

תוכן עניינים

פרק א': פירוק שיתוף במקרקעין.....1	
1. בהסכמת הצדדים שניתנה בדיון ביום 14.01.25 ניתן בזה צו לפירוק השיתוף בדירה בדרך של מכירתה, תשלום כל החובות הרובצים עליה וחלוקת היתרה בין הצדדים בחלקים שווים. לצדדים זכות סירוב ראשונה, כאמור בחוק המקרקעין. ככל ומי מהצדדים מעוניין בכך, יגיש לאחר 90 יום מהיום בקשה וימונה כונס נכסים ללא צורך בתגובה1	
2. דווקא דרישת התובעים לחייב את הנתבעת, בניגוד להסכמות התובעים והנתבע והמצג שיצרו עקב מחיקת המשכון, רישום הדירה ופירוק השיתוף בה (גם אם רק על-מנת להניח דעתה ובתקווה שהצדדים לא יתגרשו או שבהמשך הנתבעת תסכים להחזיר ההלוואה/לרשום המשכון) - אינה עומדת בקנה אחד עם עקרון תום-הלב ואין מקום לאפשר אותה.....1	
3. בעניין דירת מגורים שנמצאת בבעלות משותפת, בדומה למקרה שלפני, רשאי כל אחד מהשותפים לבקש פירוק שיתוף בכל עת כפי שקובע סעיף 37(א) לחוק המקרקעין. ואולם, כשמדובר בפירוק שיתוף של דירת מגורים שמתגוררים בהם קטינים, יש הסדר מיוחד הקבוע בסעיף 40א לחוק המקרקעין.....2	
4. הכלל המנחה בעניין פירוק שיתוף במקרקעין נקבע בסעיף 37(א) לחוק המקרקעין לפיו "כל שותף במקרקעין משותפים זכאי בכל עת לדרוש פירוק השיתוף". אלא שכלל זה סוויג בפסיקה, בכל הנוגע לפירוק שיתוף בין בני זוג במקרקעין תוך כדי הליך גירושין, עת נפסק כי יש מקרים בהם יהיה מקום לדחות את פירוק השיתוף בדירה, עד לבירור כלל הסוגיות הרכושיות השנויות במחלוקת.....2	
5. כאשר בן זוג עוזב מרצונו את דירת המגורים המשותפת, יש לראות זו כהסכמה למגורי בן הזוג ללא דרישת תשלום דמי שימוש. ואולם, אין בעובדה שאחד מבני הזוג עוזב את דירת המגורים כדי להעיד שהוא מוותר על זכויותיו "מעתה ועד עולם" וכי המועד שממנו ואילך יהיה זכאי התובע לדמי שימוש ראויים נתון לקביעתו של בית-המשפט לענייני משפחה.....3	
6. תביעת המשיבה לאיזון משאבים הוגשה לפני ימים אחדים ואין "אופק" לסיומה. משום כך, אין מקום לעיכוב נוסף של מכירת הדירה, רק משום שהמשיבה הגישה תביעה לאיזון משאבים.....3	

7. שיתוף במקרקעין אינו מצב רצוי ויש לעודד את סיומו - איני סבורה שפירוק השיתוף באמצעות מכירת מגרש אי והמחברים בו בשוק החופשי והעברת 1/3 מהתמורה הוא סעד ראוי, הוגן וצודק בנסיבות בהן יעקב ירש את זכויות אימו במגרש, קיבל זכויות במתנה מבעלה של אימו, אשר גידל אותו כאב, התגורר בנכס זה כל חייו, בנה, יחד עם מיכל, בית בנכס (בהשקעה כספית ניכרת ומשך 3 שנים), תוך הסתמכות על ההסכמות בעניין זה ותוך הסתמכות על מגורים בו ושעה שהם מקיימים חיי משפחה בבית זה.....	4
8. פירוק השיתוף של בני זוג בדירת מגוריהם, שאינו כרוך בתביעת גירושין, כמוהו כפירוק כל שיתוף אחר במקרקעין, וגם על פירוקו של שיתוף כזה יחולו הוראותיו של חוק המקרקעין - המבקש אינו יכול לבוא לפתחו של בית-המשפט מחד, לדרוש הכרעה במועד קרע מוקדם, סוגיה המעצבת את איזון המשאבים ומאידך "להתקדם" רק בנכס המשותף שלגביו אין מחלוקת.....	4
9. תביעה לדמי שימוש ראויים מבוססת על סעיף 33 לחוק המקרקעין - החובה לשלם דמי שימוש ראויים קיימת רק כאשר השותף האחד השתמש במקרקעין באופן בלעדי, באופן שנמנע מיתר השותפים להשתמש אף הם באותם מקרקעין. היה ולא נמנע השימוש הזה מיתר השותפים, גם כאשר הם לא השתמשו בפועל במקרקעין, אין השותף חייב בתשלום כלשהו ליתר השותפים.....	5
10. המחוקק השווה מצב של מכירת דירת מגורים משותפת עקב פירוק שיתוף למצב של איזון משאבים, ובשני המצבים נדרשת הערכאה האחראית על פירוק השיתוף ו/או עריכת האיזון להתחשב בטובתם של הקטינים ולוודא כי לילדי בני הזוג ולהורה המחזיק בהם הסדר מגורים חליפי כתנאי למכירת הדירה במסגרת הפירוק.....	6
11. הזכות של כל שותף לדרוש את פירוק השיתוף, אינה מעניקה לו את הזכות להכריע באשר לדרך בה תפורק השותפות.....	6
12. שותף המבקש לממש את זכותו לפרק את השיתוף, נדרש לקחת בחשבון את אופן פירוק השיתוף הקבוע בחוק. זכותו של שותף לפרק את השיתוף כפופה למתכונת הפירוק הקבועה בחוק - ולא להיפך.....	6
13. טענת המבקש בדבר פגיעה בזכויות הקנייניות של בת הזוג בגין בעלותה המשותפת בדירה, נדחתה אף היא כדין על-ידי בית-משפט קמא. הנאמן הבהיר, ובית-משפט קמא קיבל, כי סעיף 37(א) בחוק המקרקעין מאפשר פירוק שיתוף, וכי בת הזוג תהא זכאית לקבל את חלקה בתמורת המכר. זכויותיה הקנייניות של בת הזוג אינן נפגעות, אלא מומרות לשווי כספי.....	7

14. הדבר מקבל משנה-תוקף, עת חלפו למעלה משלוש שנים ממועד ההסכם ונוצרו נסיבות ההופכות את המשך השיתוף לבלתי-אפשרי, זאת בהתאם לסעיף 37 לחוק המקרקעין, הקובע כי לבית-המשפט הסמכות להורות על פירוק השיתוף במקרה כגון דא, כעבור שלוש שנים, על-אף התניה המגבילה את פירוק השיתוף, אם נראה לו הדבר צודק בנסיבות העניין.	7
15. ממילא רשאי שותף במקרקעין לדרוש את פירוק השיתוף בכל עת - סעיף 37(א) לחוק המקרקעין - ואין הבדל רב בין החזרת הנושא לבית-משפט קמא לבין הגשת תביעה חדשה בנושא.	8
16. ברבי לא הצביע על חריג המגביל את זכות סטוליאיר לפירוק השיתוף בחלקה כגון חוסר תום-לב או הסכם שיתוף המגביל או מונע את הפירוק השיתוף (סעיף 37(ב) לחוק המקרקעין).	8
17. סעיף 37 לחוק המקרקעין, מקנה לכל שותף במקרקעין את החופש המוחלט לבקש את פירוק השיתוף בכל עת. זכות זו מוקנית לבעלים הרשומים במקרקעין ובעלי הזכויות הקנייניות בהם.	8
18. כל שותף במקרקעין זכאי בכל עת לדרוש פירוק שיתוף. על התובעת, אם-כן, להוכיח ולו לכאורה, בכתב תביעתה, כי פירוק השיתוף כעת, בניגוד להסכם הצדדים ולפסק-הדין מיום 08.11.15, הינו צודק בנסיבות העניין.	9
19. העיקרון בדבר "זכות היציאה" מן המסגרת של יחסי שיתוף מוצא את ביטוי גם בסייג הקבוע בסעיף 37(ב) לחוק המקרקעין, המגביל את תוקפה של תניה בהסכם שיתוף המונעת פירוק שיתוף לתקופה העולה על 3 שנים. הוראה זו מחזקת את עיקרון העל המעניק אוטונומיה אישית לכל שותף לעתור לפירוק שיתוף בכל עת וכי לא ניתן לעכב פירוק שיתוף, בשל טענה לקיומו של פרוייקט צפוי, שמועד התחלתו או מועד סיומו, אינם ידועים, אם כלל.	9
20. פירוק השיתוף הוא הליך משפטי המביא לסיומו את יחסי השיתוף בין הבעלים. הרציונל שביסוד ההסדר הוא שבעלות משותפת הנוגעת ביחסים עכורים או חוסר שיתוף פעולה אינה מצב רצוי, שכן כוחה של מערכת המשפט להשכין שלום בין שותפים או לכפות עליהם שיתוף פעולה ששיא את התועלת מהנכס היא מוגבלת. בעוד שבעלות משותפת בין בעלים שאינם מגיעים להסכמות מכבידה על פיתוח הנכס ופוגעת בסחרותו, פירוק השיתוף נתפס כמעודד ניצול יעיל של הקרקע ומונע קיפאון.	10
21. התנהלות הצדדים מלמדת כי אין כל יסוד לשיתוף ולא כל פוטנציאל לקיום במשותף. אין כל טענה בכתבי הטענות או בדיון בעל-פה, וממילא לא כל בסיס של ראיה, כי ניתן לפרק את השיתוף בעין בהתאם לסעיף 39 לחוק המקרקעין או בכל דרך אחרת לבד ממכר, לרבות לא בהתאם להוראות הפירוק במקרים מיוחדים בסעיף 41 לחוק המקרקעין.	10

22. הנתבעת נותרה להתגורר בבית הצדדים, בהתאם לסעד הזמני שניתן לה על-ידי בית-הדין הרבני ואילו התובע עבר להתגורר בדירה אחרת. התובע מבקש לממש את זכותו הקניינית ולקבל את חלקו בבית. צו העיקול הזמני שהוטל והצו למדור ספציפי מהווים מעיין מחסום לממש את זכות הקניין, על-אף שניתן לדאוג למדורה של הנתבעת בדרכים חלופיות כגון: השכרת דירה אחרת לנתבעת, תשלום חלף המדור וכו'. בהתאם למידע שנמסר לבית-המשפט מהצדדים, התיקים שהתנהלו בעניינם של הצדדים בבית-הדין הרבני סגורים ומכאן שאין מקום לדון בסוגיית הסמכות. עם-זאת, משהוגשה לבית-המשפט תביעה לפירוק השיתוף, הרי שדומני כי אין מניעה להיעתר לסעד המבוקש, כאשר יישומו בפועל יידחה כל עוד הסעד שניתן על-ידי בית-הדין הרבני, בתוקף 11
23. המחוקק קבע כי "כל שותף במקרקעין משותפים זכאי בכל עת לדרוש פירוק השיתוף" (סעיף 37 לחוק המקרקעין). קביעה זו היא ממושכלות יסוד, והיא מבוססת על ההבנה כי אדם רשאי לייחד את קניינו לעצמו 11
24. זכותו של שותף במקרקעין לתבוע את פירוק השיתוף. כל שותף במקרקעין "זכאי בכל עת לדרוש את פירוק השיתוף". אפילו נעשה בין השותפים הסכם שיתוף, המגביל את הזכות לפירוק השיתוף לתקופה העולה על שלוש שנים, רשאי בית-המשפט כעבור שלוש שנים, לצוות על פירוק השיתוף על-אף ההגבלה, "אם הדבר נראה לו צודק בנסיבות העניין" 12
25. קיומו של הסכם שיתוף מכללא ככל שהיה, אינו חוסם את זכותה של המשיבה לתבוע פירוק לאחר תקופה ממושכת. סעיף 37(ב) לחוק המקרקעין מאפשר ביטול מגבלות חוזיות על פירוק לאחר שלוש שנים. ההבנות ששררו בין הצדדים בעבר, ככל שהיו, ואשר לטענת המבקשים היו קיימים עוד לפני שהמשיבה רכשה זכויות במקרקעין, אין בהן כדי לחייבה, וממילא קרסו עקב הסכסוך, כך שהצורך בפירוק פורמלי התחדד 12
26. לתועלת כלכלית עתידית אין בה כדי למנוע פירוק שיתוף 12
27. בהיעדר הסכם על שותפות לתקופה קצובה כהוראת סעיף 37(ב) לחוק המקרקעין, השותפות בנכס כמוה כשותפות מיום ליום, ולפירוק שותפות כל הנדרש משותף הוא כי יודיע על רצונו בהתרת החבילה 13
28. יש לזכור עוד שבענייננו מתקיימים גם הרציונלים הכלליים יותר העומדים בבסיס סעיף 37(ב) לחוק. סעיף זה מאפשר לפרק שיתוף אפילו במקרה בו קיים הסכם השולל את הזכות לדרוש פירוק; וזאת על בסיס התובנה לפיה ראוי לכבד את האוטונומיה האישית של השותפים ולאפשר להם לנהוג בקניינם כרצונם ולא לכפות עליהם להישאר צד לשותפות שהם אינם מעוניינים בה; ועל בסיס השאיפה לקדם שוק מקרקעין פעיל ודינאמי, שאינו מופרע על ידי הסרבול הטמון בקיומם של מקרקעין המצויים בבעלות משותפת של שותפים המסוכסכים ביניהם 13

29.	הזכות לתבוע פירוק שיתוף עומדת רק לבעלים הרשומים במקרקעין, וכל עוד זכויותיהם של חלק מהשותפים - ובענייננו יורשי המנוחים - לא נרשמו, הרי שמדובר בזכויות אובליגטוריות בלבד שטרם קיבלו תוקף קנייני, ואינן מקנות אפשרות להיות צד להליך של פירוק שיתוף 14
30.	לפירוק שותפות כל הנדרש משותף הוא כי יודיע על רצונו בהתרת החבילה. המשפט אין בכוחו להשכין שלום בין שותפים צהובים זה לזה - או אף שותפים המתקשים להגיע להבנה זה עם זה - ובהיעדר כלים בידי להשכין שלום ביניהם, מקנה הוא זכות-יכולת לכל אחד מן השותפים לבקש פירוק השותפות 14
פרק ב': רישום מקרקעין	 15
פרק ג': עוגמת נפש בתביעות ליקויי בניה	 21
1.	ביחס לסוגיית עוגמת הנפש, בבחינת מכלול השיקולים, ובהם אי-הנוחות, הפסד ימי עבודה, טרחה, הוצאות, ומניעת הנאה מהדירה, אני מוצאת לפסוק בגין רכיב זה סך של 2,500 ש"ח. ביחס ליתר טענות הנתבע 2 ולרבות הטענה להיעדר הזדמנות לתיקון הליקויים, אני מוצאת לדחות. הוכח כי ניתנה לנתבע 2 הזדמנות לתקן את הליקויים וכי אלה לא תוקנו כנדרש 21
2.	אשר לדרישות נוספות של התובעים לפיצוי בגין עלות שכר מכולה (11,263 ש"ח) ועוגמת נפש (62,000 ש"ח), נקבע זה מכבר בפסיקה כי הפיצוי הסטטוטורי לפי סעיף 5א לחוק המכר (דירות) מגלם בתוכו גם פיצוי עבור נזקים נלווים כגון עוגמת נפש, הוצאות הובלה ואחסנה, ואין לפסוק פיצויים אלו במצטבר אלא אם הוכחו ראשי נזק נפרדים 21
3.	בעניין איחור במסירה, טוענת הצד השלישי כי לא ניתן לקבל את טענותיה של הנתבעת לרשלנות מצידה, לאחר שבית-המשפט המחוזי קבע כי לא די בפניה או במכתב מצידו של דייר על-מנת לקבוע כי צד ג' התרשל. בסיכמו-של-דבר, נטען כי יש לדחות את התביעה. לחילופין נטען, כי במידה ובית-המשפט יסבור כי יש לפצות את התובעת בגין הליקויים בדירה, אזי יש לקזז סך של 30% מעלות התיקונים בגין שלילת זכות התיקון מהקבלן. כמו-כן, נטען כי אין כל מקום לפסוק לתובעת פיצוי בגין עוגמת נפש כאשר היא זו שהפרה את הסכם המכר 22
4.	אומנם לא קבעתי פיצוי בגין ירידת ערך בשל הרטיבות, אולם בשל קיומם של ליקויי רטיבות הממושכים אף במועד בדיקתו של המומחה מטעם בית-המשפט ובגין כלל הליקויים האחרים שנמצאו, אני קובע בגינם פיצוי בגין עגמת נפש בסך 10,000 ש"ח 22

