



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 11-12-55587 עמינדב ואח' נ' קאזי ואח'

לפני כב' השופטת אסתר שטמר

התובעים: רחל עמינדב ו-46 אחרים
ע"י ב"כ עו"ד חן עמידור

נגד

הנתבעים: 1. יקותיאל קאזי
2. שנטל קאזי
3. נתן קרן
4. מאיר נתן
ע"י ב"כ עו"ד רם קאין

פסק דין

1
2 תביעה לפי חוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו – 2006 ("החוק"), לתשלום פיצויים בגין נזק שנגרם
3 לתובעים, בשל סירובם של הנתבעים לחתום על הסכם לפינוי-בינוי.
4

5

6

7 **רקע**
8 1. בתים מס' 2-32 ברחוב תמר בעיר יהוד מונסון מהווים מתחם לפינוי ובינוי כהגדרתו בחוק. על
9 המתחם חלות תכניות מתאר יד/6185, יד/מק/6185/א' (נספחים 3-2 לתצהיר גל) ולאחר הגשת
10 התובענה גם תכנית מפורטת יד/מק/6185/א'1 (מוצגים 1/נ; 2/נ) ("התכניות").
11

12

13 2. התובעים 1-22 הם בעלי זכות חכירה ב – 14 דירות מתוך 16 דירות בבית המשותף שברחוב
14 התמר 2 הידוע גם כחלקה מס' 261 בגוש 6502.
15

16 התובעים 23-47 הם בעלי זכות חכירה ב – 15 דירות מתוך 16 דירות בבית המשותף שברחוב
17 התמר 4 הידוע גם כחלקה מס' 262 בגוש 6502.
18

19

20 3. הנתבעים 1-2 הם בני זוג ובעלי זכות חכירה בדירה אחת בבית המשותף שברחוב התמר 2. שטח
דירתם כ – 100 מ"ר, בקומה שלישית (מתוך ארבע), ללא מעלית וללא חניה. הנתבעת 3 היא
בתם של התובעים 1-2, וביחד עם אישה, הנתבע 4 – בעלת זכות חכירה בדירה אחת בבית
המשותף שברחוב התמר 4. שטח דירתם כ – 97 מ"ר, בקומה ראשונה (מתוך ארבע), ללא מעלית
וללא חניה.

21

1 מתוך 13



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 55587-12-11 עמינדב ואח' נ' קאזי ואח'

- 1 4. התובעים (יחד עם בן דודו של הנתבע 1, מר משה אבידן, שלא הצטרף לתביעה) התקשרו בעסקת
2 פינוי בינוי עם אשדר חברה לבניה בע"מ ("היזם") וחתמו על הסכם בנוסח אחיד ("ההסכם").
3 הנתבעים מסרבים לחתום על ההסכם.
4
- 5 5. בהתאם לטבלת ההקצאות ולוח האיזון של תכנית יד/מק/6185/א"1 (1/מ), יקבלו בעלי הזכויות
6 בבית המשותף שבתמר 2 וכן חלק מבעלי הזכויות בבית המשותף שבתמר 4, זכויות במגרש חדש
7 101.
8 יתר בעלי הזכויות בבית המשותף שבתמר 4 וכן חלק מבעלי הזכויות בבתים המשותפים שבתמר
9 8 ובתמר 10-14 יקבלו זכויות במגרש חדש 102.
10 בעלי הזכויות בבית המשותף שברחוב התמר 6 יקבלו זכויות במגרשים 103-104 (עדות גל בעמי
11 16, שורות 18-20, 24-26 וכן עדות השמאי נעים בעמי 21, שורות 14-18).
12
- 13 **טענות התובעים**
- 14 6. בתים מס' 2 ו-4 ברחוב התמר מהווים מקבץ פינוי כהגדרתו בחוק. מתוך כלל בעלי הזכויות
15 במקבץ חתמו על ההסכם בעלי זכויות חכירה ב-30 דירות מתוך 32 דירות הקיימות.
16 מתוך כלל בעלי הזכויות בבתים המשותפים שברחוב תמר 2, 4 ו-6, חתמו על ההסכם בעלי
17 זכויות ב-46 דירות מתוך 48 דירות הקיימות.
18
- 19 7. התובעים (יחד עם מר משה אבידן והנתבעים) אווזים ב-100% מן הזכויות בבתים משותפים
20 שאותם יש לפנות לשם הקמת מבנה חדש במתחם לפי תכנית מפורטת (בניין מס' 1), כך שלפנינו
21 "מקבץ ו"רוב מיוחס" של בעלי זכויות העולה על הנדרש בסעיף 1 בחוק. די בכך על מנת לבסס
22 עילת תביעה.
23
- 24 8. הנתבעים מסרבים להתקשר בהסכם, ולחילופין מתנים את התקשרותם בתנאים בלתי ישימים.
25 סירובם לחתום על ההסכם בלתי סביר ומהווה ניצול לרעה של זכויותיהם בדירות שבבית
26 המשותף.
27 סרוב הנתבעים מקנה לתובעים עילת תביעה לפי סעיף 2 בחוק, ולחילופין לפי סעיף 14 בחוק
28 המקרקעין, תשכ"ט – 1969 ופקודת הנזיקין (נוסח חדש).
29
- 30 9. הנתבעים 3-4 רכשו את הזכויות חכירה בדירתם מבני הזוג אליהו ורינה גונן ("גונן"), לאחר
31 שגונן כבר חתמו על ההסכם עם היזם. בהסכם הרכישה הותייבו הנתבעים 3-4 לקבל על עצמם
32 את כל הזכויות וההתחייבויות של המוכר בהסכם הפינוי בינוי.
33



