

תוכן עניינים

1	פתח דבר
3	שער א': הריסת בניין והקמת בניין חדש - תמ"א 38/2
3	פרק א': מבוא
19	פרק ב': חוק פינוי-ובינוי (עידוד מיזמי פינוי-ובינוי), התשס"ו-2006 ...
19	1. חוק פינוי-ובינוי (עידוד מיזמי פינוי-ובינוי), התשס"ו-2006
	2. תקנות פינוי-ובינוי (פיצויים) (מינוי שמאי פינוי-ובינוי וסדרי דין בבקשות שיוגשו לשמאי פינוי-ובינוי), התשע"ב-2012
34	3. דברי ההסבר להצעת חוק פינוי-ובינוי (פיצויים), התשס"ה-2005 הצ"ח 1814
44	פרק ג': סירוב להצטרף לתכנית פינוי-בינוי
47	פרק ד': סירוב דייר להתפנות במסגרת פינוי-בינוי
53	פרק ה': חוק פינוי-בינוי וסעיף 60 לחוק המקרקעין
55	פרק ו': תביעת פיצויים לפי החוק
57	פרק ז': סמכות מוסדות התכנון לדון במחלוקות קנייניות
61	פרק ח': אין לקיים דיון מחודש בהגדרת המקבץ הרלבנטי ובשאלת כדאיותה הכלכלית של העסקה
65	פרק ט': דייר סרבן - המבקש לא תמך את העובדות העומדות ביסוד בקשתו בתצהיר
69	

פרק י': סירובו של הנתבע לכך שאימו המבוגרת תאלץ לעבור לדירה אחרת באופן זמני איננה סבירה	71
פרק י"א: צרכים ייחודיים לדייר ספציפי	73
פרק י"ב: הצעת היזם עונה על דרישת הכדאיות הכלכלית	75
פרק י"ג: פינוי-בינוי הינה תכנית שאפתנית, מדינית בשיתופה של עיריית תל-אביב שנועדה להוביל להתחדשות עירונית	77
פרק י"ד: על-מנת להוציא את התכנון לפועל יהיה על המשיבים לגייס רוב	81
פרק ט"ו: פינוי-בינוי - הלכות פסוקות	83
1. האם שגתה הוועדה המקומית משדחתה את התנגדות להקמת מרחב מוגן קומתי (ממ"ק) חלף מרחב מוגן דירתי (ממ"ד)?	83
2. אין חובת קיום מכרז בין יזמים בפרוייקט פינוי-בינוי	84
3. כל ההסכמים שנחתמו בין התובעים לבין הנתבעת בקשר עם פרויקט פינוי-ובינוי על המקרקעין הידועים כגוש 30200 חלקה 17 - בטלים	85
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	86
5. מקום בו מדובר במקרקעין מוסדרים (כפי המקרה דנן), סעד לפי סעיף 2(א)(2) לחוק פינוי-בינוי אינו נכלל בגדר סמכותו העניינית של בית-משפט השלום	89

6. מתי ייחשב בעל דירה שמסרב להצטרף לפרוייקט פינוי-ובינוי, או מתנה את הצטרפותו בתנאים, כדייר סרבן, שסירובו בלתי-סביר בנסיבות העניין?	91
7. התובעים מסרבים באופן בלתי-סביר לחתום על ההסכם וכי סירוב זה עלול לגרום לתובעים נזק חמור.	91
8. סירוב התובעת לחתום על ההסכם נעוץ בדרישתה לקבל תמורה בגין בניה שביצעה ללא היתר בשטח הרכוש המשותף - דרישה שלא ניתן להיעתר לה.	92
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 לכך.	94
10. מחיקה על-הסף - במקרה דנן דין הבקשה להתקבל, שכן ההליך במתכונתו הנוכחית אינו ההליך המתאים לדון במחלוקות.	95
11. עיכוב ביצוע פסק-דין כספי.	97
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 היתר.	98
13. האם הנתבע זכאי לקבל תמורה כלשהיא עבור קומת המרתף?	99
14. האם המלצת בית-המשפט בעניין משיכת הערעור לא הסתמכה דווקא על הטעמים שבפסק-דינו של בית-משפט קמא, ומכאן שיש להפחית בפסיקת ההוצאות?	101

