



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים
אזרחיים**

ע"א 51373-01-11 נבט נ' אנוך ואח'

בפני כב' השופט שנלר – אב"ד
כב' השופט ד"ר ורדי
כב' השופטת לבהר-שרון

שרית נקט

ע"י ב"כ עו"ד גלעד ברנע ועו"ד דבי שדה

המעוררת:

נגד

1. גד אנוך

2. שולמית אנוך

ע"י ב"כ עו"ד טל בננסון ועו"ד יפעת ליבלר

המשיבים:

פסק דין

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18

רקע

ערעור על פסק דינו של בית משפט השלום בתל-אביב (כבוד השופט עודד מאור)
מיום 28/12/10 בת.א. 28736-02-10.

1. מה דינו של "דייר סרבן" המסרב לפנות את ביתו במסגרת פרויקט פינוי בינוי,
מה הקריטריונים הסבירים לסירוב כזה ומהם אינטרסי זכויות וחובות
הצדדים המעורבים, הציבור והאיזון הראוי ביניהם.
שאלות אלו ואחרות עלות במסגרת ערעור זו ואדון בהן כסדרן ואנסה לתת
להם תשובות.

העובדות, המחלוקות והטענות

2. עסקינן בפרויקט פינוי בינוי לגבי בניין ברח' רמה 4 בנוה שרת ת"א, הידוע
כחלקה 54 בגוש 7321 (להלן: "הבניין").



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים
אזרחיים**

ע"א 11-01-51373 נבט נ' אנוך ואח'

- 1 המשיבים שהינם בעלי זכויות בדירה בבנין הגישו ביום 16/2/10 תביעה
2 כספית ע"ס 871,000 ₪ כנגד המערערת שהינה אף היא בעלת זכויות בדירה
3 בבנין עקב סירובה לחתום על הסכם פינוי בינוי עם היזם.
4
- 5 3. אין מחלוקת שעל הבניין חלה תכנית מתאר המאפשרת פרויקט פינוי בינוי
6 במתחם בו מצוי הבניין (שהינו חלק ממתחם בית אל שבו 21 בניינים) שקיימות
7 בו היום 154 דירות בעשרה בניינים. לפי התוכנית ייהרסו הבניינים הנ"ל וייבנו
8 במקומם 414 דירות חדשות בשישה בניינים.
9 כך, ביום 24/9/03 פורסם בצו התכנון והבניה (הכרזה על מתחמים לפינוי
10 בינוי או עיבוי הבניה) תשס"ד-2003, הכרזה על מתחם בית-אל כמתחם
11 לפינוי לשם בינוי, כשתוקף הכרזה זו הוארך.
12 אין גם מחלוקת שלפני מספר שנים התארגנו בעלי דירות במתחם
13 להתקשרות עם חברת גרין פארק (נוה שרת) בע"מ (להלן: "היזם") לביצוע
14 פרויקט פינוי בינוי, באופן, שבסופו של יום, לאחר ביצוע הפרוייקט שאמור
15 להימשך כ-3 שנים, יקבלו בעלי הזכויות בדירות, דירות חדשות הגדולות בכ-40
16 מ"ר מהדירות הנוכחיות וכן מחסן וחניה, כאשר בתקופת הביניים, הם זכאים
17 לתשלום דמי שכירות.
18
- 19 לפי הצהרת היזם (שלא נסתרה), המצב כיום (להבדיל מהמצב בזמן הדיון
20 בבית משפט קמא או נתנו את הסכמתם 151 בעלי דירות), שמתוך 154 בעלי
21 דירות, 153 בעלי דירות נתנו את הסכמתם וחתמו על חוזה ההתקשרות עם
22 היזם, והמערערת שרכשה את דירתה מחברת עמידר בשנת 2008 (לאחר
23 שעמידר נתנה את הסכמתה לתנאי ההסכם) נותרה היחידה והאחרונה
24 שסירבה לעשות כן.
25 לטענת המשיבים, בכתב התביעה, בכך מונעת המערערת את מימוש הפרוייקט
26 כולו, ללא כל נימוק ענייני ובלא כל טעם ממשי, כפי הנראה תוך תקווה לקבל
27 הטבות תריגות העולות על התמורה על פי החסכם עם כלל הדיירים, כשאי
28 מימוש הפרוייקט גורם להם נזקים כספיים כבדים המתבטאים בהפסד תוספת
29 השווי לדירה החדשה שהם אמורים לקבל בפרוייקט חלף דירתם הנוכחית,



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים
אזרחיים**

ע"א 51373-01-11 נבט נ' אנוך ואח'