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 11-12-55587 עמינדב ואח' נ' קאזי ואח'

10. עקרון השוויון בין בעלי הזכויות הוא תנאי יסודי בעסקת פינני ובינוי, והוא מבטיח כי תנאי הפינני של הנתבעים – לרבות ערבות בנקאית ושכר דירה – לא יפלו מאלו שניתנו לתובעים.
11. שמאי יצחק נעים העריך את הנזק הכלכלי שעלול להגרם לתובעים ב- 22,000,000 ₪, בהסתמך על ההפרש בין שווי הדירה המוצעת לבין שווי הדירות הקיימות. הנתבעים לא הגישו חוות דעת מטעמם ולא עלה בידם לסתור את חוות דעת מומחה התובעים.

טענות הנתבעים

12. הטענה העקרית שהיתה בפי הנתבעים בעת שהוגש כתב ההגנה מטעמם כי סירובם לחתום על ההסכם נעוץ בכך שתנאיו בלתי סבירים: דירת התמורה אינה ראויה; דמי השכירות אינם משמעותיים; וכי הערבות הבנקאית המוצעת בלתי הולמת. בסיכומים טענו הנתבעים בעיקר כי התביעה אינה עומדת בדרישות חוק פינני בינוי לפי חו"ד השמאי מטעם התובעים.
13. בהתאם לטבלת ההקצאות של התכנית יד/מק/6185/1א, נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות בבנייני התובעים וכן בבניינים שברחוב התמר 8 והתמר 10-14 לשם קבלת היתר בניה במגרשים 101 ו- 102. מר גל העיד כי בשני הבניינים האחרונים עדיין לא חתמו כל בעלי הזכויות על ההסכם.
- לא ניתן לבנות על מגרש 101 לבדו, ללא זיקה לבניה על מגרש 102 או לשבץ את בעלי הדירות בפרויקט בבניינים החדשים לפי החלטת היזם. טענה זו סותרת את כתב התביעה ואת תצהיר מר גל; מהווה הרחבת תזית אסורה; ומשנה את טבלת ההקצאות המהווה חלק מתכנית מפורטת שהינה בגדר חיקוק, שרק הרשות המקומית רשאית לשנותה, לאחר קיום ההליכים הקבועים בחוק. גם השמאי נעים אישר בחקירתו כי יש צורך בהסכמת כל בעלי הדירות העשויים לקבל דירה במגרש פלוני בהתאם לטבלת ההקצאות של תכנית החלוקה, על מנת שניתן יהיה להוציא היתר בניה.
14. שלב הבניה האחרון כולל את מגרשים 101,102,103 ומותנה, בין היתר, בפינוי הבניין הבנוי על חלקה 263 שלא כל בעלי הזכויות בו חתמו על ההסכם עם היזם. מאחר שאין חולק כי שלב הביצוע השישי מצוי כיום בחיתוליו, וטרם ניתן היתר בניה להקמת הבניינים עצמם - מוקדם לדון בבצוע השלב האחרון, וחתירת הנתבעים על ההסכם אינה מעלה לקידום הפרויקט ואינה מורידה. מכל מקום, אין די בחתימת כל בעלי הדירות המצויים בבניינים הקיימים העתידים להתפנות במסגרת שלב 9 (הוא השלב שבו נכללים בנייני התובעים) אלא יש לבחון אם הצטרפו לפרויקט בעלי הזכויות העתידיים לפי טבלת ההקצאות שבתכנית החלוקה, וביניהם גם אלו שבתמר 8 ו- 10-14. הואיל ולא הוצגו חתימות הדיירים בבניינים אלו, לא הוכח "רוב מיוחס" הנדרש על פי החוק.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 55587-12-11 עמינדב ואח' נ' קאזי ואח'

- 1
2 15. התובעים נמנעו מלהעיד את היום, למרות שמדובר בעד מהותי שגם משותף במימון התביעה.
3 מר גל אישר בעדותו כי אינו נציג היום וכי דבריו נאמרים על דעתו בלבד. לפיכך לא הוכחה
4 כוונת היום להוציא לפועל את השלב הקריטי בפרויקט בעתיד הנראה לעין, ולא הוכח קשר
5 סבתי בין אי חתימת הנתבעים על ההסכם לבין הנזק הנטען על ידי התובעים.
6
7 16. חוזה המכר בין הנתבעים 3-4 לבין גונן אינו חוזה לטובת צד שלישי, והצהרה בדבר ידיעת
8 הקונים כי המוכרים חתמו על ההסכם וכי הם נכנסים בנעליהם רלוונטית רק ליחסים שבין
9 המוכרים לבין הנתבעים 3-4.
10