5.	מטרתו של הפיצוי הינה להעמיד את הניזוק במצב בו היה נמצא אלמלא אירעה ההפרה והנזק שנגרם בעקבותיה. בקביעת שיעור הפיצויים בגין עגמת הנפש בגין ליקויי בניה יילקחו בחשבון, בין היתר, טיב הנכס בו נפלו הליקויים - האם מדובר בדירת מגורים, במבנה עסקי או אחר; מה טיב הליקויים, מידת חומרתם, מידת השפעתם על חיי היומיום בדירה; התנהלות הצדדים עובר להליך המשפטי ובמהלכו; עלות תיקון הליקויים ועוד	23
6.	עלות תיקון הליקויים שנמצאו בסופו-של-דבר על-ידי המומחה לזר (5,402 ש"ח) היא בשיעור של כ- 10% מסכום התביעה בנושא זה (59,524 ש"ח). עם-זאת, נמצאו בחנויות ליקויי איטום ורטיבות משמעותיים, שהתובעת תיקנה לאורך תקופה ארוכה, ויש בכך כדי להפחית משמעותית ממידת ההנאה של התובעת מהיחידות המסחריות, ולגרום לה לעוגמת נפש מתמשכת מול השוכרים. בשים-לב לנסיבות לעיל, מהות הליקויים וטיב המושכר, אני פוסק לתובעת סך של 10,000 ש"ח בגין עוגמת נפש	23
7.	פסיקה ברכיב זה אינה נגזרת אך ורק מהיקף הליקויים ועלות תיקונם, אלא עשויה להתחשב בשיקולים נוספים דוגמת סוג הליקויים ומידת השפעת הליקויים על חיי היומיום, מידת עוגמת הנפש הכרוכה בתיקון הליקוי, התייחסות הקבלן לתלונות וניסיונותיו לתיקון הליקויים וכן גובהו הכללי של הפיצוי בגין הליקויים	24
8.	הצורך בתיקון הליקוי ברכוש המשותף משותף לכל הדיירים כאחד, אך ירידת ערך או עוגמת נפש הן עניין אינדיבידואלי, העשוי להשתנות מדייר לדייר בשים-לב לנסיבות, הדורשות הוכחה, למשל, משך הזמן בו התגורר הדייר בבית המשותף או מידת ההשפעה שיש לליקוי על הדירה שבבעלותו	24
9.	דין התביעה לפיצוי בגין עוגמת נפש גם היא להידחות - כך, משלא הוכח הנזק הקשור בליקויי הבניה בשנת 2021 הרי שיש גם לדחות את טענות התובעים לפיצוי בגין עוגמת נפש הקשורה בנזקים הנטענים האמורים	24
10.	ביחס לעוגמת נפש בשל מגבלת גישה לחניון - מקום בו נדחתה התביעה בעניין החניון ומגבלות הגישה, הרי שאין מקום לפסוק עוגמת נפש היכן שלא נמצאה הנתבעת אחראית	25
11.	בית-המשפט הכיר בקיומה של זכות לפיצוי בגין עגמת נפש לדיירים, גם כאשר מדובר בליקויים ברכוש המשותף ולא בדירות המגורים עצמן (להבדיל מנציגות הבית המשותף). ואולם, לשם כך יש להראות כי נסיבות המקרה מצדיקות זאת, בהתחשב, בין היתר, באופי הליקויים והשפעתם על חיי הדיירים. ודוק, עגמת הנפש הינה בעוצמה חלשה יותר כאשר מדובר בליקויים ברכוש המשותף, ביחס לעוצמת הפגיעה כאשר מדובר בליקויים בדירת המגורים הפרטית	25

12. מספרן הרב של הפניות ועוד בעניין ליקויים שונים ומגוונים (נזילות, סתימת ביוב, התקנת דלתות, רטיבות במטבח, ריחות רעים בבית, אופן התקנת צינור הגז), מלמד על הפגיעה הקשה באיכות חיי התובעת ובני משפחתה, ובהקשר זה גם התמונות שצורפו לחוות-הדעת, מלמדות כי הטענות בדבר קיומה של עוגמת נפש לא נטענו בעלמא 26	
13. פיצוי בגין עוגמת נפש הוא פיצוי בגין נזק לא ממוני, שכפוף לשיקול-דעת שיפוטי ולמעשה אין צורך להביא ראיות לגביו. הגישה השיפוטית לגבי פיצוי בגין נזק לא ממוני היא שיש לפסוק אותו על דרך הצמצום וההגבלה 26	
14. בביעת שיעור הפיצויים בגין עוגמת הנפש בגין ליקויי בניה יילקחו בחשבון, בין היתר, טיב הנכס בו נפלו הליקויים - האם מדובר בדירת מגורים, במבנה עסקי או אחר; מה טיב הליקויים, מידת חומרתם, מידת השפעתם על חיי היומיום בדירה; התנהלות הצדדים עובר להליך המשפטי ובמהלכו; עלות תיקון הליקויים ועוד 27	
15. בית-משפט קמא, קבע בכל הנוגע לפסיקת הפיצוי בשל דמי שכירות, כי אחריות המערער הינה להתמשכות הביצוע באופן שהביא לצורך של מעט יותר מחודשיים שכירות, בהיקף 8,100 ש"ח, קביעה שלא מצאנו הצדקה להתערבות בה. בנוסף, נקבע כי המערער גרם לנזק לא ממוני ("עוגמת נפש") למשיבים, בסך 30,000 ש"ח. אף כאן, והגם שפסיקת נזק לא ממוני אינה נעשית על דרך שגרה, לא מצאנו הצדקה להתערבות ברכיב פיצוי זה, כפי שקבע בית-משפט קמא 27	
פרק ד': ירידת ערך בתביעות ליקויי בניה 29	
1. אומנם לא קבעתי פיצוי בגין ירידת ערך בשל הרטיבות, אולם בשל קיומם של ליקויי רטיבות הממושכים אף במועד בדיקתו של המומחה מטעם בית-המשפט ובגין כלל הליקויים האחרים שנמצאו, אני קובע בגינם פיצוי בגין עגמת נפש בסך 10,000 ש"ח 29	
2. אי-גילוי מידע כזה, שהיה ידוע לנתבעות טרם חתימת ההסכם, מהווה הפרה של חובת תום-הלב במשא-ומתן, ואשר מקימה לתובע זכות לקבלת פיצוי בגין הנזק שנגרם לו עקב ההפרה, כגון ירידת ערך כפי שהעריך מומחה בית-משפט בחוות-דעתו 29	
3. הליקוי לו טוענת משפחת גרבר הוא ליקוי שלטענתם היה ידוע כבר במועד החתימה על הסכם המכר, ובוודאי שהיה בידיעתם המלאה במועד הגשת התביעה שהתבררה בפני כב' השופטת אסיף. לפיכך, שומה היה עליהם לתבוע את ירידת הערך של הדירה כחלק מהתביעה לתשלום עבור ליקויים נוספים בדירה במסגרת התביעה האישית ו/או לבקש לפצל סעדים. משלא עשו כן, אין בידם לתבוע פיצוי כספי בגין ירידת ערך הדירה במסגרת תובענה נפרדת 30	

4. בסיכומו-של-דבר, בעניין ירידת הערך הזמנית, סבורני כי מסקנת המומחה חורגת מתחום המומחיות וגולשת לליבת שיקול-הדעת השיפוטי, כך שאינני מוצא מקום לאמץ את המלצת המומחה ולפסוק פיצוי בגין אבדן הנאה מהדירה, וכאמור, עניין זה יילקח בחשבון בפסיקת הפיצוי בגין עוגמת הנפש, וממילא שעה שהדירה הושכרה, אובדן ההנאה ממנה קיבל ביטוי מוחשי יותר בדמות השבת דמי השכירות לתקופה של 3 חודשים..... 30	
5. בענייננו, החלופה הרלוונטיות מטבע הדברים הינה "ירידת ערך זמנית", שכן התובע השכיר את הדירה, אולם לטענתו הפחית בדמי השכירות סך של 1,000 ש"ח למשך 4 שנים נוכח הרטיבות ודרישת השוכר. ודוק, לצורך כך היה על התובע להניח בפני בית-המשפט חוות-דעת מתאימה לפיה הליקויים הנטענים גרמו ל"ירידת ערך זמנית" המצדיקים את ההפחתה בדמי השכירות, כנטען..... 31	
6. מטבע הדברים, לאור האמור לעיל, המסקנה היא שלא קיימים ליקויים שאינם ברי תיקון, והתובעים אינם זכאים לפיצוי בגין ירידת ערך..... 31	
7. הפסיקה הכירה בשני מצבים של ירידת ערך. המצב הראשון והשכיח הינו כאשר ליקוי מסויים אינו ניתן לתיקון או שעלות תיקונו אינה סבירה. המצב השני הוא "ירידת ערך תדמיתית" שמקורה במכלול ליקויים שהוכחו המשפיעים מבחינה כלכלית על ערכו של הבניין. זו נפסקת בנסיבות חריגות כאשר מדובר "באוסף ליקויים ותקלות משמעותי וחריג, ובאופן רגיל אין להכיר בראש נזק זה". כך או כך, אין די בהוכחת קיומו של ליקוי, אלא על התובע להוכיח את השפעתו הכלכלית של הליקוי על ערכה של הדירה, וזאת באמצעות חוות-דעת שמאית שתסביר את מקור ירידת הערך ותפרט כיצד נערך האומדן לקביעת שיעורה..... 32	
8. עם-זאת, משלא נתבע בכתב התביעה פיצוי בגין היעדר היתר בניה, ומשלא הוכח הנזק הנתבע של ירידת ערך הדירה עקב היעדר טופס 4, אזי אין מנוס אלא לדחות את התביעה בגין רכיבים אלה..... 32	
9. קביעה בחוזה מכר המעניקה לחברה הקבלנית זכות לערוך שינויים בשטחים המשותפים ולהקים בהם מחסנים אינה משנה את המסקנה בדבר ליקוי בניה וירידת ערך במקרה של מפתח כניסה צר המונע מעבר כיסא גלגלים, במיוחד אם השינוי פוגע בשימוש סביר בנכס..... 33	

10. מקובלת עליי עמדת מומחה בית-משפט במקרה זה. לא התרשמתי כי נותרה ירידת ערך לדירה לעתיד שזוקפת פיצוי לתובעים. מדובר בדירה שליקוייה ניתנים לתיקון ועם הטיפול בהם, היא תחדל מלסבול מליקויים אלה. התובעים הטיבו לעשות כאשר פעלו לעשות כן, ויש היגיון וצדק רב בעמדת המומחה לרבות בחקירתו הנגדית כי ההבדל נעוץ בין דירה שליקוייה לא ניתנים לתיקון שאז ישנה עדות לאפשרות לירידת ערך מתוסקף הפן הפסיכולוגי-מסחרי הנוגע לרמת הביקוש הנמוכה של דירה זו, לעומת דירה שמטופלת ומתוקנת ולמעשה בכך אף מגדילה את ערכה לנוכח חידושם של צנרות או איטום שהיה לקוי בה 33	
11. משעה שקבעתי, כי אין התובעים זכאים לפיצוי בגין גובה התקרה ובגין מידות חדר הרחצה, הרי ברי שאין הם זכאים לפיצוי בגין ירידת ערך הדירה בשל עניינים אלו 34	
12. בפסקי-דין שעסקו בפיצוי הגין ירידת ערך קיימת אבחנה בין שני מצבים: הראשון, כאשר ליקוי מסויים אינו בר תיקון או שעלות תיקונו בלתי-סבירה, ייפסקו פיצויים בגין ירידת ערך הדירה עקב הליקוי. בענייננו מסקנת המומחה היא כי הליקוי הוא בר תיקון, ולא מצאתי כי מתקיימים הטעמים להתערב במסקנה זו. גם חוות-הדעת של מומחה התובעת אינה מניחה כי הנזקים אינם ברי תיקון, אלא מתמקדת בפיצוי בגין ירידת ערך תדמיתית 34	
13. כפועל יוצא, אין המדובר באי-התאמה, ועל-כן אין מקום לפסוק בגינה ירידת ערך 34	
14. הצורך בתיקון הליקוי ברכוש המשותף משותף לכל הדיירים כאחד, אך ירידת ערך או עוגמת נפש הן עניין אינדיבידואלי, העשוי להשתנות מדייר לדייר בשים-לב לנסיבות, הדורשות הוכחה (למשל, משך הזמן בו התגורר הדייר בבית המשותף או מידת ההשפעה שיש לליקוי על הדירה שבבעלותו) 35	
פרק ה': פינוי-בינוי 37	
1. האם שגתה הוועדה המקומית משדחתה את התנגדות להקמת מרחב מוגן קומתי (ממ"ק) חלף מרחב מוגן דירתי (ממ"ד)? 37	
2. אין חובת קיום מכרז בין יזמים בפרוייקט פינוי-בינוי 38	
3. כל ההסכמים שנחתמו בין התובעים לבין הנתבעת בקשר עם פרוייקט פינוי-ובינוי על המקרקעין הידועים כגוש 30200 חלקה 17 - בטלים 39	
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 40	
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 43	

6. מתי ייחשב בעל דירה שמסרב להצטרף לפרוייקט פינוי-ובינוי, או מתנה את הצטרפותו בתנאים, כדייר סרבן, שסירובו בלתי-סביר בנסיבות העניין?	45
7. התובעים מסרבים באופן בלתי-סביר לחתום על ההסכם וכי סירוב זה עלול לגרום לתובעים נזק חמור	45
8. סירוב התובעת לחתום על ההסכם נעוץ בדרישתה לקבל תמורה בגין בניה שביצעה ללא היתר בשטח הרכוש המשותף - דרישה שלא ניתן להיעתר לה	46
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	48
10. מחיקה על-הסף - במקרה דנן דין הבקשה להתקבל, שכן ההליך במתכונתו הנוכחית אינו ההליך המתאים לדון במחלוקות	50
11. עיכוב ביצוע פסק-דין כספי	51
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	52
13. האם הנתבע זכאי לקבל תמורה כלשהיא עבור קומת המרתף?	54
14. האם המלצת בית-המשפט בעניין משיכת הערעור לא הסתמכה דווקא על הטעמים שבפסק-דינו של בית-משפט קמא, ומכאן שיש להפחית בפסיקת ההוצאות?	55
15. זכאות המערערת לתמורה על-פי חוק פינוי-ובינוי	56
16. הרוב הדרוש	57
17. האם סירובו של הנתבע לחתום על הסכם זה הוא סירוב בלתי-סביר או שהוא מתנה את הסכמתו לחתום על ההסכם בתנאים בלתי-סבירים?	58
18. מינוי בעל תפקיד ובהסמכתו לחתום על מסמכים שונים לצורך העסקה	59
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-ובינוי אם לא, אלא - דין התביעה סילוק על-הסף הואיל ואין לתובעת עילת תביעה	60
20. בקשה להעברת מקום הדיון	62
21. התקבלה תביעת המשיבים נגד המבקשים, ונקבע כי המבקשים הם דיירים סרבנים בפרוייקט פינוי-ובינוי - בקשה לעיכוב ביצוע של פסק-הדין	62

22. הסעד המבוקש להורות למשיבים להימנע מלהמשיך בהליכי תכנון בגין הבניין, עומד בניגוד להוראות הדין בכל הנוגע לאישור תכנית פינוי-בינוי.....	63
23. טענותיו של המערער ביחס לתנאי החוזה וסבירותם.....	67
24. מדובר בפינוי והריסת בניינים שנבנו בשנות החמישים ומצבם הפיסי ירוד, במסגרת פרויקט אשר זכה לתשבחות ולהתרשמותו החיובית של בית-המשפט המחוזי.....	68
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.....	69
26. ההנחיות הפנימיות דינן להתבטל הן בשל אי שיתוף הציבור בהן והן מאחר ולא הונחה תשתית עובדתית הולמת בפני הוועדה המקומית לתכנון ובניה.....	70
27. התערבות בהחלטות של שמאי מכריע.....	73
28. יש להחזיר את הדיון לשמאי המכריע על-מנת שיערוך תיקונים בשומה.....	74
29. הצדדים חלוקים בקשר עם סבירות התוצאה לפיה אין כלל השבחה.....	75
30. התובענה התקבלה והוכרז על בעלי דירה כמסרבים סירוב בלתי-סביר לביצוע עסקת פינוי-בינוי.....	77
31. טענתה המרכזית של המערער, היא כי במסגרת הסכם החיזוק לא נעשה איזון בין התמורה אשר קיבלו הדיירים אל מול תמורותיו של היום. עוד טענה המערער כי התמורה אשר הוצעה לה במסגרת הסכם החיזוק מפלה אותה לרעה אל מול דיירים בבניינים האחרים בפרויקט.....	77
32. הקלת התנאים לאישור עסקאות פינוי-ובינוי על-ידי בעלי הדירות - הקלות שנקבעו על-מנת להתגבר על בעיית "הדייר הסרבן".....	78
33. האם דייר סרבן יוצא נשכר.....	79
34. בית-המשפט המחוזי שגה בקביעתו שלפיה ההסכם לא נכנס לתוקף בשל אי-התקיימות התנאים המתלים. ננקט הליך משפטי נגד הדיירים הסרבנים, ולפיכך מתקיים גם התנאי המתלה השני.....	81
35. האם אלמלא התנגדותם של בעלי הדירות, היה ניתן זה מכבר היתר למימוש הפרויקט.....	82
36. מדובר בתביעה שהוגשה על-ידי בעלי דירות בהתאם לפרוצידורה הקבועה בסעיף 72 לחוק המקרקעין ובהתאם להוראות חוק החיזוק, כנגד דיירים אשר סירבו לחתום על תוספת להסכם תמ"א.....	83
37. הרוכש החדש מסרב לחתום על התשריט בשל טענות כאלה ואחרות שיש לו כנגד הנתבעת. אין הבדל בינו לבין הדיירים הוותיקים אשר סירבו לחתום בשל טענות נגד הנתבעת ואשר נקבע שאין כל סיבה לצרף אותם לצורך הסעד המבוקש בתביעה זו.....	84