- 1 כאשר מתקיימים התנאים הקבועים בחוק פיצוי ובינוי (פיצויים) התשס"ו-
2 2006 (להלן: "החוק") לצורך מתן פיצוי על פיו.
3
- 4 לפיכך, הגישו המשיבים כנגד המערערת תביעה כספית נזיקית ע"ס 871,000 ₪,
5 שזהו ההפרש הכספי בין שווי דירתם הנוכחית לשווי הדירה החדשה שהם
6 אמורים לקבל במסגרת ביצוע הפרויקט, תוך טענות שהמערערת אחראית
7 כלפיהם גם ברשלנות, ושהיא פעלה בחוסר תום לב בכך שנמנעה מלהיפגש עם
8 היזם ו/או נציגי הדיירים ולפרט נימוקים ממשיים כלשהם לסירוב להתקשר
9 בהסכם לו הסכימו כל דיירי הבניין.
10
- 11 5. בכתב ההגנה, שהוגש ע"י המערערת, טענה המערערת כי מדובר בפגיעה
12 בזכויותיה לחופש הקניין ופגיעה בעקרונות הצדק הטבעי של כבוד האדם
13 וחירותו, תוך נסיון של היזם והקבלנים לכפות עליה, באמצעות הפעלת לחץ
14 והליכים משפטיים, לחתום על עסקת פינוי בינוי.
15 לטענת המערערת, עומדת לה זכות הסירוב הסביר לפי החוק, שכן קיימות
16 נסיבות מיוחדות אשר בגינן נבצר ממנה לחתום על העסקה בתנאים שהוצעו
17 לה, בהיותה אם חד הורית לילד המוכר כנכה 100% החולה במחלת
18 התלסמיה, ומקבל טיפול יומיומי בבית והדירה מותאמת לצרכי הילד
19 ולמצבו הבריאותי.
20 לטענתה, היא לא מוכנה לשים את כספה על קרן הצבי בהיעדר ערבויות
21 מספיקות, כאשר לשיטתה, דירתה (שהיא דירת קרקע) כוללת שטח של גינה
22 ולכן שוויה גבוה מהערכת המשיבים, ולכן הפער הריאלי בין שווי הדירה כיום
23 לבין שווי הדירה העתידית מצטמצם לכ- 200,000 ₪ בלבד, והיא לא מעוניינת
24 לטלטל את בנה בדירות שכורות, שקשה למצוא באזור בדמי השכירות
25 המוצעים ע"י היזם.
26 לטענתה, היא מוכנה לבוא בדברים עם היזם ולנסות למצוא פתרון הולם
27 לבעייתה ואף פעלה בנדון.
28 לטענת המערערת, התביעה פוגעת בעקרונות הצדק הטבעי כפי שהם נובעים
29 מחוק יסוד כבוד האדם וחירותו, ובזכותו החוקתית של האדם לדיוור הולם
30 שכולל בחובו את הזכות לבית, כאשר מדובר בפרויקט כלכלי גרידא בו אדם



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים
אזרחיים**

ע"א 11-01-51373 נבט נ' אנוך ואח'

1 חלש וחסר אמצעים כמוה מותקף ע"י החזקים ממנו על מנת שייכנע וימסור כל
2 אשר לו בכל תנאי, כאשר לא מדובר בסחטנות או ניסיון להשבחה כלכלית.
3
4 יש לציין כי בתחילת הדיון בבית משפט השלום, הודיעה אחותה של .6
5 המערערת כי לפי תחשיב שערכו, הם דורשים מהיזם 4.2 מליון ש"ח בתמורה
6 למסירת הזכויות בדירה (עמוד 2 לפרוטוקול מיום 28/10/10), ולאחר
7 שניסיונות הפשרה לא צלחו, התקיים דיון ההוכחות.
8 בחקירתה בבית המשפט, העידה המערערת כי היא לא מסרבת להיכנס
9 לפרוייקט עקב זאת שהיא רוצה לקבל יותר כסף, אלא היא לא מוכנה להיכנס
10 לפרוייקט שכן אינה מוכנה להיות תלויה בקבלן, ולא מוכנה לעזוב את "בית
11 חלומותיה" גם אם יתנו לה ערבויות בנקאיות על מיליון ₪ ודירה חלופית
12 מותאמת לצרכיה או דירה בשכירות ללא הגבלת שכ"ד, ושהיא מבחינתה רוצה
13 "אפס סיכונים ופיצוי כספי" (עמוד 90 לפרוטוקול שורות 1-4). היא גם לא
14 ידעה להגיד איזה התאמות נדרשות בדירה (עמוד 109 לפרוטוקול שורות 25-
15 24) ואמרה "שהיא לא רוצה כלום, טוב לי בבית שלי, לא רוצה שום דירה"
16 (עמוד 119 לפרוטוקול שורות 15-18).

פסק דינו של בית משפט קמא

17
18
19
20 בית משפט קמא קבע כי התנגדותה של המערערת לפרוייקט היא התנגדות .7
21 סרק שאינה מטעמים ענייניים, וזאת למרות המאמצים האמיתיים והכניס
22 שנעשו להתאמת הצרכים למערערת, ולמרות זאת עמדה בסירובה הבלתי
23 סביר, וסרבה לכל ההצעות שהוצעו לה עקב חששה לאי ודאות ואי יציבות,
24 כולל ערבויות, רכישת דירה חלופית וכזו וזאת עקב טענתה שהיא רוצה
25 להמשיך לגור בדירתה.
26 ביהמ"ש קבע כי אף שלא הובאו ראיות והמערערת לא תזרה בפני ביהמ"ש
27 בעדותה על מצבו של בנה, ספק רב אם המצב האובייקטיבי הקשור לבנה,
28 שאין מחלוקת שהוא קשה מאוד, הוא זה שגורם למערערת להתנגדות
29 לפרוייקט.



