תאריך: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

בבית המשפט המחוזי תל אביב-יפו

**כתב תביעה**

בעניין:

1. מר\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ת.ז.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ח.פ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (חברה בע"מ)
3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ח.פ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (חברה בע"מ)

כולם ע"י ב"כ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ מ.ר. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

שכתובתם היא רח' \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

טל: 02-123456; פקס: 02-123456; דוא"ל : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**התובעים**נגד

1. יורשי המנוחה \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ז"ל, דרכון ברזיל \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ת.ז \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ת.ז \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**הנתבעים**

# ת"א, פסק דין הצהרתי

אגרה: 654 ש"ח לפי פרט 3 בתוספת תקנות בתי המשפט (אגרות), תשס"ז-2007

**הזמנה לדין**

הואיל ו\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ הגישו כתב תביעה זה נגדכם, אתם מוזמנים להגיש כתב הגנה בתוך שישים ימים מיום שהומצאה לכם הזמנה זו.

לתשומת לבכם, אם לא תגישו כתב הגנה אזי לפי תקנה 130 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, תהיה לתובעים הזכות לקבל פסק דין שלא בפניכם.

**תמצית הטענות** [מחוזי – עד 3 עמודים לחלק זה]

1. בעלי הדין
2. התובעים הכולל את המקרקעין הידועים כחלקות \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_\_, שכתובתן היא רחובות \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ עליהן בנויים \_\_ בנייני מגורים ומבנה מסחר הכוללים 180 יחידות נפרדות (\_\_\_ דירות ו – \_\_\_ יחידות מסחר) (להלן: **"המתחם"**). תשריט המתחם מצ"ב **כנספח 1**.
3. התובעהתובעתהתובעתלתובעת
4. הנתבעים שברחוב \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ הידועה גם כחלקת משנה \_\_/\_\_ בגוש \_\_\_\_\_\_\_\_ כמפורט בפנקס הבתים המשותפים לפי שטר מס' \_\_\_\_\_\_\_ (להלן: "**הנכס**" או "**הדירה**")הנתבעיםהנתבעים

נסח מפנקס הבתים המשותפים מצ"ב **כנספח 2**.

1. הסעד המבוקש
2. בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת להצהיר ולהורות כדלקמן:
3. כי יורשי המנוחה, שזהותם לא ידועה, יהיו אשר יהיו, מוחזקים כמסכימים לביצוע הפרויקט כהגדרתו להלן ולהתקשרות בהסכם עליו חתמו יתר בעלי הזכויות בפרויקט, וכי בכך ניתנה הסכמתם של מלוא בעלי הזכויות שבנכס על מנת שניתן יהיה להמשיך בקידומו ובביצועו, לרבות אל מול רשויות התכנון וגורמים רלוונטיים נוספים.
4. ליתן כל סעד אחר צודק ונכון בנסיבות העניין.
5. **בית המשפט מתבקש לדון וליתן החלטתו בהקדם האפשרי, וזאת על רקע הנזק האדיר שנגרם לתובעים, לתושבי העיר ולציבור בכללותו, בכל יום שחולף.**
6. תמצית העובדות הנחוצות לתביעה ומתי נולדה
7. כל בעלי הזכויות במתחם, למעט בעלי הזכויות שאמורים להירשם תחת המנוחה, התקשרו עם התובעת 3 בהסכמים מותלים לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתחם וזאת במתכונת של פינוי בינוי במסגרתו ייהרס כל הבינוי על המתחם ותחתיו יבנו \_\_ בנייני מגורים חדשים (להלן: **"ההסכם"** או **"הסכם הפינוי בינוי"** ו – **"הפרויקט"**). **נוסח הסכם לדוגמה עליו חתמו בעלי הזכויות במתחם מצ"ב** כנספח 3.
8. **יצוין – בעלי הזכויות במחצית הנוספת של הדירה – נתנו את הסכמתם לפרויקט ואף חתמו על ההסכם**.
9. הפרויקט נמצא כיום בשלבי תכנון מתקדמים ביותר. כפי שיפורט להלן, התכנית המאפשרת את ביצוע הפרויקט אושרה במוסדות התכנון ביום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ לאחר זמן רב והדבר **היחידי המונע את קידומו של הפרויקט בהיבט הקנייני מנקודת התכנון לשלב הביצוע - הוא היעדר חתימתם של הנתבעים 1 בהסכם פינוי בינוי**. הוא ואין בילתו.
10. גודלה של ,
11. לנתבעים
12. התובעים
13. התובעים
14. העובדות המקנות סמכות לבית המשפט
15. לבית המשפט הנכבד נתונה הסמכות המקומית לדון בתביעה זו בשל מיקומם של המתחם והדירה בעיר \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ וכן נתונה לו הסמכות העניינית הואיל ומדובר בתביעה לסעד הצהרתי שעניינו זכויות במקרקעין.