38.	ניסיונות התובעת ליצור עם הנתבעת קשר לשם השלמת העברת הבעלות על הדירה לא צלחו וכי הנתבעת מסרבת לשתף פעולה להעברת הזכויות על-שם התובעת.....	85
39.	כאשר מצוי דייר סרבן למשל, השאלה האם הדיירים כבר התרצו לחתום והחתימות היו אך אקט טכני, אינה משנה את מהות התנאי המתלה - בסופו-של-דבר אם אחד הדיירים לא יחתום הפרוייקט יתעכב ואף ייתכן שלא יצא אל הפועל, בבחינת "עד שזה לא נגמר זה לא נגמר" - מי לדינו כף יתקע, ויאמר כי וודאי שכל 80 הדיירים יחתמו?.....	86
40.	הפעולות לאחר הזכייה במכרז - האם הוכח שהתובעת ריכזה את נושא החתמת הדיירים?.....	87
41.	האם הנתבעים מסרבים סירוב בלתי-סביר להעביר את זכויותיהם לשם ביצוע העסקה או מתנים את הסכמתם לכך בתנאים בלתי-סבירים, בהתאם לסעיף 2(א) לחוק פינוי-בינוי?.....	88
42.	לאחר שהוגשה התביעה בעניין "דייר סרבן", התברר כי המשיבה 2 טענה שהיא קיבלה את זכויותיה בדירתה מהמשיבה 1 במתנה ללא תמורה, בגין העברה זו נרשמה הערת אזהרה.....	89
43.	התביעות כנגד דייר סרבן בהתאם לחוק החיזוק מוגשות לבית-המשפט המחוזי. יחד עם-זאת, לא נמצאה כל החלטה המתייחסת מהותית לסוגיית הסמכות וקובעת כי אמנם תביעות אלו מצויות בסמכותו של בית-המשפט המחוזי.....	90
44.	האם סירוב הנתבעים לחתום על ההסכם במצב התכנוני כיום, ביחס לגובה התמורה המוצעת להם - ולא במצב היפותטי שבו יכלו להכשיר את חריגת הבניה והדבר נמנע מהם, והתאמתה למגבלותיהם - הוא סביר.....	92
45.	שתי המבקשות, חברות יזמיות, עתרו למינוי בורר שיכריע בסכסוך שבין לבין בעלי דירות הנעוץ בטענה לפיה בעלי הדירות שדרשו לקבל "תמורה משופרת" גרמו לעצירת הפרוייקט שכבר קיבל היתר בנייה אף שולמו אגרות בגינו, וזאת בהכשלת תביעה שהוגשה בשמם נגד הדיירת הסרבנית האחרונה.....	94
46.	המשיבה היא דיירת סרבנית. על-כן, בין היתר, התבקש סעד לפיו בית-המשפט יורה "בהתאם לסמכותו מכוח סעיף 2(א)2 לחוק פינוי-בינוי, לאשר את ביצוע העסקה בשם הסרבנים.....	95
47.	המשיבים הצהירו כי אינם סרבנים, וככל שהמבקשת תכבד את ההתחייבויות הבסיסיות והסיכומים בעל-פה שניתנו להם לא תהיה מניעה לקיים את התחייבויותיהם, לחתום על הסכם הליווי ולפנות את הדירה.....	96
97.	פרק ו': הערת אזהרה.....	
107.	פרק ז': חוזה פאושלי.....	

1. הסכם פאושלי משמעו כי התמורה שתשולם לקבלן ידועה מראש והיא סופית ואינה נתונה לשינויים. בהסכם הביצוע שנחתם במקרה זה, נכללה הוראה המתייחסת לעבודות חריגות, אולם גם בהקשר זה, נקבעה תקרה לתמורה שתשולם בגין העבודות הנוספות 107
2. ייחודה של תניה זו להסכם עבודות האינסטלציה מלמד כי מודל זה לא הוחל ביחס לעבודות הבניה 107
3. הנה-כי-כן, מדבריו של רוניק באותן שיחות עולה בצורה ברורה כי התמורה שהוסכמה בהסכם בין הצדדים הייתה תמורה כוללת וסופית, מה שקרוי "פאושלית", גם אם מילה זו לא נכתבה במפורש בהסכם, ולכל הפחות, כי כך הבינו האנשים - משני הצדדים - שהיו מעורבים במגעים לכריתת ההסכם 108
4. חוזה פאושלי הוא חוזה המכתיב מערכת הקצאת סיכונים מסויימת 108
5. "חוזה פאושלי" או "חוזה מפתח", משמעו מחיר כולל, קרי, הקבלן המבצע מתחייב למסור למזמין כמות מסויימת של דירות גמורות וראויות למגורים על-פי מפרט טכני מוסכם מראש, תמורת מחיר מוסכם וקבוע מראש, כאשר הקבלן הוא הנושא לבדו בכל עלויות הבניה והחומרים על-פי המפרט ותוכניות הבניה שעליהם הוסכם בין הקבלן לבין המזמין .. 109
6. מומחה בית-המשפט הגיע לכלל מסקנה כי יש לאשר לתובעת תוספת למחיר הפאושלי בסך של 265,739 ש"ח וזאת במחירי בסיס החוזה הפאושלי, לא כולל התייקרויות ומע"מ - בית-המשפט הגיע לכלל מסקנה כי אין לסטות מחוות-דעתו של מומחה בית-המשפט 109
7. בהסכם לפי מדידה או בהסכם פאושלי, היינו הסכם הקובע מראש מחיר כולל "סגור" עבור כלל רכיבי העבודה. הכתרת הסכם בכותרת זו או אחרת אינה בעלת משמעות מכרעת לצורך סיווגו כהסכם לפי מדידה או כהסכם פאושלי - כאמור, התובעת טענה כי מדובר בהסכם לפי מדידה ואילו הנתבע טען כי מדובר בהסכם פאושלי. במחלוקת זו דעתי כדעת התובעת 110
8. החזקה הדיונית שקמה כנגד הנתבעת בשל אי-העדתו של דניאל, מנהל הפרוייקט, בנוגע לתשלומים שבבירור אושרו ושולמו הרבה מעבר לסכום החוזה הפאושלי עד כדי כפל הסכום כמעט - תומכת בטענות התובעת כי הייתה הסכמה לגבי ביצוע עבודות נוספות ולביצוע תשלומים נוספים מעבר לפאושלי וזאת בין שהיה לכך סיכום מלא בכתב ובין שלא 110

9. שאלת "קדושתו" של חוזה פאושלי, כביכול לעולם אינו נפרץ ומתוקן משיקולים עסקיים כשרים, לא לובנה כהלכה, ושמא ההיפך. תשובה סיפר שהיה חייב לפתוח את ההסכם ולהוסיף תשלום, בו לא היה חייב לפי ההסכם. אלא, שהבנתו בדבר חובתו להסכים, נבעה משני מקורות, הן מפחד המשיבים והן מהשביתה בה נקט המשיב. נשאל, אם הטלת אימה כאן, מה הצורך בשביתה? שביתה, מוחלטת או האטה, אינה נופלת ברגיל בגדרי איומים וסחיטה, אך מופיעה באישום כחלק מאמצעי הלחץ שהופעלו נגד תשובה. לעניין זה ניתן להשיב מחומר החקירה, כי אותה האטה או הפסקת העבודות מהווה איום והפעלת לחץ אסור כשהיא שלובה עם האיומים והסחיטה שהפעילו המשיבים.....111

10. הסכם פאושלי, בניגוד להסכם לפי מדידה או לפי יומיות, הוא הסכם שבו הצדדים קובעים מראש סכום כולל עבור ביצוע העבודה או מתן השירות, במקום לתמחר כל פריט בנפרד. סוג זה של הסכם נפוץ בתחום הבניה, שבמסגרתו ניתן להעריך מראש את היקף העבודה הכולל. היתרונות של הסכם זה הם בכך שיש בו פשטות וודאות: הסכום הכולל נקבע מראש, מה שמקל על ניהול התקציב. כמו-כן, יש בהסכם זה משום תמריץ לקבלן לסיים את העבודה בזמן ובעלות מינימלית, שכן הוא יקבל את הסכום הסופי שנקבע ללא תלות בעלות האמיתית של הביצוע. עם-זאת, בהסכם מעין זה קיימים חסרונות, הנוגעים בדיוק באותם עניינים: חוסר גמישות, ביחס לשינויים בלתי צפויים, כאשר הקבלן עלול לספוג את העלויות שלעניין, וכן קושי בהערכה, כאשר קשה להעריך במדויק את עלויות הפרויקט, באופן שעלול לגרום להפסד לקבלן.....112

11. לאחר עיון בטענות הצדדים, במסמכים השונים שערך המומחה וכן בתשובות שסיפק במענה לחקירה הנגדית, מצאתי ממש בהתרשמות המומחה לפיה אכן יש מקום לבצע הפחתות בתשלום למ.י.ד.ר, ביחס למסקנותיו בחוות הדעת, וכדי סכום של 879,673 ש"ח. יוצא כי לאחר אותם תיקונים שביצע המומחה, זכאית מ.י.ד.ר לשיטתו לסכום של 2,059,259 ש"ח בגין עבודות החורגות מהסכם הפאושלי.....113

12. אשר לטענה כי ההסכם פאושלי. הטענה לא הוכחה ואף לא עולה בקנה אחד עם כתב כמויות המפורט בנספחים להסכם. ההסכם אף מציין כי המזמין הוא זה שרשאי לבצע שינוי תוספת או הפחתה בעבודות על-פי ההסכם. אולם אין הדבר מלמד כי המדובר בהסכם פאושלי ובכל אופן הזכות לשינוי נתונה למזמין בלבד.....113

13. התכנית כוללת פרטים שונים, ונראה כי גם המשאבות שם. עם-זאת, נוכח הפירוט בנספח הטכני, שאינו כולל התייחסות מפורשת למשאבות, אין בתכנית זו כדי לשכנע, כי אכן נושא המשאבות נכלל בחוזה הפאושלי. לכל היותר, יש בחתימת התובעת על התכנית, לצד חתימתה על המפרט הטכני, כדי ליצור עמימות בנוגע ללשון החוזה; כאשר הידרשות לרשימה שבמפרט הטכני בלבד הייתה מביאה, לטעמי, למסקנה, כי נושא המשאבות אינו כלול בחוזה.....114.
14. התובעים שכנגד לא הוכיחו את תביעתם גם ברכיב זה. לא הוכח כי לא נכח במקום מנהל עבודה ומשך התקופה בה כביכול לא נכח. על-כן תביעתם גם ברכיב זה נדחת. למעלה מן הצורך אוסיף, כי הצדדים התקשרו בהסכם פאושלי, וכי דומה שאם העבודות היו מושלמות לשביעות רצונם של הנתבעים, לא היו להם טענות לעניין זה.....114.
15. ההסכם בין הצדדים הוא הסכם פאושלי. משמעות הסכם כזה, הוא מחיר כולל, קרי הקבלן המבצע מתחייב למסור למזמין כמות מסוימת של דירות גמורות וראויות למגורים על-פי מפרט טכני מוסכם מראש, תמורת מחיר מוסכם וקבוע מראש, כאשר הקבלן הוא הנושא לבדו בכל עלויות הבנייה והחומרים על-פי המפרט והתכניות הבניה שעליהם הוסכם בין הקבלן לבין המזמין. עם-זאת, הסכם פאושלי מוגדר על-פי היקף העבודה שנקבעה בו, כך שכל עבודה שלא מפורטת או נזכרת במפרט הטכני ובתוכניות הבניה - לא כלולה במסגרת המחיר הפאושלי של ההסכם, ויש לשלם עבורה בנפרד.....115.
16. סמט דורשת עבור עבודה זו סך של 2,500 ש"ח בתוספת מע"מ. הנתבעת מודה בכתב ההגנה בחבותה לשלם עבור עבודה זו עבודה זו. לכן, האמור בתצהירו של מוחמד, כאילו מדובר בעבודה הכלולה בתשלום הפאושלי, הינו בגדר הרחבת חזית, שלה התנגדה סמט.....115.
17. הסכם פאושלי הוא הסכם בו צדדים מסכמים על מחיר כולל וסופי עבור עבודות שיבוצעו וישולמו וזאת ללא מדידת כמויות בבחינת מוצר מוגמר.....116.
18. ככל שהסכם הבניה מתייחס לאפשרות ביצוען של עבודות נוספות, אין בכך לגרוע מאופיו הפאושלי של ההסכם. הקביעה החוזית נועדה למנוע את הצורך לערוך חוזה נפרד בעתיד לביצוען של העבודות שאינן כלולות בחוזה המקורי. בין הצדדים השתכלל הסכם פאושלי. התובעת אינה זכאית לתמורה נוספת על זו הנקובה בהסכם אלא-אם-כן אותה עבודה היא בבחינת עבודה נוספת שאינה בהסכם.....116.
19. מכאן ניתן להבין שאם יוגשו שלושה הליכים (או פחות) ולא ארבעה - לא ישולם שכר-הטרח במלואו. או במילים אחרות - תשלום התמורה הוא כנגד שירותים משפטיים בארבעה הליכים שונים. לשון הסעיפים אינה נוקבת במונח "פאושלי" או מונח בעל משמעות קרובה כטענת התובעת

בהליך זה.....	116
פרק ח': חוק השכירות והשאלה.....	117
1. בין החיוב של השוכר לשלם דמי שכירות, לבין החיוב של המשכיר לתקן פגם או אי-התאמה במושכר, אכן קיים קשר ענייני הדוק. הקשר האמור מוצא את ביטוי בהסדר המפורט שנקבע לעניין זה בחוק השכירות והשאלה.....	117
2. חובתם של המשכירים למסור לשוכרים דירה ראויה למגורים, וללא פגמים המפריעים באופן ממשי לשימוש הרגיל בה. בתי-המשפט פירשו חובה זו ככוללת גם אחריות לנזק שנגרם כתוצאה מהפגם.....	117
3. פעולת ההפחתה הקבועה בסעיף 9(א)(2) לחוק, דומה במהותה לפעולת הקיזוז. אמנם היא אינה מתייחסת לחוב קיים, אולם עניינה בחוב כספי "צפוי". השוכר צופה קיומו של חוב של המשכיר כלפיו, כאשר לגישתו אם ישלם את מלוא דמי השכירות, יהיה על המשכיר לפצותו בשיעור הפער בין דמי השכירות ששולמו, לדמי השכירות הראויים בגין אי-ההתאמה.....	118
4. חוק השכירות והשאלה אינו מקנה למשכיר פטור מתשלום דמי שכירות במצב בו הליקויים לא תוקנו על-ידי המשכיר במועד, אלא לכל היותר מאפשר להפחית את דמי השכירות לגובה השכירות הריאלי של הדירה עקב הפגם, לעומת דמי השכירות המוסכמים (סעיף 9 לחוק השכירות והשאלה). בנסיבות אלה גם אם תוכח טענת ההגנה של הנתבעת לא יהיה בה כדי לפטור אותה כליל מתשלום דמי השכירות כטענתה.....	118
5. סעיף 15 לחוק השכירות מעניק פטור מתשלום דמי שכירות לשוכר רק כאשר נמנעה מן השוכר האפשרות להשתמש במושכר למטרת השכירות מחמת נסיבות הקשורות במושכר או בדרכי הגישה אליו, ובלבד שבמועד כריתת החוזה לא ידע השוכר על הנסיבות האמורות, ולא היה עליו לדעת עליהן, או לא ראה אותן ולא היה עליו לראותן מראש, ולא יכול היה למנען.....	119
6. רטיבות בדירה היא ליקוי חמור בהרבה. היות שמדובר על ליקוי שאינו נובע משימוש בדירה ואינו קל ערך, הרי שחובה על המשכיר לתקנו גם אם הוסכם אחרת, וזאת בהתאם להוראות סעיף 25ח לחוק השכירות והשאלה.....	119
7. כאשר אין מחלוקת כי לנתבעים אין זכויות במקרקעין לא זכות בעלות או חכירה ולא זכות שכירות והזכויות במקרקעין רשומות על-שם התובע על-פי נסח לשכת רישום מקרקעין ובשעה שהתובע הוא זה שנתן את הרשות לנתבעים לעשות שימוש בבית המגורים, בנסיבות שכאלו מערכת היחסים שבין בעל הזכות הקניינית במקרקעין לבין מקבלי זכות השימוש הינה מערכת יחסים של נותני רשות ומקבלי רשות ו/או משאיל ושואל כמשמעות מושגים אלה בחוק השכירות והשאלה.....	120

8. הבסיס לבחינת יחסי הצדדים הוא בראש ובראשונה הסכם השכירות. שם נקבעו זכויות וחובות הצדדים. זהו הבסיס למסירת שיק הבטחון ולתשלום דמי השכירות, ולגבייתם. וכן לחובות הצדדים ביחס להחזקה ולשימוש במושכר, ואחריותם לנזקים השונים.....120

9. השוכר חייב להודיע למשכיר על נזק שנגרם למושכר בתוך זמן סביר, והיעדר הודעה כזו פוטרת את המשכיר מאחריות. אמנם החוק לא מפרט מתי בדיוק יש להודיע, אך הפסיקה מסתמכת על סעיף 25(ד) לחוק, שמחייב הודעה מראש ומתן אפשרות לתקן את הנזק.....121

10. רשות במקרקעין אינה מותנית בהסכם מפורש ודי אם ניתן להסיק מהתנהגותם של בעלי המקרקעין כי הסכימו לשימוש של אחר ברכושם. יש להבחין בין הרשאה שניתנה בתמורה, הניתנת לביטול בכפוף להוראות דיני החוזים הכלליים והוראות סעיף 31 לחוק השכירות והשאלה, לבין הרשאה ללא תמורה, הניתנת, על-פי-רוב, לביטול מיידי, עם הבעת דעתו של המרשה כי אין הוא מעוניין בהמשך מתן הרשות.....121

