

"הסרבנים" דרשו דופלקס; השופט קבע: "הדרישה נועדה להפעיל לחץ"

דירת 120 מ"ר במתחם פינוי-בינוי בנתניה מוחזקת על ידי בעלים שעל שמם רשומים 40 מ"ר בלבד • מכיוון שהרחיבו את הדירה, הם טענו כי הם זכאים לדופלקס חדש • בתביעה שהגישו נגדם שאר בעלי הדירות, השופט קבע שמדובר בדרישה לא פרופורציונלית הנעדרת תום לב

ומרפסת שווה 2.6 מיליון שקל ושתי דירות כאלה שוות 5.3 מ"ר ליון שקל – סכום גבוה ב-1.1 מ"ר ליון שקל מדירת התמורה.

"פגיעה קשה"

ברנד קבע כי הנתבעים ידעו שהחברה לא יכולה להעמיד להם דופלקס כדירת תמורה, והתעקש שו על כך בכל זאת בחוסר תום לב. "הרושם הנוצר הוא שהתעקש קשות, הגוררת עיכוב בפרויקט כולו, נועדה להפעיל לחץ על החברות ולהביא לכך שיתרצו, והם יקבלו שתי דירות תוך הגדלה ניכרת ולא פרופורציונלית של הר"ר ווח שלהם, תוך פגיעה בעקרונות השוויון", כתב השופט.

ברנד הדגיש כי התנהלותם של הסרבנים "עייבה במשך פרק זמן לא מבוטל את קידום הפרויקט וגררה דחייה של העברת הדיירים לדירות החלופיות בשלב הבנייה, ודחייה של השלמת הפרויקט ומ"ר סירת הדירות החדשות. מדובר בצב לא משופר ונעדרות מרחבים מוגנים – עניין חיוני ביותר לשם השמירה על החיים, כפי שלמדנו בשנים האחרונות – והעיכוב פוגע בהם, במיוחד כאוכלוסייה שאינה מן החוקות, פגיעה קשה עד כדי הארכת תקופת הסיכון שבו הם מצויים, במיוחד לאחר שהנתבעים כבר עזבו בעצמם את המתחם ואינם חשופים לסיכונים הנובעים ממנו".

ברנד פסק כי הדירה המגיעה לנתבעים כתמורה עבור דירתם הקיימת היא הדירה שהוצעה להם ושווייה עביר – דירה חד-קומ'תית בקומה השביעית, בשטח 160 מ"ר בתוספת מרפסת של 12 מ"ר, מחסן ושתי חניות. שתי הדירות האחרות ששווייה – ישוחררו, והחברות יוכלו לשווקן. הנתבעים גם יישאו בהוצאות משפט בסך 25 אלף שקל.



השופט אלי ברנד
צילום: אתר הרשות השופטת

התמורה לפי שטחה המלא, שאינו בבעלותם. ברנד קבע כי לא ניתן להשוות את התמורה לזו שניתנת לדירות 40 מ"ר, שיקבלו תוספת של יותר מ-100%, ולטעון לחוסר שוויון. במתחם קיימת דירה אחת שדומה במאפייניה לדירת הנתבעים, ובעליה חתמו על הסכמתם לביצוע הפרויקט.

גם טענת הנתבעים כי הם מעדיפים דירה דרומפלטית, שערכה גבוה יותר, על פני דירה במפלס אחד – נדחתה. לפי המומחים, דווקא ערכה של דירה במפלס אחד גבוה יותר. מה גם שלפי עדות הנתבעים, מצבו הבריאותי של אב המשפחה מקשה עליו לעלות במדרגות, ובשל כך הם עזבו את הדירה.

בית המשפט דחה גם את הטענה כי מגיעה לנתבעים תמורה גבוהה יותר מכיוון שהדירה עברה שיפוץ, בין היתר כי בניגוד לטענת הנתבעים ש"הכל חדש", השיפוץ בוצע לפני 26 שנה. גם אם הדירה שופצה, ברנד הזכיר כי כמה פסיקות קבעו שלפי תקן מועצת שמאי המקרקעין יילקח בחשבון לעניין התמורה רק שיפוץ משמעותי שבוצע בשבע השנים האחרונות.

חוות דעת של שמאי מטעם התובעים קבעה כי שווייה של דירת 160 מ"ר ומרפסת (הדירה שהוצעה לנתבעים) הוא 4.2 מיליון שקל, בעוד דירת 90 מ"ר



המתחם בנתניה. "מדובר בבעלי דירות ישנות ונעדרות מרחבים מוגנים" צילום: אמיר לוי

הנתבעים טענו בין השאר כי מגיעה להם תמורה גבוהה יותר מכיוון שהדירה עברה שיפוץ. בית המשפט דחה את הטענה, מכיוון שהשיפוץ בוצע לפני 26 שנה

מ"ר התמורה שהוצעה להם אינה שוויונית. לטענתם, מכיוון שבמ"ר תחם קיימות דירות של 40 מ"ר, ומכיוון ששטח דירה מינימלי מ"ר גדר כ-90 מ"ר, יש דירות שיקבלו תוספת של יותר מ-100%, בעוד הנתבעים יקבלו 18% בלבד. הם טענו כי בהתאם לכך, מגיעה להם דירה של 314 מ"ר ומרפסת, כמעט כפליים מדירת התמורה שהוצעה להם.

