

תוכן עניינים

פרק א': חקיקה	1
1. חוק פינוי-ובינוי (עידוד מיזמי פינוי-ובינוי), התשס"ו-2006	1
2. תקנות פינוי-ובינוי (פיצויים) (מינוי שמאי פינוי-ובינוי וסדרי דין בבקשות שיוגשו לשמאי פינוי-ובינוי), התשע"ב-2012	19
3. דברי ההסבר להצעת חוק פינוי-ובינוי (פיצויים), התשס"ה-2005 הצ"ח	1814
32	
פרק ב': סירוב להצטרף לתכנית פינוי-בינוי - עניין רגינה שורצברגר	33
פרק ג': סירוב דייר להתפנות במסגרת פינוי-בינוי	65
פרק ד': חוק פינוי-בינוי וסעיף 60 לחוק המקרקעין	67
פרק ה': תביעת פיצויים לפי החוק	71
פרק ו': סמכות מוסדות התכנון לדון במחלוקות קנייניות	75
פרק ז': אין לקיים דיון מחודש בהגדרת המקבץ הרלבנטי ובשאלת כדאיותה הכלכלית של העסקה	81
פרק ח': דייר סרבן - המבקש לא תמך את העובדות העומדות ביסוד בקשתו בתצהיר	87
פרק ט': סירובו של הנתבע לכך שאימו המבוגרת תאלץ לעבור לדירה אחרת באופן זמני איננה סבירה	89
פרק י': צרכים ייחודיים לדייר ספציפי	91
פרק י"א: הצעת היזם עונה על דרישת הכדאיות הכלכלית	93

פרק י"ב: פינוי-בינוי הינה תכנית שאפתנית, מדינית בשיתופה של עיריית תל-אביב שנועדה להוביל להתחדשות עירונית 95

פרק י"ג: על-מנת להוציא את התכנון לפועל יהיה על המשיבים לגייס רוב 99

פרק י"ד: הלכות בתי-המשפט 101

1. האם שגתה הוועדה המקומית משדחתה את התנגדות להקמת מרחב מוגן קומתי (ממ"ק) חלף מרחב מוגן דירתי (ממ"ד)? 101

2. אין חובת קיום מכרז בין יזמים בפרוייקט פינוי-בינוי 102

3. כל ההסכמים שנחתמו בין התובעים לבין הנתבעת בקשר עם פרוייקט פינוי-ובינוי על המקרקעין הידועים כגוש 30200 חלקה 17 - בטלים 103

4. לא ישלמו לנתבעים תשלומי איזון מעבר לדירת התמורה שנקבעה על-פי המנגנון המוסכם בהסכם פינוי-בינוי, לו נתנו הסכמה בעלי 231 הדירות מתוך 232 הדירות 105

5. מקום בו מדובר במקרקעין מוסדרים (כפי המקרה דנן), סעד לפי סעיף 2(א) לחוק פינוי-בינוי אינו נכלל בגדר סמכותו העניינית של בית-משפט השלום 108

6. מתי ייחשב בעל דירה שמסרב להצטרף לפרוייקט פינוי-ובינוי, או מתנה את הצטרפותו בתנאים, כדייר סרבן, שסירובו בלתי-סביר בנסיבות העניין? 110

7. התובעים מסרבים באופן בלתי-סביר לחתום על ההסכם וכי סירוב זה עלול לגרום לתובעים נזק חמור 111

8. סירוב התובעת לחתום על ההסכם נעוץ בדרישתה לקבל תמורה בגין בניה שביצעה ללא היתר בשטח הרכוש המשותף - דרישה שלא ניתן להיעתר לה 112