11. ככל ודרש השוכר מהמשכיר לתקן פגם במושכר והמשכיר לא עשה כן תוך זמן סביר, רשאי השוכר לתקן את הפגם או אי-ההתאמה ולדרוש מהמשכיר את החזר הוצאותיו (בכפוף למגבלת סבירות), או, להפחית את דמי השכירות לפי היחס שבו פחת שווי המושכר עקב הפגם לעומת שווי לפי החוזה (סעיף 9 לחוק השכירות והשאלה).....122

12. על-פי סעיף 7(א) לחוק השכירות והשאלה המשכיר חייב לתקן במושכר "כל דבר הגורם הפרעה של ממש לשימוש הרגיל במושכר" - מקובל הוא שקלקול של מזגן כמו גם שיפוץ (כגון החלפת ריצוף) הם מסוג התיקונים החלים על המשכיר ולא על השוכר.....122

13. סעיף 25(ט) לחוק השכירות והשאלה - חובת העותרת לשאת בתשלום דמי ניהול הבית המשותף נובעת הן מחוק השכירות והשאלה והן מכוח התחייבותה החוזית כלפי עמידר, כקבוע בסעיפים 14, 15 ו-19 לחוזה השכירות בו התקשרה העותרת עם עמידר ביום 16.03.16.....123

14. חוק המקרקעין מחיל על השאלת מקרקעין את הוראות דיני השכירות, בשינויים המחוייבים, ובהן הוראות דיני השכירות הכלליים. אלא, שסעיף 27 לחוק השכירות והשאלה מחיל על שאלה סעיפים ספציפיים בלבד שבחוק השכירות והשאלה, ומכאן נוצרו פערים בין השכירות והשאלה, בהם בהתאמת המושכר והסתמכות על אי-התאמה, חובות תיקון המושכר, וכן הלאה. פערים אלה אינם רלבנטיים לנדוננו.....123

15. גם אם יש לראות באי-הגילוי כהפרת חובה מן הדין ולא כהפרת חוזה, הרי שהנתבעת הפרה את החוזה שעה שלא תיקנה את בעיית הביוב והרי לפי חוק השכירות והשאלה - הנתבעת, כמשכירת הנכס לתובעת, הייתה מחוייבת לתקן את בעיית הביוב לפי סעיף 3 לחוק הנ"ל וכן לפי סעיף 7 לחוק שכותרתו "חובת תיקון המושכר".....124

16. אם נקבעת בהסכם "אופציה להארכה משנה לשנה ללא הגבלה בזמן" - יש לפרש את ההסכם ככזה שנכרת ללא מועד סיום וכל צד רשאי לסיימו בהודעה מראש בתוך זמן סביר. קביעה זו עולה גם מלשונו של סעיף 19(א) לחוק השכירות והשאלה הקובע שאם לא הוסכם על תקופת השכירות, או שהצדדים המשיכו לקיימה לאחר תום התקופה שהוסכם עליה בלי לקבוע תקופה חדשה, רשאי כל צד לסיים את השכירות על-ידי מתן הודעה לצד השני זמן סביר מראש. היינו, ללא צורך בקיומה של הפרה או עילת ביטול כלשהיא.....124
17. סעיף 15(א) לחוק השכירות והשאלה - נוכח נסיבות הקשורות במושכר ובדרכי הגישה אליו - קרי העובדה שהמושכר הוא יחידת דיור בחצר ביתם של המשכירים שהתבררה כחשופה באופן בלתי-סביר לנביחות של כלבים של בעלי הבית ולכך ששביל הגישה למושכר אינו חופשי למעבר, הנתבע היה זכאי לבטל את ההסכם והוא פטור מתשלום דמי שכירות בתקופה בה לא החזיק במושכר ולא עשה בו שימוש.....125
18. הצגת הדירה לשוכרים פוטנציאלים נכנסת לגדר הסעיף. בכל מקרה, גם אם הזכות להציג את הדירה לשוכרים פוטנציאליים לא נכתבה בהסכם השכירות ברחל בתך הקטנה, הרי מדובר בפרטים שניתן להשלים בהתאם לנוהג שצדדים סבירים רואים אותו כחל ביחסי שכירות. סירוב הנתבע לאפשר לתובעת להציג את הדירה לשוכרים פוטנציאליים מהווה התנהגות שלא בדרך המקובלת ולא בתום-לב והפרה של הסכם השכירות.....125
19. בשים-לב להיקף השיפוץ בכלל היחידות ומשמעויותיו, אני סבור שנפל פגם בהתנהלות הנתבעת שלא תיאמה מראש את מועד השיפוץ כך שיפריע פחות לתובעת כנדרש לפי הוראות חוק השכירות והשאלה וכן מחובת תום-הלב. גם לא הוצגה מניעה לתיאום כזה מראש.....126
20. אין חולק שהשוכרים הודיעו למשכירה ביום 02.02.20 על כוונתם לסיים את השכירות כעבור חודש. בהסכם המקורי קבעו הצדדים שחודשיים לפני תום תקופת השכירות על השוכרים להודיע למשכירה אם הם מבקשים לחדש את החוזה או לסיים את השכירות. בנסיבות אלה, אני סבורה שהצדדים הביעו דעתם מהו הזמן הסביר להודעה על סיום השכירות. בשים-לב לאורכה של תקופת השכירות, אני סבורה שחודש אינו זמן סביר להודעה על סיומה, וכי היה על השוכרים ליתן למשכירה הודעה על כוונתם לסיים את השכירות חודשיים לפני תום התקופה, ועל-כן יש לראות את סוף תקופת השכירות כיום 02.04.20.....126
- פרק ט': הבית המשותף127**
1. עוגמת נפש שנגרמה כתוצאה מקיומם של ליקויים ברכוש המשותף היא נזק אישי מטבעו, שעשוי להשתנות מדייר לדייר, ולא ניתן לטעון לו באופן גורף ביחס לכל דיירי הבניין ובוודאי שלא ביחס לנציגות

כשלעצמה.....	127
2. עניין שמעון חיים קבע את מפת הדרכים להתנהלות דייר הסובל מפגם שמקורו ברכוש המשותף. תחילה עליו לפנות לנציגות הבית המשותף בדרישת תיקון; ככל שהוא לא נענה, רשאי הדייר לבצע את התיקון על חשבונו ולתבוע שיפוי; ואולם, לתיקון עצמי על-ידי דייר יש הצדקה, לאחר שפנייתו המוקדמת לא נענתה, בכפוף לבדיקת שאלת הנחיצות של התיקון שעל הפרק ככל שקיימת דחיפות בעניין.....	127
3. מערכת הביוב ממנה "נמלטו" מי הביוב אל דירת התובע, היא רכוש משותף, אשר כל בעלי הדירות ממונים עליה.....	128
4. לשון סעיף 72(א) לחוק המקרקעין מלמדת - בצורה חד-משמעית - על הענקת סמכות ייחודית למפקח לדון בכל סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף, בדבר זכויותיהם או חובותיהם, הנובע מחוק החיזוק. אין בלשונו של סעיף 5 לחוק החיזוק כדי לסתור מסקנה זו.....	128
5. צודקת הנתבעת כי על-פי הוראות סעיפים 77ב ו-72(א) לחוק המקרקעין הרי שכל מחלוקת שעניינה בדבר זכויות או חובות על-פי תקנון הבית המשותף, לרבות טענות בנוגע להפרת הוראות סעיפים 2 ו-3 לתקנון המצוי, מצויות בגדר סמכותו הבלעדית של מפקח על רישום מקרקעין. הדברים וודאי אמורים בהתייחס לתקנון מוסכם, אף אם היינו מכירים בהסכם הניהול ככזה.....	128
6. אין חולק כי סמכותה של נציגות הבית המשותף מכוח סעיף 69 לחוק המקרקעין מוגבלת אך לעניינים הנוגעים "להחזקתו התקינה ולניהולו של הבית המשותף". סעדים הנובעים מהצורך בתיקון ליקויים ברכוש המשותף - כדוגמת צו עשה לתיקון הליקויים או פיצוי כספי בגובה עלות התיקון, הם מעצם טיבם וטבעם סעדים שנועדו להבטיח את החזקתו התקינה של הבית המשותף. לכן, כפי שנקבע בעניין נאות מזרחי, הם מצויים בגדר סמכותה של הנציגות והיא רשאית לתבוע אותם בשם כל דיירי הבניין.....	129
7. ניכר מכתבי הטענות, כי מהות הסכסוך נוגעת לסוגיות שהן בלב ליבו של ניהול הבית המשותף, לפי תקנון הבית המשותף, כגון בחירת הוועד, ניהול כספי נציגות הבית המשותף ושימוש ברכוש המשותף. עיון בשורה הארוכה של צווי עשה המתבקשים בכתב התביעה מלמד, כי מדובר בסעדים המצויים בתחום מומחיותו הייחודי של המפקח על המקרקעין, בהתאם להוראת סעיף 72(א) לחוק המקרקעין.....	129
8. הסמכות הקבועה בהוראת סעיף 69 לחוק המקרקעין מקנה לנציגות הבית המשותף את הזכות להגיש תביעה לתיקון בעין של ליקויים ברכוש המשותף או תביעה לפיצוי כספי אשר יאפשר תיקון בעין של ליקויים אלה.....	130
9. האם נציגות הבית המשותף מוסמכת לתבוע דמי שימוש ברכוש המשותף? לא.....	130

10. בענייננו עסקינן בליקויים ברכוש המשותף, בעיקר התפוררות באבן החיפוי בחזיתות החיצוניות של הבניין. חשוב לציין, כי המומחה מטעם בית-המשפט סבר שעל התובעים להשתתף בעלויות התיקון בסך של 100,000 ש"ח, אך הנתבעות ניאותו לבצע את התיקונים על חשבונן וללא השתתפות מצד התובעים. בנסיבות אלו, וכאמור במיוחד נוכח הסכמת הנתבעות לבצע את התיקונים על חשבונן מבלי לגבות השתתפות מהתובעים, איני רואה לנכון לקבוע פיצוי בגין עגמת נפש.....130

11. שעה שמדובר בבניין רב מידות, המאגד בתוכו 132 יחידות דיור, חנויות ומלונות, נראה שהפתרון של השכרת מקום החניה לדייר המעוניין לתקופה קצובה הוא פתרון ראוי שמקדם את השוויון בין בעלי הדירות. אכן, השכרת חלק מהרכוש המשותף לדייר פלוני או אלמוני עלולה לעורר שאלות עיוניות במקרים המתאימים. אלא שהשכרת מקום חניה לאחד מהדיירים לתקופה קצובה ומוגדרת, כאשר לכל אחד מהדיירים עומדת הזכות לשכור את מקום החניה בתקופה שלאחריה וכולם גם יחד נהנים מכספי השכירות, נחזית כפתרון המאזן כראוי את זכויות כלל הדיירים. למעשה, נראה שפתרון זה אף משרת בצורה מיטבית את זכויותיהם, מאחר שקשה להניח כי בעלי הזכויות הרבים בבניין יוכלו לעשות שימוש כלשהו במקום חניה בודד ולהפיק תועלת מעצם קיומו. יש גם לזכור כי החלטה זו באה לעולם לאחר שהובהר לכלל הדיירים שבפועל דייר אחד בלבד - המערערים - עשה שימוש בחניה במשך כעשור. אנו סבורים שהחלטה מעין זו, בנסיבות הייחודיות של העניין, אינה חורגת מסמכות האסיפה הכללית להחליט בעניין דרך ניהול הרכוש המשותף והשימוש בו.....131

12. חלק גדול מטענותיו של המערער, מבקש המערער לתקוף ממצאים עובדתיים, כפי שנקבעו על-ידי המפקח וזאת, לאחר שהמפקח התרשם באופן ישיר מהעדויות אשר נשמעו בפניו ואשר בהם, בהתאם להלכה כפי שנקבעה מקדמא דנא, לא תיטה ערכאת הערעור להתערב.....132

13. במקרה הנדון התקבלה טענת הנציגות כי ההסכם המתחדש למתן שירות למעליות הינו "בגדר עסקה מתמשכת לתוקף שאינו קצוב, בהתראה של שלושה ימי עסקים".....132

14. במקרה הנדון התקבלה טענת הנציגות שההסכם המתחדש הינו "עסקה מתמשכת לתקופה בלתי-קצובה". נקבע כי כוונת הצדדים הייתה שהעסקה תימשך עד שאחד הצדדים יפסיק אותה. כן התקבלה טענת הנציגות כי היא רשאית לבטל את העסקה בהתרעה של שלושה ימי עסקים, וכי הוראות החוק לגבי משך ההודעה המוקדמת גוברות על הוראות צו הפיקוח.....132

15. במקרה הנדון התקבלה בחלקה תביעת חברת השירות. נקבע כי מדובר "בעסקה מתמשכת לתקופה קצובה", וכי מאחר ושירות המעליות אינו נכלל בתוספת הרביעית לחוק הגנת הצרכן לא ניתן לבטלו בהתראה של שלושה ימי עסקים אלא בהתראה של שלושה חודשים, בהתאם לצו הפיקוח.....133.
16. במקרה הנדון התקבלה טענת הנציגות כי מדובר בעסקה מתמשכת שניתן לבטלה בהתראה של שלושה ימי עסקים. "אמנם מוציאים אנו לכאורה סתירה בין סעיף 13ד לחוק הגנת הצרכן לבין סעיף 7ב(ב) לצו הפיקוח, אולם כפי שציינה הנתבעת בבקשת הרשות להגן, כבר נקבע כי הוראות חוק הגנת הצרכן גוברות על צו הפיקוח". בית-המשפט לא נדרש לשאלה אם מדובר בעסקה קצובה או בלתי-קצובה.....133.
17. במקרה הנדון התקבלה עמדת חברת השירות כי "עסקינן בחוזה מתחדש ולא בעסקה מתמשכת", ולכן נדרשת הודעה מוקדמת של שלושה חודשים בהתאם לצו הפיקוח.....133.
18. במקרה הנדון הנציגות ביטלה את ההסכם מספר ימים אחרי חתימתו. התקבלה עמדת הנציגות כי מדובר בעסקה מתמשכת שניתן לבטלה בהתראה של שלושה ימי עסקים, וכי הוראות החוק גוברות על הוראות צו הפיקוח. בית-המשפט לא נדרש לשאלה אם מדובר בעסקה קצובה או בלתי-קצובה.....134.
19. במקרה הנדון הנציגות ביטלה את ההסכם מספר ימים לאחר שנחתם. התקבלה טענת הנציגות כי מדובר "עסקה מתמשכת" כהגדרתה בסעיף 13ד(א), וכי ניתן לבטלה בכל עת בהתראה של שלושה ימי עסקים. נקבע כי הוראות חוק הגנת הצרכן גוברות על הוראות צו הפיקוח, ולא נדרשת התראה של 90 ימים. בית-המשפט לא נדרש לשאלה אם העסקה היא לתקופה קצובה או בלתי-קצובה.....134.
20. במקרה הנדון בית-המשפט דחה את עמדת התובע (אדם פרטי) כי ניתן לבטל את ההסכם בהתראה של שלושה ימי עסקים וקבע כי צו הפיקוח גובר על הוראות החוק. "במקרה דנן קיימת הוראת חוק ייחודית, בסעיף 7ב לצו הפיקוח... הקובעת כי החוזה יבוטל בהתראה של 3 חודשים לפחות. שעה שקיים דבר חקיקה ספציפי המחיל על עסקה מתמשכת לאחזקת מעלית הסדר שונה מזה שנקבע בחוק הגנת הצרכן, הרי שקיים ספק אם גם שאר ההוראות חלות על עסקה מתמשכת לפי חוק הגנת הצרכן תחולנה על עסקה מסוג זה".....135.
21. הלכה למעשה מכוון הערעור, לפי מהותו, לקביעת ממצאים שבעובדה שיצאו מלפני כב' המפקחת, ובאלה אין זו דרכה של ערכאת הערעור להתערב, להוציא מקרים היוצאים מגדר הרגיל. המקרה שלפנינו איננו נמנה על מקרים חריגים אלה.....135.