**פירוט העובדות** [מחוזי – עד 12 עמודים לחלק זה]

1. בשנת \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ אושרה תב"ע שמספרה \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ לביצוע הפרויקט. על פי התכנית, ייהרסו \_\_\_\_ מבני "רכבת" ישנים שנבנו בשנות החמישים, ובהם קיימות \_\_\_ יחידות דיור ומבנה מסחרי בו קיימות \_\_ יחידות, ובמקומם יוקמו \_\_\_\_\_\_\_\_\_ מגדלים רבי-קומות בני \_\_ קומות כל אחד. בסה"כ ייבנו \_\_\_\_\_\_\_\_\_ יחידות דיור חדשות, לצד כ-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ מ"ר של שטחי מסחר.
2. התובעים השקיעו מאמצים אדירים, ובמהירות יחסית קיבלו את חתימותיהם של כלל בעלי הזכויות בדירות על ההסכם, מלבד חתימותיהם של בעלי מחצית הזכויות בדירה אחת.
3. מדובר בפרויקט חברתי ואנושי בעל חשיבות עליונה שאורך למעלה משמונה שנים! ואשר נמצא על סף השלב הקריטי והמשמעותי - הריסת המבנים ובנייתם המבנים החדשים. מדובר בפרויקט שיש בו לשנות ולהשפיע לטובה על חיי כל בעלי הזכויות ולשפר את רווחתם, ובכלל זאת להעביר אותם מתנאי מחייה בדירות קטנות במצב ירוד עד מאוד ואף לא אנושיים בחלק מהם, למחייה בדירות חדשות ומרווחות ובסביבה חדשה ומתקדמת.
4. עוד יצוין, כי במסגרת הפרויקט נקבע כי התמורה שתינתן לכל אחד מבעלי הזכויות במתחם היא דירה חדשה בקומות \_\_\_\_\_ בבניינים החדשים, בגודל של הדירה הקיימת ובתוספת של **\_\_%** על שטח זה כאשר לכל דירה יוצמדו מקום חניה, מחסן ומרפסת שמש, הכל כמפורט בהסכם (להלן: "**התמורה לבעלי הזכויות**"). במקרה של הדירה נשוא הסכם זה – שטחה הקבוע בהסכם הוא כ-\_\_\_ מ"ר, על כן בעלי הזכויות בדירה זו יהיו זכאים לדירה חדשה בגודל של \_\_\_ מ"ר - תוספת של **\_\_\_ מ"ר!**
5. התקשרות בעלי הזכויות במתחם עם \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ התבצעה לאחר הליך תכנוני סבוך ומורכב שקודם על ידי בעלי הדירות עצמם באמצעות נציגות בעלי הדירות (שהתובע מס' 1 חבר בה) ובניהולו של המנהל הפועל מטעם בעלי הזכויות במתחם, תוך הסתייעות בעורכי דין, אדריכלים ויועצים רבים. ההליך ארך למעלה משמונה שנים כאשר התכנית המאפשרת את ביצוע הפרויקט, ומספרה הוא \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ אושרה במוסדות התכנון ביום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (להלן: "**התכנית**"). בעלי הדירות, באמצעות נציגות בעלי הדירות, פעלו בדרך של בחירת יזם, תובעת מס' 3, רק בשלבים מתקדמים של אישור התכנית. בדרך זו הגדילו בעלי הדירות את אי הודאות במועד ההתקשרות עם היזם בהסכם וכן "מיקסמו" את התנאים המסחריים והאחרים שניתנו להם במסגרת ההסכם. מדובר בפרויקט חברתי יוצא דופן, שכן בדרך כלל היוזמה היא של יזם, הפונה אל הדיירים בטרם החל השלב התכנוני, ואילו כאן מדובר ביוזמה של בעלי הדירות עצמם שהתקשרו עם יזם רק בשלב מתקדם בהליך התכנוני.
6. כאמור, רק בשלבים מתקדמים של אישור התכנית, ערכה נציגות בעלי הדירות בסיוע התובע מס' 2 ומשרד עורכי הדין, הליך של "הזמנה להציע הצעות"/מכרז יזמים, במסגרתו נבחרה \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (משיבה מס' 3) לבצע את הפרויקט. לאחר בחירה זו וגיבוש נוסח הסכם סופי בין נציגי הצדדים החלו בעלי הזכויות במתחם לחתום על ההסכם, אשר כאמור נחתם על ידי כל בעלי הזכויות – למעט יורשי המנוחה.
7. יצוין כי כל בעלי הזכויות, למעט הנתבעים 1 (שזהותם אינה ידועה), חתמו על ההסכם ולא נדרש כל נקיטה בהליכים משפטיים כנגד בעלי דירות סרבנים, כפי שמאפשר חוק פינוי בינוי (פיצויים) תשס"ו - 2006, ולא בכדי. לכך תרמו, בין היתר, אופן ההתנהלות של הנציגות ובעלי הזכויות והדרך בה בחרו לפעול כפי שתואר לעיל, התמורות הגבוהות במיוחד להן הם זכאים ויתר תנאי ההסכם.
8. יודגש, החל מיום זכיית \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ במכרז להקמת הפרויקט, ערכו התובעים, לצד בעלי הדירות, מאמצים עילאיים בכדי לקדמו ולהשיג את הסכמתם וחתימותיהם של כל בעלי הזכויות שבמתחם, שכן מדובר במתחם הכולל בעלי דירות רבים במיוחד. ואולם, בדירה אחת ויחידה התגלתה בעיה מיוחדת, כ"קשר גורדי" המחייב את התערבותו של בית המשפט ואת הפעלת כוחו, כדי להתיר את הסבך ולהוציא את הפרויקט לדרכו.