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים
אזרחיים**

ע"א 11-01-51373 נבט נ' אנוך ואח'

1 בית המשפט קבע כי לא נסתרו חוות דעת המומחה מטעם המשיבים שסכום
2 הפיצוי הינו ההפרש בין שווי דירת ההטבה לערך הדירה כיום, העומד על
3 681,000 ₪, ולכן קיבל את התביעה וחייב את המערערת בתשלום סכום זה.
4

טענות הצדדים בערעור

- 5
6
- 7 .8 לטענת המערערת, לא התקיים בבית המשפט הבירור העובדתי והמשפטי
8 הנדרש בסוגיות יסוד, שעניין חיוב המערערת בפיצויים על פי החוק, פרשנות
9 החוק, ויישומו, לרבות בחינת הסבירות של סירוב המערערת על פי המתחייב
10 מהוראות החוק כמו גם ממעמדו החוקתי של כבוד האדם, השוויון וזכות
11 הקניין של המערערת. זכויות, שלאורן סירוב המערערת הוא סירוב סביר,
12 ואין לאפשר לכפות עליה פינוי המהווה פגיעה בזכויות אלו.
13 כן נטען, כי לא הונחו יסודות נדרשים כמו הנזק, גובהו והקשר סיבתי.
14 בנוסף נטען כי החוק נגוע באי חוקיות בהיבטים מהותיים ועקרוניים, לרבות
15 השימוש שנעשה בחוק כאמצעי אכיפה להפעלת לחץ שאינו לגיטימי, תוך
16 פגיעה באוכלוסיות מוחלשות בזכות הקניין, בכבוד האדם ובשוויון, כאשר
17 פסק הדין מביא לכך שבעקבות פס"ד כספי בתביעת נזיקין תפונה המערערת
18 מביתה.
19
- 20 .9 לטענת המשיבים, מדובר בניסיונות של המערערת להשיג תמורה גדולה יותר
21 מכל דייר אחר, באמצעות התנגדות לפרוייקט בלא כל נימוק ענייני סביר,
22 מלבד ניסיון להוציא יותר כסף משקיבלו 153 הדיירים האחרים הנתונים
23 "כבני ערובה" בידיה.
24 לטענת המשיבים, המערערת עוטפת את טענותיה באצטלה של מאבק עקרוני
25 וציבורי בעוד שלמעשה מדובר בניסיון לקבל תמורה כספית גבוהה יותר,
26 כאשר לא בוצעו כל התאמות לדירה עקב מחלת בנה והיא סירבה לכל
27 ההצעות שניתנו לה שהעמידו אותה באופן שאינה חשופה לשום סיכון.
28 לטענת המשיבים, מדובר בחוסר תום לב ושימוש לרעה בהליכי משפט, כאשר
29 בדיוק לכך נועד החוק לתת מענה כנגד דייר סרבן המסרב סירוב בלתי סביר
30 ואין בכך פגיעה בזכות קניינה או כבודה או בעקרון השוויון, מה גם שהפגיעה



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים
אזרחיים**

ע"א 11-01-51373 נבט נ' אנוך ואח'

1 הממשית היא בזכויותיהם של 153 הדיירים האחרים שרבים מביניהם הינם
2 דיירים קשיי יום הגרים בדירות קטנות ועלובות שהמערערת מונעת מהם
3 בחתנגדותה לקבל דירה חדשה ומרווחת בשווי גדול בהרבה.
4

דיון

5
6
7 לאחר ששמענו את הצדדים ועיינו בהודעת הערעור ובעיקרי הטיעון, אמליץ
8 לחברי להרכב לדחות את הערעור.
9

המסגרת החוקתית

10
11
12 10. סעיף 2 לחוק קבע אחריות בנוזיקין בשל סירוב בלתי סביר לביצוע עסקת פינוי
13 ובינוי.
14 ובלשון סעיף 2 לחוק:

15
16 2. "א) הסכים רוב מיוחס מבין בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי
17 לכרות עסקת פינוי ובינוי, יהיה בעל דירה באותו מקבץ, המסרב סירוב בלתי
18 סביר להעביר את זכויותיו לשם ביצוע העסקה או המתנה את הסכמתו לכך
19 בתנאים בלתי סבירים (בחוק זה - בעל דירה מסרב), אחראי בנוזיקין כלפי
20 שאר בעלי הדירות באותו מקבץ, המסכימים לעסקה, בשל הנזק שנגרם להם
21 עקב אי ביצוע העסקה.

22 ב) סירוב להעברת זכויות כאמור בסעיף קטן (א) לא ייחשב
23 כבלתי סביר, בן השאר, באחד מאלה:

- 24 (1) עסקת הפינוי ובינוי אינה כדאית כלכלית;
- 25 (2) לא הוצעו לבעל הדירה המסרב מגורים חלופיים לתקופת
26 הקמת הבנין החדש, ואם בעל הדירה המסרב או בן משפחתו
27 המתגורר עמו הוא אדם עם מוגבלות - המגורים החלופיים
28 שהוצעו לו אינם כוללים התאמות, ככל שהיו בדירה
29 שהזכויות בה מועברות או ככל שהן מתחייבות ממאפייניהם
30 של המגורים החלופיים;



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים
אזרחיים**

ע"א 11-01-51373 נבט נ' אנוך ואח'

