

תוכן עניינים

שער א': כללי	1
פרק א': מבוא	1
פרק ב': סעיף 2(א) לחוק פינוי-בינוי	5
פרק ג': שיקול-דעת המפקח - איזון בין התמורות	9
פרק ד': חוק פינוי-ובינוי (עידוד מיזמי פינוי-ובינוי), התשס"ו-2006 ...	11
1. חוק פינוי-ובינוי (עידוד מיזמי פינוי-ובינוי), התשס"ו-2006	11
2. תקנות פינוי-ובינוי (פיצויים) (מינוי שמאי פינוי-ובינוי וסדרי דין בבקשות שיוגשו לשמאי פינוי-ובינוי), התשע"ב-2012	26
3. דברי ההסבר להצעת חוק פינוי-ובינוי (פיצויים), התשס"ה-2005 הצ"ח	36
1814	36
שער ב': דייר סרבן ושיקולי בית-המשפט	39
פרק א': מתי ייחשב בעל דירה כדייר סרבן	39
פרק ב': האיזון ושיקולי בית-המשפט כמבוטא בסעיף 3 לחוק פינוי-בינוי	41
פרק ג': עקרונות יסוד בגישה כלפי דייר סרבן	45
1. כללי	45
2. סירוב סביר לעומת סירוב בלתי-סביר	45
3. דוגמאות לסירוב שייחשב סביר	45

45	4. השלכות משפטיות לגבי סירוב בלתי-סביר של דייר
46	5. תפקידו של המפקח על רישום המקרקעין בטיפול בדיירים סרבנים
46	6. הליך הגשת התביעה
46	7. מהי "הגנה מפני סרבן"?
47	8. מנגנוני הטיפול בדייר סרבן
47	9. מקרים מיוחדים של דיירים סרבנים
47	10. מתי ניתן להגיש תביעת פיצויים?
48	11. דייר שחתם על הסכם פינוי-בינוי אך סירב בהמשך לחתום על מסמכי הליווי הבנקאי
	שער ג': חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008
51	פרק א': מבוא
57	פרק ב': דברי חקיקה
57	1. חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008
69	2. תקנות המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) (שכרו של שמאי פינוי-ובינוי), התשע"ז-2016
73	פרק ג': עקרונות יסוד בחוק בהקשר לדייר סרבן
73	1. כללי
73	2. המנגנון החוקי להתמודדות עם הסרבנות

3. מהו "סירוב בלתי-סביר" בפועל?	74
4. סירוב סביר	74
5. סנקציות משפטיות	74
פרק ד': תמצית הלכה חוק חיזוק בתים	77
1. כיצד יש לפרש את הוראות תקנון בית משותף בעניין זכויות בניה לפי תמ"א 38?	77
2. קיומן של ראיות לכאורה - בקשה לסעד זמני נדחתה	77
3. זכויות בניה מכוח תמ"א 38	78
4. תביעה שהוגשה בידי רוב בעלי הדירות בבית משותף שעותרים לאישור ביצוע הפעולות הנדרשות ברכוש המשותף חרף היעדר הסכמת הנתבעים - התביעה התקבלה	80
5. תביעה למתן צו המאשר ביצוע עבודות ברכוש משותף בבית משותף מסוג הריסה ובניה על-פי תמ"א 38 - התביעה התקבלה	81
6. התנגדות דייר לחתימת הסכם תמ"א	82
7. תובענה למתן צו המאשר לתובעים לבצע בבית פרוייקט תמ"א 38 בהתאם להסכם שנחתם בין התובעים לבין היזם - התובענה התקבלה	82
8. תביעה למתן צו המאשר ביצוע עבודות הריסה והקמה מחדש של הבית המשותף - התביעה התקבלה	83
9. תביעה למתן צו המאשר ביצוע עבודות ברכוש המשותף בבית משותף על-פי תמ"א 38 חרף היעדר הסכמת הנתבע - התביעה התקבלה	84
10. מנגנון חלוקת דירות התמורה במסגרת הפרוייקט	85