9. יש לציין, כי הנתבעים 3-2, על אף שנתנו את הסכמתם לפרויקט וחתמו על הסכמי פינוי בינוי, אינם משתפים פעולה עם התובעים בכל הנוגע לאיתור אותם בעלי זכויות נעלמים או במסירת מידע כלשהו אודותם.
10. ולפיכך, שעה שהפרויקט נמצא על התפר שבין התכנון לביצוע - נמצא כעת הפרויקט כולו, על 180 היחידות הקיימות בו, ו-\_\_\_\_\_\_ הדירות העתידיות (בתוספת שטחי מסחר העתידיים), במצב של **הקפאה** בלתי סבירה בעליל, שכן אין באפשרות התובעים להתקדם כלל ללא חתימתם של יורשי המנוחה או מנהלי עזבונה, וכל יתר בעלי הזכויות המבקשים לשפר ולהיטיב את דירותיהם נמצאים תקועים, ללא יכולת לקדם את הפרויקט ולהוציאו לפועל.
11. יודגש – הפרויקט הוא פרויקט חשוב מאין כמוהו. מצבן של היחידות והמבנים במתחם הוא בכי רע וחלקם מטים ליפול. במתחם גרות משפחות שלמות ואנשים מבוגרים מאד שמצב דירותיהם והבניינים מסכן את שלומם ותקוותם היא שהפרויקט יושלם בהקדם האפשרי.
12. בית משפט נכבד זה, מחזיק בסמכות ליתן סעד הצהרתי כמבוקש, ולחילופין כל סעד אחר שייראה לו לנכון על-מנת לעשות צדק, וזאת מכוח סעיף 75 לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], תשמ"ד-1984, והן מכוח תקנה 14 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984.
13. כידוע, "המגמה הכללית היא להשתמש בכוח הזה של מתן סעד הצהרתי ביד נדיבה ככל האפשר, ובלבד שהשאלה, המוצגת לפני בית המשפט, אינה אקדמית גרידא, ולתובע יש עניין ממשי בפתרונה, כדי להסדיר את היחסים בינו לבין הנתבע" [ע"א 226/80 **ד"ר א' כאהן נ' מדינת ישראל** לה(3) 463 (1981)].
14. וכן: "תובע עשוי לקבל סעד הצהרתי ובלבד שבכוחו להצביע על אינטרס לגיטימי, על עניין ממשי בקבלת הסעד שיביא לו תועלת, או יסיר מפניו מכשול כלשהו" [ע"ע (ארצי) 90/08 **ולי איסקוב ענבר נ' מדינת ישראל – הממונה על חוק עבודת נשים ואח'** (פורסם בנבו, 8.2.2011)].
15. כאמור, בענייננו מתבקש בית המשפט ליתן סעד הצהרתי לפיו מוחזקים יורשי המנוחה הנעלמים, כמי שנתנו את הסכמתם לביצוע הפרויקט.
16. מדובר בסעד הכרחי ודחוף, הנובע מאינטרס לגיטימי ומעניין ממשי של התובעים בפרט, ואף מצד האינטרס הציבורי הרחב, ויש בו כדי להסיר מכשול אמיתי העומד בפני הפרויקט.
17. כאן המקום לציין כי המחוקק עצמו עמד על הלגיטימיות של האינטרס הציבורי למול זכות ניהול הקניין הפרטי, כשקבע במסגרת חוק פינוי בינוי כי 80% מבעלי הדירות רשאים לנקוט בהליכים משפטיים כנגד בעלי הדירות המסרבים להצטרף להסכם. יותר מכך – המחוקק פעל להגדלת האינטרס במסגרת תיקון מס' 6 שאושר לאחרונה וייכנס לתוקפו בתוך מספר ימים, ובו ניתנה לבית המשפט הסמכות לאכוף את ההתקשרות בהסכם על בעלי דירות "סרבנים", בדרך של מינוי רו"ח או עו"ד שיחתמו בשמו של בעל הדירה "הסרבן".
18. ואם שם דובר על בעל דירה המסרב, בענייננו אף אין סירוב, רק היעדר חתימה המונע מן הפרויקט כולו להתקדם.
19. יובהר, מתן הסעד המבוקש יגדיל בצורה משמעותית ביותר, אפילו דרמטית, את שטח הדירה ואת ערכה – ובהתאם את שווי זכויותיהם של יורשי המנוחה – ללא כל פגיעה בהם. אך גם בהנחה שיורשי המנוחה – יהיו מי שיהיו – היו מתנגדים לפרויקט, ואין כל סיבה שהיו עושים כן, שכן אינם מתגוררים בדירה והוצאת הפרויקט אל הפועל רק מיטיבה עמם – הרי שעל פי חוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006 (להלן: "**חוק פינוי בינוי**"), לתובעים היתה עומדת הזכות לנהל את ההליך מול יורשי המנוחה במסגרת חוק זה ולבית המשפט היתה, כאמור, הסמכות גם לאכוף עליהם את ההתקשרות בהסכם. לאור התמורה לבעלי הזכויות; ולאור אחוז החתימות של בעלי הזכויות הגבוה ביותר (מעל 99% כאמור); ולאור העובדה כי יתר בעלי הזכויות בדירה חתמו על ההסכם, ובכללם הנתבעים 3-2 בעלי מחצית הזכויות בדירה, הרי שאין חולק שדינו של הליך זה היה שיורשי המנוחה היו חותמים על ההסכם בלאו הכי.