15.	זכאות המערערת לתמורה על-פי חוק פינוי-בינוי.....	102
16.	הרוב הדרוש.....	103
17.	האם סירובו של הנתבע לחתום על הסכם זה הוא סירוב בלתי-סביר או שהוא מתנה את הסכמתו לחתום על ההסכם בתנאים בלתי-סבירים?.....	104
18.	מינוי בעל תפקיד ובהסמכתו לחתום על מסמכים שונים לצורך העסקה.....	105
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 תביעה.....	106
20.	בקשה להעברת מקום הדיון.....	107
21.	התקבלה תביעת המשיבים נגד המבקשים, ונקבע כי המבקשים הם דיירים סרבנים בפרויקט פינוי-בינוי - בקשה לעיכוב ביצוע של פסק-הדין.....	108
22.	הסעד המבוקש להורות למשיבים להימנע מלהמשיך בהליכי תכנון בגין הבניין, עומד בניגוד להוראות הדין בכל הנוגע לאישור תכנית פינוי-בינוי.....	109
23.	טענותיו של המערער ביחס לתנאי החוזה וסבירותם.....	112
24.	מדובר בפינוי והריסת בניינים שנבנו בשנות החמישים ומצבם הפיסי ירוד, במסגרת פרויקט אשר זכה לתשבחות ולהתרשמותו החיובית של בית-המשפט המחוזי.....	113

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.....	115
26. ההנחיות הפנימיות דינן להתבטל הן בשל אי שיתוף הציבור בהן והן מאחר ולא הונחה תשתית עובדתית הולמת בפני הוועדה המקומית לתכנון ובניה.....	116
27. התערבות בהחלטות של שמאי מכריע.....	118
28. יש להחזיר את הדיון לשמאי המכריע על-מנת שיערוך תיקונים בשומה.....	119
29. הצדדים חלוקים בקשר עם סבירות התוצאה לפיה אין כלל השבחה.....	120
30. התובענה התקבלה והוכרז על בעלי דירה כמסרבים סירוב בלתי-סביר לביצוע עסקת פינוי-בינוי.....	122
31. טענתה המרכזית של המערערת, היא כי במסגרת הסכם החיזוק לא נעשה איזון בין התמורה אשר קיבלו הדיירים אל מול תמורותיו של היזם. עוד טענה המערערת כי התמורה אשר הוצעה לה במסגרת הסכם החיזוק מפלה אותה לרעה אל מול דיירים בבניינים האחרים בפרוייקט.....	123
שער ב': חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008.....	125
פרק א': כללי - הגדרות - סעיף 1 לחוק.....	125
1. כללי.....	125
2. סעיף 1 לחוק.....	130

פרק ב': ביצוע עבודה ברכוש משותף על-פי תכנית החיזוק - סעיף 2 לחוק החיזוק.....	133
פרק ג': עבודה שמטרתה שינוי ברכוש המשותף - סעיף 3 לחוק החיזוק.....	135
פרק ד': עבודה שמטרתה הרחבת דירה - סעיף 4 לחוק החיזוק.....	137
פרק ה': עבודה שמטרתה בניית דירה חדשה - סעיפים 5 ו-5א לחוק החיזוק.....	139
1. כללי.....	139
2. בקשה לאישור עבודות - לא הוכח כי יש בפרוייקט מושא ההליך משום פגיעה בנתבעות באופן המצדיק שלא לאשרו.....	144
3. על-מנת לעודד חיזוק מבנים קיימים ושיפור עמידותם מפני רעידות אדמה, מעניקה תמ"א 38 תמריצים כלכליים ותכנוניים הן לבעלי מבנים ובתים משותפים בישראל הן ליזמים, ובכללם זכויות בניה מוגדלות, כמו גם הליך מקוצר למתן היתר הבניה הדרוש.....	146
4. אשר לטענת המבקשת בעניין המבחן שקבע בית-המשפט קמא לעניין בחינת טענתה לקיפוח על-פי תוספת המטרים שתקבל המבקשת ולא על-פי בדיקת השווי הכלכלי: הקביעה לפיה דייר שעקב הפרוייקט זוכה לתוספת שווי כלכלי נמוכה מהדיירים האחרים במידה ניכרת, עדיין אינו זכאי לכל סעד הואיל ובמישור תוספת המטרים התמונה שונה, ראויה בהחלט לבחינה בבית-משפט.....	146
5. חוק החיזוק, אשר הסמכות לדון בתביעות המוגשות מכוחו הוקנתה למפקח על רישום המקרקעין, נחקק כצעד משלים לתמ"א 38 ועל-מנת להקל על הוצאתם לפועל של פרוייקטים עליהם היא חלה.....	147