- 1 (3) לא הוצעו לבעל הדירה המסרב בטוחות הולמות לביצוע
2 עסקת הפינוי ובינוי;
3 (4) קיימות נסיבות אישיות מיוחדות של בעל הדירה המסרב
4 שבשלהן ביצוע עסקת הפינוי ובינוי, בתנאים שסוכמו עם
5 שאר בעלי הדירות, הוא בלתי סביר;
6 (5) היה בעל הדירה או בן משפחתו המתגורר עמו אדם עם
7 מוגבלות והתקיים אחד מאלה:
8 (א) כללה עסקת פינוי ובינוי מתן דירת קבע חלופית
9 לבעל הדירה, והדירה האמורה אינה כוללת התאמות
10 ככל שהיו בדירה שהזכויות בה מועברות או ככל שהן
11 מתחייבות ממאפייניה של דירת הקבע החלופית;
12 (ב) לא כללה עסקת פינוי ובינוי מתן דירת קבע
13 חלופית כאמור בפסקת משנה (א) - העסקה אינה
14 כוללת תמורה בשל שווין של ההתאמות ככל שהיו
15 בדירה שהזכויות בה מועברות.
16
17 (ג) בסעיף זה -
18 "אדם עם מוגבלות" - כהגדרתו בסעיף 5 לחוק שווין זכויות
19 לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998;
20 "התאמות" - שינויים או התקנים בדירה או ברכוש המשותף
21 בבית המשותף שהדירה נמצאת בו הדרושים לאדם עם
22 מוגבלות, בשל מוגבלותו, לשם נגישותו הבטוחה והעצמאית
23 לדירה או לרכוש המשותף המשמש אותה".
24
25 כן נאמר בסעיף 5 לחוק שכותרתו: "תחולת פקודת הנזיקין" "על עוולה לפי
26 סעיף 2, יחולו הוראות פקודת הנזיקין [נוסח חדש], בכפוף להוראות חוק זה".
27
28 11. בדברי ההסבר להצעת חוק פינוי ובינוי (פיצויים) התשס"ה-2005, הצ"ח 1814,
29 שפורסמה ביום 16/7/05 נאמר כי: "הצעת החוק נועדה להתמודד עם תופעה
30 שלפיה פרויקטים של פינוי ובינוי אינם יוצאים לפועל, חרף רצונם של רוב



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים
אזרחיים**

ע"א 11-11-01-51373 נבט נ' אנוך ואח'

- 1 הדיירים, בשל התנגדות בלתי סבירה של אחד או יותר מבעלי הדירות. לרוב
2 ההתנגדות מקנה לדייר הסרבן עמדת מיקוח מיוחדת שבה הוא משתמש
3 פעמים אפילו במחיר של הכשלות העסקה".
4
5 כן נאמר בדברי ההסבר להצעת החוק:
6
7 "מאחורי הצעת החוק עומדת תפיסה שלפיה התחשבות באינטרס של רוב
8 בעלי הדירות והתחשבות באינטרס הציבורי הכללי של דיירי העיר היא
9 תכלית ראויה ובעלת עוצמה מול הפגיעה בקניינו של דייר מסרב. עוצמה
10 יחסית זו נגזרת מההערכה בדבר החולשה היחסית של קניינו של הפרט
11 בהקשר לבית משותף" (תוך הפניה לרע"א 7112/93 צודלר נ' יוסף, פ"ד מח(5)
12 550 (להלן: "פס"ד צודלר"), בו נקבע כי זכות הקניין של בעל דירה בבית
13 משותף אינה זכות קניין קלאסית והיא כשלעצמה מוגבלת בזכות הקניין של
14 בעלי יתר הדירות בבית המשותף).
15
16 12. בדיון בכנסת אמר מציע החוק ח"כ ניסן סלומינסקי את הדברים הבאים (דברי
17 הכנסת מיום 19/7/05 בעמוד 24430):
18
19 "מה שקורה בפועל הוא, שכמעט כל האתרים של משרד השיכון
20 תקועים ולא יכולים להתפתח, מפני שכמעט בכל אתר יש מה שנקרא "דייר
21 סרבן". כשאני מדבר על דייר סרבן, זה לא מי שמתנגד מסיבות אמיתיות
22 וענייניות. עליו החוק לא מדבר. מדובר על מישהו שמסיבות לא סבירות,
23 בדרך כלל מתוך רצון לסחוט יותר תשלום, מסרב ותוקע את כל האתרים.
24 לכן, רוב האתרים היום תקועים. באה הצעת החוק הזאת ואמרת,
25 שבמצבים כאלה, ואך ורק במצב שהדייר מתנגד מסיבות לא סבירות, ושאי
26 בית המשפט לקנוס את הדייר. לא הלכנו על פינוי, אלא לקנוס את הדייר
27 המסרב ולחייב אותו בתשלום הנזקים שהוא גרם לכל הדיירים האחרים.
28 אם ההצעה הזאת תתקבל, היא תוכל להביא לסדר".
29



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים
אזרחיים**

ע"א 11-01-51373 נבט נ' אנוך ואח'