## זכות הקניין הינה זכות יחסית ויש לאזנה למול זכויות ואינטרסים שונים

1. לטעמם של התובעים אין בקבלת תביעתם כל פגיעה דה-פקטו בזכות הקניין של הנתבעים. עם זאת, למען הזהירות, תובא עתה התשתית המשפטית הראויה לנסיבות שלפנינו.
2. אין צורך להכביר במילים אודות מעמדה של זכות הקניין, שזכתה למעמד חוקתי במשפט הישראלי ולהגנה נרחבת בפסיקות בית המשפט. יחד עם זאת, נפסק כי זכות הקניין אינה זכות מוחלטת, אלא זכות יחסית, ובדומה לזכויות חוקתיות אחרות, ייתכנו נסיבות מסוימות בהן היקף ההגנה על הזכות יהא מצומצם יותר.
3. התפיסה המרוככת של זכות הקניין נובעת מן האיזון המתחייב שבין הפן הפרטי של הקניין – שבמסגרתו באה לידי ביטוי שליטתו של האדם, ובין הפן הציבורי של אותו קניין – במסגרתו מתקיים הקניין כחלק ממארג חברתי רחב, והשימוש בו משפיע על פרטים אחרים ועל הגשמת האינטרסים הציבוריים. איזון זה הוא המקבע את יחסיותה של זכות הקניין.
4. מעמדה של זכות הקניין כיחסית מתבטאת בעת"מ 2775/01 **שרגא ויטנר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה "שרונים"**, ס(2) ,230 (2005) (פס' 13 לפסק דינה של השו' בייניש):

"זכות הקניין, כזכויות יסוד אחרות, היא זכות יחסית שיש לאזנה עם אינטרסים ציבוריים וזכויות אחרות."