11. על-אף מטרתה של תכנית החיזוק, נקבע מנגנון אשר מאפשר לאזן בין הצורך הציבורי שבחיזוק בתים משותפים, לבין התנגדותם של בעלי דירות בבית לתכנית. על האיזון אפשר ללמוד מסעיף 5 לחוק החיזוק.....	86
12. הצמדת חניה בפרוייקט תמ"א 38.....	86
13. בקשה למתן צו מניעה זמני והורה למשיבים שלא לבצע עבודת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38, בבית המשותף. נקבע, כי אין למשיבים הרוב הדרוש לביצוע העבודות.....	87
14. לא נמצא בטענות הנתבעת טעמי התנגדות ענייניים וראויים, אשר יש בהם כדי לדחות ביצוע עבודות לחיזוק הבית המשותף על-פי תכנית החיזוק וחוק החיזוק.....	88
15. משעוגנו, הסכמות הצדדים בהחלטת וועדת הערר, הרי שהן מחייבות את הצדדים.....	89
16. בבקשה לאישור ביצוע עבודות על-פי סעיף 5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 חרף התנגדות הנתבעת לביצוען - הבקשה התקבלה.....	90
17. תביעה במסגרתה מבוקש לאשר לתובעים להוציא אל הפועל פרויקט חיזוק מפני רעידות אדמה של הבית המשותף חרף התנגדות הנתבעים - התביעה התקבלה.....	90
18. טענת הנתבעים לפיה, תכנון החניה בתכנית הבקשה להיתר הבניה יביא לחלוקה לא שוויונית של שטחי הקרקע בין שני המבנים - הטענה נדחתה.....	91
19. איחור במסירה.....	92

20. האם המקרה דנן הוא אחד מהמקרים החריגים המצדיקים התערבות של ערכאת הערעור בהחלטת הערכאה הדיונית, מחמת "הנזק הרב והבלתי-הפיך" הכרוך בהחלטה? 94
21. טענות העוררות הן כי התמורה שהן מקבלות במסגרת הבקשה להיתר עבור זכויותיהן (בחנויות), פחותה בהשוואה לתמורה שמקבלים יתר בעלי הזכויות (בדירות) 95
22. חיוב המבקש לחתום על החוזה לביצוע הפרוייקט 97
23. סמכותו של המפקח לדון בתביעות הנוגעות לחוק החיזוק 98
24. השאלה האם נתונה למפקחת סמכות לדון בעניינו של יזם הפועל לפי החוק הנ"ל היא אכן שאלה משפטית החורגת מעניינם של הצדדים להליך דנן, ולא ניתנה לה תשובה בפסיקתו של בית-משפט 100
25. לא ניתן לחפש דרכים עוקפות לדרך המלך : משפנו המבקשים-לבית-המשפט המחוזי, על-נת שיציידם במה שהוסמך לצייד את בעלי הזכויות (אם ימצא שכאלה הם), והוא סעד הצהרתי בדבר זכויותיהם בנכס, הרי שבדרך זו יש ללכת 101
26. מה דרש הדין במועדים הרלוונטיים להתקשרות בין הצדדים, קרי, בשנים 2012-2017? 102
27. אם לא יינתן הסעד הארעי, קיים חשש כי המשיבים יפעלו להתקשר עם חברה יזמית אחרת לקידום פרוייקט תמ"א 38, דבר אשר עלול למנוע את אכיפת ההסכם, היה ותתקבל התובענה, או יקשה על אכיפתו באופן ניכר, זאת כשהמבקשת כבר נמצאת בעיצומו של קיום החוזה והשקיעה, על פני הדברים, משאבים ניכרים בקידומו 103

28. האם שגתה המפקחת עת קבעה שהתוספת להסכם מיום 30.04.18 אינה חתומה על-ידי כלל בעלי הדירות, זאת הואיל ולטענת המבקש התוספת נחתמה על-ידי כלל בעלי הדירות, למעט הנתבע?.....105	
29. בקשה למינוי בורר על-מנת שידון ויכריע בסכסוך מול בעלי הזכויות ב- 24 דירות בשני בתים משותפים סמוכים בעיר רמת גן, בקשר עם הסכם לביצוע פרויקט תמ"א108	
30. ככלל, יש להעדיף את אישורן של בקשות להיתר מכוח תמ"א 38 בשל החשיבות הציבורית בחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, תוך קביעת תנאים מתאימים לביצוען. אולם, לבקשה להיתר העומדת בפנינו השפעה שלילית על הציבור ועל הרחוב, ומשכך באיזון שבין השיקולים, צדקה הוועדה המקומית בהחלטתה שלא לאשרה109	
31. טענות המערערות הנוגעות לשטח דירות התמורה שלהן111	
32. המפקח שגה בקובעו כי אין הוא בר הסמכות העניינית לדון בתביעה כפי שהונחה לפניו113	
33. סמכותו של בית-המשפט הנה לפטור מאגרה או להפחית סכומה ..114	
34. מתן צו מניעה זמני, האוסר על המשיב ביצוע עבודות הריסה או בניה בחלקה116	
35. לא התקיימו התנאים הקבועים בסעיפים 5 ו-7 לחוק החיזוק (הסכמת כל בעלי הדירות ואימות חתימה כדין)118	
36. טענתו של המערער בדבר קלסטרופוביה, אשר לאורה לא יכול המערער לעלות במעלית ובהתאמה, בשלה חייב המערער לקבלת את דירת התמורה בקומה הראשונה119	