13. הן דברי ההסבר להצעת החוק והן דברי הכנסת מפנים לדברי כבוד
 השופט חשין בעמודים 562-563 לפס"ד צודלר (עליו מתבססת גם הצעת
 החוק) "הרוכש דירה בבית משותף - הוא הדין במי שדירה בבית משותף
 נפלה לבעלותו בדרך אחרת - מעלים עליו כי הסכים מראש לוותר על חלק
 מן האוטונומיה הקניינית הקנויה לו, וכמו הקנה חלק מזכויותיו למסגרת
 השיתופית המתמשכת והקבועה. דיברנו בלשון של ויתור, אך לאמיתם של
 דברים הוויתור מובנה הוא אל תוך מסגרתו הנורמטיבית של הבית
 המשותף, כהגבלה קניינית מעיקרו של דין".
- ובהמשך בעמוד 563 לפס"ד צודלר:
- "בין שנסווג את זכות הבעלות הפרטית ביחידות הדיור שבבית המשותף
 כזכות בעלות "קלאסית" הכפופה לשיעבוד, ובין שנסווג אותה כזכות בעלות
 מצומצמת מעיקרה מזכות הבעלות הקלאסית (ראה טדסקי, במאמרו הנ"ל,
 בעמ' 225-227), בין כך ובין כך, דומה כי למשבצת הבעלות הקלאסית אין
 היא משתייכת. השאלה אינה אלא זו: זכות בעלות ביחידות הדיור שבבית
 המשותף, עד כמה הרחיקה זו נדוד ממשבצת זכות הבעלות הקלאסית; וביתר
 דיוק: האם ניתן לפרש את המנגנון שבה סעיף 60 לחוק כמנגנון המתיר -
 בעצם קיומו - פגיעה בזכות הבעלות הפרטית. לדידי מסקנה אחת ברורה
 ומבוררת: גם אם יסתבר כי פירוש זה או אחר להוראת סעיף 60 לחוק יש בו
 כדי לפגוע בזכות הקניין, להפרכת פירוש זה לא יהיה די בטיעון שכנגד כי
 פגיעה בזכות הקניין אסורה היא על פי עקרונות הקניין הפרטי המקובלים
 עלינו. טיעון שכנגד זה - על דבר "קדושת זכות הקניין" - גם אם בעל כוח
 נפילים הוא במקומות אחרים, לא כן בענייננו: זכות הבעלות ביחידות הדיור
 בבית משותף אין היא כזכות הבעלות הקלאסית, ומוגבלת היא - מעבר לזכות
 הבעלות הקלאסית - בזכויות השוכנות בסביבתה והן זכויות הבעלים בדירות
 האחרות וברכוש המשותף".



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים
אזרחיים**

ע"א 51373-01-11 נבט נ' אנוך ואח'

- 1 יישום ומסקנות
- 2
- 3 14. בענייננו, כפי שקבע בית משפט קמא, לא מתקיימים התנאים לקיומו של
- 4 סירוב סביר שכן העסקה כדאית כלכלית, הוצע למערערת על-ידי היום כל
- 5 שניתן היה להציע ואף מעבר לכך, כולל התאמות אם יידרשו לבנה, ואין
- 6 נסיבות אישיות מיוחדות ההופכות את הסירוב לסביר, כאשר כפי שקבע בית
- 7 משפט קמא סירוב המערערת היה סירוב סרק בלתי סביר ללא כל נימוק ענייני.
- 8
- 9 15. למעשה, כפי שקבע גם בית משפט קמא ששמע את העדים בחן את הראיות
- 10 והתרשם מהם התרשמות ישירה ובלתי אמצעית, התנגדותה של המערערת
- 11 לפרויקט איננה קשורה לבנה הנכה.
- 12 זאת, משהמערערת עצמה ציינה בעמוד 109 לפרוטוקול שהיא לא יודעת אלו
- 13 התאמות נדרשות לדירה, וגם בדיון בערעור בפנינו לא יכול היה בא כוחה של
- 14 המערערת לענות על שאלת בית המשפט לגבי הראיות שהובאו בכל הקשור
- 15 למגבלות והצרכים המיוחדים. המערערת פירטה את מגבלות הילד וציינה
- 16 שכרגע אין צורך למעשה בהתאמות מיוחדות אלא חששה הוא מהעתיד שיהיה
- 17 צורך בהרחבת הפתחים אם יזדקק לכסא גלגלים, מה גם שהיזם התחייב
- 18 לעשות את כל ההתאמות הנדרשות, אם יידרשו בדירה החלופית שתירכש
- 19 למערערת.
- 20
- 21 16. בנוסף, למרות שמחד המערערת מנסה להציג את התנגדותה כהתנגדות
- 22 עקרונית, והיא טוענת לאי חוקיות של החוק ולפגיעה בזכויות יסוד כמו זכות
- 23 הקניין, כבוד האדם והשוויון, והיא אף מלווה בערעור זה על ידי ייצוג של עו"ד
- 24 מהקליניקה לעריכת דין קהילתית, חטיבת זכויות האדם המרכז האקדמי
- 25 למשפט ועסקים רמת גן, הרי בסופו של יום היא מוכנה לנהל מו"מ לפינוי,
- 26 ועשתה זאת גם במהלך הדיונים בבית משפט קמא וגם בפנינו, כאשר בבית
- 27 משפט קמא נקבה המערערת בדרישה לפיצוי במחיר של 4.2 מליון ₪ שהיא
- 28 דורשת לפינוי, ובפנינו דרשה 3 מליון ₪.
- 29 המערערת סירבה לכל הצעה אחרת של היזם לגבי דמי שכירות ללא הגבלה
- 30 בסכום, רכישת דירה חלופית מיידית, ומתן פיצוי לפי חו"ד שמאי שימונה



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים
אזרחיים**

ע"א 11-01-51373 נבט נ' אנוך ואח'