9. לא די בטענה לפיה גילה המבוגר של הנתבעת מהווה "נסיבה אישית מיוחדת" לפי סעיף 2(ב)(ד) לחוק פינוי-ובינוי המצדיקה את סירובה המתמשך לחתימה על ההסכם. ודאי נכונים הדברים שעה שסירובה נמשך מזה למעלה מחמש שנים וללא כל הסבר או צידוק מניח את הדעת לכך114
10. מחיקה על-הסף - במקרה דנן דין הבקשה להתקבל, שכן ההליך במתכונתו הנוכחית אינו ההליך המתאים לדון במחלוקות116
11. עיכוב ביצוע פסק-דין כספי117
12. הנתבע זכאי, נוסף על התמורה שהובטחה לו, גם ל- 25% מהתמורה שהיה זכאי לה אילו היה מקבל היתר בניה כפי שהתבקש ומרחיב את דירתו בהתאם לאותו היתר119
13. האם הנתבע זכאי לקבל תמורה כלשהיא עבור קומת המרתף?120
14. האם המלצת בית-המשפט בעניין משיכת הערעור לא הסתמכה דווקא על הטעמים שבפסק-דינו של בית-משפט קמא, ומכאן שיש להפחית בפסיקת ההוצאות?122
15. זכאות המערערת לתמורה על-פי חוק פינוי-בינוי123
16. הרוב הדרוש124
17. האם סירובו של הנתבע לחתום על הסכם זה הוא סירוב בלתי-סביר או שהוא מתנה את הסכמתו לחתום על ההסכם בתנאים בלתי-סבירים?125
18. מינוי בעל תפקיד ובהסמכתו לחתום על מסמכים שונים לצורך העסקה126
19. דין התביעה סילוק על-הסף מפאת היעדר עילה הקביעה הזו - בדבר היעדר עילה - אינה נובעת מהכרעה בשאלה האם חלות בהקשר לתובעת הוראות תיקון 6 לחוק פינוי-בינוי אם לאו, אלא - דין התביעה סילוק על-הסף הואיל ואין לתובעת עילת תביעה128
20. בקשה להעברת מקום הדיון130

21. התקבלה תביעת המשיבים נגד המבקשים, ונקבע כי המבקשים הם דיירים סרבנים בפרוייקט פינוי-בינוי - בקשה לעיכוב ביצוע של פסק-הדין.....	130
22. הסעד המבוקש להורות למשיבים להימנע מלהמשיך בהליכי תכנון בגין הבניין, עומד בניגוד להוראות הדין בכל הנוגע לאישור תכנית פינוי-בינוי.....	132
23. טענותיו של המערער ביחס לתנאי החוזה וסבירותם.....	135
24. מדובר בפינוי והריסת בניינים שנבנו בשנות החמישים ומצבם הפיסי ירוד, במסגרת פרויקט אשר זכה לתשבחות ולהתרשמותו החיובית של בית- המשפט המחוזי.....	136
25. בקשה למחיקת חוות-דעת שמאית מטעם הנתבעת - המומחה טען כי חוות-הדעת מוגשת על-מנת לתמוך בטענה כי מדובר בסירוב סביר, ומפנה לסעיף 2(ב)(4) לחוק פינוי-ובינוי.....	138
26. ההנחיות הפנימיות דינן להתבטל הן בשל אי שיתוף הציבור בהן והן מאחר ולא הונחה תשתית עובדתית הולמת בפני הוועדה המקומית לתכנון ובניה.....	140
27. התערבות בהחלטות של שמאי מכריע.....	142
28. יש להחזיר את הדיון לשמאי המכריע על-מנת שיערוך תיקונים בשומה.....	143
29. הצדדים חלוקים בקשר עם סבירות התוצאה לפיה אין כלל השבחה.....	144
30. התובענה התקבלה והוכרז על בעלי דירה כמסרבים סירוב בלתי-סביר לביצוע עסקת פינוי-בינוי.....	147

31. טענתה המרכזית של המערערת, היא כי במסגרת הסכם החיזוק לא נעשה איזון בין התמורה אשר קיבלו הדיירים אל מול תמורתיו של היזם. עוד טענה המערערת כי התמורה אשר הוצעה לה במסגרת הסכם החיזוק מפלה אותה לרעה אל מול דיירים בבניינים האחרים בפרוייקט.....148
32. ההסדר שבחוק - חיוב בפיצויים נזיקיים בגין סירוב "בלתי-סביר".....149
33. עניינה של התובענה בטענת התובעים, בעלי דירות במתחם המיועד לעסקת פינוי-ובינוי, כי הנתבעת, בעלת דירה במתחם, מסרבת סירוב בלתי-סביר לביצוע העסקה לפי חוק פינוי-ובינוי (עידוד מיזמי פינוי-ובינוי) ובכך גורמת לתובעים נזק רב.....160
34. בקשה לעיכוב ביצוע פסק-הדין ופינוי-בינוי.....187
35. עניינן של התביעות בטענת בעלי דירות שהתקשרו עם יזמית בעסקת פינוי-בינוי כי הנתבעים מסרבים סירוב בלתי-סביר לביצוע עסקת פינוי-ובינוי.....194
36. חיוב הנתבעים להצטרף לפרוייקט פינוי-ובינוי.....240
37. סירוב הנתבע לחתום על תכנית פינוי-ובינוי.....265