דיון והכרעה

- 11
12 17. ארבעה העידו לפני: מטעם התובעים העיד מר דב גל, בעל זכויות בדירה ברחוב התמר 2 והשמאי
13 מר יצחק (איצ'ו) נעים, שנחקר על חוות דעתו (ת/1). מטעם הנתבעים העידו הנתבעת 3 ועו"ד
14 משה רז-כהן שייצג את הנתבעים במו"מ עם היום לחתימה על ההסכם.
15

עילת תביעה

- 16
17 18. סעיף 2 (א) בחוק קובע:
18 "הסכים רוב מיוחס מבין בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי לכרות עסקת פינוי ובינוי,
19 יהיה בעל דירה באותו מקבץ, המסרב סירוב בלתי סביר להעביר את זכויותיו לשם ביצוע
20 העסקה או המתנה את הסכמתו לכך בתנאים בלתי סבירים (בחוק זה – בעל דירה מסרב),
21 אחראי בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות באותו מקבץ, המסכימים לעסקה, בשל הנזק
22 שנגרם להם עקב אי ביצוע העסקה."
23 "מקבץ" מוגדר כ"בית משותף או מקבץ בתים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש
24 במתחם פינוי ובינוי לפי תכנית מפורטת";
25 ו"רוב מיוחס מבין בעלי הדירות" מוגדר כ"בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי, שבבעלותם
26 ארבע חמישיות לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, ושלושה רבעים לפחות מהרכוש
27 המשותף בבתים המשותפים שבמקבץ צמודים לדירותיהם, וכן מתקיימים בהם שני אלה:
28 (1) בבעלותם שני שלישים לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ...;
29 (2) שני שלישים לפחות מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים
30 לדירותיהם" (סעיף 1 בחוק).
31



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 11-12-55587 עמינדב ואח' נ' קאזי ואח'

19. מתוך 32 דירות בבתיים המשותפים שברח' התמר 2 ו-4 חתמו על ההסכם בעלי זכויות חכירה ב
 2 - 30 דירות (עדות גל בעמ' 18, שורות 11-14; עדות קרן בעמ' 38, שורות 2-3; נספח 3 א' לתצהיר
 3 גל). כלומר, שלמעט הנתבעים, כל דיירי הבניינים חתמו על ההסכם.
 4
20. לאחר הגשת כתב התביעה אושרה תכנית מפורטת יד/מק/6185/א/1 (מ) שבהתבסס עליה
 5 טוענים הנתבעים כי המקבץ הרלוונטי כולל את הבניינים ברח' התמר 2, 4, 8 ו-14. לשיטתם,
 6 על מנת להוציא היתר בניה למגרשים 101, 102, יש צורך גם בהסכמת כל בעלי הדירות שברח'
 7 התמר 8 ו-14, והסכמה כזו לא ניתנה (עדות גל בעמ' 16, שורות 27-30). לכן סבורים
 8 הנתבעים כי התובעים לא הוכיחו "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות" שכן לשם הגשת התביעה היה
 9 עליהם להוכיח כי בעלי זכויות חכירה ב-58 דירות (מתוך 72) חתמו על ההסכם.
 10 עוד נטען כי תכנית הבינוי (נספח 2 לסיכומי הנתבעים) מחלקת את ביצוע הפרויקט לעשרה
 11 שלבים, כאשר שלב הבניה האחרון כולל את מגרשים 101, 102 ו-103. על מנת להוציא היתר
 12 בניה בשלב זה, יש לפנות את שלושת הבניינים שבשלב 7, לרבות הבנין שברח' התמר 10-14
 13 הבנוי על חלקה 263 שהדיירים בו טרם חתמו על ההסכם.
 14 התובעים טוענים מנגד, כי בתים מס' 2, 4 ברח' תמר מהווים מקבץ פינוי כהגדרתו בחוק; כי די
 15 בעובדה שהדירות של הנתבעים משפיעות על הקמת בניין אחד במגרש 101 על מנת להקים עילת
 16 תביעה; וכי אין שום מניעה להוציא היתר בנייה לשני בניינים או לבניין אחד.
 17 הצדדים הוסיפו וטענו להרחבות חזית הדדיות.
 18
 19
21. בהתאם לטבלת ההקצאות של התכנית המפורטת (מ) יקבלו בעלי הזכויות בבית המשותף
 20 שבתמר 2 וכן חלק מבעלי הזכויות בבית המשותף שבתמר 4 זכויות במגרש חדש מס' 101.
 21 הזכויות במגרש 102 תימסרנה ליתר בעלי הזכויות בבית המשותף שבתמר 4 וכן לחלק מבעלי
 22 הזכויות בבתיים המשותפים שבתמר 8 ובתמר 10-14 (ראו עדות השמאי נעים בעמ' 21 שורות 14-
 23 18). הסכמים המעידים על חתימת הדיירים שבשני הבניינים האחרונים לא הוצגו, ואף לא נטען
 24 כי ניתנה הסכמת כולם לפרויקט.
 25
 26
- מר גל הועיד אמנם כי :
 27
 28 "ש. תסכים איתי שבשביל להוציא את השלב שאתה מדבר עליו אל הפועל במגרשים
 29 101,102 צריך שכל האנשים שמופיעים בחלק התחתון של העמוד הראשון של טבלת
 30 ההקצאות יחתמו על הסכם פינוי בינוי?
 31 ת. לא דווקא.
 32 ש.לפי הטבלה.
 33 ת. כן" (עמ' 17, שורות 1-6).
 34