- 1 לגבי שווי הדירה שהייתה אמורה לקבל תוך אפשרות אף למערערת לא לקבל
2 חוות דעת זו ולהישאר בפרוייקט כמו כל הדיירים האחרים ואף לבחור את
3 הבניין, את הקומה ואת כיוון הדירה, תוך מתן בטוחות הולמות של ערבויות
4 בנקאיות.
- 5 דחינו, בסופו של יום, לא ניתן לשלול את התרשמות וקביעת בית משפט קמא
6 שמבחינה עובדתית התנגדותה של המערערת הינה התנגדות סרק שאינה
7 עניינית, ולמעשה מדובר בניסיון שלה לקבל פיצוי כספי גבוה, הגבוה בהרבה
8 מהשווי הכספי של ההטבה שמקבלים שאר הדיירים בפרוייקט, ובדיוק לשם כך
9 חוקק החוק שנועד למנוע מצב כזה.
- 10
- 11 17. אני דוחה הן את ניסיון המערערת לעטוף את הניסיון לקבל תמורה גבוהה
12 יותר באצטלה של נימוקים עקרוניים וחוקתיים, וכן את הטענות לפגיעה
13 בזכויות חוקתיות קנייניות, כבוד האדם וחירותו ופגיעה בשוויון וטענות
14 לאפליה וכן כנגד החוק עצמו.
- 15 אכן, לא ניתן להתעלם מכך שמדובר בפינוי מבית של אנשים, ושיש אנשים
16 אחרים (כמו היוזם) שנהנים מכך כלכלית ושניתן אף לכפות את הפינוי בהחלטה
17 של רוב של הדיירים (בכפוף לסירוב הסביר). ברם, מהפך השני לא ניתן
18 להתעלם מכך שבסופו של יום מדובר בפרוייקטים לרווחת התושבים הזוכים
19 להטבה ניכרת הן כספית בהשבחה ניכרת של שווי הדירה והן מבחינת התנאים
20 שהם מקבלים דירה חדשה, גדולה ואיכותית בהרבה מהדירה הישנה, ולכן לא
21 בכדי, במקרה שלנו 153 מתוך 154 דיירים חפצים בפרוייקט זה.
- 22
- 23 18. מול הזכויות החוקתיות של המערערת והפגיעה הנטענת בהן, עומדות
24 זכויותיהן החוקתיות של הדיירים האחרים (שחלקם כפי שנטען על-ידי ב"כ
25 המשיבים קשיי יום ובעלי נסיבות אישיות קשות) שגם להם יש זכויות קניין,
26 כבוד, ורצון לחירות לבחור להתקדם בחיים ולהשביח את רכושם ותנאי
27 מגוריהם, ולכן האינטרס הציבורי והחברתי מתייב גם הגנה עליהם.
- 28 לא מדובר גם בקיפוח של החלש וחסר האמצעים, כפי שמנסה המערערת
29 לטעון, מה גם שבית המשפט רשאי על-פי שיקול דעתו להפחית ולהקטין את



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים
אזרחיים**

ע"א 51373-01-11 נבט נ' אנוך ואח'

1 הפיצוי הנפסק לדייר המסרב אם ראה שמן הצדק לעשות כן, לפי סעיף 3 לחוק,
2 בין היתר תוך התחשבות ביכולתו הכלכלית של הניזוק.
3 בדומה, ואף מקל וחומר, להגנה על זכות הקניין גם של הנושים ולא רק של
4 החייבים והאפשרות לפעול עקב כך בהליכי הוצאה לפועל כנגד חייבים (רע"א
5 4005/98 גמזו נ' ישעיהו, פ"ד נט(3) 360, 375-376), יש להגן על זכות קניינם
6 של הדיירים האחרים ועל האינטרס הציבורי ולאפשר להם לפעול על פי החוק
7 כנגד דייר סרבן, חוק שחוקק בדיוק למטרה זו, תוך הדגשה המיוחדות של
8 זכות הקניין של הפרט המשתלבת בזכות הקניין של הדיירים האחרים בבית
9 המשותף.
10
11 כך גם אין מקום להפר את עקרון השוויון באופן שהדיירים שמסכימים
12 לפרוייקט יקבלו פיצוי והטבה פחותה, ואף פחותה משמעותית מהמערערת
13 הדורשת סכומי כסף נכבדים, גבוהים בהרבה מההטבה לה יזכו הדיירים
14 האחרים ואף מסרבת לפיצוי לגבי דירה חלופית לפי הערכת שמאי באופן
15 שיביא לדיי ביטוי את עקרון השוויון והשקיפות כלפי הדיירים האחרים.
16 כך גם אין ליצור דין שונה לדייר סרבן שהחוק קבע שסירוב בלתי סביר יהווה
17 עוולה לפי פקודת הניזקין, שאם ניתן כנגדו פס"ד המחייבו כספית בתביעת
18 ניזקין, דינו כדין כל נתבע שניתן כנגדו פסק דין כספי שניתן לממשו בהוצאה
19 לפועל ולפעול בהליכי פינוי וכינוס נכסים בכמוף להגנות היכולות לעמוד לדייר
20 זה על פי הדין.
21
22 כל זאת, כאשר במקרה דנן לא מדובר באדם המנושל מביתו ופוגעים בזכות
23 קניינו ללא כל תחליף, אלא באדם שנותנים לו במקום דירה קטנה ורעועה
24 דירה חדשה גדולה ושווה בהרבה, או אפשרות לדירה חלופית או פיצוי כספי
25 מייד לפי הערכת שמאי, באופן שבסופו של יום לא רק שלא יישאר בלא קורת
26 גג אלא יזכה בקורת גג משופרת.
27 זאת, כאשר האינטרס הציבורי הינו להיטיב עם אוכלוסיות המתגוררות
28 בשכונות מצוקה ובתנאי דיור קשים, אינטרס המשתלב היטב עם החוק
29 שמטרתו היתה לתת עדיפות לאינטרס הקנייני של רוב הדיירים המעוניינים
30 לשפר את רמת ואיכות חייהם לעומת האינטרס הפרטי של דייר סרבן זה או