22. בשנים האחרונות מגמת הפסיקה הן בבתי-משפט השלום והן בבתי-משפט המחוזיים היא כי הסמכות לדון בהליך לפי פקודת בזיון בית-המשפט נתונה למפקח על המקרקעין, וזו העמדה הרווחת והמקובלת כיום.....136
23. בעוד חוק החברות קובע כברירת מחדל הטלת ערובה על חברה תובעת, תקנות סדר הדין האזרחי משאירות את הטלת הערובה על פרטים לשיקול-דעת בית-המשפט. בניגוד לנתבעות, התובעת הציגה פסק-דין מנחה, לפיו, נציגות בית משותף היא אישיות משפטית יציר פסיקה אשר אחריותה אינה מוגבלת ומשכך גם חבותה מקימה חבות אישית לבעלי הדירות. זאת במובחן מחברה בע"מ אשר בהגדרה חבותה אינה יוצרת חבות לבעלי מניותיה באופן אישי. משקמה חבות לנציגות בקשר לנזק שנגרם כתוצאה מפגם ברכוש המשותף קמה חבות אישית לכלל בעלי הדירות. גם אם מעמד הנציגות בבית משותף הוא כשל חברה, המאגדת את כלל פרטיה אין מדובר בחברה שערבות יחידה מוגבלת136
24. אחריותם של בעלי דירות לחובות נציגות הבית המשותף המייצגת אותם, בתחומי הרשאתה, אינה מוגבלת, כך שההצדקה לתחולתו של סעיף 353 לחוק החברות, לחיוב חברה בעירבון מוגבל בהפקדת ערובה להבטחת הוצאות הנתבע, אינה רלבנטית לנציגות בית משותף. על-כן, אינני סבור כי יש מקום להחיל את הכלל הקבוע בסעיף זה, על דרך של היקש, ביישום תקנה 157(א) לתקנות במקרה של נציגות בית משותף. אין משמעות הדבר כי לא ניתן לחייב נציגות בית משותף בהפקדת ערובה להבטחת הוצאות הנתבע. כל שעולה מכך הוא שחיוב הנציגות בערובה כזו ייעשה על-פי הכלל הקבוע בתקנה 157(א) לתקנות, ובהתאם לנוסחת האיזון המוחלט מכוח תקנה זו, כפי שפורשה בפסיקה.....137
- פרק י': הרשות המקומית.....139**
1. אשר לשיהוי, התביעה הוגשה ביום 11.05.25, כחודשיים לאחר המכתב של המועצה על סיום ההתקשרות והיציאה למכרז. דומה כי לשני הצדדים לא אצה הדרך. המכתב של אורט נשלח שלושה שבועות אחרי קבלת המכתב ותשובת המועצה נשלחה בחלוף חודש נוסף. התביעה הוגשה שבועיים לאחר מכן. הדיון בבקשה לצו מניעה נקבע תחילה ליום 25.5.2025 ונדחה ליום 10.6.2025 בעקבות בקשה דחייה מוסכמות שהגישה המועצה. אוסיף כי ההשתהות מצד אורט, ככל שהייתה, לא מנעה מהמועצה לקדם את המכרז, אך גם בהיבט זה המועצה לא פעלה במהירות. הגם שבמכתב מיום 06.03.25 נכתב כי בחודש הקרוב יפורסם מכרז, בפועל לא פורסם מכרז עד הגשת העתירה ביום 11.05.25. במהלך החודשיים שחלפו, הצעד הממשי היחיד בו נקטה המועצה היה התקשרות עם יועץ לצורך הכנת המכרז.....139

2.	הכלל הפרשני הנהוג בדיני מכרזים הוא כי כאשר קיימים מספר פירושים סבירים ללשון המכרז, יש להימנע מפרשנות מרחיבה של תנאי הסף ויש להעדיף את הפירוש המקיים את הצעות המשתתפים על פני פרשנות שפוסלת אותן.....140
3.	בעניינו, מתקבל הרושם כי היכל התרבות לא פעלה בהתאם לנדרש ולא ביצעה את התהליך הנדרש בנוהל לשם בחינת התקיימות התנאים לתחולת הפטור ממכרז. יתר-על-כן, ספק אם תנאים אלה כלל מתקיימים בנסיבות העניין, גם לטענה הבסיסית של המבקשת לפיה למעשה, לא מדובר בשירותים הדורשים מומחיות ייחודית המצדיקים פטור ממכרז יש סיכויים ממשיים להתקבל. מסקנה זו מתחזקת גם בבחינת ששת הגופים אליהם פנו, השוני ביניהם, חלקם דומים למאפיינים של המבקשת.....140
4.	סבורני כי נוכח שינוי מהותי בחוות-הדעת של היועמ"ש, היה על הוועדה לקיים דיון מחודש בהחלטתה ולשקול מחדש את השיקולים הן לגבי פסילת מציע (אמנון) והן לגבי ביטול המכרז בכללותו, שכן, לפי חוות-הדעת השניה, כבר אין מדובר במכרז בו נותרה הצעה יחידה.....141
5.	ביטולו של מכרז ופרסום מכרז חדש תחתיו הינו צעד חריג ובעייתי, שעל רשות ציבורית להימנע מביצועו ככל הניתן. צעד זה לא-זו-בלבד שהוא משים לאל את כל העבודה וההוצאות המושקעות בהכנת ההצעות שהוגשו, אלא הוא מסכן גם את עקרון הסודיות והשוויון, שהוא מאושיות המכרז.....141
6.	המבחן להתערבות בית-המשפט בהחלטה הוא אם הרשות המנהלת את המכרז בנאמנות עבור הציבור כולו פעלה בהגינות, ביושר, בשוויון בסבירות וללא שיקולים זרים - מטעמים אלה ואחרים אף ינקוט בית-המשפט ב"זהירות יתרה" בשוקלו האם להתערב בהוראות המכרז....141
7.	כידוע בהתאם לתקנה 3(ב) לתקנות בתי-משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) על עתירה מינהלית להיות מוגשת בלא שיהוי, ולא יאוחר מ- 45 יום מפרסום ההחלטה נשוא העתירה, ובמקרה זה - פרסום המכרז. העתירה הוגשה איפוא בשיהוי על-פי התקנות, זאת מבלי שאף הוגשה בקשה לארכת מועד.....142
8.	בית-משפט זה אינו משמש כערכאה המחליטה במקומה של הרשות בעניינים מקצועיים שבתחום סמכותה. בית-המשפט אינו בוחן את תבונתה או אף את יעילותה של ההחלטה והוא לא ממיר את שיקול-דעתה של הרשות בשיקול-דעתו שלו. בית-המשפט אינו שם עצמו בנעלי הרשות המינהלית ואינו בוחן אם ניתן היה לקבל החלטה נבונה או יעילה יותר - דברים אלה יפים, אולי אף ביתר שאת, עת עסקינן בענייני מכרזים, שהרי, בית-המשפט אינו יושב כועדת מכרזים עליונה ואינו מחליף את שיקול-דעת הרשות בשיקול-דעתו.....142

9. ככלל הקפאתן של עבודות המכרז, אינה עוצרת את מירוצי השיהוי בתקיפת תוצאות המכרז. נכון גם, כי תכתובת עם עורך המכרז אינה מהווה הצדקה לשיהוי בתקיפת תוצאות המכרז, אם אין אינדיקציה לכך שעורך המכרז מתכוון לשקול מחדש את החלטתו. בדומה ישנם אף מצבים בהם גם עיכוב במתן עיון במסמכי המכרז אינו מצדיק שיהוי בהגשת עתירה כנגד תוצאות המכרז.....	143.
10. במוקד הליכי המכרז עומדים שתי תכליות - השוויין והתחרות, וכידוע, מטרתו של המכרז הציבורי להביא לאיזון בין שני עיקרים: השוויין והתחרות. אלה מיועדים לאפשר תחרות שוויונית בין המציעים, תוך שמירה על האינטרסים הכלכליים של הרשות הציבורית. יחד-עם-זאת, הכלל הוא כי לעקרון השוויין ולאינטרס הציבורי שהוא משקף, עליונות על האינטרס הכלכלי במכרז הנערך על-ידי רשות ציבורית.....	143.
11. מרוץ השיהוי החל לכל המאוחר בהודעת העירייה לעותרת ביום 29.12.24. העותרת פעלה בנמרצות וקיבלה את מלוא החומר הדרוש כבר ביום 06.01.25. אולם היא לא הגישה את העתירה אלא בחלוף 58 ימים מקבלת ההודעה. לא מדובר בשיהוי קל, אלא בשיהוי מהותי. בנסיבות העניין, היה ניתן לצפות שהעותרת תגיש את העתירה סמוך לקבלת מלוא החומר, לכל המאוחר בתוך 45 יום מההודעה שקיבלה, ובוודאי לא בחלוף למעלה מ- 52 ימים מהמועד בו כל החומר היה בידה.....	144.
12. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים ואת מסמכי המכרז באתי לכלל מסקנה כי דין העתירה להתקבל, במובן זה שתבוטל ההחלטה על זכייתה של חברת מאג במכרז, וזאת בשל אי-עמידה בהוראת סעיף 25.1 למכרז, נוכח הרשעתה בעבירות פליליות הנוגעות לחוק עבודה, בשלוש השנים שלפני הגשת ההצעה.....	144.
13. בשים-לב לכך שהפגם הנטען במכרזים היה ידוע למבקשת מבעוד מועד אך העתירה הוגשה בחלוף לא פחות מ- 90 יום ממועד פרסום המכרז הראשון, ו- 52 יום לאחר דחיית טענות המבקשת במכתב הראשון, אפשר בהחלט כי העתירה לוקה בשיהוי משמעותי אשר משפיע, מטבע הדברים, על סיכויי קבלתה.....	145.
פרק י"א: חוק המכר	147.
1. האם לתובע עומדת הגנת שוק מלאה בהתאם לדיני העסקאות הנוגדות המוסדרים כידוע בסעיף 12 לחוק המטלטלין.....	147.
2. בהתאם להוראות 7א(א) לחוק המכר (דירות) הוראות החוק הן קוגנטיות וניתן להתנות עליהן רק לטובת הרוכש. מכאן, שגם על הוראת סעיף 5א לחוק המכר (דירות), ובכלל זה על האפשרות המוגבלת הקבועה בסעיף 5א(ג) לחוק לקבוע הוראות חוזיות הדוחות את מועד המסירה מחמת נסיבות שאינן בשליטת המוכר, ניתן להתנות רק לטובת הרוכש.....	150.

3. בהתאם להגדרות שבסעיף 1 לחוק המכר דירות, תנאי לתחולתו על עסקה הוא קיומו של יסוד המכירה ובהיעדר מכירה, אין תחולה לחוק המכר דירות.....	150
4. תכליתו של סעיף 5 לחוק המכר דירות היא לקבוע מנגנון פיצוי ברור, חד-משמעי ואחיד, אשר נועד לייצר וודאות ושקיפות ביחסים החוזיים שבין קבלן לרוכש דירה, המאופיינים בחוסר שוויון מובנה.....	150
5. בהתייחס להחלת הוראות חוק המכר דירות, לא נמצא כי נפלה שגגה בפסק-דינו של בית-משפט קמא, מקום בו הוראות חוק המכר, עת חוקקו, נועדו בעיקרם להגן על רוכשי דירות קבלן, ולא ליתן מענה להסכם תמ"א 38, או הסכמים אחרים שבין בעלי זכויות למקבלי שירותי בניה.....	151
6. בהתאם לחוק המכר על הקונה ליידע את המוכר על דבר אי-ההתאמה מייד לאחר גילויה ואז ניתנת למוכר הזכות לבצע תיקון בממכר בטרם יעניק סעד של ביטול או פיצוי כספי.....	151
7. ככלל, אחראית הנתבעת כמוכר לפי חוק המכר (דירות) לתיקון כל פגם ואי-התאמה הנופלת בממכר. הזכות לתיקון אינה זכות מוחלטת, אלא בית-המשפט נדרש לפי נסיבות המקרה לבחון האם לאפשר למוכר לתקן בעצמו את הליקויים שנתגלו בדירה, או שמא יש לחייבו בפיצויים.....	151
8. נקודת המוצא לדיונו, הן הוראות חוק המכר (דירות), שהינו חוק צרכני, שנועד לצמצם את פערי הכוחות בין מוכר הדירה לרוכש אותה. במסגרת זו, קובע סעיף 7 לחוק, כי לא ניתן להתנות על הוראות החוק, אלא לטובת הקונה.....	152
9. עם חקיקת חוק המכר בוטל עיקרון "יזהר הקונה". חוק המכר, היוצא מנקודת הנחה כי בשל נגישותו המוגבלת של הקונה למידע מהותי על אודות הנכס, מעמדו הוא נחות לעומת מעמדו של המוכר, בא לעודד את המגמה הכללית של הביטחון המסחרי, לשרת צורך הרתעתי, והוא מבקש להגן על הקונה באמצעות מתן בכורה לעיקרון "יזהר המוכר".....	152
10. במסגרת סיכומיו הקבלן פירט את הליקויים שנמצאו ושאושרו על-ידי מומחה בית-המשפט וטען שאפילו אם הוא יחוייב בפיצוי התובעים, אזי שיש לעשות זאת על-פי המחיר שהיה עולה לו כקבלן ביצוע וזאת בשל העובדה שלא ניתנה לקבלן הזדמנות נאותה לבצע את תיקון הליקויים בזמן אמת ובתוך תקופת הבדק הקבועה בחוק המכר. בית-המשפט מצא לדחות דרישה זו של הקבלן.....	153
פרק י"ב: עסקת קומבינציה.....	155
1. למשיבים השונים הוצמדו שטחים נרחבים שלא הוצאו כדין מהרכוש המשותף.....	155
2. המשיבה לא מילאה אחר חובתה לרשום את המקרקעין כבית משותף וכן לייחד את הזכויות בדירות לרוכשיהן.....	157

3. השטח העיקרי שנבנה בבניין החמישי גדול ב- 433.49 מ"ר מהשטח העיקרי בבניינים 1-4 ולכן בעלי הקרקע זכאים לשווי של 39% מתוך אותו שטח.....	159
4. עיכוב ביצוע עסקת הקומבינציה.....	160
5. עסקת קומבינציה - נקבעה תניית בוררות על-פיה חילוקי דעות בין הצדדים יובאו להכרעת בורר.....	162
6. הסכם פשרה - במרכזו של ההסכם פרוייקט בניה שהמבקשת מקדמת במספר חלקות במסגרת עסקת קומבינציה עם בעלי הזכויות הרשומים במקרקעין.....	163
7. אפשרות לשנות את מתווה התכנית, כך שחלף הסכם תמורות תתבצע עסקת קומבינציה, תוך הגדלת מספר הדירות על חשבון הקטנת שטחן.....	164
8. הנתבעים משתמשים בפסק-הדין כדי להשתלט על חלקות הקרקע של התובע, וישנו סיכון ממשי כי אותם נתבעים ישתמש באותו פסק-דין לביצוע עסקאות מכירה ו/או עסקאות קומבינציה.....	166
9. התקשרות בעסקת קומבינציה עם יזם לעניין נכס מקרקעין השייך להקדש.....	167
10. עיכוב ביצוע צו מינוי כונס הנכסים.....	169
11. זהות הבורר שידון בסכסוך בנוגע להסכם קומבינציה.....	170
12. רכישת המקרקעין והשבחתם באמצעות עסקת קומבינציה וניצול זכויות בניה - ביטול ההסכמים.....	171
13. פרשנות סעיף 18 להסכם הקומבינציה.....	172
14. הודעת הביטול ניתנה שלא כדין. הנתבעת לא הפרה את הסכם הקומבינציה.....	174
15. בקשה לקבוע כי חלקים מסויימים בבניין, הם חלק מן הרכוש המשותף של הבניין.....	176
16. עתירת התובעת למתן פסק-דין חלקי המורה על ביטול ההסכם לביצוע עסקת הקומבינציה.....	177
17. מה היו פרטי הצעת הקומבינציה?.....	180
18. החברה התקשרה בעסקת קומבינציה לבניית 3 מבנים למגורים - החברה נקלעה לקשיים כלכליים עד שבסופו-של-יום הוגשה על-ידי רוכשי הדירות בקשה למתן צו פתיחת הליכים כנגדה בשל חדלות פירעון.....	181
19. אף במקרים בהם בחנו בתי-המשפט טענה של הפסד ניכר באיבוד זכויות בניה בעת רישום בית משותף, הרי שהדבר נעשה מול אפשרות של מכירת הזכויות למרבה במחיר, ולא לגבי השלמת עסקת קומבינציה, כך שאין לפנינו יכולת להשוות בין הדברים, והדבר גם לא נעשה על-ידי השמאי.....	182

20. גם לא ניתן להתעלם מהעובדה שרוב השותפים במקרקעין הסכימו לפירוק השיתוף, כי עובר למינויו של הכנס הוכנה חוות-דעת שמאי בית-המשפט על שווי המקרקעין, וכי אין מדובר בהליך פירוק שיתוף אשר כלל קידום הליך תכנוני מורכב או גיבושה של עסקת קומבינציה.....183.

21. גם עיון בהסכמים אלו מעלה כי אין הם מציינים - לא במבוא להם, ולא בתכנם - הגדלה של היקפי הבניה, ולבטח לא באופן החורג מהמוסכם בעניין זה בהסכמי הקומבינציה. כמו-כן בסעיף 3 צויין כי הם באים "להוסיף על האמור בהסכם ולא לגרוע ממנו", ומשמע - כי בכל דבר שאינו אמור בהם, אין הם באים לגרוע מהזכויות בהתאם להסכמי הקומבינציה.....183.

22. קרקעות נוספות אשר הזכויות בהן נרשמו על שם התובעים נרשמו על שמם במסגרת עסקאות קומבינציה אשר בוצעו עם בעלי המגרשים, כאשר כנגד קבלת חלק מהמגרשים ניתנה התחייבות לבצע פיתוח של אותו שטח קרקע אשר נותר בידי הבעלים המקוריים. לא הומצאו ראיות מהן ניתן היה ללמוד כי התשלומים אשר בוצעו עבור פיתוח השטח עצמו שולמו על-ידי מי מהתובעים, ומחוות-דעת המומחה עולה כי הם שולמו בעיקרם מתוך כספי הפרוייקט - בנסיבות אלה יש לראות גם את המגרשים הללו, אשר הזכויות בהן התקבלו במסגרת עסקאות הקומבינציה ונרשמו על שם התובעים או מי מטעמם, ואשר תמורתם שולמה בביצוע עבודות פיתוח תוך שימוש בכספי הפרוייקט, כמגרשים של הפרוייקט184.