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 11-12-55587 עמינדב ואח' נ' קאזי ואח'

- 1 אולם הוא אינו עד מומחה אלא אחד החוכרים באחד מן הבתים המשותפים נשוא התביעה, וכפי
 2 שהעיד "אני במקצועי יודע למכור פסנתרים וכלי נגינה, אני לא בקיא בזה ולא אדריכל ולא
 3 שמאי.. (עמ' 12, שורות 4-5).
- 4
- 5 22. בחוות הדעת של השמאי נעים מטעם התובעים צוין כך:
- 6 "בעלי הזכויות בחלקות מס' 261, (ביניהם "הדייר המסרב"....) מקבלים זכויות במגרש
 7 חדש מס' 101 – בניין מס' 1.
 8
- 9 בעלי הזכויות בחלקות מס' 262, (ביניהם "הדייר המסרב"...) מקבלים זכויות במגרש
 10 חדש מס' 101 או מגרש חדש מס' 102 – בניין מס' 1 או בניין מס' 2" (סעיף 6.3 בחוות
 11 הדעת).
- 12
- 13 כלומר שיש לפנות את בניינים 2 ו- 4 על מנת להקים מבנה חדש (בניין מס' 1) במתחם לפי
 14 התכנית המפורטת. ובמילים אחרות: בניינים 2-4 מהווים "מקבץ" כאמור בחוק. בהתאם, "רוב
 15 מיוחס מבין בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי" ודאי שקיים, שכן התובעים יחד עם מר משה
 16 אבידן מהווים כ- 94% מבעלי הזכויות במקבץ.
- 17
- 18 אם כי התובעים לא התייחסו למונח "מקבץ" אלא לראשונה בסיכומיהם, אין הדבר גורע
 19 מזכותם, כיוון שמדובר בדרישה של הדין, שמתקיימת עפ"י חוות הדעת מטעמם.
- 20
- 21 23. השמאי נעים אשר ערך את טבלת ההקצאות והאיוון של התכנית יד/מק/6185/א/1 (עמ' 19
 22 שורות 4-6), לא אזכר אותה בחוות דעתו, אולם בחקירתו הבהיר כי אינה משנה את התכנית
 23 הקודמת אלא בשני נושאים שאינם רלוונטיים לענינו:
- 24
- 25 "ש. למה בחוות הדעת שלך אתה לא מספר שיש את התב"ע החדשה?
 26 ת. אתה מתכוון לתכנית 1א6?
 27 ש. כן.
 28 ת. ציינתי פה את התב"ע הישנה שהתב"ע החדשה מתקנת אותה בדבר לא רלוונטי לחוות
 29 הדעת" (עמ' 19, שורות 19-26; עמ' 23, שורות 23-27).
- 30
- 31 24. טענת התובעים בדבר הצורך בהסכמת בעלי הדירות שברח' התמר 8 ו- 14-10 על מנת להוציא
 32 היתר בניה למגרשים 101, 102 לא נתמכה בחוות דעת מומחה. התובעים מבקשים למצוא
 33 תמיכה בעדות מומחה התובעים, ואולם מעדותו עולה תמונה הפוכה: השמאי הבהיר כי ניתן
 34 להוציא היום היתרי בניה על המגרשים 101 ו- 102, וכי בנין 101 עצמאי מבחינת הדיירים
 35 הותיקים שיקבלו זכויות בו (עמ' 20 שורות 18-20; עמ' 21 ש' 12-28; עמ' 24 ש' 1-24).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 11-12-55587 עמינדב ואח' נ' קאזי ואח'

1

2

25. אם כן, ענין לנו ברוב מיוחס של מקבץ לפינוי, כנדרש בחוק.