1. עריכת האיזון בין זכות הקניין לזכויות אחרות נדונה בע"א 3511/13 **רגינה שורצברגר נ' שלום מרין** (פורסם בנבו, 24.07.2014) (להלן: **"פרשת שורצברגר"**):

"אין משמעו של מעמדה החוקתי של זכות הקניין כי בכל מקרה בו ניצבת היא על כף המאזניים למול אינטרסים נוגדים נוטה הכף לכיוונה. **אין היא זכות מוחלטת, ולעתים פגיעה בה תוכר כהכרחית. אל מול זכותו של הפרט להגנה על קניינו, עומדים, בין היתר, האינטרס הציבורי** [...] דיני התכנון והבניה משמשים כלי להשגתם של יעדים אלו, תוך איזון בין קניינו של היחיד לצרכי הציבור, כאשר לעיתים גוברים האחרונים". (פסקה 21 לפסק דינו של השופט דנציגר).

1. דוגמאות רבות הן לגבולותיה של זכות הקניין, ולהגמשתה כחלק מאיזון הנעשה למול זכויות ואינטרסים אחרים [ור' מאמרו של פרופ' ויסמן "הגנה חוקתית לקניין" הפרקליט מב (ב) (תשנ"ה) (להלן: **"ויסמן"**)]. בעניינו, יש להזכיר את חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ה-2005 (ואף את תיקונו האחרון שאושר וייכנס לתוקפו בתוך ימים ספורים, שזכה לכינוי "חוק דייר סרבן") שכל כולו אומר הגבלת קשיחותה של הזכות הקניינית. ובזה נרחיב בהמשך.
2. יתר על כן, יש הסבורים כי הזכות להגנת הקניין נחותה במידה מסוימת מזכויות היסוד האחרות של האדם. כך למשל ניכר היחס המסויג במשפט הבינלאומי, וישנן מספר מדינות שאף נמנעו מעיגון הזכות כחוקתית (כקנדה והודו – ר': ויסמן, 259-260). זאת, בדיוק בשל החשש שמא תכביד הגנה חוקתית על הקניין, בסוגיות הטלת הגבלות בשימוש, הוראות חוק בדבר תכנון ובניה ובדבר רפורמות קרקעיות העתידות להתבצע וכיוצ"ב.
3. אם כן, כיצד ובאילו נסיבות ניתן יהיה לפגוע בזכות הקניין? סוגיה זו נדונה ונענתה בבג"ץ 10356/02 **יואב הס נ' מפקד כוחות צה"ל בגדה המערבית, אלוף פיקוד מרכז**, נח(3) 443 (2004):

"מקום שנדרש לקדם מטרות חברתיות ראויות אחרות, ובהן קידומן של זכויות יסוד חוקתיות אחרות של הזולת." (פס' 17 לפסק דינה של השופטת פרוקצ'יה).

1. בענייננו עריכת האיזון כמתבקש מסעיף 8 לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, מעלה כי הפגיעה המתבקשת בזכות הקניין הינה מידתית, מיועדת לתכלית ראויה ועולה בקנה אחד עם ערכיה של מדינת ישראל.
2. זאת, שכן כפי שנראה בהמשך הדברים, עיכוב הוצאתו לפועל של הפרויקט, עולה כדי פגיעה בזכויות יסוד חוקתיות אחרות של יתר בעלי הזכויות – שניצול זכויותיהן הקנייניות נמנע מהם, ובזכויותיהם הטבעיות של התובעים שהשקיעו משאבים רבים בפרויקט. כן, עיכוב הפרויקט מהווה פגיעה בקידומן של מטרות חברתיות ראויות ברורות.
3. מנגד, ה'פגיעה' כביכול, המתבקשת היא שולית, ועניינה ב**ניהול** הקניין בלבד ולא בשלילתו או בשימוש בלתי סביר בו. אדרבא, מדובר בהשבחת הקניין ובהחלטה שבוודאי הייתה מתקבלת אילו היו בעלי הקניין נמצאים (לראיה: בעלי הדירות הידועים, כולם, חתמו על ההסכם). בנוסף, ברור כי אילו בעלי הקניין (ככל והם קיימים) כלל מודעים לבעלותם (ויש להניח שאינם), ברי שאינם מחזיקים בהסתמכות או ציפייה כלשהי בנוגע אליו.