37. חוסר סמכות עניינית של בית-המשפט המחוזי להורות על מינוי בורר בסוגיה הנתונה לסמכותו הייחודית של המפקח על רישום המקרקעין.....	121
38. סמכותו של המפקח לכפות הסכם תכנית תמ"א 38.....	123
39. התמלאו תנאי סעיף 11 לחוק החיזוק, כך שיש לראות את המבנה של התובעים/המשיבים כבית משותף, וממילא מכיוון שכל הדיירים במבנה הסכימו לעבודות החיזוק, התקיים הרף הדרוש לצורך סעיף 5(א) לחוק החיזוק.....	124
40. הצורך בקביעת אמות-מידה להפעלת סמכות המפקחת על רישום המקרקעין מכוח סעיף 5א לחוק החיזוק.....	127
41. היעדר שיוויון בתמורות.....	128
42. לא נפלה שגגה כלשהי בקביעת המפקח בכל הנוגע להוכחת שטח דירתם של המערערים ובוודאי שלא נפלה בפסק-דינו שגגה המצדיקה התערבות ערכאת הערעור.....	131
43. משבית-הדין לא הוסמך בסעיף 5(א) לחוק חיזוק מבנים כך שאינו יכול לספק את הסעד המבוקש בתובענה. לכן, צדקה המפקחת כשקבעה כי ההליך שלפניה אינו בגדרי תניית הבוררות.....	132
44. שטר עסקה וחתימת בעלי הדירות על הבקשה להיתר.....	133
45. האם יש בידי המבקשים את הרוב הנדרש - האם המבנה הוא בית מורכב?.....	134
46. גם ניהולו במקביל של ההליך שבין בעלי הדירות בפני המפקחת על בתים משותפים אינו מקים טעם להימנע ממינוי בורר.....	136
47. נדרשת נסיגה בחזית האחורית של החלקה נשוא הבקשה להיתר..	137

48. בקביעת מתווה התביעה לפי חוק החיזוק, גילה המחוקק דעתו באשר לעילת התביעה וכפועל יוצא מכך באשר לשאלת היריבות בכל הנוגע להסכמי תמ"א 138

שער ד': תמציות הלכה-על-פי חוק פינוי-בינוי ועל-פי חוק חיזוק בתים 141

פרק א': בית-משפט עליון 141

1. הקלת התנאים לאישור עסקאות פינוי-ובינוי על-ידי בעלי הדירות - הקלות שנקבעו על-מנת להתגבר על בעיית "הדייר הסרבן" 141
2. האם דייר סרבן יוצא נשכר 142
3. בית-המשפט המחוזי שגה בקביעתו שלפיה ההסכם לא נכנס לתוקף בשל אי-התקיימות התנאים המתלים. נקט הליך משפטי נגד הדיירים הסרבנים, ולפיכך מתקיים גם התנאי המתלה השני 144
4. מינוי בורר - אין ענייננו ב"דייר סרבן" אשר לא חתם מלכתחילה על ההסכם, כאשר הדיון שיתקיים בבוררות הוא בשאלה אם ניתן לאכוף עליה את התחייבויותיה לפי ההסכם שכן חתמה עליו 145
5. סמכותו של המפקח לכפות הסכם תכנית תמ"א 38, כאשר ההסכם מקנה לדייר הסרבן דירה הקטנה בשטחה מזו שבבעלותו בפועל 146
6. האם ניתן משקל מספק לזכותו של הדייר הסרבן בדירת מגוריו 147
7. המבקשים הם דיירים סרבנים בפרוייקט פינוי-בינוי ובית-המשפט אישר את העסקה לפינוי-בינוי 147

8. ההסכם בטל בשל אי-קיומם של שני התנאים המתלים הקבועים בו - כי החברה תקבל היתר בניה בתוך 18 חודשים ממועד חתימת ההסכם; וכי החברה תגיש תביעה נגד שלושה דיירים סרבנים בתוך שישה חודשים מיום חתימת ההסכם 148.
9. טענותיו של המערער הנסבות על תוכן ההסכם מקדימות את זמן, כפי שקבע בית-המשפט המחוזי. המחוקק התווה את הדרך לטיפול במיזמי פינוי-בינוי בחוק פינוי-בינוי ובעקרונותיו, ובכלל זאת התווה את אופן ההתמודדות עם "דייר סרבן" ובחינת סבירות הסירוב..... 149.
10. טענות המערער ביחס להפרת ההסכם, חוסר תום-לב וחוסר כדאיות העסקה אינן מובנות, אינן מגובות באסמכתאות מתאימות וכן עומדות בניגוד לקביעתו העובדתית של בית-משפט קמא כי התמורה הכלכלית הינה הטובה ביותר שהוצעה לדיירים 150.
11. טרם הוכרע, כמובן, אם המבקשים מוגדרים כ"בעל דירה מסרב" אם לאו, והצדדים העלו טענותיהם ויביאו ראיותיהם לעניין זה; אך האופי הייחודי של הסכסוך מטיל עליהם חובה מוגברת שלא להשתמש בכלים הדיוניים שברשותם באופן המעכב את ההליך יתר על הנדרש 152.
12. לא עומדת לדייר הסרבן זכות קנויה ליהנות ממלוא ההטבה הגלומה בפרויקט פינוי-ובינוי אליו הוא ממאן להצטרף..... 153.
13. עידוד הדיירים לבצע עבודות חיזוק מכוח תמ"א 38 באה לידי ביטוי בקביעת הסדרים המפחיתים את הרוב הדרוש בחוק המקרקעין לקבלת החלטה בנוגע לביצוע עבודות ברכוש המשותף. הסדרים אלו נועדו למנוע מצב שבו "דייר סרבן" יכשיל ביצוע של עבודות מכוח תמ"א 38, שיש בהן כדי להטיב עם יתר הדיירים בבניין ועם החברה בכללותה 155.

14. האם אלמלא התנגדותם של בעלי הדירות, היה ניתן זה מכבר היתר למימוש הפרוייקט	157
15. הליכי המימוש התארכו ונמשכו זמן רב עקב טענתו של אחד הדיירים בבניין לדיירות מוגנת. משכך, נאלצה כונסת הנכסים לנהל הליכים משפטיים לפינוי של הדייר הסרבן ורק בחלוף למעלה מחמש שנים ניתן פסק-דין שאישר לפנותו מהבניין.....	158
16. סירובם של המבקשים לחתום על הסכם התקשרות לביצוע פרויקט פינוי-בינוי הוא בלתי-סביר וחסר תום-לב	159
17. חיובו של בעל דירה שמסרב באופן בלתי-סביר להצטרף לעסקת פינוי-ובינוי לשלם פיצוי ליתר בעלי הדירות בבית המשותף שמבקשים לקדם את העסקה.....	160
18. אפשרות לחייב בנוזיקין דייר המסרב ליטול חלק בעסקה מסוג פינוי-בינוי, מקום שחוק פינוי-ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006, אינו חל	161
פרק ב': בית-משפט מחוזי	163
1. מדובר בתביעה שהוגשה על-ידי בעלי דירות בהתאם לפרוצדורה הקבועה בסעיף 72 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 ובהתאם להוראות חוק החיזוק, כנגד דיירים אשר סירבו לחתום על תוספת להסכם תמ"א.....	163
2. 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.....	164

3. ניסיונות התובעת ליצור עם הנתבעת קשר לשם השלמת העברת הבעלות על הדירה לא צלחו וכי הנתבעת מסרבת לשתף פעולה להעברת הזכויות על-שם התובעת165
4. 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 לידינו כף יתקע, ויאמר כי וודאי שכל 80 הדיירים יחתמו?166
5. הפעולות לאחר הזכיה במכרז - האם הוכח שהתובעת ריכזה את נושא החתמת הדיירים?167
6. 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?169
7. 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 אזהרה170
8. 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 המחוזי171
9. 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 סביר173

10. שתי המבקשות, חברות יזמיות, עתרו למינוי בורר שיכריע בסכסוך שבינן לבין בעלי דירות הנעוץ בטענה לפיה בעלי הדירות שדרשו לקבל "תמורה משופרת" גרמו לעצירת הפרוייקט שכבר קיבל היתר בניה אף שולמו אגרות בגינו, וזאת בהכשלת תביעה שהוגשה בשמם נגד הדיירת הסרבנית האחרונה 175.
11. 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 176.
12. 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 177.
13. עיקר טענות המשיב 7 הן שבית-המשפט שלפניו מתברר גם ההליך הנוסף, רואה את הדברים ב"ראיית מנהרה". דומה שנטען על-ידי המשיב 7 שדעתו של בית-המשפט נעולה שהוא דייר סרבן, חסר זכויות ויש להורות לאלתר על צו עשה ופינוי מדירת המריבה 178.
14. הגם שניתן לכפות על דייר סרבן הריסה של בניין לשם הקמתו מחדש, אין למשיבה אפשרות לעשות כן תוך נטילת קניינה של המבקשת לצמיתות, ובאופן שבו יישללו ממנה זכויות הבניה הצמודות לנכס לצמיתות 180.
15. ביחס לדיירים סרבנים שלא עלה בידי החברה לגבות מהם את חובם באמצעות המכתבים, נהגה החברה המשכנת להתנות את ביצוע העברת הזכויות בדירותיהם בתשלום חובם כלפי החברה. כך בדיוק המשיך הנאמן לפעול לאחר מינויו 181.

16. האם המבקשות הן דייר סרבן כשיטת התובעים או שהן מקופחות שלא כדין כשיטת המבקשות לנוכח העובדה שהיזם הפקיע את זכויות המבקשות בגג הבניין ללא תמורה ומציע להן תמורה לא שוויונית ביחס לשאר הדירות 182
17. הפרוייקט נתקל בקשיים, בתחילה לאור התנגדות דייר סרבן, ולאחר מכן לאור סכסוך שהתגלע בין המבקש לבין המשיבה בכל הנוגע לדירת התמורה 183
18. חוק פינוי-ובינוי שינה את המצב הנורמטיבי ששרר עובר לחקיקתו וקבע כי לדייר הסרבן בבית המשותף לא קנויה עוד הזכות להקריב את האינטרס הציבורי ואת אינטרס יתר הדיירים לטובת האינטרסים האישיים שלו, ככל שאלו אינם סבירים. בעקבות חקיקת החוק, התנגדותו של הדייר הסרבן אינה מקנה לו עוד עמדת מיקוח מיוחדת ואין בכוחו להכשיל את הפרוייקט מבלי לחשוף עצמו לאחריות נזיקית כלפי יתר בעלי הדירות בבית המשותף 185
19. בנסיבות בהן סירובה של הנתבעת לחתום על ההסכם נמשך שנים ארוכות ומשעה שהנתבעת אינה מתגוררת בדירה מזה תקופה, לא נמצא כי מקרה זה עולה כדי אותם מקרים נדירים בהם יש לראות בסירובה של הנתבעת לחתום על ההסכם - כסירוב סביר 186
20. הדרך של פירוק בדרך של רישום בית משותף ורישומו אינה מונעת, בהכרח, את קידום הבניה, אלא מחייבת את התובע ללכת בדרך של "פינוי-בינוי" בבית כזה, שמקנה לו את הזכות לכפות את הפינוי והבינוי על הדיירים, אף אם הם מסרבים, ולנקוט צעדים שונים כנגד דיירים סרבנים 187

21. בפסקי-דין אשר הטילו חיוב כספי משמעותי בתביעות "דייר סרבן", נוטים בתי-המשפט להורות על עיכוב ביצוע פסק-הדין גם כאשר מדובר בפסק-דין כספי.....	188
22. המשיבה מסרבת באופן בלתי-סביר ופסול להתקשר בהסכם פינוי-בינוי לקיומו של מיזם התחדשות עירונית במקרקעין.....	191
23. האם הוגשו תביעות לאכיפת ההסכם על דיירים סרבנים.....	192
24. הסמכות לדרוש מהמפקח לכפות על דייר סרבן ליטול חלק בפרוייקט החיזוק מוקנית ב"תביעה של בעלי הדירות", ולא בתביעת היזם.....	193
25. פרוייקט התחדשות עירונית, אשר נטען כי הצדדים התקשרו כשותפים לו, כולל שלבי ביצוע רבים - אשר הראשון בהם הוא החתמת רוב מיוחס מבעלי הדירות ובהמשך לכך - קידום תכנית המתאר הרלוונטית, קידום רישוי הפרוייקט, בצד זאת נקיטה בהליכים כנגד בעלי דירות סרבנים ולבסוף, הריסת הבניינים ובניית הפרוייקט.....	194
26. לא יכולה להיות מחלוקת כי בפסק-הדין שניתן בהליך הקודם נקבע שהנתבעים הם בגדר דיירים סרבנים, שעסקת הפינוי-בינוי אושרה, ושמונה עו"ד שהוסמך להתקשר בעסקה בשם הנתבעים.....	195
27. האתגר המרכזי בהחתמת הדיירים הוא באחוזים האחרונים, בו כלולים הסרבנים או אלו שמתעוררות לגביהם שאלות משפטיות ואחרות - התובעת לא ריכזה את כל נושא החתמת הדיירים, תהא משמעותו של "ריכוז" אשר תהא, ומשכך לא עמדה בחיוב על-פי ההסכם.....	197
28. התחמקות וסרבנות בלתי-סבירה שנועדה "למתוח" את הליך המשא-ומתן ולהאריכו עד אין קץ.....	198
פרק ג': בית-משפט שלום.....	201

1. התובעות טענו בסיכומיהן שהנתבע סוחט אותן כי הוא דורש מהן מחיר לא סביר עבור רכישת החנות וניסו להשוות אותו לדייר סרבן. אולם, להבדיל מדייר סרבן, שסירובו לקיום מיזם בניה בבניין מסכל את קיום המיזם, לא הוכח בהליך זה שהתובעות חייבות כביכול לרכוש החנות של הנתבע.....201
2. מערכת הדינים החלה על מקרים אלה מסדירה וקובעת באופן ברור מה דינו של הדייר הסרב.....203
3. תכלית התובענה להלך עליהם אימים תוך שימוש לרעה בהליכי משפט ובניגוד להסכמות מפורשות אליהן הגיעו הצדדים לאחר מו"מ ממושך שהתקיים במהלך דיון שיפוטי ראוי והגון שנערך כולו בפני המפקחת על הבתים המשותפים בתביעת "דייר סרבן" אשר הגישו הנתבעים נגד התובעת.....204
4. אישור בניה איננו אישור מותנה בצירוף טענה ש"מכאן זה אמור לרוץ באופן אוטומטי".....205
5. הנתבעים מכחישים כי סיכמו עם התובע על תמורה בגין עבודתו. התובע עצמו חתום על הסכם ההתקשרות עם הקבלן הראשון, על הנספח המצורף לו, כאשר בנספח נרשם באופן ברור כי הכספים שיתקבלו מהתביעה של הדייר הסרבן יגיעו לידי הקבלן בעבור עבודתו.....206
6. במקרה דנן ובהתאם להוראות חוק פינוי-ובינוי (עידוד מיזמי פינוי-ובינוי) הרי שהטענה של דייר כי אינו דייר סרבן היא טענת הגנה שאמורה לשמש כמגן ולא כחרב.....207
7. הפרת הסכם העברת המניות בחברת הפרוייקט, בכך שלא הסדיר את נושא הסרבנים.....209

8. התחייבויות התובעים להחתים את בעלי הזכויות בבניין על טופס הסכמה אשר יאפשר הוצאתו לפועל של הפרוייקט. עוד התחייבו התובעים, לאחר ביצוע האמור, להמשיך ולפעול מול הדיירים להחתימם על הסכם התקשרות מלא ומפורט מול היזם במהירות האפשרית ובמקרה של דיירים סרבנים להפנות להמשך טיפול של ב"כ הדיירים אשר ינקוט בהליכים הדרושים לקבלת הסכמת כלל הדיירים.....211