

# הסרבן נתבע וחזר בו - אך קיבל פיצוי מהתובעים



פרויקט פינוי-בינוי של חברת אשרד. פסק הדין מכרסם באפקטיביות החוק

(צילום: ח"צ)

מחד, טען ב"כ התובעים כי התביעה השיגה את יעדה ומשכך יש לחייב בהוצאות את הנתבע, בשל שהתנגדותו לפרויקט היא שאילצה את התובעים להגיש את התביעה. מנגד, טען ב"כ הנתבע כי ההליך המשפטי נוהל בראש ובראשונה על מנת להפעיל לחץ בלתי לגיטימי על הנתבע שיחזור בו מהתנגדותו לביצוע הפרויקט, ומשכך חרף חזרתו של הנתבע מהתנגדותו יש לחייב את התובעים בהוצאות.

לאחר שמיעת טיעוני הצדדים מצא בית המשפט לקבל דווקא את גישת הנתבע, וחייב את התובעים לשלם לנתבע הוצאות בסך 170 אלף שקל. לדידי, תוצאת פסק הדין מכרסמת באפקטיביות של חוק הדייר הסרבן ועלולה לגרום לתופעה גוברת של סרבנים פיקטיביים שכל רצונם לגרוף לכיסם סכומי כסף שונים אגב עסקת פינוי-בינוי, כל זאת בניגוד לרציונל הטמון בבסיס החוק, לפיו אמורה הסנקציה הכספית להוות גורם מרתיע כלפי הדייר הסרבן. ●

**הכותב הוא בעל משרד עורכי דין מרמת גן (מגדל ב.ס.ר 1), המתמחה במקרקעין.**

של כל בעלי הדירות במתחם הקיים, ללא יוצא מן הכלל.

ועוד פלא - בעוד שהוענקה לבית המשפט הסמכות להתיר ביצוע פרויקט תמ"א 38 חרף סירובם של חלק מהדיירים, הרי שסמכות דומה אינה נתונה לו במקרה של פרויקט פינוי-בינוי.

אם כן, מהי תרופתם של דיירים החפצים בביצוע פרויקט פינוי-בינוי כנגד מתנגדיו? לעניין זה חוקק חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006, הקרוי "חוק הדייר הסרבן", המאפשר לרוב הדיירים במתחם להגיש תביעה כספית-נזיקית כנגד מיעוט הדיירים המתנגד לפרויקט מטעמים בלתי סבירים, וזאת בגין הנזק שנגרם בשל סירובם.

עד לאחרונה קבע החוק כי רוב של 80% מכלל הדיירים בכל בניין במתחם רשאי להגיש תביעה נזיקית כנגד דיירים המתנגדים לפרויקט. ביום 6.1.11 אישרה הכנסת תיקון לחוק (במסגרת חוק ההסדרים), לפיו רוב של 66% מהדיירים בכל בניין המצדדים בפרויקט (ובתנאי שקיים רוב של 80% בכלל הבניינים במתחם) יוכל להגיש תביעה כנגד

**תקציר:** הקושי הראשוני (והאקוטי) בהוצאתו לפועל של פרויקט פינוי-בינוי הוא בדרישה לקבלת הסכמה של כל בעלי הדירות במתחם. חוק הדייר הסרבן אשר תוקן לאחרונה מציע פתרון חלקי בלבד לטיפול בקושי זה - ופסק דין חדש מדגים זאת.

רויקט פינוי-בינוי הוא ללא ספק האמצעי להגשמה מירבית של עקרונות ההתחדשות העירונית, הצובר תאוצה בשנים האחרונות.

בהשוואה לאחותו הצעירה, תמ"א 38, ה"מטפלת" בשיפור בנייה קיימת והשבחתה, משיג פרויקט פינוי-בינוי שינוי מהיסוד (תרתן משמע) של בניין או מתחם בניינים, לרבות פיתוח סביבתי. בעיה אקוטית המשותפת לשני סוגי הפרויקטים הללו נובעת מהצורך בקבלת הסכמת דיירי הפרויקט לביצועו.

וראה זה פלא, דווקא חיה של תמ"א 38 קלים יותר בעניין זה. בעוד שלצורך הוצאתו לפועל של פרויקט תמ"א 38 נדרש רוב חלקי של בעלי הדירות בבניין (66%), אזי לצורך פרויקט פינוי בינוי נדרשת הסכמה

המתנגדים. מעט מאוד הליכים משפטיים נוהלו עד כה בגין עילה הנובעת מחוק זה, בעיקר משום משך הזמן הרב שאורכים הליכים משפטיים כגון אלה. סיבה נוספת למיעוט ההליכים בעניין היא תוצאותיהם המוזרות, לעיתים. כזה הוא הליך שנוהל בבית משפט השלום בתל אביב (גואטה נ' בר נתן) שעניינו תביעת מספר דיירים

מבקשו לקיים פרויקט פינוי-בינוי, כנגד דייר שהתנגד לפרויקט. במרוצת ההליכים המשפטיים הגיעו הצדדים לכדי פשרה, במסגרתה הסכים הנתבע לחזור בו מהתנגדותו לפרויקט. עד כאן נראה כי החוק השיג את מטרתו, אולם לקראת תום ההליך המשפטי התעוררה השאלה איזה צד ישלם למשנהו הוצאות משפט בגין ההליכים שנוהלו.