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים
אזרחיים**

ע"א 51373-01-11 נבט נ' אנוך ואח'

- 1 אתר, במיוחד כשאין לו בסיס לסירוב סביר, אלא מטרתו להגדיל עקב סרבנותו
2 את הפיצוי שיקבל, כך שיהיה גבוה יותר מהפיצוי של הדיירים האחרים.
3
4 19. התוצאה הינה כי אמליץ לחברי להרכב לדחות את הערעור ולחייב את
5 המערערת לשלם למשיבים שכ"ט עו"ד בסך של 12,000 ₪.
6 ברי גם, שכפי שציין בית משפט קמא עדיין "פתוחה הדלת" בפני המערערת
7 להצטרף לפרויקט או להגיע להסכמה עם היזם לגבי אחת מההצעות הרבות
8 שהוצעו לה.
9 הערבון שהפקידה המערערת יועבר למשיבים, באמצעות בא כוחם, על חשבון
10 הנפסק לעיל.
11
12

ד"ר קובי ורדי, שופט

13

14

השופט ישעיהו שנלר, אב"ד

15

- 16 1. אני מסכים ומצטרף לכל האמור בחוות דעתו של חברי, כבי השופט ד"ר ורדי,
17 ומצאתי להתייחס למספר היבטים.
18
19 2. בניגוד לטענת המערערת, אין אני סובר כי חוק הפיצוי ובינוי (פיצויים),
20 תשס"א-2006 (להלן: החוק), הוא לא חוקתי, כך גם לא ההוראה בדבר הפיצוי
21 הנזקי.
22 די להפנות לדברי ההסבר להצעת החוק, על מנת להיווכח כי המתחוקק ביקש
23 למצוא את האיזון הראוי בין האינטרסים השונים של הדיירים בפרוייקט
24 שכזה. כך גם אם קיימת פגיעה באותה זכות קניינית במעמדה, כפי שציין חברי,
25 הרי היא לתכלית ראויה ועומדת גם במבחן המידתיות. יתר על כן, המתחוקק
26 לא נקט בצעד הדרסטי יותר ביחס לסרבן, דהיינו כפיית ההסדר בין היזם
27 לדיירים על הסרבן, כולל כפיית פינוי, אלא בחר, וכפי שציין בצדק, ב"כ



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים
אזרחיים**

ע"א 11-11-01-51373 נבט נ' אנוך ואח'

- 1 המערערת בכעין "קנס" וכפיצוי נזקי. גם בכך יש לראות משום איזון ראוי של
2 אותו היבט של פגיעה בקניינו של הסרבן.
3
- 4 3. דומה שבנוסף לאמור בדברי החסבר, ניתן לראות את אותו פיצוי כספי, כפיצוי
5 על נזק אמיתי שאותו דייר סרבן גורם לשאר הדיירים.
6 ודוק, גם אם נבחן את ההוראה בדבר הפיצוי הכספי במישור של דיני נזיקין,
7 בפועל בסירובו של הדייר הוא אכן גורם נזק לכל אחד מהדיירים ומדוע
8 הדיירים לא רשאים לפיצוי על נזקהם.
9 אכן, יכול וקביעת פיצוי זה או אחר יביא את הדייר הסרבן לחזור בו מסירובו,
10 אך איני רואה בכך פסול אלא הפוך מכך, הדבר ישיג את תכליתו הראויה של
11 החוק.
12
- 13 4. כמובן, שתנאי מוקדם לקביעת פיצוי כספי, קביעת בית המשפט שאכן מדובר
14 בדייר סרבן, דהיינו שאכן התנגדותו אינה נובעת מטעמים סבירים אותם קבע
15 המחוקק, לרבות בנסיבות של דייר או מי שגר עמו שהוא אדם עם מוגבלות,
16 כהגדרתו בחוק. גם לעניין אחרון זה, לא נקבע כי די במגבלות להצדיק את
17 ההתנגדות אלא יש להראות שלא נמצא מענה לצרכיו של האדם עם המוגבלות.
18
- 19 5. חברי בחרו את הנסיבות העובדתיות דנן ואכן נוכח ההצעות שהוצעו ע"י היזם,
20 נמצא מענה לכל טענותיה והשגותיה של המערערת, אף אם הדברים נבחנים
21 לאחר תיקוניו השונים של החוק.
22 כך, פתרון של רכישה מיידיית של דירה חלופית, כולל התאמה או התחייבות
23 להתאמה, ככל שיהיה צורך בכך. תשלום כספי ממנו תרכש דירה (לאור
24 התנאים מול עמידר) בהתאם לחוות דעת שמאי והסרת מגבלה של גובה דמי
25 השכירות ועוד.
26
- 27 6. ניתן, אפוא, לקבוע כי בבוא בית המשפט לבחון אם אכן מדובר בדייר סרבן אם
28 לאו, על בית המשפט להתרשם אם ההתנגדות נובעת מנימוקים כנים וראויים
29 או שכל מטרתה של ההתנגדות להשיג "רווחים" כספיים.