3

4

סבירות הסירוב

5

26. סעיף 2 (ב) בחוק קובע:

6

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

7

8

(1) עסקת הפינוי ובינוי אינה כדאית כלכלית; קבע שמאי פינוי ובינוי כי העסקה כדאית כלכלית, תהווה קביעה זו חזקה כי היא כדאית כאמור לענין בחינת סבירותו של הסירוב, אלא אם כן הוכח אחרת; קבע שמאי פינוי ובינוי כי העסקה תהיה כדאית כלכלית בהתקיים תנאים שקבע, חזקה כי היא כדאית כאמור בהתקיים התנאים שקבע, אלא אם כן הוכח אחרת;

9

10

11

12

13

(2) לא הוצעו לבעל הדירה המסרב מגורים חלופיים לתקופת הקמת הבנין החדש, ואם בעל הדירה המסרב או בן משפחתו המתגורר עמו הוא אדם עם מוגבלות – המגורים החלופיים שהוצעו לו אינם כוללים התאמות, ככל שהיו בדירה שהזכויות בה מועברות או ככל שהן מתחייבות ממאפייניהם של המגורים החלופיים;

14

15

16

17

18

(3) לא הוצעו לבעל הדירה המסרב בטוחות הולמות לביצוע עסקת הפינוי ובינוי, ואם נקבעו תנאים על ידי שמאי פינוי ובינוי לענין כדאיות כלכלית – לא ניתנו ערבויות הולמות להתקיימות התנאים;

19

20

21

(4) קיימות נסיבות אישיות מיוחדות של בעל הדירה המסרב שבשלן ביצוע עסקת הפינוי ובינוי, בתנאים שסוכמו עם שאר בעלי הדירות, הוא בלתי סביר";

22

23

24

25

27. את סירובם לחתום על ההסכם מנמקים הנתבעים בנימוקים אלה: היעדר לוח זמנים מחייב

26

לבצוע הפרויקט; עמימות לגבי אופן קביעת שטח הדירה החדשה; היעדר מנגנון לעדכון גובה

27

דמי השכירות; וערבות בסכום בלתי הולם. אדון בטענות אלה כסדרן;

28

28

לוח זמנים מחייב לבצוע הפרויקט

29

28. הנתבעים טוענים כי סעיף 13 א בהסכם מאפשר ליום להתנות את בצוע הבניה בחתימת כל

30

הדיירים במוחתם עליו. התובעים נמנעו מלהציג מסמך מטעם היוזם המפרט לוח זמנים לביצוע,

31

או התחייבות שלא להוציא היתר בניה תוך 12 חודשים כאמור בסעיף 36 בהסכם. עניין זה

32

מהותי לטענת הנתבעים לאור הסחבת שנקטה בבצוע הפרויקט.

33

34

הנימוק האמור אינו סביר בעיני.

35

36

סעיף 36 בהסכם קובע:

37

"הקבלן מתחייב להוציא היתר בניה לבית החדש בתוך 12 חודשים מיום אישור תכנית

38

המתאר או המפורטת שאושרה זאת בכפוף לפינוי כל הדיירים המתגוררים בבניינים

39

שפינויים יהיה תנאי למתן היתר בניה".



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 55587-12-11 עמינדב ואח' נ' קאזי ואח'

- 1
2 כלומר, קיימת התחייבות להוצאת היתר בניה תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית בכפוף
3 לפינוי כל הדיירים.
4
5 סעיף 13 א' בהסכם קובע:
- 6 "הקבלן מצהיר כי במידה שכל הדיירים המתגוררים בכל הבניינים הקיימים במתחם
7 יחתמו על הסכם כדוגמת הסכם זה, מתחייב הוא לבצע את הפרויקט בכל המתחם
8 בהתאם ללוח הזמנים הקבוע בהסכם זה ובכפוף לקיום כל התנאים על פי הסכם זה".
9
10 כלומר שבצוע הפרויקט כולו מותנה בחתימת הדיירים בכל המתחם.
11 כלומר שהסיכון הרובץ לפתחם של בעלי הזכויות הוא שהפרויקט לא יסתיים כולו אם לא
12 יחתמו כל בעלי הזכויות במתחם על ההסכם. אבל אין סיכון מבחינת לוח הזמנים לבניית
13 הבניינים המיועדים לתובעים ולנתבעים.
14
15 יתרה מזו, עו"ד רז-כהן, שייצג את הנתבעים במו"מ עם הקבלן, הודה בחקירתו כי הוא ממליץ
16 לנתבעים לחתום על ההסכם חרף קיומו של הסעיף:
17 "ת. הוא (הסעיף – א"ש) קובע שתנאי לביצוע זה חתימת כל הדיירים במתחם להבדיל
18 בבניין ולכן הוא הטריד אותי בשעתו..
19
- 20 ת. אני מבקש לומר כי אני ממליץ לנתבעים לחתום חרף קיומו של הסעיף הזה, משום
21 שכך חתמו גם האחרים" (עמ' 30, שורות 29-30; עמ' 31, שורות 7-8) (ההדגשות הוספו
22 – א"ש).
23
24 לא מיותר להעיר שאותו עו"ד יצג דיירים אחרים במתחם, שחתמו על ההסכם למרות אותו
25 סעיף (ת/4; עמ' 31, שורות עמ' 31, שורות 9-10; עמ' 39, שורות 18-23).
26
27 זאת ועוד, הפרויקט כבר מבוצע בחלקו. בנסיבות אלו החשש הולך ומתמעט.
28
29 שטח הדירה החדשה
- 30 29. סעיפים 25-27 בהסכם קובעים שני טיפוסים של דירות תמורה על פי שטח ארנונה של הדירות
31 הקיימות ובהתאם לחציון שטחי הארנונה שלהן:
32 דירה מטיפוס א' בת 5 חדרים בשטח נטו שלא יפחות מ – 118 מ"ר; דירה מטיפוס ב' בת 4 חדרים
33 בשטח נטו שלא יפחות מ – 102 מ"ר.
34 במידה ששטח הדירה הנוכחית על פי חיובי ארנונה עולה על שטח החציון, זכאי בעל הדירה
35 לדירה מטיפוס א', ובמידה ושטחה שווה או פחות משטח החציון, זכאי הוא לדירה מטיפוס ב'.