23. הוועדה המקומית שמה את יהבה בעניין סלונימסקי ולמעשה החלטה זו היוותה את הליבה לטענתה, אלא שאין בין המקרה דנן לבין עניין סלונימסקי ולא דבר. אכן בשני המקרים עסקינן בהסכם קומבינציה וממ"דים אך הנסיבות שונות לחלוטין. הן הנסיבות התכנוניות ומושא ההשבחה והן הנסיבות הקנייניות והחוזיות.....185.

24. הסכם הקומבינציה וההסכם בחלקה 73, על נספח החלוקה, תקפים ומחייבים. הנתבע הפר אותם הפרה יסודית עת הודיע שלא כדן על ביטולם ופעל בהתאם.....185.

25. התנהלות התובעת לאורך ההליך כולו התאפיינה לכל הפחות כ"מגלה טפח ומכסה טפחיים". כך למשל התובעת בחרה להסתיר מבית-המשפט את מכתבה מיום 04.11.18, למתווך עסקת הקומבינציה, בו לא רק שהודיעה לו על ביטול עסקת הקומבינציה על-ידי הנתבעים, אלא אף דרשה ממנו להחזיר את התשלום שקיבל מהתובעת בגין תיווך העסקה בסך 150,000 ש"ח.....186.

פרק י"ג: סילוק יד187

1. במקרים שבהם מדובר בעילות תביעה נפרדות, התובע אינו זקוק לרשות בית-המשפט כדי להגיש תביעה נפרדת בגין כל אחת מהעילות; זאת משום שכל עילה מקימה לו זכות תביעה עצמאית לסעדים הנובעים ממנה. כך למשל, הפסיקה הכירה בכך שתביעה לסילוק יד ממקרקעין ותביעה לדמי שימוש ראויים בהם (תביעות המוגשות לעתים קרובות באותו עניין ובין אותם צדדים), מבוססות על שתי עילות תביעה נפרדות. לכן, כאשר התובע מבקש לתבוע את שתייהן, הוא אינו נזקק להיתר מבית-המשפט לפיצול סעדים על-מנת להגישן בהליכים נפרדים 187.
2. כידוע, לצורך הוכחת עילה לסילוק יד נדרש התובע להוכיח כי הוא בעל המקרקעין או מי שזכאי להחזיק בהם, וכי הנתבע "מחזיק בהם שלא כדין". לאמור, ככל שהנתבע מחזיק במקרקעין כדין (בין אם מכוח זכות קניינית ובין אם מסיבה אחרת), אין בידי התובע עילה לפנותו מהם..... 188.
3. בפסיקתו של בית-משפט נקבע לא פעם ולא פעמיים, כי עקרון תום-הלב פורש את מצודתו על פני החקיקה האזרחית כולה. במסגרתו זו, עשוי עקרון תום-הלב גם להטיל מגבלות על זכותו של בעל דין לבחור את הסעד הנתון לו בגין הפגיעה בזכויותיו. כך, למשל, נפסק כי מקום בו מקנה הדין את הזכות לתבוע סעד של סילוק יד, כאשר מתן הסעד האמור יגרום לנתבע נזק בלתי-מידתי ויוצא דופן, עשוי עקרון תום-הלב להצדיק פסיקת סעד חלופי בדמות פיצוי כספי 188.
4. דיוידי טוענת כי הסירה את החריגה, כך שנראה כי הסעד לצו לסילוק יד - מוצה, אולם מכיוון שלא הוגשה ראיה אובייקטיבית באשר לכך, יינתן צו למען הזהירות. לפיכך, ובהיעדר חוות-דעת נגדית לחוות-דעת שוורץ לעניין גבולות ההחזקה (להבדיל מגודל המגרש), יש לקבוע כי רון קול זכאית לצו המבטיח את פינויו המלא של האזור המסומן ב' בכתב יד - מכל גידור או חזקה של דיוידי 189.
5. אין להתערב בקביעת בית-משפט קמא לפיה קמה למשיבים הזכות לדרוש את סילוק יד המערערים מהחצר המשותפת. בין אם קמו לשני הצדדים זכויות מכוח הסכם מתנה עליו חתם עבד המנוח ובין אם זכויותיהם נובעות מחלקם בירושת המנוח, הרי שלמעשה שני הצדדים אינם חולקים על זכותו של הצד שכנגד להחזיק בדירתו ובחלקו במקרקעין. אם אכן מדובר בשני יורשים המחזיקים במשותף בנכס מקרקעין, כטענת המערערים, הרי שאין מניעה שכל אחד מהם יגן על זכותו לשימוש סביר במקרקעין וימנע מרעהו להקים מבנה גדול ממדים בחצר הבית; ואם מדובר בנכס מקרקעין שהזכויות בו הוקנו למחמד על-ידי מי ששני הצדדים טוענים שהיה בעל הזכויות במקרקעין (עבד המנוח, שכאמור - לא הוכח שהוא בעל הזכויות במקרקעין), הרי שעל אחת-כמה- וכמה שהוא זכאי לדרוש מרעהו להימנע מפעולה הפוגעת באופן כה חריג

בזכויותיו.....	190
6. אכן גם בהליך אזרחי נתונה לבית-המשפט סמכות לעכב ביצוע של צו סילוק יד, אך עליו להשתמש בה בצורה מדודה וזהירה. ככלל, עיכוב ביצוע משיקולים פרסונליים (כגון נסיבות חיים קשות) יינתן לתקופה של מספר חודשים בלבד, ואין בשיהוי ההיסטורי של המדינה כדי להצדיק ארכות ארוכות ובלתי-סבירות הפוגעות באינטרס הציבורי.....	191
7. גם הפגיעה הצפויה במבקש כתוצאה מאי-צירוף נתבעים נוספים, כאשר הסעד המבוקש הינו סילוק יד, אינה ברורה, שעה שהמבקש טוען שהם כלל אינם מחזיקים במקרקעין וכי הוא המחזיק היחיד. הוא גם אינו טוען שהם אלו שבנו מבנים בלתי-חוקיים על המקרקעין, ומכל מקום התקיים בעניין זה הליך פלילי נגדו, וגזר הדין שניתן כנגד המבקש הינו חלוט.....	191
8. לאורך השנים נמתחה ביקורת על הלכת עקריש בטענה לחוסר יעילות, בזבוז משאבים וחשש מהכרעות סותרות בשל פיצול הדיון. לאחרונה חל כרסום מסויים בהלכת עקריש, ב- רע"א 2299/23 אליעזר זילברברג נ' ליאורה פרו (15.08.23), שבה נקבע, שכאשר מוגשת לבית-המשפט המחוזי תביעה במקרקעין שבסמכותו העניינית (כמו אכיפת מכר), הוא מוסמך לדון גם בסעד כספי הנובע מאותה עילה, אפילו אם סכומו נמוך ונופל לסמכות בית-משפט השלום. המבקשת הפנתה בבקשתה להלכת זילברברג וטענה לתחולתה במקרה דנן. טענה שאין לקבל, שעה שאין מדובר בענייני תביעה במקרקעין שבסמכות בית-המשפט המחוזי ותביעה כספית שעל-פי סכומה היא בסמכות בית-משפט שלום, אלא בתביעה במקרקעין (לסעד של סילוק יד) שבסמכות בית-משפט שלום, ותביעה כספית שבסמכות בית-משפט מחוזי - מקרה שעליו ממשיכה לחול הלכת עקריש.....	192
9. בשלב זה עסקינן בתביעה של מחזיק במקרקעין, התובע פינוי, תשלום דמי שימוש ראויים ופיצוי בגין נזקים שנגרמו. סעיף 16 לחוק המקרקעין מקנה לבעל מקרקעין ולמי שמחזיק בהם לעתור לסעד סילוק יד של מי שמחזיק במקרקעין שלא כדין. מכאן שגם המחזיק במקרקעין רשאי להגיש תביעה. הסעד המבוקש איפוא הוא חזקה ושימוש והתביעה עוסקת בשימוש במקרקעין. מכאן שהסמכות העניינית לדון בתביעה מסורה לבית-משפט השלום.....	193
10. מכל מקום, שעה שהתביעה הכספית של מדען היא בסמכותו העניינית של בית-משפט זה והתביעה לסילוק יד קשורה בטבורה לסעד הכספי אין זה יעיל כי הדיון בסעדים אחרים הנובעים מאותה עילה יתקיים לפני בית-משפט אחר, באופן המכביד הן על בעלי הדין, הן על מערכת בתי-המשפט והן על ציבור המתדיינים כולו.....	193

11. אמנם מבחינת מאזן הנוחות מאחר שמדובר בסעד של סילוק יד ממקרקעין המשמשים למגורים, נוטה לכאורה המאזן לצד המבקשים. יחד-עם-זאת, כאשר לא מוצגת כל עילת תביעה המאפשרת זכיה בהליך העיקרי, ברי כי אין די בשיקול זה. מבלי להקל ראש בטענת המבקשת לפיה עסקינן במגרש המהווה חלק מסביבת מגוריה, לא מצאתי כי הכף נוטה אל עבר קבלת הבקשה. כידוע, יש ליתן משקל ממשי לאינטרס הציבורי שבפינוי פולשים ממקרקעי ציבור, וזאת במיוחד שעה שניתן פסק-דין בעניינו של החייב, אשר כאמור הפך חלוט זה מכבר 194.
12. סעד זמני למניעת פינוי ממקרקעין, מטבעו, נועד לשמר את המצב הקיים עד להכרעה בתביעה על-מנת שלא יהיה מצב בלתי-הפיך שיתיר תביעה. כאשר הסעד המבוקש הוא עיכוב פינוי, ככלל מאזן הנוחות נוטה לטובת העיכוב ואולם אין משמעות הדבר שקיימת "חזקת עיכוב" אוטומטית. כל מקרה ייבחן לנסיבותיו וגם אם היו בעבר הליכים בעניין הפינוי, יכול שמאזן הנוחות בשל התנהגות מבקש הסעד או חלוף הזמן או סיכויי תביעה נמוכים יטו את כף מאזן הנוחות לפינוי 195.
13. בהתאם להודעת מר פיינשטרוי מיום 13.11.24, מר קורז'ויב החזיר לידי את החזקה בנכס ביום 11.11.24, ומשכך מתייתר הצורך בדיון בסעד של סילוק יד 195.
14. בתביעת סילוק יד, הנטל על התובע להוכיח את זכותו שלו וגם את היעדר זכותו של הנתבע. עם-זאת, על-אף שנטל ההוכחה להיעדר זכות הנתבע מוטל גם הוא על התובע, כיוון שמדובר בהוכחת יסוד שלילי, יסתפק בית-המשפט בכמות פחותה של ראיות 196.
15. בהתאם לפסיקת בתי-המשפט, לצורך הקמת עילת תביעה לפינוי ו/או סילוק יד, "בעל" המקרקעין אינו חייב להיות הבעל הרשום דווקא, אלא כל מי שזכאי להחזיק בהם, וזאת כלפי מי שמחזיק בהם שלא כדין. אין הכרח בהוכחת בעלות כדי לתבוע סילוק יד, ודי להראות את זכותו של התובע להחזיק במקרקעין 196.
16. מתוקף סמכותי על-פי תקנה 63(ב)(16) לתקנות סדר הדין האזרחי ומאחר שכתב ההגנה אינו מגלה הגנה כלשהיא ביחס לסעד של סילוק יד, מצאתי לקבל את התביעה לסעד זה. אשר-על-כן, ניתן בזאת צו המורה לנתבע, יוסף דר אסולין, לפנות את הדירה כהגדרתה, ולהשיבה לתובעים כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ השייך לנתבע או למי מטעמו 197.
17. את הפגיעה בזכות הקניין של הבעלים צמצם בית-המשפט העליון בשתי דרכים: ראשית, באמצעות הקביעה ששלילת הסעד של סילוק יד יוגבל רק לתקופה בה המחזיקה הנוכחית מחזיקה בנכס. שנית, באמצעות פסיקת דמי שימוש ראויים 197.

18. בין אם הנטל להוכיח את זכותו (או העדר זכותו) של הנתבע עובר לנתבע עם הוכחת בעלות התובע, בין אם לאו, אם התובע אינו מרים את הנטל להוכיח את הזכות שלו במקרקעין מושא התביעה, דין תביעתו לסילוק יד להידחות. התובע לא הרים את הנטל להוכיח את זכותו במקרקעין, ודי בכך על-מנת לדחות את התביעה198.
19. סעיף 16 לחוק המקרקעין קובע כי "בעל מקרקעין ומי שזכאי להחזיק בהם זכאי לדרוש מסירת המקרקעין ממנו שמחזיק בהם שלא כדין". הוראה זו מקנה לבעל המקרקעין ולבעל הזכות להחזיק בהם כדין זכות תביעה בערכאות לסילוק ידו של הפולש, ועל-מנת לזכות בתביעתו הוא נדרש להוכיח את זכותו להחזיק במקרקעין ואת היעדר זכותו של הנתבע להחזיק בהם198.
- פרק י"ד: פטור לדירת מגורים199**
1. חוק מיסוי מקרקעין קובע כי פטור ממס שבח יחול אך ורק לגבי דירה, אשר עונה להגדרת המונח "דירת מגורים מזכה" - המועד הרלבנטי והקובע לבחינת התקיימותם של כל היסודות הללו הוא מועד אירוע המס, אשר הוא יום מכירת הזכות במקרקעין199.
2. בחוק מיסוי מקרקעין ניתנות הקלות מס בגין מכירת דירת מגורים מזכה: פטור ממס שבח, שניתן בעיקר מקום שבו מדובר בדירת מגורים יחידה (סעיף 49א לחוק); או פטור חלקי ממס שבח בעת מכירת דירת מגורים מזכה שאינה דירה יחידה ואשר נרכשה לפני 01.01.14, שניתן בגין חלק השבח שנצבר עד למועד האמור (סעיף 48א(ב)(1)). פטור חלקי זה מכונה "חישוב ליניארי מוטב"199.
3. סעיף 49ב' לחוק המיסוי דן ב"פטור לדירת מגורים מזכה" ומתייחס ל"דירתו היחידה של המוכר...". סעיף 49ג' לחוק המיסוי מוסיף כי "לענין סעיף 49ב(2), יראו את הדירה הנמכרת כדירת המגורים היחידה שבבעלות המוכר גם אם יש לו, בנוסף על הדירה הנמכרת, דירת מגורים שנתקיים לגביה אחד מאלה..."200.
4. המשיב הגיש הודעה בערר דנן (אשר הדיון בו אוחד עם ו"ע 53924-11-23 ועם ו"ע 65345-07-24 ואשר אינם חלק מפסק דין-זה), לפיה לאחר ששקל עמדתו פעם נוספת - אין הוא עומד על עמדתו בקשר עם הערר דנן (מחלוקת בשאלה האם העוררים רכשו בית מגורים או מגרש) והוא מסכים לקבלת הערר דנן200.
5. בהתאם לסעיף 49א לחוק, בעלים של דירת מגורים יחידה המוכר את זכויותיו בדירת מגורים מזכה, זכאי, בהתקיים התנאים המפורטים בחוק, לפטור ממס במכירתה, עד לגובה התקרה הקבועה בחוק200.