6. במסגרת סעיף 5א נקבע מתווה ולפיו, הגם שככלל בהתאם להוראות חוק המקרקעין, טעונות עבודות חיזוק, לרבות עבודות הכוללות הריסת הבית המשותף והקמתו מחדש, הסכמת כלל בעלי הדירות, הרי שלמפקח הסמכות לאשר ביצוע עבודות אלו גם בהיעדר הסכמת כלל הבעלים, בתנאים כפי שנקבעו בסעיף ובכלל כך - לאחר שניתנה לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון טענותיו וכאשר בהחלטתו ישקול המפקח את הנסיבות המיוחדות של בעל הדירה המתנגד לביצוע העבודה והשלכותיהן.....	148
פרק ו': תוקפה של עיסקה לפי תכנית החיזוק - סעיפים 5ג-5ה לחוק..	149
פרק ז': הגשת תביעה למפקח - חוות-דעת שמאי - סעיפים 6א-6 לחוק החיזוק.....	153
פרק ח': אופן מתן הסכמה לביצוע עבודה ברכוש המשותף - סעיף 7 לחוק החיזוק.....	157
פרק ט': נשיאה בהוצאות עבודה - סעיף 8 לחוק החיזוק.....	159
פרק י': חובת חיזוק הבית המשותף - סעיף 9 לחוק החיזוק.....	161
פרק י"א: נשיאה בהוצאות חיזוק - סעיף 10 לחוק החיזוק.....	163
פרק י"ב: בית מורכב - סעיף 11 לחוק החיזוק.....	165
פרק י"ג: הוראות שונות - סעיפים 12-14 לחוק החיזוק.....	169
פרק י"ד: תקנות המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) (שכרו של שמאי פינני-ובינוי), התשע"ז-2016.....	171
פרק ט"ו: הליכי תכנון ובניה.....	175

1. מתן ההטבה יינתן רק לאחר קיום ההתחייבות, אחרת קטן התמריץ להשלים את עבודות החיזוק.....	175
2. שיקול-הדעת של הוועדה המקומית - סעיפים 21, 23 ו- 24 לתמ"א 38.....	176
3. קידום פרויקטים על-פי תמ"א 38 - יש לראות בחיוב שכן יש בו אינטרס ציבורי חשוב.....	177
4. אישור תוספת בניה על גג מבנה - שהוקם בשנות ה- 70.....	178
5. אופן חלוקת הזכויות בגג הבניין ובזכויות הבניה מעליו לאור תכניות המיתאר הארציות: תמ"א 38 ו- תמ"א 1/38 החלות על החלקה.....	179
6. בסמכותה של הוועדה המקומית שלא להתיר מימוש מלוא הזכויות הניתנות לאישור על-פי תמ"א 38.....	180
7. הוראת סעיף 12 לתמ"א 38 באה לסייג את סעיף 11 לתמ"א 38.....	181
8. עיצובו של הגג - על-פי סעיף 18.2 לתמ"א 38.....	182
9. תנאי להיתר לתוספות בניה - סעיף 17 לתמ"א 38.....	183
10. בעלי עניין ו"הזדמנות להעיר את הערותיהם" - סעיף 27 לתמ"א 38 - סעיף 27 לתמ"א 38 קובע כי על הוועדה לתת לכל בעלי עניין הזדמנות להעיר את הערותיהם טרם מתן החלטה אם להתיר תוספת זכויות בניה בבניין הנדון.....	185
11. החלת סעיף 149 לחוק התכנון והבניה וכאמור בסעיף 27 לתמ"א 38.....	186
12. הפרשנות שיש ליתן למונח "תכנית מפורטת להרחבת דיור".....	187
13. האם יש בבניית ממ"ד כדי לסכל בעתיד בניה על-פי תמ"א 38?.....	188