8 מתוך 13



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 11-12-55587 עמינדב ואח' נ' קאזי ואח'

- 1 הנתבעים טוענים כי לא נמסר להם מהו החציון ואופי חישובו (עדות הגב' נתן בעמ' 36 שורות 1-
2 2).
3
4 אני דוחה טעון זה: שטח הדירות שהנתבעים אמורים לקבל נרשם מפורשות בסעיפים 30,31,
5 בכתב התביעה וכן בסעיפים 22-23 בתצהיר גל (עמ' 36, שורות 3-4).
6 במהלך ניהול התביעה קבלו הנתבעים מענה לשאלתם ביחס לשטח הדירה (סעיף 3 ב' ב-ת/6).
7
8 ואף זאת: הנתבעים מינו את עו"ד רז-כהן לייצגם במשא ומתן מול היזם "בהסתמך על כך,
9 שבתור שותפו לשעבר של עו"ד עמידור, וכמי שמיצג חוכלי דירות נוספים במתחם הוא מצוי
10 בפרטי הפרוייקט (סעיף 31 בתצהיר הגב' נתן). עו"ד רז-כהן העיד כי "את החוזה אני כתבתי
11 וניהלתי לגביו משא ומתן עם ב"כ אשד"ר" (עמ' 25, שורות 9-10), כך שסביר שידע מהי דירת
12 החציון וכיצד נקבע שטח דירת התמורה (עמ' 32, שורות 14-16).
13
14 ועל כולם, שוב אין מחלוקת כי שיטת קביעת גודל הדירות המיועדות שוויונית וראויה.
15
16 **עדכון דמי השכירות**
17 30. סעיף 58 בהסכם קובע:
18 "הקבלן ישלם לבעלים דמי שכירות בגין התקופה שמיום בו פינה הבעלים את הדירה
19 הנוכחית (בהתאם לדרישת הקבלן) ומסר את החזקה בה לקבלן ועד למועד גמור
20 הבנייה של דירת הבעלים ומסירת החזקה בדירת הבעלים לבעלים וזאת בסכום של
21 \$600 לחודש (על פי השער היציג של דולר ארה"ב בעת התשלום) ללא קשר לשכר
22 הדירה שישא בו הבעלים בפועל אם בכלל".
23
24 הסכום האמור אינו משקף את דמי השכירות הריאליים המשולמים כיום עבור דירות הנתבעים.
25 הגב' נתן ציינה בתצהירה כי דירתה מושכרת כיום תמורת סכום של 3,600 ₪ לחודש; ואילו
26 דירת הוריה מושכרת תמורת סכום של 3,750 ₪ (סעיף 17.3 בתצהיר).
27 במהלך הדיון הבהירו התובעים כי למרות שאין מנגנון לעדכון דמי השכירות בהסכם, דיירים
28 שפינו עד כה את דירותיהם מקבלים דמי שכירות בסכום של כ- 3,700 ₪ (סעיף 3 ג' ב-ת/6). עו"ד
29 רז-כהן העיד כי ידע אודות השינוי בדמי השכירות ביחס לדיירת אחרת במתחם אותה הוא
30 מייצג (עמ' 28, שורות 24-26; עמ' 29, שורות 10-11).
31 יתרה מזו, בהודעה מיום 20.12.12 הוצגה תשובת היזם לפניית התובעים בקשר עם ערבות חוק
32 המכר (ראו להלן), שם התייחס היזם גם לדמי השכירות המשולמים לדיירים במשך חודשי
33 הבניה, וצוין מפורשות כי הסכום המשולם כיום הוא 3,700 ₪ לחודש (סעיף 9 בתשובת היזם).
34
35 הגב' נתן העידה בעניין זה:

9 מתוך 13



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 11-12-55587 עמינדב ואח' נ' קאזי ואח'