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים
אזרחיים**

ע"א 11-01-51373 נבט נ' אנוך ואח'

- 1 לצערי, במקרה דנן, אין מנוס מההתרשמות של בית משפט קמא
2 ומהתרשמותינו אנו, כי כל ההתנגדות נובעת אך ורק במטרה לקבל כמה שיותר
3 כספים, זאת ותו-לא ואין להוסיף.
4
- 5 7. יוער, כי המקרה דנן מוכיח את אשר גרם לחקיקת המחוקק, דהיינו, כי אותם
6 דיירים "אחרונים" ינסו לקבל תנאים משופרים ביוזעם כי הן הדיירים
7 האחרים והן היזם יעשו כל מאמץ על מנת ל"קנות" את הסכמת הסרבן, גם
8 אם יזכה בתנאים מפליגים שלכאורה אינם מוצדקים.
9 יתר על כן, חוששני, שיכול וגם אותו פיצוי שאמור להפסק לפי החוק, לא יביא
10 להסרת ההתנגדות הבלתי סבירה והלא צודקת, כגון אם אותו סרבן הינו בעל
11 אמצעים.
12 אולם, עניין זה למחוקק לענות בו, תוך כמובן שיהיה מקום לבחון כל הסדר
13 נוסף או חליפי, באופן שיהיה חוקתי.
14
- 15 8. ב"כ המערער, העלה טענה אשר אף אוזכרה בהחלטתי בעניין עיכוב הביצוע,
16 לפיה נוכח מצבה הכלכלי של המערערת, התוצאה של ממוש פסה"ד יכול
17 ותגרום לממוש הדירה ובכך תפגע זכותה הקניינית של המערערת, בה בשעה
18 שהמחוקק בחר בפיצוי נוקי בלבד.
19 טענה זאת יש לדחות מכמה טעמים. ראשית, אשר ציין חברי.
20 שנית, למעשה בכל פס"ד בו חויב פלוני לשלם למשנהו, יכול והתוצאה, בסופו
21 של יום, תהא פגיעה בקניינו, לרבות בנכסי דלא נידי של החייב ושעל כן נקבעו
22 הגנות או הוראות של דיור חלוף.
23 שלישית, בניגוד לפס"ד בהם קיימים תיובים כספיים בלתי מותנים, הרי
24 במקרה דנן בידי המערערת למנוע אותה פגיעה בזכותה הקניינית הנטענת ואף
25 לקבל זכות קניינית שערכה עולה עשרות מונים, מזכותה הקניינית דהיום.
26
- 27 9. לבסוף אציין כי לא התעלמנו מאותן נסיבות אישיות שהמערערת פירטה
28 בפנינו, אולם הפתרון הראוי אינו המשך התעקשותה של המערערת, אלא
29 היענות ולו לאחת מההצעות שהוצעו לה, אשר בכל אחת מהן יש מענה לכל
30 השגותיה, לרבות הקשורות לאותן נסיבות אישיות, ויפה שעה אחת קודם.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים
אזרחיים

ע"א 11-01-51373 נבט נ' אנוך ואח'

ישעיהו שנלר, שופט
אב"ד

1

2

השופטות רות לבהר שרון

3

4 אני מסכימה ומצטרפת לחוות דעתו הראויה והצודקת של חברי השופט ד"ר
5 קובי ורדי. מדובר במקרה ברור של סרבן פינוי, כאשר המערערת בענינו היא
6 האחרונה מבין 154 דיירים כאשר 153 דיירים נתנו הסכמתם לפינוי, והיא
7 הדיירת האחרונה המעכבת את הפרויקט, תוך שהיא מדעת לכך שהואיל והיא
8 האחרונה שהיזם ממותין מזה זמן רב, וללא הצלחה, להסכמתה לקבלת אחד
9 הפתרונות שהוצעו לה ואשר כולם הוגנים וראויים - יש לה קלף מיקוח חזק
10 בנסיונה לקבל סכום כסף גדול בהרבה מאשר קיבלו הדיירים האחרים.

11

12 מבלי להקל ראש בנסיבותיה המיוחדות של המערערת ומנכותו של בנה, ותוך
13 הבנה מלאה לצרכיהם של המיוחדים, מקובלת עלי מסקנתו של חברי,
14 שהמערערת לא הוכיחה צרכים מיוחדים הדרושים לבנה הנכה מעבר לאשר
15 הוצע לה, וגם בפנינו התקשתה לפרט מה הצרכים הנוכחיים המיוחדים שלה,
16 מה גם שהיזם הצהיר בפנינו שהוא יהיה מוכן, על חשבוננו, להידרש לכל
17 התאמות הדיור שתידרשנה, על חשבוננו, וכל ההצעות שהוצעו למערערת נדחו
18 על ידה, והיא נותרה בסרובה.

19

20 בנסיבות אלה מצטרפת אני למסקנות חברי כי אין מנוס מדחיית הערעור.

21

רות לב הר שרון, שופטת

22

23

24

הוחלט כאמור בחוות דעתו של השופט ד"ר קובי ורדי.



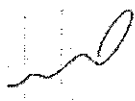



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים
אזרחיים

ע"א 11-01-51373 נבט נ' אנוך ואח'

1
2
3
4
5
6

המזכירות תשלח העתק מפסק הדין לצדדים.

ניתן היום, א' תמוז תשע"א, 03 יולי 2011, בהעדר הצדדים.

 שופט דר' קובי שופט ישעיהו שנלר

!Error

רות לב הר שרון, שופטת	ד"ר קובי ורדי, שופט	ישעיהו שנלר, שופט אבי"ד
-----------------------------	------------------------	----------------------------

7
8
9
10
11
12