שופט בית המשפט אלי ברנד דחה את טענת הנתבעים לאי שוויון, והבהיר שהפסיקה קבעה כי בפניו-בינוי יש להתייחס לשטח הרשום בטאבו. למרות זאת, היוזמים הגדילו לעשות וחיטבו את דירת

להתנהל בבית המשפט. כדי להבטיח את התמורה שדרשו הנתבעים נקבע שהיוזם יעמיד שלוש דירות שלא ישווקו: אחת בשטח 160 מ"ר במפלס אחד, ושתי דירות 90 מ"ר אחת מעל השנייה.

השופט דחה את הטענה לאי-שוויון

הנתבעים טענו עוד כי מצבה של דירתם טוב לאין שיעור מזה של מרבית הדירות במתחם, בשל היותה משופצת ומטופחת, לעומת הדירות האחרות, שאותן הגדירו "מוזנחות ועלוות". בנוסף, הם טענו כי על אף שהתמורה לכל הדירות היא 25

היתר – 135 מ"ר (הדירה וחלק מהמרפסת). לפיכך הוצעה להם דירת 160 מ"ר עם מרפסת של 12 מ"ר, מחסן ושתי חניות.

הנתבעים סירבו להצעה, בטענה כי מכיוון שדירתם היא דרומפלטית, היא נכללת בהגדרת "דירות מיוחדות", בדומה לדירות דופלקסים ופנטהאוזים, וליהם זכאים לתמורה משמעותית יותר, כפי שנהוג לתת בהתחדשות עירונית. לשיטתם, הם זכאים לדופלקס של 314 מ"ר בתוספת מרפסת, או לשתי דירות של 90 מ"ר ומרפסת כל אחת. שאר בעלי הדירות טענו מנגד כי דרישתם על החסם פוגע בהם, מסכן אותם ומסכן להם נזקים כבדים נוכח מצבם הרעוע של הבניינים.

באפריל 2025 המליץ בית המשפט לנתבעים לחתום על הסכמה לביצוע הפרויקט, כדי לא לעכב את תחילת העבודות, בעוד המחלוקת על התמורה תמשך

שלומית צור

בית המשפט המחוזי מ"ר קבע כי דיירים שסירבו לתת תום לב הסכם להקמת פרויקט פינוי-בינוי בנתניה נהגו כחברות לא פרופורציונליות, מה שגרם לעיכוב הפרויקט במתחם שבו מתגוררים עשרות דיירים ללא מרחבים מוגנים.

המתחם, בפניית הרחובות ההסתדרות והרב קוק, כולל ארבעה בנייני רכבת דרומיתיים שבהם 56 דירות. חלק מהדירות בקומות העליונות הורחבו ונבנה בהן מפלס נוסף. לפי תוכנית ההתחדשות, במקום יוקמו בניינים עם 181 דירות. בעליהן של 55 דירות מתוך ה-56 חתמו עם החברה להתחדשות נתניה ואזורים על הסכם, שלפיו בעלי הדירות יקבלו דירה חדשה גדולה ב-25 מ"ר מדירתם הקיימת, מ"ר מרפסת של 12 מ"ר, מחסן וחנייה. עוד נקבע בהסכם כי בהתאם לדרישתם של מוסדות התינוק, שטח דירה חדשה לא יפחת מ-90 מ"ר, ודירות התמורה לא יהיו דופלקסים או פנטהאוזים.

55 בעלי הדירות הגישו תביעת "דייר סרבן" לבית המשפט המחוזי מרכז, באמצעות עו"ד שירן משרד שפינדל. הסרבנים מחזיקים בדירה רשומה בטאבו של 44 מ"ר בלבד, אבל בפועל שטחה הוא 120 מ"ר, בנוסף למרפסת של 49 מ"ר בשטח הגג הסמוך. הדירה הורחבה על ידי הנתבעים בשנת 2000 בהתאם להיתר בנייה, אך התוספת לא נרשמה בטאבו על שמם, שכן מדובר בשטח משותף השייך לבעלי הדירות בבניין, שנתנו את הסכמתם לביצוע ההרחבה.

דירת התמורה שהוצעה לנתבעים, בהתאם להערכת שמאי, מתבססת על השטח הבנוי על פי