- 1 "ש. לפי התצהיר את מקבלת 3,600 ₪ לחודש, נאמר לך מה גובה שמי השכירות
2 (הטעות במקור – א"ש) שקיבלו דיירים שפינו לאחורונה?
3 ת. ראיתי במכתבך האחרון שכתבת 3,700 ₪, אין לי בעיה עם הסכום הזה" (נעמ' 36,
4 שורות 11-13).
- 5
6 (וכן ראו גם חוות דעת נעים לפיה שכר דירה חודשי לדירת ארבעה חדרים ישנה ביהוד ובאור
7 יהודה הסמוכות עומד על כ - 3,000 ₪ (נעמ' 18 בחוות הדעת)).
8
9 כלומר שדמי השכירות בגובה 3,700 ₪ נותנים מענה לטענות הנתבעים בעניין זה וסירובם אינו
10 סביר.
- 11 **סכום הערבות**
- 12 31. הנתבעים טוענים כי על פי סעיף 68 בהסכם תינתן לכל דייר ערבות חוק מכר בסכום קבוע של
13 \$270,000 ללא תלות בשווי דירת התמורה החדשה במועד הוצאת הערבות. הערבות תינתן לכל
14 דייר כנגד שיעבוד מלא זכויותיו בפרויקט (לרבות זכויות הבניה החדשות שנוספו) והסכמתו
15 להעביר ע"ש היזם את זכות החכירה בדירה. לשיטת הנתבעים, מטרת הערבות היא להבטיח את
16 שווי דירת התמורה כמקובל בפרויקט פינני בינוי, ולפיכך גובה הערבות אינו סביר.
17 ראיה לטענתם מוצאים הנתבעים בכך שבפועל הועמדו לדיירים בשלב ב' של הפרויקט ערבויות
18 בסכומים גבוהים יותר, אך עדיין הם נופלים באופן ניכר משווי דירות התמורה כיום.
19
- 20 32. סעיף 68 בהסכם קובע: "תנאי למסירת החזקה בדירה לקבלן ולשעבוד הזכויות לבנק המלווה
21 כאמור לעיל, יהיה מסירת ערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות),
22 תשל"ה – 1974 בסכום של \$270,000.....".
23
- 24 סעיף 2 (1) בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 קובע:
25
- 26 "2. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על
27 שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף
28 האמור בחוזה המכר:
29 (1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים
30 ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר
31 לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת
32 עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת
33 צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס
34 נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת
35 נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה,
36 ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 11-12-55587 עמינדב ואח' נ' קאזי ואח'

1 זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח
2 הערבות הבנקאית;".
3
4

סעיף 1א3 קובע:

5 "1א3. כספי שהובטחו כאמור בסעיף (1)2 או (2), יוצמדו בהתאם
6 לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה; לא
7 נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו
8 למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן
9 המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הקונה עד המדד שפורסם
10 לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף
11 (1)2".
12

13 במהלך הדיון הובהר לנתבעים כי בדומה לדמי השכירות, גם מנגנון לעדכון גובה הערבות אינו
14 קבוע בהסכם, אולם הצדדים מיישמים אותו באופן שבשלב ב' האחרון שיצא עד כה אל הפועל,
15 קבלו דיירים הזכאים לדירה בת 118 מ"ר ערבות בנקאית בגובה 1,700,000 ש"ח; ודיירים הזכאים
16 לדירה בת 102 מ"ר, ערבות בנקאית בנוסף חוק המכר בסך 1,450,000 ש"ח. שתי הערבויות
17 צמודות למדד תשומות הבניה למגורים (ת/6).

18
19 לא זו אף זו: בהודעת התובעים מיום 20.12.12 ("ההודעה") דווח כי הוצע לנתבעים ליישב את
20 הסכום באופן הבא: הנתבעים יחתמו על ההסכם שסכום הערבות המעודכן יירשם בו
21 (1,450,000 ש"ח צמוד לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן מהמדד הידוע בחודש יוני 2012);
22 לנתבעים תעמוד ברירת ביטול ההסכם במידה ובתוך 18 חודשים ממועד חתימת היזם על
23 ההסכם לא יוצא היתר בניה; והתובעים יתחייבו להחתים את היזם על ההסכם, תוך 30 יום
24 ממועד חתימת הנתבעים.
25

26 אין לקבל את עמדת הנתבעים שההודעה מהווה חלק ממו"מ המתנהל מחוץ לכתלי בית המשפט
27 ומשום כך יש להוציאה מתיק בית המשפט. הודעת התובעים משקפת את עמדת היזם והיא
28 בעלת חשיבות להערכת סבירות הסירוב של הנתבעים.
29

30 נקודת המוצא העובדתית היא, אם כן, כי הנתבעים יקבלו ערבות חוק המכר בסכום של
31 1,450,000 ש"ח, צמודה למדד תשומות הבניה למגורים.
32

33 בהתאם לחוות דעת נעים, שווי דירת 4 חדרים חדשה (ביהוד ובאור יהודה) עומד על כ -
34 1,700,000 ש"ח; שווי דירת 5 חדרים עומד על כ - 2,100,000 ש"ח; שווי דירת 4 חדרים ישנה עומד
35 על כ - 1,000,000 ש"ח; ושווי דירת 5 חדרים ישנה על כ - 1,200,000 ש"ח (עמ' 18 בחוות הדעת).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 11-12-55587 עמינדב ואח' נ' קאזי ואח'