מסקנת הדברים היא שהפגיעה המתבקשת – שלטעמנו כלל אינה פגיעה כלל – היא זניחה ביותר, שניתן להירפא עליה, בנוגע לקניין קטן בהיקפו, כשלמולה ניצבים זכויות ואינטרסים רבים כבדי משקל, פרטיים וציבוריים.

## הזכות הקניינית מצטמצמת גם לאור חוקי ההתחדשות העירונית

1. בנוסף לביאור הכללי דלעיל, יש להדגיש כי חוקי ההתחדשות טומנים בקרבם מנגנונים אינהרנטיים של צמצום הזכות הקניינית – חיוב בפיצויים ואף הפקעת זכות ההתנגדות לפרויקט – ובכך הם מקרה פרטי ומובחן של צמצום הזכות. רוצה לומר, המחוקק קבע מראש כי האינטרס הציבורי בהתחדשות עירונית, בפיתוח ובהגנה על מבנים מצדיק כשלעצמו פגיעה מידתית בזכויות הקנייניות של בעלי הדירות.
2. במאמרו 'הגנה חוקתית לקניין' **הפרקליט** מב (ב) (תשנ"ה), בחן המלומד יהושע ויסמן את שאלת התכלית הראויה בהקשר של זכות הקניין:

"אימתי לפנינו 'תכלית ראויה', שלמענו מותרת פגיעה בקניינו של אדם? ... נ**והגים לומר כי פגיעה בקניינו של אדם מותרת כאשר הדבר הוא לטובת הציבור, לצורך ציבורי, כשיש בה 'כדי לקדם מטרות חברתיות ממלכתיות המיטיבות עם הציבור'**; 'מתכוונת לטוב, ויש בה כדי לשמר ערכים חברתיים נאותים' וכיוצא באלה... כאשר יורדים יותר לפרטים מדברים על פעולות הנחוצות לשמירה על בריאות הציבור, הבטיחות, הסדר הציבורי, המוסר, וכדומה."

1. ודוק, ה'אינטרס הציבורי' אינו עניינם של דיירי הבית המשותף בלבד, אלא של כלל דיירי העיר. זאת מכיוון שתכליתו של פרויקט הפינוי בינוי היא לעודד התחדשות עירונית בערים, ולסייע במתן מענה לצורך החברתי-כלכלי של ניצול יעיל יותר של משאבי הקרקע בישראל. בנוסף, יש בכוחו של הפרויקט לסייע בטיפול ושיקום של מתחמים עירוניים מתדרדרים. תכלית זו מושגת על ידי בנייה חדשה המלווה בחידוש של תשתיות ציבוריות ושטחים פתוחים.
2. ניתן אף לשאוב השראה מדיני ההפקעות, כסוגיה בעלת קווים מקבילים. שכן, לא אחת הותרה הפקעת קרקעות בכפוף לתנאים מסוימים, חרף הפגיעה בזכות הקניין הפרטי (ראו: בג"ץ 2390/96 **יהודית קרסיק נ' מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל**, נה(2) 625 (2001)). ואולם בשעה שהפקעה עוסקת בשלילת הנכס עצמו, בקשה זו לניהול מוגבל של הנכס לעניין ספציפי, הינה בבחינת "קל וחומר" לעניין בקשות להפקעת קרקעות.
3. בחוקי ההתחדשות העירונית, אם כן, נקבעו מנגנונים אינהרטיים לצמצום זכות ניהול הקניין מצד בעל דירה, באופן המסכל פרויקט עליו מסכימים רוב הדיירים.
4. מדברי ההסבר לחוק פינוי בינוי (כהגדרתו לעיל), עולה כי חקיקת החוק נועדה להתמודד עם תופעה במסגרתה פרויקטים של פינוי ובינוי אינם יוצאים לפועל, חרף רצונם של רוב בעלי הזכויות, בשל התנגדות בלתי סבירה של אחד או יותר מבעלי הזכויות. תכלית חיקוקו של חוק זה, מודגשת בדברי ההסבר:

"**מאחורי הצעת החוק עומדת תפיסה שלפיה ההתחשבות באינטרס של רוב בעלי הדירות וההתחשבות באינטרס הכללי של דיירי העיר היא תכלית ראויה ובעלת עוצמה מול הפגיעה בקנינו של דייר מסרב.**

**עוצמה יחסית זו נגזרת מההערכה בדבר החולשה היחסית של קנינו של הפרט בהקשר לבית המשותף**."

1. דברים אלו, המשקפים את האינטרס הציבורי הטמון בחובו של פרויקט הפינוי בינוי, מצאו מקום במנגנון החבות בפיצויים הקבוע בס' 2 לחוק פינוי בינוי. וכזו גם רוח הפסיקה, למשל האמור ברע"א 7112/93 **צודלר נ' יוסף**, פ"ד מח(5) 550:

"הרוכש דירה בבית משותף- הוא הדין במי שדירה בבית משותף נפלה לבעלותו בדרך אחרת- **מעלים עליו כי הסכים מראש לוותר על חלק מן האוטונומיה הקניינית הקנויה לו, וכמו היקנה חלק מזכויותיו למסגרת השיתופית המתמשכת והקבועה... זכות הבעלות ביחידות הדיור בבית משותף אין היא כזכות הבעלות הקלאסית, ומוגבלת היא**- מעבר לזכות הבעלות הקלאסית- בזכויות השוכנות בסביבתה והן זכויות הבעלים בדירות האחרות וברכוש המשותף". (פס' 13-14 לפסק דינו של השו' חשין, כתוארו אז).

1. ודוק, אילו היו נמצאים יורשי המנוחה – הרי היה בידם להסכים או להתנגד לפרויקט. אילו היו מתנגדים היו בגדר "דייר סרבן", שהמחוקק עצמו ביקש להקשות עליו את התנגדותו (ור' האמור בפרשת שורצברגר המוזכרת לעיל, והמשקל שהוענק לאינטרס הציבור למול דייר סרבן).
2. נזכיר עוד, כי החקיקה הנוגעת לפרויקט תמ"א 38 – חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 – מרחיקה אף יותר, ו**מאפשרת במפורש הפקעת זכותו של בעל דירה להתנגד לביצוע הפרויקט**, ואפילו במקרה של הריסת הבניין והקמתו מחדש.
3. **כאמור, במסגרת התיקון שנערך לאחרונה לחוק פינוי בינוי (תיקון מס' 6) הושוותה הסמכות הניתנת לבית המשפט (הפקעת זכות של בעל דירה מתנגד) גם במסגרת של פרויקטים מסוג פינוי בינוי** ולא רק במסגרת תמ"א 38 (העתק הסעיפים הרלוונטיים מתוך תיקון מס' 6 לחוק, מצורף ומסומן כ**נספח 7**). ובלשון דברי ההסבר לתיקון:

"**החוק נועד להתמודד עם תופעת אי-התממשותן של עסקאות פינוי ובינוי, חרף העובדה ששיעור משמעותי מבין בעלי הדירות מעוניינים בעסקה** [...]"

(מתוך הצעות חוק הממשלה – 1023, מיום 22.2.2016)

1. סיכום של שני הפרקים שלעיל מחייב את המסקנה הבאה: זכות הקניין, על אף מעמדה ה"קלאסי", זוכה להגנה מוגבלת כשלנגדה עומדים אינטרסים ו/או זכויות בעלות משקל רב. מקרה מובהק של צמצום הזכות, הוא פרויקט להתחדשות עירונית. עינינו הרואות, כי האינטרס הציבורי הטמון בפרויקטים של התחדשות עירונית מהווה בלם ומאזן כנגד זכות הקניין הקלאסית של בעל דירה.

## הנסיבות בענייננו מחייבות החלטה שתאפשר את קידום הפרויקט

1. כאמור, הנסיבות בענייננו מחייבות, הן מצד הדין והן מצד הצדק, פגיעה מסוימת ומינורית (ומבחינה מהותית אף אינה פגיעה כלל – באשר היתה זו התוצאה שבכל מקרה היינו מגיעים אליה אילו היו נמצאים בעלי הנכס) בזכויות הניהול של הנכס. הנכס, כזכור, הוא מחצית מזכויות הבעלות (בחכירה) של דירה **אחת** במתחם המיועד להריסה במסגרת הפרויקט.
2. יורשי המנוחה, ככל ואלה קיימים, אינם מעורבים בניהולו, לא גילו מעולם כל פעילות הקשורה לדירה ולא מחזיקים בשום הסתמכות או בטעם כלשהו הנוגד את ביצוע הפרויקט. מיותר לציין כי הוצאת הפרויקט אל הפועל תועיל לרווחת בעלי הזכויות עצמם – ובהם יורשי המנוחה העלומים – שיזכו לשיפור אדיר בנכסיהם. עדות לכך היא העובדה שכל יתר בעלי הדירות נתנו את הסכמתם לביצועו (וגם בעלי הזכויות במחצית השניה של הדירה – הנתבעים 2 ו-3). משכך, אינם יכולים לטעון ולא יוכלו לטעון כי מחזיקים הם בטעם סביר להתנגדותם כמשמעו בחוק.
3. תביעה זו אינה מבקשת אלא את חתימתם של אותם יורשי המנוחה עלומים על הסכם הפינוי בינוי וכל המסמכים הנלווים אליו או הנובעים ממנו, ולא מעבר לכך. זכויותיהם יישמרו במלואם, ולא יהיה בקבלת בקשה זו לפגוע בהם במאומה.
4. העיכוב בהוספת חתימתם של הנתבעים 1 להסכם הפינוי הבינוי, מעכב את קידום הפרויקט. כך למשל, נמנעת האפשרות להשלמת רישום התצ"ר (תכנית לצרכי רישום)[[1]](#footnote-1) שהוכנה עבור המתחם, שכן רישום תצ"ר דורש את חתימתם של כל בעלי הזכויות במתחם.
5. כמו כן, התובעת 3 נערכת לשלב המשמעותי של הפרויקט והוא מסירת הודעות על פינוי הדירות הקיימות.