14.	החובה לבנות מרחב מוגן.....	190
15.	סעיף 12 לתמ"א 38 קובע מבחן מהותי של גובה ולא מבחן טכני של ספירת מספר הקומות.....	191
16.	הפעלת סמכותו של המפקח על הבתים המשותפים.....	193
17.	סמכותו של מפקח על רישום המקרקעין להורות על ביצוע עבודות בבית משותף חרף התנגדות מקצת מן הדיירים.....	194
פרק ט"ז: ההלכה הפסוקה..... 197		
1.	כיצד יש לפרש את הוראות תקנון בית משותף בעניין זכויות בניה לפי תמ"א 38?.....	197
2.	קיומן של ראיות לכאורה - בקשה לסעד זמני נדחתה.....	197
3.	זכויות בניה מכוח תמ"א 38.....	198
4.	תביעה שהוגשה בידי רוב בעלי הדירות בבית משותף שעותרים לאישור ביצוע הפעולות הנדרשות ברכוש המשותף חרף היעדר הסכמת הנתבעים - התביעה התקבלה.....	200
5.	תביעה למתן צו המאשר ביצוע עבודות ברכוש משותף בבית משותף מסוג הריסה ובניה על-פי תמ"א 38 - התביעה התקבלה.....	201
6.	התנגדות דייר לחתימת הסכם תמ"א.....	202
7.	תובענה למתן צו המאשר לתובעים לבצע בבית פרוייקט תמ"א 38 בהתאם להסכם שנחתם בין התובעים לבין היזם - התובענה התקבלה.....	202
8.	תביעה למתן צו המאשר ביצוע עבודות הריסה והקמה מחדש של הבית המשותף - התביעה התקבלה.....	203

9. תביעה למתן צו המאשר ביצוע עבודות ברכוש המשותף בבית משותף
על-פי תמ"א 38 חרף היעדר הסכמת הנתבע - התביעה התקבלה204
10. מנגנון חלוקת דירות התמורה במסגרת הפרוייקט205
11. על-אף מטרתה של תכנית החיזוק, נקבע מנגנון אשר מאפשר לאזן בין
הצורך הציבורי שבחיזוק בתים משותפים, לבין התנגדותם של בעלי דירות
בבית לתכנית. על האיזון אפשר ללמוד מסעיף 5 לחוק החיזוק.....206
12. הצמדת חניה בפרוייקט תמ"א 38206
13. בקשה למתן צו מניעה זמני והורה למשיבים שלא לבצע עבודת חיזוק
המבנה לפי תמ"א 38, בבית המשותף. נקבע, כי אין למשיבים הרוב הדרוש
לביצוע העבודות207
14. לא נמצא בטענות הנתבעת טעמי התנגדות ענייניים וראויים, אשר יש
בהם כדי לדחות ביצוע עבודות לחיזוק הבית המשותף על-פי תכנית
החיזוק וחוק החיזוק208
15. משעוגנו, הסכמות הצדדים בהחלטת וועדת הערר, הרי שהן מחייבות
את הצדדים209
16. בבקשה לאישור ביצוע עבודות על-פי סעיף 5 לחוק המקרקעין (חיזוק
בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 חרף התנגדות
הנתבעת לביצוען - הבקשה התקבלה210
17. תביעה במסגרתה מבוקש לאשר לתובעים להוציא אל הפועל פרוייקט
חיזוק מפני רעידות אדמה של הבית המשותף חרף התנגדות הנתבעים -
התביעה התקבלה210

18. טענת הנתבעים לפיה, תכנון החניה בתכנית הבקשה להיתר הבניה יביא לחלוקה לא שוויונית של שטחי הקרקע בין שני המבנים - הטענה נדחתה.....	211
19. איחור במסירה.....	212
20. האם המקרה דגן הוא אחד מהמקרים החריגים המצדיקים התערבות של ערכאת הערעור בהחלטת הערכאה הדיונית, מחמת "הנזק הרב והבלתי-הפיך" הכרוך בהחלטה?.....	214
21. טענות העוררות הן כי התמורה שהן מקבלות במסגרת הבקשה להיתר עבור זכויותיהן (בחנויות), פחותה בהשוואה לתמורה שמקבלים יתר בעלי הזכויות (בדירות).....	215
22. חיוב המבקש לחתום על החוזה לביצוע הפרוייקט.....	216
23. סמכותו של המפקח לדון בתביעות הנוגעות לחוק החיזוק.....	218
24. השאלה האם נתונה למפקחת סמכות לדון בעניינו של יזם הפועל לפי החוק הנ"ל היא אכן שאלה משפטית החורגת מעניינם של הצדדים להליך דגן, ולא ניתנה לה תשובה בפסיקתו של בית-משפט.....	220
25. לא ניתן לחפש דרכים עוקפות לדרך המלך : משפנו המבקשים-לבית-המשפט המחוזי, על-נת שיציידם במה שהוסמך לצייד את בעלי הזכויות (אם ימצא שכאלה הם), והוא סעד הצהרתי בדבר זכויותיהם בנכס, הרי שבדרך זו יש ללכת.....	221
26. מה דרש הדין במועדים הרלוונטיים להתקשרות בין הצדדים, קרי, בשנים 2012-2017?.....	222