6. במכירת "זכות במקרקעין" מוטל מס על מוכר ה"זכות במקרקעין" ועל הרוכש את אותה הזכות. מס השבח מוטל על המוכר, על-פי סעיף 6 לחוק מיסוי מקרקעין, בשיעור מהשבח שנוצר במכירת הזכות במקרקעין; ומס הרכישה, מוטל על הרוכש, על-פי סעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין, כשיעור מ"שווי המכירה", המוגדר בסעיף 17 לחוק מיסוי מקרקעין201

7. בהתייחס לשאלה "איפוא הגבול? מהו 'הזמן הנראה לעין', בו צריכה הדירה לעבור הלכה למעשה לשימוש בתור דירת מגורים?" השיב בית-המשפט כי "התשובה לכך נקבעת על-ידי השכל הישר וניסיון החיים ותלויה בעובדות המיוחדות של המקרה הנדון. אם, לדוגמה, יעלה מהראיות ומהעובדות המוכחות, שרק בעוד עשרות בשנים ישנו סיכוי שהדירה תתחיל לשמש בתור דירת מגורים, אזי הייתי גם אני קובע, כי במקרה כזה אין הדירה "מיועדת לשמש למגורים" במובן התקנות201

8. משהחזיר המנהל לעוררים את המס החל בביטול עסקה, לרבות הריבית והפרשי ההצמדה, הרי שהעוררים זכו בסעד שתבעו בגדרו של הערר, והמשך הדיון בערר בעניין זה הפך לתאורטי202

9. תחילה אציין כי המחלוקת בין הצדדים נובעת מפרשנות, וכי הצדדים תמימי דעים כי לפנינו דירה כהגדרתה בחוק מסמ"ק; במסגרת חוק מסמ"ק ישנן כמה הגדרות שונות ל"דירת מגורים"; בענייננו עסקין במס רכישה, על כן אין לנו עסק עם הגדרת "דירת מגורים" בסעיף 1 לחוק מסמ"ק, אלא עניין לנו עם סעיף 9 לחוק202

10. בסעיף 9(ג1)(2)(ב) לחוק נקבע, כי יחיד תושב ישראל שרכש דירת מגורים ביום 01.08.13 או לאחריו וב-18 החודשים שלאחר רכישת הדירה מכר דירת מגורים אחרת שהייתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה החדשה ישלם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע בפסקה 3. אציין, כי שיעורי המס המפורטים בפסקה 3 האמורה הם שיעורי המס החלים בעת רכישת דירה יחידה. אציין עוד, כי התקופה של 18 חודשים הקבועה בסעיף 9(ג1)(2)(ב) נקבעה באופן זמני לתקופה של שנתיים החל מיום 01.06.23 במסגרת תיקון 102 לחוק וכי טרם התיקון האמור מדובר היה בתקופה של 24 חודשים. לאור מועד תחילתו של התיקון והמועדים בהם נרכשה הדירה בעפולה ונמכרה הדירה בנוף הגליל, הרי שבענייננו המועד הרלוונטי הוא המועד שקדם לתיקון 102. קרי, 24 חודשים ועל כך אין מחלוקת203

11. על-מנת שנכס יענה על הגדרת "דירת מגורים" עליו לעמוד בכל היסודות הבאים במצטבר: הנכס צריך להיות דירה או חלק מדירה; השלמת בניית הדירה נסתיימה; הדירה היא בבעלותו או בחכירתו של יחיד; הדירה משמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה; הדירה אינה מהווה מלאי עסקי לעניין מס הכנסה204

פרק ט"ו: הפקעת מקרקעין205

1. המשיבים אינם זכאים לקרקע חלופית בגין הפקעת המקרקעין שבבעלותם. לצד זאת התיק יוחזר לבית-המשפט המחוזי על-מנת שיקבע את גובה הפיצוי הכספי שלו זכאים המשיבים בגין הפקעת הקרקע	205.....
2. תביעה לפיצויי הפקעה - התיישנה	206.....
3. בקשה שהוגשה על-ידי מי שלא היה צד להליך, בטענה כי הסדר פשרה חלקי שקיבל את אישור בית-המשפט על-דרך החלטה שיפוטית הוא מקפח. כך, לגישת הוועד המקומי, מדובר במחדל מכוון שנועד ליטול ממנו את זכויותיו במקרקעין שהופקעו לזכותו במסגרת הפקעה מס' 2	209.....
4. התביעה התיישנה, הוגשה בשיהוי ניכר, ללא כל הצדקה אובייקטיבית זולת התנהלותו של התובע עצמו	210.....
5. הזכאות לקבלת פיצויים צריכה להתברר בהליך נפרד ואין בטענות אלה כדי לעכב את מועד מסירת החזקה בקרקע המופקעת	211.....
6. פיצוי המגיע בגין "דמי חכירה אבודים" ביחס לכל שטח חלקה	213.....
7. שאלת שווי המקרקעין היא שאלה שבתחום מומחיותו המובהקת של השמאי המכריע	137.....
8. הבקשה נעדרת סיכויי תביעה ולו לכאוריים, הן משום שהבעלות במקרקעין עודנה של המשיבה, והן משום הצורך בעמידה בדרישות הדין במישור המנהלי בכל הנוגע להפקעה ותכליותיה, לא כל שכן הפקעה שתכליתה, לכאורה, לשמר פלישה למקרקעי ציבור	216.....
9. אי-מיצוי הליכים. הלכה היא כי בטרם תוגש עתירה לבית-משפט זה, מוטלת על העותר החובה להקדים ולפנות לרשות המוסמכת על-מנת לאפשר לה להגיב לטענותיו	217.....
10. סוגיית ההשבה במקרה של תשלום ביתר	218.....
11. הוצאות משפט בהליכים בנוגע להפקעה אשר חלה עליהם הלכת טבר	219.....
12. ממותי החזיק המנוח במקרקעין, מהן הזכויות שהיו לו בהן, והאם קמה לו זכות לתשלום פיצויי הפקעה	220.....
13. שלילת תוקפה של ההתחייבות של הנתבעת לפצות את התובע	222.....
14. ההפקעה נשוא התביעה בוצעה על-ידי חברת מקורות בהרשאת שר האוצר ולאחר שזה האציל לה את סמכויותיו בעניין	223.....
15. המפקיעה שלא השלימה את הליכי ההפקעה כדין ותפסה חזקה בטרם עת אינה יכולה ליהנות מפירות פעולתה בדרך של אכיפה של שלילת הזכויות הקנייניות על בעל המקרקעין	224.....
16. פיצוי בגין הפקעת יתר	226.....
17. הטענה לתפיסת החזקה במקרקעין בסמוך לפרסום ההודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה	228.....
18. פרשנותה הנכונה של ההוראה, שלפיה על המשיבה לשלם למבקשים את פיצויי ההפקעה "לפי חלקם היחסי במקרקעין"	230.....
	231.....

19.	ביטול הפקעת מקרקעין מחמת "הגנת היתרה".....	233
20.	שאלת תקינותו המינהלית של מהלך הפקעת חלק משטח חצרותיהם	
234.....	האחוריות של העותרים לצורכי דרך.....	234
21.	בקשה לעכב ולהתלות צו לסילוק יד ופינוי מקרקעי ציבור.....	235
22.	חישוב הפיצויים בגין הפקעת זכויותיו של המנוח.....	237
23.	ככל שהמבקשים טוענים לזכויות כספיות ביחס לחלקה, אזי כפי	
	שטענו התובעים ניתן יהיה לדון בטענות אלו במסגרת תביעה כספית בין	
	המבקשים לתובעים ביחס לפיצויי ההפקעה שנפסקו לטובת	
238.....	התובעים.....	238
24.	סמכות הוועדה המקומית לתכנון ובניה להפקיע מקרקעין לצרכי ציבור	
	קבועה בסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה. הפקעה כרוכה בפגיעה	
	קשה בזכות הקניין של בעל המקרקעין, שמבטאת העדפה של האינטרס	
	הציבורי על פני זכות הקניין של הנפקע. נוכח הפגיעה הנגרמת לזכויות	
	קניין פרטיות כתוצאה מההפקעה, הסמכות להפקיע כפופה למגבלות	
	המבטיחות כי הפגיעה בקניין תעשה רק כאשר המקרקעין המופקעים אכן	
239.....	דרושים לרשות לצורך ציבורי או למטרה ציבורית.....	239
25.	הוכחה חובתן החוקית של הנתבעות לשלם פיצויי הפקעה לתובעת בגין	
	חלקה בחלקה נשוא ההפקעה, ונדחו טענותיהן לדחיית התביעה מחמת	
240.....	התיישנות ושיהוי.....	240
26.	חוק ההתיישנות, חל על תובענות לתשלום פיצויי הפקעה, אשר	
	מתיישנות תוך 7 שנים מהמועד בו נולדה עילת התביעה. עילת התביעה בגין	
	פיצויי הפקעה לפי פקודת הקרקעות מתחילה לכל המאוחר מהמועד בו	
242.....	תפסה הרשות המפקיעה את החזקה במקרקעין.....	242
27.	לא ניתן לבצע פעימה שניה של הפקעה שכבר בוצעה ומומשה לפני	
242.....	למעלה מ- 31 שנה.....	242
28.	באשר לחלקה 26, טענת הבעלות נסמכת על נסח טאבו ממנו עולה, כי	
	רכישת הזכויות בחלקה זו על-ידי התובע מס' 2 הייתה מאוחרת להפקעה.	
243.....	משכך, כתב התביעה אינו מגלה עילת תביעה ביחס לחלקה 26.....	243
29.	עצם הזכות לקבלת פיצויים בעקבות הפקעת מקרקעין. כדי לקיים	
	חברה מודרנית, נדרשת לעתים קרובות התערבות שלטונית בזכויות הפרט,	
	לרבות בזכויות קניין. לא ניתן לקיים חיי חברה ללא תכנון שימושים	
	וייעודים במקרקעין, הקצאת שטחים לצרכי ציבור, הכשרת דרכי גישה,	
	סלילת כבישים, מסילות ברזל וכדומה. לפיכך, הדין מכיר בזכותן של	
	רשויות השלטון לפגוע בזכות הקניין של הפרט, בין בדרך של הטלת	
	מגבלות תכנוניות על שימושים, ובין בדרך של נטילה כפויה. נטילה כפויה	
243.....	של מקרקעין נעשית בדרך של הפקעה.....	243
30.	מה הנפקות שיש לתת לעובדה שהמקרקעין שהופקעו הוקנו	
243.....	לאפוטרופוס על נכסי נפקדים.....	243

31. בהתאם לסעיף 5(א) לחוק ההתיישנות, תביעה לפסיקת פיצויי הפקעה (בהיותה תביעה כספית) מתיישנת בחלוף שבע שנים. ההלכה המנחה בסוגיית התיישנות תביעה לפיצויי הפקעה נקבעה ב- דנ"א 1595/06 עזבון ארידור נ' עיריית פתח תקווה (21.03.13). בית-המשפט קבע כי "עילת התביעה בגין פיצויי הפקעה לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, נולדת, לכל המאוחר, במועד בו תפסה הרשות חזקה במקרקעין".....	246
32. שווי המקרקעין נקבע על-פי ייעודם במועד הקובע ותוך התעלמות מהשימוש המיועד להיעשות בהם לאחר ההפקעה, בין אם השימוש האמור מוריד או מעלה את ערך הקרקע.....	246
33. כידוע, ההלכה שנפסקה בעניין ארידור קובעת כי חוק ההתיישנות חל על תביעות לפיצויים בגין הפקעת מקרקעין. תביעות אלה הן בגדר תביעות כספיות, ולפיכך הן מתיישנות בחלוף 7 שנים, כאשר מועד תחילת מרוץ ההתיישנות הוא יום תפיסת החזקה במקרקעין. יחד-עם-זאת, ועל-מנת שלא לגרום עיוות דין לתובעים פוטנציאליים אשר הסתמכו על המצב שקדם לפסק-הדין, נקבעה בו הוראת מעבר לפיה ההלכה תיכנס לתוקף רק בתום שלוש שנים ממועד מתן פסק-הדין, קרי ביום 21.03.16, באופן שהיא לא תחול על תובענות לפיצויי הפקעה התלויות ועומדות בעת מתן פסק-הדין או על אלה שיוגשו במהלך תקופת המעבר.....	247
34. היקפה של דוקטרינת השיהוי בהליכים אזרחיים (ותביעות לפיצויי הפקעה בכלל זה) הוא מצומצם, ונקבע כי השימוש בה ייעשה רק במקרים חריגים ונדירים, "מטעמים של צדק ושל הגינות כלפי הנתבע, משיקולים שבאינטרס הציבורי ומתוך דאגה לקיומו של הליך שיפוטי תקין".....	247
35. לפי הלכות ארידור ותומא, תביעת המערערים כפופה לתקופת התיישנות בת 7 שנים וחלה עליה תקופת המעבר שנקבעה בעניין ארידור. התביעה הוגשה ביום 13.05.18, לאחר תום תקופת המעבר, ואין מנוס מלקבוע כי היא התיישנה.....	248
36. המונח "הפקעה" לא הוגדר בחוק מיסוי מקרקעין לא בפקודת מס הכנסה ולא בחוקי מס אחרים ואף לא בחוק הפרשנות, התשמ"א-1981. עם-זאת, הפסיקה (לרבות של בית-המשפט העליון) ודעת מלומדים שרטטו לנו את המרכיבים הנחוצים לקיומה של "הפקעה" המזכה בהטבת מס.....	248
37. לשר התחבורה מסורה סמכות לשלם פיצויי סבל בגין הפקעה של 25% ראשוניים משטח החלקה. לשם קבלת הפיצוי האמור, מוטל על הנפקע לפנות תחילה לשר התחבורה בבקשה לתשלום פיצויי סבל. לאחר קבלת החלטת שר התחבורה בידו להשיג על ההחלטה, במידת הצורך, במסגרת תביעה לפיצויי הפקעה אליה יצורף שר התחבורה כנתבע.....	248
פרק ט"ז: ועדות ערר מיסוי מקרקעין.....	249

1. כידוע, בחוק מיסוי מקרקעין אין הגדרה למונח הפקעה. הפקעה היא רכישה כפויה של זכויות פרטיות במקרקעין המתבצעת על-ידי המדינה או מטעמה למן מטרה ציבורית, לרבות כנגד פיצויים.....	249
2. הניסיון של המשיב לייצר במסגרת העררים דגן אבחנה בין תיקון שומה ביוזמת הנישום לעומת תיקון שומה ביוזמת המשיב, או לייצר אבחנה ביחס לסוג או מהות התיקון המבוקש, או לקבוע תנאים מקדמיים לצורך דיון בבקשת תיקון - כל אלו אין להם אחיזה בלשונו של סעיף 85 לחוק מיסוי מקרקעין ואף אין להם תקדים בפסיקת ועדות הערר ובפסיקתו של בית-המשפט העליון.....	249
3. נציין בקצירת האומר כי מקובלת עלינו העמדה הפרשנית של המערער לפיה הפטור לפי סעיף 61(ד) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), חל, על-פי נוסח הסעיף, רק במקרה שבו ניתנה למוסד ציבורי הכרה פורמלית מטעם שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת.....	250
4. יש לציין כי עררי מיסוי מקרקעין שונים מערעורי מס הכנסה ומס ערך מוסף בכך שסעיף 89 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), איננו קובע כי הדיון בערר יתנהל בדלתיים סגורות - וזאת בניגוד לנאמר במפורש בסעיף 154(א) לפקודת מס הכנסה ובסעיף 83(ג) לחוק מס ערך מוסף. משמע, כברירת מחדל, ובהיעדר הוראה מפורשת שניתנה על-ידי הרכב ועדת הערר, חל הכלל הקבוע בסעיף 68(א) לחוק בתי-המשפט (נוסח משולב) לפיו "בית-משפט ידון בפומבי".....	250
5. לדעתי המסקנה המתחייבת מעיון במסמכים שהוגשו על-ידי הצדדים היא שמר אברט ז"ל רכש את זכויותיו בנכס ביוני 1970, ולא קודם לכן, ולפיכך לא היה זכאי לשיעור מס שבח היסטורי בעת מכירת הזכויות בשנת 2018.....	251
6. יש לדחות את טענות העוררת הן לעניין הטבות המס שלפי סעיף 53ג לחוק עידוד השקעות הון, כאילו נמכרו המקרקעין עצמם ולא המניות (עקרון השיקוף), והן לעניין הטענה שהמדובר במכירה כפויה שדינה כדון "הפקעה" ושיעורי המס המוטבים שלפי סעיף 48 לחוק מיסוי מקרקעין.....	251
7. העוררים לא הרימו את נטל השכנוע להוכחת טענתם שהזכויות שרכשו ממשפחת הירש כוללות גם אופציה להארכת תקופת החכירה, לא-כל-שכן את נטל השכנוע המוגבר המוטל עליהם מול ההתכתבויות שלהם בעבר מול חפ"י והסכם החכירה משנת 2016 - שאינם עולים בקנה אחד עם טענות העוררים.....	251

8. במסגרת תיקון 62 (התשס"ח-2008) לחוק, נוסף פרק חמישי העוסק במתן פטור ממס רכישה (או דחיית המס) בפרוייקטים של נדל"ן; המחוקק היה ער לשינויים והתמורות במסגרת ענף הנדל"ן והייזום של פרויקטים של תמ"א. על-כן, נקבעו תנאים ועקרונות לפיהן, ככל והנישום יעמוד בהם הרי שיידחה "יום המכירה" או יידחה "אירוע מס" בגין עסקה במקרקעין, ובכלל זה נקבעה אף הפרשנות לעסקה במקרקעין הנובעת מעסקאות תמ"א על סוגיהן.....	252
9. צדדים לעסקת מקרקעין נדרשים לדווח על העסקה למנהל מיסוי מקרקעין אשר קובע את המיסים המוטלים בגינה. לאחר שהמשיב קבע למבקשת שומה, היא הגישה השגה/בקשה לתיקון שומה והחלטת המשיב בעניין ניתנה ביום 02.09.24. בסעיף 88 לחוק נקבע, כי "הרואה עצמו מקופח בהחלטת המנהל רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו ההחלטה, לערור עליה לפני ועדת ערר". הערר שבכותרת, אשר הוגש בחודש מאי 2025, הוגש בחלוף למעלה משמונה חודשים לאחר שניתנה החלטת המשיב.....	252
10. בחוק מיסוי מקרקעין ניתנות הקלות מס בגין מכירת דירת מגורים מזכה: פטור ממס שבח, שניתן בעיקר מקום שבו מדובר בדירת מגורים יחידה (סעיף 49 לחוק); או פטור חלקי ממס שבח בעת מכירת דירת מגורים מזכה שאינה דירה יחידה ואשר נרכשה לפני 01.01.14, שניתן בגין חלק השבח שנצבר עד למועד האמור (סעיף 48א(2)(1)). פטור חלקי זה מכונה "חישוב ליניארי מוטב".....	253
11. בשם-לב לכך שועדת הערר קבעה בהחלטתה שאין מקום להמשך הדיון בהליכים בפניה, ולכך שקיים רק הרכב אחד בועדת הערר שליד בית-המשפט המחוזי בחיפה - אין מנוס בעניינו מהעברת הדיון בהליכים למחוז שיפוט אחר. עם-זאת, ואף שההליך דן אינו האכסניה המתאימה לדיון בשאלת המותב שידון בהליכים, מצאתי מקום להדגיש כי בעבר נפסק לא אחת שאין לאפשר לבעל דין להביא להחלפת המותב שדן בעניינו באמצעות התנהלות פסולה שלו, וכי הזכות לשבת בדין היא גם החובה לעשות כן. לכן, במצב הדברים הרגיל, ספק אם היה מקום להחלטת ועדת הערר כי אין מקום להמשיך בדיון לפניה.....	254
12. עניינו של העורר אינו נכנס לגדר המקרים החריגים המצדיקים מתן עדות בהיוועדות חזותית. העורר הוא בעל דין, אשר יזם את הגשתו של ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין נגד המשיב, הוא לא הציג ראיה כלשהיא לתושבות חוץ, לא הציג ראיה למרכז חיים מחוץ לישראל ואף לא הציג ראיה למניעה ממשית להתייצבותו לדיון.....	254
פרק י"ז: היטל השבחה..... 255	
1. חיוב העוררים בהיטל השבחה, בעקבות מימוש בדרך של היתר בניה שכלל הקלות.....	255
2. ערר על גובה החיוב.....	256