- 1 אם כן, סכום הערבות המוצע עולה בשיעור ניכר על שווי הדירה הנכחית ולפיכך מבטיח את
2 בעלי הדירות במקרה שהיזם לא יוכל להעביר להם בעלות בדירה, כנדרש עפ"י חוק המכר
3 (דירות) ועפ"י ההסכם.
4 לטענת הנתבעים כי גובה הערבות אמור לשקף את שווי דירות התמורה לא הובא כל ביטוס
5 משפטי, ומשכך יש לדחותה.
6
7 גם העובדה שכל יתר בעלי הדירות התמו על ההסכם יכולה ללמד על סבירות הבטוחה שהוצעה
8 (השוו: ת"א (מחוזי חי) 12-06-1763 שלום מלין נ' עזבון המנוחה פוליקסניה שוורצברגר
9 בפסקה 18 (20.2.2013). על פסק הדין הוגש ערעור בע"א 3511/13. מכל מקום, לא מצאתי כי יש
10 להפר את עקרון השוויון כך שהנתבעים יקבלו ערבות בנקאית גבוהה יותר מיתר בעלי הזכויות
11 (השווה: ע"א (מחוזי ת"א) 11-01-51373 שרית נקט נ' גד אנוך בעמ' 12 (3.7.2011)).
12
13 33. אם כן, אף לא אחת מטענות הנתבעים נגד תנאי הפיני סבירה. אם בתחילת הדרך ניתן היה
14 לקבל חלק מן הנימוקים שהנתבעים טענו להם, לאורך ההליך הובהר הטעון בירור, וניתן מענה
15 מספק לטענות הנתבעים (השוו: ת"א (שלום ת"א) 10-02-28736 גד אנון נ' שרית נבך
16 (28.12.2010)). ערעור שהוגש על פסק הדין נדחה כאמור בע"א (מחוזי ת"א) 11-01-51373.
17 סירוב הנתבעים מונע את בצוע התכנית וגורם נזק לבעלי הדירות האחרים אשר אינם יכולים
18 לזכות בדירה גדולה יותר וחדשה יותר, הכוללת גם חניה תת קרקעית ומחסן (השוו: עניין
19 שלום מרין, בפסקה 20).
20
21 34. משהודיע הקבלן כי יעמוד בדרישות כפי שהובהר לעיל, והובהר כי התנאים סבירים, נעשו
22 נסיגות להביא את הצדדים לכלל הסכמה. הנסיגות לא צלחו, וקשה להשתחרר מן הרושם
23 שהעמדות המנוגדות נבעו מסכסוך שנתגלע בין עורכי הדין ליאור עמידור ומשה רז-כהן, שותפים
24 לשעבר, ולא מעניינים מהותיים לתביעה. צר לי על כך, שכן הדבר גרע מיכולתם של כל הצדדים
25 לשקול את עמדותיהם כדבעי.
26
27 **גובה הנזק**
- 28 35. השמאי נעים אמד את ההפסד הכלכלי הצפוי לתובעים כהפרש בין שווי 30 דירות התובעים כיום
29 (28,236,600 ₪) לבין שווי דירות התמורה שהם אמורים לקבל בעקבות התכנית ובהתאם
30 לטבלת ההקצאות שלה (51,000,000 ₪) (סעיף 9.3 בעמ' 15 לחוות הדעת; עמ' 19 לחוות הדעת),
31 כלומר 22,763,400 ₪ (אך יובהר שיש לתקן את הסכום משום שבטעות חושבה דירת נ' 1-2 בגדר
32 כלל הדירות. ראו, ס' 51-50 בכתב התביעה).
33 התובעים העמידו את התביעה ע"ס 2,750,000 ₪.
34



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 11-12-55587 עמינדב ואח' נ' קאזי ואח'

1 חוות הדעת מטעם התובעים לא נסתרה, ומשכך אני מקבלת את התובענה ופוסקת לתובעים את
2 הסכום המבוקש על ידם, 2,750,000 ₪.

3

4

סיכום

5 36. התביעה מתקבלת. הנתבעים ישלמו לתובעים 2,750,000 ₪. בנוסף, ישלמו הנתבעים הוצאות
6 משפט (שכר טרחת השמאי - 20,880 ₪ בצרוף הפרשי הצמדה וריבית החל מיום 3.1.2012),
7 ואגרות משפט בצרוף הפרשי הצמדה וריבית מיום התשלום, וכך שכר טרחת עורך דין בסכום של
8 20,000 ₪.

9 הואיל והתנאים המוצעים כיום לנתבעים נתבררו רק במהלך התביעה ולא מראש – אינני
10 מחייבת את הנתבעים בהפרשי הצמדה וריבית על סכום הפיצוי מיום הגשת התביעה ועד מועד
11 מתן פסק הדין.

12

13 37. בהתאם להסכמת התובעים, אם הנתבעים יחתמו על ההסכם לפי הפרטים בהודעת התובעים
14 מיום 20.12.12 תוך 30 יום מהיום, וישאו בתשלום הוצאות התובעים בעין – לא יעמדו התובעים
15 על תשלום הפיצויים ושכ"ט עו"ד.

16

17

ניתן היום, כ"ח סיון תשע"ג, 06 יוני 2013, בהעדר הצדדים.

18

אסתר שטמר, שופטת

19

20

21

22

23

24

25