27.	אם לא יינתן הסעד הארעי, קיים חשש כי המשיבים יפעלו להתקשר עם חברה יזמית אחרת לקידום פרוייקט תמ"א 38, דבר אשר עלול למנוע את אכיפת ההסכם, היה ותתקבל התובענה, או יקשה על אכיפתו באופן ניכר, זאת כשהמבקשת כבר נמצאת בעיצומו של קיום החוזה והשקיעה, על-פני הדברים, משאבים ניכרים בקידומו.....223
28.	האם שגתה המפקחת עת קבעה שהתוספת להסכם מיום 30.04.18 אינה חתומה על-ידי כלל בעלי הדירות, זאת הואיל ולטענת המבקש התוספת נחתמה על-ידי כלל בעלי הדירות, למעט הנתבע?.....224
29.	בקשה למינוי בורר על-מנת שידון ויכריע בסכסוך מול בעלי הזכויות ב- 24 דירות בשני בתים משותפים סמוכים בעיר רמת גן, בקשר עם הסכם לביצוע פרוייקט תמ"א.....228
30.	ככלל, יש להעדיף את אישורן של בקשות להיתר מכוח תמ"א 38 בשל החשיבות הציבורית בחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, תוך קביעת תנאים מתאימים לביצוען. אולם, לבקשה להיתר העומדת בפנינו השפעה שלילית על הציבור ועל הרחוב, ומשכך באיזון שבין השיקולים, צדקה הוועדה המקומית בהחלטתה שלא לאשרה.....229
31.	טענות המערערות הנוגעות לשטח דירות התמורה שלהן.....231
32.	המפקח שגה בקובעו כי אין הוא בר הסמכות העניינית לדון בתביעה כפי שהונחה לפניו.....232
33.	סמכותו של בית-המשפט הנה לפטור מאגרה או להפחית סכומה.....233
34.	מתן צו מניעה זמני, האוסר על המשיב ביצוע עבודות הריסה או בניה בחלקה.....235

35. לא התקיימו התנאים הקבועים בסעיפים 5 ו-7 לחוק החיזוק (הסכמת כל בעלי הדירות ואימות חתימה כדין).....	237
36. טענתו של המערער בדבר קלסטרופוביה, אשר לאורה לא יכול המערער לעלות במעלית ובהתאמה, בשלה חייב המערער לקבלת את דירת התמורה בקומה הראשונה.....	239
37. חוסר סמכות עניינית של בית-המשפט המחוזי להורות על מינוי בורר בסוגיה הנתונה לסמכותו הייחודית של המפקח על רישום המקרקעין.....	241
38. סמכותו של המפקח לכפות הסכם תכנית תמ"א 38.....	242
39. התמלאו תנאי סעיף 11 לחוק החיזוק, כך שיש לראות את המבנה של התובעים/המשיבים כבית משותף, וממילא מכיוון שכל הדיירים במבנה הסכימו לעבודות החיזוק, התקיים הרף הדרוש לצורך סעיף 5(א) לחוק החיזוק.....	243
40. הצורך בקביעת אמות-מידה להפעלת סמכות המפקחת על רישום המקרקעין מכוח סעיף 5א לחוק החיזוק.....	246
41. היעדר שיוויון בתמורות.....	247
42. לא נפלה שגגה כלשהי בקביעת המפקח בכל הנוגע להוכחת שטח דירתם של המערערים ובוודאי שלא נפלה בפסק-דינו שגגה המצדיקה התערבות ערכאת הערעור.....	250
43. משבית-הדין לא הוסמך בסעיף 5(א) לחוק חיזוק מבנים כך שאינו יכול לספק את הסעד המבוקש בתובענה. לכן, צדקה המפקחת כשקבעה כי ההליך שלפניה אינו בגדרי תניית הבוררות.....	251
44. שטר עסקה וחתימת בעלי הדירות על הבקשה להיתר.....	252

45. האם יש בידי המבקשים את הרוב הנדרש- האם המבנה הוא בית מורכב?.....	253
46. גם ניהולו במקביל של ההליך שבין בעלי הדירות בפני המפקחת על בתים משותפים אינו מקים טעם להימנע ממינוי בורר.....	254
47. נדרשת נסיגה בחזית האחורית של החלקה נשוא הבקשה להיתר.....	255
48. בקביעת מתווה התביעה לפי חוק החיזוק, גילה המחוקק דעתו באשר לעילת התביעה וכפועל יוצא מכך באשר לשאלת היריבות בכל הנוגע להסכמי תמ"א.....	256