3.	השבחה בגין מימוש אישור בקשה להיתר בניה והקלות	257
4.	אין בתכנית כדי לפגוע בשווי המקרקעין	257
5.	כתב הערר כלל לא הומצא לרשימת בעלי הזכויות בנסח	258
6.	מגבלות שימור מבנה	259
7.	תיקון השומות המכריות	259
8.	החזרת הדיון פעם נוספת לשמאי המכריע	260
9.	הסבת מרפסות לשטח עיקרי	261
10.	אמת-המידה להתערבות בקביעותיו ובמסקנותיו של שמאי מכריע	262
11.	גם אם ניתן לחלוק על קביעות השמאי המכריע והנמקותיו, אין הדבר מהווה פגם מהותי המצדיק השבת התיק פעם נוספת אליו	263
12.	בבסיס הנתונים ששימשו יסוד לשומה המכרית המתוקנת נלקחה בחשבון שומה מכרית שצריך היה שלא להתחשב בקבוע בה לאור המתודה שבה נערכה	263
13.	טענה כי השומה המכרית המתוקנת נערכה שלא בהתאם להחלטת הוועדה	265
14.	במקרה הנדון השומה נערכה בשיטה שמאית מקובלת; לא מצאנו בה כל טעות מהותית; השמאי המכריע השיב לשאלות הבהרה ואף לאחר שהובאה לידיעתו החלטת בית-המשפט המחוזי להתערב ולבטל את המקדם שנקבע על-ידי ועדת הערר בעניין עפל, עמד על המקדם שקבע בנימוק שהחלטת ועדת הערר היתה רק אחד מהפרמטרים שנלקחו על ידו בחשבון. משכך, ובהתאם להלכה הנוהגת, לא ניתן לקבל את עמדת העוררים בעניין חמל, להתערבות בשומה המכרית	266
15.	אילווצים המונעים מימוש חלק מהזכויות בשל נתוני מגרש מסויים לא מצדיקים מעבר לשיטת קלמן לעמדתנו. ההצדקה למעבר לשיטת קלמן, שכאמור בהחלטה שמה פחות דגש על ההתערבות בהתאם למימוש החלקי, הוא כאשר התוכנית במצב הקודם קבעה זכויות שאינן בנות מימוש בהגדרה (לדוגמא כאשר נדרשת תוכנית מפורטת, בדומה למקרה דנן), ולא כאשר הזכויות בנות מימוש, אך בשל קושי מעין סובייקטיבי של מגרש אחד נתון לא ניתן לממשן במלואן	266
16.	היטל השבחה נוצר בעת כניסתה לתוקף של התוכנית. מועד התשלום של היטל השבחה לא בהכרח יהיה בעת היווצרותו של החוב אלא יכול שיידחה לעת מימוש הזכויות	267
17.	נראה איפוא כי יש ממש בטענת המשיבה כי לשיטת הוועדה המקומית, עיקר השבחה בגין הגבהת קומת הקרקע המסחרית מבוססת על האפשרות העתידית להקים שטחי יציע. ואולם, ענייננו בשומת השבחה בגין מימוש בהיתר. בהתאם, את השבחה יש לחשב בגין הזכויות שהתבקשו בפועל במסגרת ההיתר	267

18. עצם הליכי פשיטת הרגל או פירוק חברת חדלות פירעון גורמים ל"הצתה" מיידית של כל החובות החייב ובכלל זה חובות עתידיים, ועל הוועדה המקומית למלא הוכחת חובות עם פתיחת ההליכים האלה כדי לקבל את ההיטל, ואין צורך לחכות למימוש זכויות שייעשה על-ידי המפרק או הנאמן בפשיטת רגל במכירה של המקרקעין לצד ג'.....268	
19. תחולת הפטור מכוח סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית268	
20. הארכת מועד להגשת ערר - סיכויי הלכאוריים של הערר, אילו היה מוגש, נמוכים ביותר. כיוון שבית-המשפט לא שוכנע כי קיימים טעמים מיוחדים לאיחור וכי סיכויי של ההליך נמוכים ביותר, אין הצדקה להתערבות בהחלטה.....269	
21. ערר על שומה מכרעת.....269	
22. תביעה להשבה בבגין חיוב שלא כדין בריבית פיגורים על היטל השבחה.....270	
23. השבת סכום היטל ההשבחה שנגבה שלא כדין.....272	
24. על-פי חוק התכנון והבניה, משאשרה תוכנית בניין עיר המעלה את ערך המקרקעין, חל היטל השבחה, ובידי הנדרשים לשלמו להגיש ערר על שומת היטל השבחה לפי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. התובעים לא עשו כן, אך דיירים אחרים בבניין עשו כן בשנת 2011. עצם העובדה שדיירים אחרים ידעו על היטל ההשבחה באותו זמן והגישו ערר, מלמדת על כך שבאמצעים סבירים היה בידי התובעים לדעת על היטל ההשבחה ועל זכותם לערר.....273	
25. בית-המשפט דחה טענת המערער כי קיים פטור מהיטל השבחה במכר הדירות וכי תכנית רובע 3 אינה מחייבת בגביית היטל השבחה. מנגד, התקבלה טענתו העקרונית של המערער לפיה יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38, בעת קביעת "מצב קודם" של הדירות, כפוף להנחיות לשמאי המייעץ.....273	
26. כידוע, שלושה פרקי חיים יש לתכנית: שלב ההכנה, שלב ההפקדה ושלב החיים שלאחר האישור. כניסתה לתוקף הינה אך לאחר שלב האישור. גביית היטל ההשבחה מתאפשרת איפוא, לפי הגדרת "השבחה" עם "אישור תכנית".....274	
27. התובעת בחרה "לשקוט על שמריה" מחודש 10/21, כשנודע לה שאין שומת היטל השבחה בהתייחס לחלקה 30 ובעיני הנתבעות אף לא התבקשה כזאת, במקום לנהוג בשקידה ראויה ובסבירות להשגת שומת היטל השבחה לחלקה 30, ולא הביאה כל ראיה של ממש להוכחה מה עשתה בכדי לקדם העניין. כל זאת עד הגשת העתירה המינהלית, שרק במסגרתה ובמסגרת הסכמת העתירה המינהלית פעלו הנתבעות להוצאת שומת היטל השבחה המתייחסת לחלקה 30.....274	
28. האם יש מקום להורות על חיוב הנאשם בתשלום היטל השבחה "רעיוני"?.....275	

29. הטענה בדבר הפחתה או קיזוז של היטל השבחה או של דמי היתר לא עלתה כלל בכתב ההגנה של רנ"י, וממילא היא לא נתמכה בחוות-דעת הצדדים או בתצהירים שהוגשו. יתרה מכך, על-פי תגובת המדינה, חיוב בהיטל השבחה בנסיבות שהועלו מצד רנ"י בבקשה אינו קיים, שכן מדובר במקרקעין אשר מוכרים לחקלאות, לגביהם חל הסדר אחר. רמ"י מבחינתה הודיעה במפורש כי היא שומרת על זכותה לתביעה עצמאית בעניין ואינה מעוניינת בהתערבות בית-המשפט בעריכת שומת דמי היתר. בנסיבות אלה אין הצדקה להכביר עלויות על התביעה בדרך של מינוי מומחה נוסף. הדבר אף אינו מתיישב עם חובת בית-המשפט לנהל את ההליך באופן מהיר ויעיל תוך חיסכון במשאבי זמן ועלויות, כקבוע בתקנה 5 לתקנות..... 282.

30. מסקנתי בדבר כך שיש לדחות את הערעור נשענת על סברתי לפיה אין בסיס לטענת המערערת לפיה קבלת רישיונות לייצור חשמל מרשות החשמל מהווה תנאי נדרש לשם קביעה שהתקיים מימוש לצורך היטל השבחה - קביעת הוועדה בסעיף 28.2 להחלטה לפיה "רישיונות ייצור החשמל לא מהווים חלק מהמימוש לעניין היטל השבחה. מדובר באישורים רגולטוריים שמקורם בחוקים אחרים ואין לקשור ביניהם לבין המימוש שעל-פי חוק התכנון והבניה. משניתן היתר בניה הוא מהווה את המימוש לפי חוק התכנון והבניה ועל-פיו יש לבחון את שאלת חלקיות המימוש", מקובלת עלי. 283.

31. בעלים של מקרקעין או חוכר לדורות ישלם היטל השבחה מקום שבו חלה השבחה במקרקעין שלו בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת. עוד נקבע בסעיף 7(א) לתוספת השלישית כי היטל השבחה ישולם לא יאוחר מהמועד שהחייב בו מימש את זכותו במקרקעין..... 283.

32. לא יכולה להיות מחלוקת כי הנתבעים ידעו שצפוי חיוב בהיטל השבחה - מקובלת עלי טענת התובעת כי הסכמת הצדדים הייתה שהנתבעים לוקחים על עצמם את מלוא הסיכון בחיוב בהיטל השבחה, ותמורת הסיכון קיבלו הנתבעים הטבה בתשלום דמי שכירות נמוכים 284.

33. אירוע המס המקיים את החבות בהיטל השבחה הוא איפוא מעשה ההשבחה המתרחש עם אישורה של תכנית אשר השביחה את המקרקעין והעלתה את שוויים. אולם ייחודו של היטל השבחה הוא בכך שמועד התשלום אינו מתקיים בו זמנית עם המועד שבו קמה החבות בהיטל, והוא חל רק בעת מימוש הזכות במקרקעין שלגביהם קמה החבות בהיטל. כך קובע, לעניין זה, סעיף 7(א) לתוספת השלישית 284.

34. היטל ההשבחה משולם לרשות המקומית בגין השבחה שחלה על הנכס כתוצאה מפעולת הרשות ועל רקע החלטות של ועדות הבניה השונות - חובת תשלום ההיטל חלה על בעל המקרקעין או החוכר לדורות - גובהו של ההיטל הוא מחצית מערך ההשבחה - מועד התשלום של היטל ההשבחה הוא בעת המכירה לקונה.....	285
35. הגם שנראה כי גם הנתבעת 2 יוצאת מתוך נקודת מוצא כי האגודה נחשבת כחוכרת במסגרת הסכם המשבצת, נבחר כי בכל מקרה יש לראות גם בבר רשות מכוח הסכם משבצת, לצרכי היטל השבחה, כחוכר לדורות.....	285
36. אשר לטענה בעתירה לעניין זכאות לפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ג1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה - מעיון בהחלטת השמאי המכריע עולה כי טענה זו כלל לא נטענה בשומה שהגישו העותרים, וכי הם לא הביאו בפני השמאי המכריע מסד עובדתי נדרש ביחס אליה. משכך, השמאי ציין בהחלטתו כי אין בידו להתייחס לטענה זו לגופה - ועדת הערר בדיון שהתקיים בפניה, הבהירה לעותרים כי בנסיבות אלה היא לא תיידרש לסוגיה, וכי היה עליהם להעלותה תחילה בפני הוועדה המקומית - במסגרת העתירה שבים וטוענים העותרים כי הם זכאים לפטור כאמור, וזאת באופן לאקוני ביותר וללא נימוק או תשתית של ממש - משסוגיה זו לא הועלתה בשומה שהוגשה לשמאי המכריע ולא נדונה לגופה על-ידו ועל-ידי ועדת הערר, ברי כי אין מקום שבית-המשפט ידון בכך לראשונה בגדרי ביקורת שיפוטית.....	286
37. מצאתי שתנאי סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מתקיימים, ועל-כן על המקרקעין, לפי מלוא הזכויות בהם, חל ההסדר של חלף היטל השבחה במקום היטל השבחה, ודין הערעור על ההחלטה לבטל את היטל ההשבחה להידחות.....	287
38. בעת חישוב היטל ההשבחה, נוטרלו הזכויות שהועברו לעוררת ולא הושת בגין היטל השבחה. עובדה זו מלמדת כי הצדדים ראו בזכויות ככאלה השייכות לעוררת ולא לשופרסל.....	287
39. היטל השבחה הוא תשלום חובה שנגבה על-ידי וועדה מקומית מבעל מקרקעין שמקרקעיו הושבחו כתוצאה מפעולה תכנונית (אשר נכללת בגדר המקרים המנויים בתוספת). ביסוד החיוב בהיטל השבחה עומד צדק חלוקתי. תכלית ההיטל היא השתתפות בהוצאות הרשות המקומית ושיתוף הציבור בהתעשרות הנישום אשר צמחה לו בעקבות המאמצים שהשקיעה הרשות בתכנון ובפיתוח המרחב.....	287

40. כפי שהוכח לפני, במועד חתימת כתב ההתחייבות, טרם נקבע היטל ההשבחה בגין תכנית יא', כך שטרם היה ידוע החיוב הסופי בהיטל השבחה זה. השומה המכרעת של השמאי המכריע מר שמואל רוזנברג הייתה תלויה ועומדת במועדים בהם נחתמו כתבי ההתחייבות. אומד-דעת הצדדים לפיו היטל ההשבחה אינה חלק ממחיר התמורה עולה גם מההסכמים הנוספים שנחתמו בין הצדדים..... 288.	
41. אכן כבר נקבע כי היטל ההשבחה ייקבע בהתאם לזהות המתעשר. הלכה היא כי מטרתו של היטל ההשבחה היא להביא לכך שמי שמתעשר כתוצאה מהחלטות גופי התכנון יחלוק עם קהילתו התעשרות זו..... 288.	
42. השבחה חייבת לבוא לידי ביטוי במונחי שווי שוק, אמנם היטל השבחה איננו מס הוני כמו מס הכנסה או מס רווחי הון או מס שבח אבל אין זה אומר שמדובר בחיוב שרירותי שלא ניתן להסבירו אלא באמירות תאורטיות המבוססות על אינטואיציה ומומחיות של השמאי שלא ניתן להסבירן וצריכות להתקבל כתורה למשה מסיני..... 289.	
43. כך למשל, הוכרו, כחלק מ"שווי המכירה" של זכות במקרקעין: דמי היתר בגין שינוי ייעוד או ניצול והיטל השבחה שבהם התחייב לשאת רוכש מקרקעין במקום מוכר המקרקעין, במסגרת עסקת קומבינציה שנתבצעה בין הצדדים..... 289.	
44. יחודו של היטל השבחה נעוץ בעובדה שמועד תשלומו אינו מתקיים בו זמנית עם היווצרות אירוע המס, והוא חל רק בעת מימוש הזכות במקרקעין המושבחים. בעת המימוש ניתן להצביע על התעשרות ועל-כן קמה הצדקה לתשלום ההיטל במועד זה. כל עוד לא ניצל בעל הזכויות את ההנאה שנוצרה מן ההשבחה, הוא לא יחוייב בהיטל, אף שהחבות נוצרה בעת אירוע המס..... 290.	
45. נקודת המוצא לכל דיון בחיוב בהיטל השבחה היא כי ההיטל ישולם במועד המימוש הראשון ובהתאם לשווי הנכון למועד הקובע..... 290.	
46. היטל השבחה נדרש רק מקום שבו פעולה תכנונית הביאה לעליית ערך המקרקעין. ודוקו, ערך המקרקעין עשוי לעלות גם בשל סיבות אחרות, אך אלו אינן מקימות עילה לתשלום היטל השבחה (אם כי בעל המקרקעין עשוי לשלם מס על רווח הון שנוצר לו, שלא כתוצאה מהפעולה התכנונית, בין על-פי פקודת מס הכנסה ובין מכוח חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)..... 291.	
פרק י"ח: מיסוי מקרקעין..... 293	
1. נציין בקצירת האומר כי מקובלת עלינו העמדה הפרשנית של המערער לפיה הפטור לפי סעיף 61(ד) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), חל, על-פי נוסח הסעיף, רק במקרה שבו ניתנה למוסד ציבורי הכרה פורמלית מטעם שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת..... 293.	

2. אי-דיווח על עסקת הנאמנות למיסוי מקרקעין אינו פוגם בתוקפה של הנאמנות, למרות קיומה של חובת דיווח כאמור בסעיף 74 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה).....	293
3. לצורך הדיון, כי ניתן ללמוד מהוראת סעיף 85 לחוק מיסוי מקרקעין על הפרשנות של הוראת סעיף 12(ב) לחוק.....	293
4. בית-המשפט לא מצא ממש בטענת העוררים לפיה המשיב לא נימק כדבעי את החלטתו לתקן את השומה או לא פירט בשומתו המתוקנת את מקור הטעות.....	294
5. כאשר מדובר בהסכם שומה, אין אפשרות להגיש ערר בהתאם לסעיף 88 לחוק, בהיעדר החלטה בהשגה ובהיעדר "החלטה אחרת" של המנהל.....	294
6. לטענת המבקש, המשיבים חרגו משמעותית מפרק הזמן הקבוע להגשת ערר על החלטה הדוחה השגה, בהתאם לסעיף 88 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה).....	294