הליך זה צפוי להיות במהלך השבועות הקרובים, והוא כפוף לקבלת **ליווי פיננסי מבנק.** ללא חתימת הנתבעים על ההסכם, תאלץ התובעת 3 להקפיא את קידום הפרויקט עד להשלמת החתימה, שכן ליווי בנקאי לפרויקט הוא תנאי לקיומו של הפרויקט. בלעדיו אין פרויקט. בנקים אינם מעמידים ליווי בנקאי מבלי **שכל** בעלי הזכויות חתמו על הסכמי פינוי בינוי ומבלי שאלו שיעבדו את זכויותיהם במתחם לטובתו כבטוחה בגין מתן הליווי. זאת אפילו אם מדובר על מחצית מדירה בפרויקט הכולל 180 יחידות – כמו במקרה דנן.

פינוי הדירות, לא רק שיקדם את הפרויקט, אלא יביא לכך שבעלי הדירות ישפרו את תנאי המחייה שלהם שכן צפוי כי מצב הדירות בהן הם יתגוררו בתקופת הבניה יהיה טוב יותר מזה של הדירות בהן הם מתגוררים כיום.

1. יוזכר - ההסכם הוא הסכם המותנה בתנאים מתלים שאי קיומם, עד לתום התקופה שנקבעה בהסכם, עלול לבטל את ההסכמים עליהם חתמו בעלי הזכויות עם התובע 3, ובכך לבטל את הפרויקט ואת התקשרות עם היזם.
2. אף אחד מהצדדים לא מעוניין בכך. גם לא הנתבעים.
3. הנזקים שיגרמו לכל הצדדים המעורבים בפרויקט, לרבות הנתבעים, יתר בעלי הזכויות במתחם, וגם לסביבה, הם עצומים. מדובר על הפסד כלכלי וחברתי עצום לאין שיעור. הושקעו משאבים וזמן רבים בקידום התכנית ובהוצאת הפרויקט אל הפועל.
4. עיכובים נוספים, מעבר לאלו שכבר קרו ומעבר לאלו שעוד צפויים בפרויקט כה מורכב, יגדילו את הנזקים שכבר נגרמו ממילא בגין העיכוב.
5. סיכוםלאור כל האמור לעיל, מתבקש בית המשפט ליתן צו הצהרתי לפיו יש לראות בבעלי מחצית מן הזכויות בדירה – יורשי המנוחה – כמי שנתנו את הסכמתם לביצוע הפרויקט.
6. לחילופין מתבקש בית המשפט הנכבד ליתן כל סעד שייראה לו לנכון, שיש בו להוציא את הפרויקט אל הפועל בהקדם האפשרי.
7. הפרויקט, הוא פרויקט גדול ובעל משמעות רבה לבעלי הזכויות בו (180 במספר), ל\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ולכל תושבי העיר. לעת הזאת, הפרויקט כולו עומד מוקפא מסיבות כמעט קפקאיות.
8. בית המשפט הנכבד מתבקש להשתמש בסמכותו הטבועה ולאפשר לפרויקט זה לצאת אל הדרך.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ב"כ התובעים

1. תצ"ר- תכנית המאחדת את החלקות הקיימות במתחם לחלקה אחת ומחלקת את החלקה זו לחלקות חדשות בהתאם לתכנית [↑](#footnote-ref-1)