתה בישיבה המקדמית לפיה, מדובר בשעבוד של רווחים עודפים, ככל שיהיו קיימים, לטובת חוב, ככל שיהיה, בגין פרויקט הר נוף, לא מצאתי בשטר המשכנתא אמירה מפורשת כי מדובר בשעבוד רווחים עודפים בלבד. באשר לסעיף 22.11 ב-"תנאים מיוחדים לשטר משכנתא" אליו הפנה פייביש רק בהשלמת הטיעון מטעמו, הקובע כי ירידה באחזקות מר הרשי פרידמן לפחות מ-

51% במניות אזורים, מביאה לפירעון מידי של המשכנתא, נראה כי מדובר בסעיף מרתיע שנועד להביא לכך שהעברת זכויות בחברה תיעשה רק בכפוף להסכמת הבנק כדי לשמר את חוסנה. עם זאת, אי אפשר להתעלם מכך שהדיירים האחרים נתנו הסכמתם למתווה זה, וכן לעובדה שהדיירים מקבלים את "מלכת הבטוחות", ערבות [חוק המכר](#), על שווי הדירה החדשה. כן לא ניתן להתעלם מן העובדה שמדובר בפרויקט בינוי-פינוי באופן שדירת פייביש תיהרס רק לאחר קבלת הדירה החדשה.

130. אין לקבל את הצעת פייביש, לפיה הוא, בניגוד ליתר הדיירים, לא יידרש לחתום על ההסכם המשולש כלל הואיל ויהא בכך משום פגיעה בעיקרון השוויון בין הדיירים לטובתו. כפי שעומד פייביש על עיקרון שוויון התמורות בין הדיירים, כך מצופה שאף הוא יחתום כמותם על הסכם הליווי.

131. ואולם, תנאי לחתימת פייביש על ההסכם המשולש הוא שהגורם המלווה יחתום על התחייבות לטובת כלל בעלי הדירות בנוסח הבא:

"לבקשתכם ובהמשך להסכם המשולש המצורף בזאת, הרינו להבהיר כי השעבוד לטובתנו ביחס לפרויקט הר נוף מתייחס לרווחי הפרויקט בלבד, ויעשה בכפוף למסירת הדירה החדשה לדייר כשהיא נקיה מכל חוב ו/או שעבוד ו/או זכות צד ג' (תוך צירוף מכתב ההחרגה הרלוונטי) או לחלופין, מימוש ערבות [חוק המכר](#) על ידי הדייר (בטוחת הבעלים, כמשמעה בהסכם המשולש)".

הנוסח המקובל על הפניקס בהשלמת הטיעון האחרונה מטעם התובעים, לא הניח את דעתי, הן משום שאינו מתייחס למכתב ההחרגה, והן משום שאינו מבהיר במפורש כי השעבוד יחול על עודפי/רווחי הפרויקט בלבד.

132. סוף דבר, אני קובעת כי פייביש יחשב כדייר סרבן אם יסרב לחתום בתוך 30 יום מהיום על הסכם פינוי בינוי והנספחים הנלווים, הכולל את התמורה שקבעתי בפסק דין זה. התחייבות פייביש לחתום על הסכם הליווי בהסכם הפינוי בינוי, כמו גם החתימה על ההסכם המשולש מול הגורם המלווה, כפופה למסירת התחייבות בנוסח האמור לעיל. הפניקס תבהיר כי התחייבות זו מחייבת אותה ביחס לכל בעלי הדירות.

133. במקרה של סירוב כאמור, בחלוף 30 יום מהיום, עו"ד אדטו יהא רשאי לחתום במקום פייביש על הסכם הפינוי בינוי, על נספחיו, לרבות על ההסכם המשולש, ובלבד שהתמורה תכלול את התמורה שנקבעה בפסק דין זה, ולא יותר מ- 120 מ"ר, ובכפוף להמצאת התחייבות הגורם המממן, כאמור לעיל.

134. בשל דרישותיו הסחטניות של פייביש בתחילת ההליך, והתנהלותו הדיונית, לכל אורך הדרך (והשלמת הטיעון האחרונה תעיד), ולאור דחיית התביעה הקניינית, חרף התוצאה אליה הגעתי בתביעת הדייר הסרבן, בה קיבלתי חלק מטענותיו, אני מחייבת את פייביש בהוצאות חלקיות של ההליך בסך של 15,000 ₪ שתשולמנה בתוך 30 יום מהיום.

המזכירות מתבקשת לשגר את פסק הדין לצדדים.

זכות ערעור כחוק.

ניתן היום, כ"ה שבט תשפ"ו, 12 פברואר 2026, בהעדר הצדדים.

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

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה