



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

לפני: כבוד השופטת מיכל אגמון-גונן

התובעים (המבקשים):  
1. תנועת אומ"ץ אזרחים למען מנהל תקין וצדק חברתי ומשפטי  
2. מרגלית סרבי  
3. יגאל כהן  
4. לאה גלעדי  
5. יפה איצקוביץ ז"ל  
ע"י ב"כ עוה"ד משה קריף וגולן קאשי

נגד

הנתבעות (המשיבות):  
1. רשות מקרקעי ישראל  
2. הרשות לפיתוח  
ע"י ב"כ עו"ד גינת אריאל קצ'קו, מפרקליטות מחוז ת"א – אזרחי  
2. עיריית תל-אביב-יפו  
ע"י ב"כ עוה"ד אורנית צילקר בר ואורנה אחרק  
מהשירות המשפטי של עיריית תל אביב יפו

### פסק דין

1  
2 "לקחו אותי, לקחו אותי לכאן.  
3 נתנו מיטה ופתיליה,  
4 שמיכה קרועה וגם שולחן.  
5 לקחו אותי חבובתי  
6 נתנו לי בית שכולו מפח.  
7 לקחו אותי לקחו אותי  
8 מתי כבר גם אני אקח"  
9 מתוך: יא ראב, שירו של סלאח, חיים  
10 חפר

### פתח דבר

13 1. בחרתי לפתוח החלטה זו, אקורד הסיום לסיפורה של שכונת גבעת עמל, בדבריו של חבר הכנסת  
14 מיכאל איתן, ישיבה ר"ו של הכנסת מיום 28.5.86, עמ' 148, על גבעת עמל:  
15 "הסביבה התפתחה יפה. המשך רחוב פנקס בתל אביב- שכונת צמרת, שיכון בבלי,  
16 שכונות היוקרה היקרות ביותר במדינת ישראל. שכונת גבעת עמל נשארה מבנים  
17 נטושים, צריפים, בתים מטים לנפול ואי אפשר לתקן, אי אפשר להוציא רישיונות  
18 בניה, אי אפשר לבנות במקום, כי החוק במדינת ישראל קובע שאין להוציא  
19 רישיונות בניה בשכונה הזאת. אין מים זורמים בלחץ, אין שירותים עירוניים.  
20 המקום נועד לפינוי... "שכונת גבעת עמל ב' היא משל, היא משל להיסטוריה של  
21 דלות וגבורה, לעבר של חיי סבל וצנע, של קיפוח והזנחה, אפליה ומרירות, וכנראה



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

לעתיד חסר תקווה שסופו מי ישורנו....גבעת עמל היא אות קלון לחברה הישראלית. היא עדות כיצד טיפלנו בצורה כושלת וקלוקלת באנשים שלא היו יכולים להגיע למקומות הנכונים, לא היו בעלי הקשרים הנכונים, לא הייתה להם היכולת לדפוק על השולחן ולהשיג את המינימום האלמנטרי.... "

2. סיפורה של גבעת עמל הוא אולי תמצית המהות של משפט ועוני, המפגש בין אנשים החיים בעוני לרשויות, בניסיון לעמוד על זכויותיהם: "אנשים שלא היו יכולים להגיע למקומות הנכונים, לא היו בעלי הקשרים הנכונים". אנשים החיים בעוני שפשוט לא הקשיבו להם, על אף שניסו ופנו וביקשו במשך למעלה משבעים שנה. ואולי ניתן לראות את התמצית בדבריו של סגן ראש עיריית תל אביב, מר י' רבינוביץ בשיבת מועצת העיר, בשנת 1960, כשציין: "החומר האנושי של גבעת עמל שונה מזה של נורדיה" (בה השתכנו בשעתו יוצאי מזרח אירופה – ראו ס' 221 לבקשת האישור).

3. אחד המכתבים הראשונים, נכתב ע"י ועד השכונה לראש הממשלה דוד בן גוריון באוקטובר 1949, בבקשה שיסדיר באת מעמדם, הם מספרים כי ברחו במהלך המלחמה, והתבקשו להתיישב במקום על ידי: "האחראים לביטחון הסביבה – לפי דרישת מפקד העיר המנוח ישראל שחורי ז"ל". התושבים מעידים על עצמם (נספח 2 לבקשת האישור):

"רובן המכריע של המשפחות הן משפחות עמלים. דלת העם- פשוטו כמשמעו. ברובן מאוכלסות מ-3 עד 8 ילדים. כן ירבו. שום כספים אין להם, ומרביתן המכרעת חיה חיי עוני ודלות"

אוכלוסיה זו, על כל הקשיים שהיא חווה במקום, ויתוארו בהרחבה בהמשך, פונה, מבהירה את המצב ומבקשת פתרון.

4. והנה, בסמוך, ניתנה הבטחה. ביום 1.11.49 פרסמה לשכת העיתונות הממשלתית החלטה של משרד ראש הממשלה, אשר התייחסה לתושבי ג'מוסין (גבעת עמל), וזו לשונה:

"אמש בשם משרד ראש הממשלה בתאריך 1/11/49 ג'מוסין (גבעת עמל) ושכונת הבולגרית ע"י שכונת התקווה ומספר צריפים של חיילים משוחררים ועולים בשכונת יעקב אבינו. יערבו לשטח המתאים לפי התוכנית קבוע. העברתם תבוצע מתוך הסדר הדדי ושום צריף לא ייהרס ולא יוסר. עד שהעברתם המוסדרת תצא אל הפועל כל אלה שהתיישבו בג'מוסין או במקומות אחרים באופן זמני בהסכמת המוסדות המוסמכים יוכלו להישאר במקום הקבוע."

5. היום, בחלוף 72 שנה, מאותה הבטחה שנתן ראש ממשלת ישראל בשנת 1949, כשמעולם לא הוסדר מעמדם של התושבים בשכונת גבעת עמל, נכתבת החלטה זו, אקורד הסיום לפינויה של השכונה. 72 שנים בהם הוסדרו ונבנו השכונות הסמוכות: שכונת בבלי ופארק צמרת, ואלו תושבי גבעת עמל, על אף מאבקים שנמשכו עשרות בשנים ושלל הבטחות שחזרו וקיבלו, פונו בסופו של יום, בלא שמעמדם הוסדר.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

6. בפסק דין זה אביא את סיפורה של שכונת גבעת עמל ב' הממוקמת בסמוך לשכונות היוקרה בבלי ופארק צמרת. בעבר הייתה קיימת שכונה סמוכה בשם גבעת עמל א', בה ניצבים כיום מגדלי אקירוב.

7. תחילת הפרשה בסוף שנות ה-40 של המאה הקודמת, ימי הקמת המדינה, עת ביקשו ראשי ההתיישבות דאז ליישב כפרים נטושים בתושבים יהודים על מנת להגן על הערים היהודיות.

קרקעות הכפר ג'מוסין שהיו אז בבעלות ערבית הועברו לרשות הפיתוח לפי חוק נכסי נפקדים, התשי"א – 1950, ועל אדמות הכפר הוקמו שכונות גבעת עמל א', גבעת עמל ב', בבלי ושיכון צמרת. במהלך השנים הוסדרו הבעלויות והחזקה בשכונת בבלי, בפארק צמרת ובגבעת עמל א' ואולם לא כך היה באשר לתושבי שכונת גבעת עמל ב'.

בשנת 1949 ניתנה לתושבי גבעת עמל ב' הבטחה מאת ראש הממשלה דאז דוד בן גוריון, כי יזכו לקבל דיור במקום. ואולם המדינה בחרה לאורך השנים להתעלם מהבטחתה זו. בשנת 1961 מכרה המדינה שטחים אלה ליזם פרטי, אשר התחייב בהסכם המכר עליו חתם מול המדינה, כי ידאג ל"דיור אקוויוולנטי" לתושבי השכונה. יצוין כי המכר בוצע ללא מכרז, ומתחת למחיר השוק.

ואולם ברבות השנים הקרקע נמכרה ועברה מיזם ליזם ומיד ליד והסעיף המבטיח לתושבים דיור נשכח ולא נאכף על ידי המדינה. ההבטחה שניתנה לתושבי גבעת עמל - שראשיתה בהבטחת ראש הממשלה בן גוריון משנת 1949, והמשכה בהסכם 1961, התמססה, ולא קויימה. זכויותיהם של התושבים בקרקע מעולם לא הוסדרו.

במהלך כל אותן עשרות שנים, בהם המשיכו התושבים להתגורר במקום, תוך שהם מנהלים מאבקים ציבוריים ומשפטיים, עיריית תל אביב ראתה באדמות גבעת עמל נכס מסחרי שערכו רב, ואת התושבים ראתה כפולשים וכמסיגי גבול שיש לסלקם. זאת ביקשה להשיג באמצעות הזנחה קשה של השכונה, הימנעות מלהשקיע במקום ואי אספקת שירותים בסיסיים ביותר לשכונה דוגמת ביוב, חשמל, מים ועוד.

8. את פני הבאים לשכונת גבעת עמל ב' (עד לפינויה), קידמו דרכי חצץ לא סלולות וצריפים. השכונה אינה מתוכננת, רחובותיה נטולי שמות או מספרים, אין בה כבישים סלולים או גינון עירוני, אף לא חיבור לתשתיות בסיסיות (השכונה לא חוברה מעולם לרשת הביוב). ההזנחה העצומה ועליבותה של שכונת עמל ב' בולטות מאוד על רקע שכונות היוקרה הסובבות אותה ומצויות בשכונות לה. בשנת 2017, ערך כב' השופט מריו קליין ביקור במקום, במסגרת תובענה לפינוי המשפחות שנותרו במקום, וכך תאר את הדברים, במאה ה-21 (החלטתו מיום 1.8.17):  
"ראשית, אבקש לציין שיצאתי מזוועה מהביקור במקום בשכונת גבעת עמל ב'. במרחק נסיעה



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

של כ- 5 דקות מבית המשפט, בחלק הצפון מזרחי היוקרתי של העיר העברית הראשונה בעת  
החדשה - מקום בו נבנים בתי מגורים ומשרדים בטיב הבנייה והפיתוח שבמתקדמים שבעולם -  
גרים חלק מהתושבים בתת תנאים, בצורה לא אנושית, במקום מוזנח ולא ראוי שהזכיר לי  
לעיתים את הפבלות בריו דה ז'ניירו."

9. במשך השנים, וכפי שיתואר להלן בהרחבה, לא חדלו התושבים, באמצעות וועד השכונה,  
מלפנות לגורמי ממשל שונים ולגורמים בעיריית תל אביב, והכל בניסיון למצוא פיתרון ראוי  
לסוגיה. התושבים פעלו ללא הרף וללא לאות ולא אמרו נואש, ואולם הדבר לא צלח. המדינה  
והעירייה, מנעו ניסיונות להסדרה ולהכרה בזכויותיהם של התושבים בקרקע, והעירייה לא  
הסדירה את צרכיהם הבסיסיים, והשכונה לא חוברת מעולם לרשת הביוב. כך ניסתה העירייה  
להביא את התושבים לעזוב את המקום.

יצוין כי ברבות השנים חלק מהתושבים נואשו וחתמו על הסכמי פינוי עם מי מהיזמים, בעלי  
הקרקע והתפנו מבתיהם תמורת פיצויים אקראיים ולא מוסדרים.

בנסיבות אלה, ומשנאשו התושבים מלהמתין לקיום התחייבות המדינה כלפיהם, ולהסדרת  
השכונה בידי העירייה, הוגשה התובענה שבנדון. ברקע התביעה עמדו אף תביעות פינוי שהגישו  
היזמים השונים כנגד התושבים אשר נותרו בשכונה לפינויים ולסילוק ידם. חלקן של התובענות  
הוכרע בסופו של דבר בפסק דין מיום 18.6.18 (כב' השופט הבכיר מריו קליין) אשר קבע את  
פינויים של התושבים בתמורה לפיצוי כספי. בבית המשפט המחוזי אף הוגדל הפיצוי, ובית  
המשפט העליון דחה בקשות רשות ערעור בעניין. במהלך ניהול ההליכים אף הונחו הצעות חוק  
פרטיות על שולחן הכנסת שמטרתן להסדיר את סוגיית הדיור של תושבי השכונה.

10. על רקע האמור, ומשהתייחר הצורך בהמשך ניהול ההליך הייצוגי, הגישו המבקשים, תושבי  
השכונה, בקשה להסתלק מן ההליך הסתלקות מתוגמלת. זו הבקשה שלפני.

בטרם אפנה לדון בבקשה להסתלקות מתוגמלת, אביא להלן בהרחבה את סיפורם של התושבים,  
סיפור של הזנחה והתנערות מצד המדינה ומצד עיריית תל אביב.

### הצדדים

11. מושא המחלוקת הינו כאמור קרקע מתחם גבעת עמל ב' ששטחה כ- 100 דונם (להלן: **גבעת עמל**), הממוקמת משני צדי דרך ההלכה בתל אביב יפו, וידועה כחלקים שונים בגושים 6107 ו- 6108 בתל אביב. כ- 84 דונם ממקרקעי המתחם היו רשומים בעבר בבעלות רשות הפיתוח - כ- 47 דונם בבעלות בלעדית של רשות הפיתוח וכ- 38 דונם בבעלות משותפת של רשות הפיתוח ובעלים פרטיים.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 16-04-29851 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

12. המבקשים המקוריים בהליך (אשר בהמשך נמחקו לבקשתם מהתובענה) היו **גב' מלכה אלפסי** ו**מר יוסי כהן**.

**המבקשת 1, גב' מלכה אלפסי** (פהימין) התגוררה בשכונת גבעת עמל מאז לידתה בשנת 1966. בבקשת האישור צויין כי הוריה ז"ל הועברו לאדמות הכפר הערבי ג'אמוסין בשנת 1948 בהוראת המדינה. אמה של מלכה אלפסי ובני משפחתה מתגוררים עד היום בשכונת גבעת עמל. כנגד בני משפחתה הוגשו תביעות פינוי ועניינם נדון בערכאות השונות (סעיף 26 לבקשת האישור).

**המבקש 2, מר יוסי כהן**, התגורר בשכונת גבעת עמל מאז לידתו בשנת 1954. בבקשת האישור נטען כי הוריו ז"ל של יוסי כהן עלו על אדמות הכפר ג'מוסין בשנת 1947 לאחר שגרו בשכונת שבזי בתל אביב. אביו היה חבר ההגנה שעבר להתגורר בבית שננטש על ידי ערביי הכפר ג'מוסין וזאת על מנת לשמור על בתי הכפר ולמנוע את חזרתם של הפליטים. משפחת כהן וחמשת ילדיה גרו מאז בשכונה על שטח אדמה של מעל דונם ואף ניהלו בשטח שהוקצה למשפחה חנות לחומרי בניין. גל התביעות שהוגשו כנגד תושבי השכונה לא פסח על משפחתו של יוסי כהן, ועניינה נדון בערכאות השונות (סעיף 27 לבקשת האישור).

המבקשים המקוריים ביקשו שלא להמשיך כתובעים מייצגים, לאחר שהבית המשפט הציע פשרה של פינוי תמורת פיצוי, והם טענו כי מעולם לא הסכימו להתפנות מהמקום, ומטרתם הייתה אך שיכירו בעוול שנגרם להם.

13. המבקשים אשר הצטרפו בהמשך להליך (לאחר מחיקת המבקשים המקוריים) הינם **תנועת אומ"ץ** - אזרחים למען מינהל תקין וצדק משפטי וחברתי (להלן: **אומ"ץ**), **גב' מרגלית סרבי, מר יגאל כהן, גב' לאה גלעדי וגב' יפה איצקוביץ'** אשר ביקשו להצטרף כתובעים מייצגים מכוח זכויות משפחותיהם אשר התגוררו בשכונת גבעת עמל בשנת 1961.

14. **נתבעת 1** הינה רשות מקרקעי ישראל, הפועלת מתוקף חוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960.

**נתבעת 2** הינה הרשות לפיתוח, תאגיד ציבורי שהוקם על ידי ממשלת ישראל  
**נתבעת 3** הינה עיריית תל אביב, הרשות המקומית שבתחומה מצויים מקרקעי גבעת עמל.

### הרקע ההיסטורי :

#### 15. עד שנת 1948 - הכפר הערבי ג'מוסין :

עד למלחמת השחרור שכן במתחם גבעת עמל כפר ערבי בשם ג'מוסין. במהלך שנת 1948, במלחמת העצמאות, הכפר כותר על ידי כוחות עבריים שכבשו את כל השטחים שסביבו. עקב כך, בינואר



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

1 1948 נטשו התושבים הערבים את הכפר והבתים בהם התגוררו יושבו ע"י משפחות שפנו  
2 משכונות ספר בדרום תל אביב כבר בפברואר 1948, בהתאם להוראות מוסדות המדינה.

3  
4  
5 16. שנים 1949-1951 - תחילת ניסיונות התושבים להסדיר זכויותיהם בקרקע אל מול רשויות  
6 המדינה השונות והתחייבות היסטורית של ראש הממשלה דוד בן גוריון:

7 בסמוך לאחר אכלוסם במקום ע"י מוסדות המדינה, החלו תושבי גבעת עמל לפעול לצורך הסדרת  
8 זכותם על הקרקעות עליהן התגוררו.

9  
10 ביום 20.10.49 פנה "וועד שכונת גבעות עמל- ג'אמוסין" (להלן: וועד השכונה) אל ראש הממשלה  
11 דאז, דוד בן גוריון (העתק המכתב צורף כנספח 2 לבקשת האישור).

12  
13 הוועד סיפר במכתבו כי מלכתחילה התיישבו התושבים במקום משום שנתבקשו לעשות כך ע"י  
14 מוסדות המדינה, תיאר את המציאות הקשה שהייתה מנת חלקם של התושבים עקב התנאים  
15 הפיזיים הקשים שנותרו במקום לאחר עזיבת התושבים הערביים, וכן תיאר את פועלם הרב של  
16 התושבים לשיפורו של המקום על דרך של עבודה קשה והשקעה בניקיון, בשיפוץ ובבניית המקום.  
17 הוועד הביע תחושות קשות ומורת רוח מכך שהמדינה מבקשת כעת לנשל את התושבים, ותיאר  
18 את תחושת התושבים כי פוגעים בצורה בוטה בזכויותיהם הבסיסיות למגורים:

19  
20 "בבוא המשפחות הראשונות להתיישב, לא מצאו בכפרים אלה- חוץ משניים או  
21 שלושה בתים- שום מקום הראוי למגורים, אלא: או חדרים רעועים והרוסים מעט,  
22 או בקתות, אורוות, צריפי פחים וטלאי- משכנות הרחוקים לחלוטין מלהיות  
23 ראויים למגורי אדם. ואלה מלבד הזוהמה, הלכלוך, הצחנה והריקבון...אף על פי כן  
24 כעמלים ומחוסרי אפשרויות שיכון, עבדו יומם ולילה ויגעו מאוד: תיקנו, שיפצו,  
25 שיכללו, וניקו בידיהם ממש את מקומותיהם "החדשים" ושיתפו בכך אפילו את  
26 ילדיהם... המשפחות האלה- וזה העיקר!- לא באו להתיישב בכפרי ג'אמוסין על  
27 דעת עצמם. אלא נתבקשו לכך על ידי האחראים אז על ביטחון הסביבה- לפי  
28 דרישת מפקד העיר המנוח ישראל שחורי ז"ל...היה הכרח מטעמי ביטחון, ליישב  
29 מיד במקומות אלה יהודים, כדי לסתום פרצות חמורות ולהקל בכך על כוחות  
30 הביטחון שהיו קטנים ועמוסים בלאו הכי..." (פסקאות ה- ו').

31  
32 ובהמשך מתוארים ניסיונות העירייה לנשל התושבים מהקרקע על דרך של התנכרות ומניעת  
33 שירותים בסיסיים הדרושים למחייתם:

34  
35 "בינתיים סופחו כפרים אלה לפני מספר חודשים אל שטח שיפוט עיריית תל  
36 אביב. וכאן קפצה העירייה על "המציאה". היא עיבדה תכניות בשביל המקום אשר  
37 סיכומן הכולל הוא: התעלמות מוחלטת ממצאותם של המתישבים במקום ומדין  
38 הקדימה שלהם, מעובדת קיומם ומההשקעות הגדולות אשר השקיעו...הניסיונות  
39 אשר העירייה מנסה לצמצם את חיי התושבים במקום כגון חוסר מאור, חינוך,  
40 עזרה סוציאלית ורפואית וכו', שהגיעו לשיא בבקשות אשר הגישה בחודשים  
41 האחרונים אל שר האוצר להפקעת שטחים אשר עליהם נמצאים מתישבים-



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

שניתנו לה ונתפרסמו "ברשומות", מתוך התעלמות מקיום התושבים בתוך השטח המופקע ואי התחשבות בגורלם ובעתידם..." (פסקה ט').

בסיום המכתב עתר הוועד לקבלת סיוע, ובין היתר, להכיר בתושבים כ"משתכנים קבועים לתמיד" (פסקה י"ד).

תשובתו של ראש הממשלה לא איחרה להגיע, וביום 1.11.49 פרסמה לשכת העיתונות הממשלתית החלטה של משרד ראש הממשלה, אשר התייחסה לתושבי ג'מוסין וזו לשונה:

"אמש בשם משרד ראש הממשלה בתאריך 1/11/49 ג'מוסין (גבעת עמל) ושכונת הבולגרית ע"י שכונת התקווה ומספר צריפים של חיילים משוחררים ועולים בשכונת יעקב אבינו. יערבו לשטח המתאים לפי התוכנית קבוע. העברתם תבוצע מתוך הסדר הדדי ושום צריף לא ייהרס ולא יוסר. עד שהעברתם המוסדרת תצא אל הפועל כל אלה שהתיישבו בג'מוסין או במקומות אחרים באופן זמני בהסכמת המוסדות המוסמכים יוכלו להישאר במקום הקבוע".

(הודעת לשכת העיתונות הממשלתית מיום 2.11.49 צורפה כנספח 3 לבקשת האישור).

לאחר קבלת תשובה זו של משרד ראש הממשלה המשיכו התושבים במאמצייהם להסדרת זכויותיהם בקרקע, וזאת באמצעות משלוח מכתבים לגורמים השונים.

כך, במכתב מיום 8.11.49 (צורף כנספח 4 לבקשת האישור) מאת וועד גבעות עמל למזכיר הממשלה מר ז. שרף, למר י. רוקח ראש עיריית תל אביב ולמר ז. שפריר, האפוטרופס על נכסי נפקדים, ציין הוועד לאמור:

"אנו מקבלים את הנחות היסוד שנקבעו בהודעת משרד ראש הממשלה ומסכמים להם [כך במקור]. וגם רואים בכך פתח לשיפור המצב וליחסי הבנה חדשים".

ובמכתב נוסף מיום 1.2.50 מטעם וועד התושבים למר י. רוקח, ראש עיריית תל אביב דאז (צורף כנספח 5 לבקשת האישור) הדגיש הוועד את התנאים הקשים בהם חיים התושבים, ציין כי טרם קיבלו תגובה למכתבו מיום 8.11.49 והדגיש את רצון התושבים להביא את הפרשה לכלל סיום:

"...במכתבנו מאותו תאריך ציינו גם כי יש ברצוננו לבוא לכלל הבנה והסכם עם עיריית תל אביב ועם האפוטרופוס על נכסי נפקדים. הדגשנו כי אין לתושבי גבעת עמל- ג'מוסין שום מטרה אלא לחיות ביושר ובשקט כאזרחים נאמנים".

ביום 22.1.50 פנה וועד התושבים במכתב לראש וועדת הפיתוח ברשות לפיתוח, מר יוסף גוריון (צורף כנספח 7 לבקשת האישור), וציין כי התושבים מבקשים לרכוש את הקרקעות עליהם יושבים: "אנחנו מעוניינים לרכוש חלקה בשכונתנו עבור תושבי גבעת עמל ועליה נבנה לצורך מגורים".



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

1 ואולם מר גוריון, במכתב תשובה מיום 18.2.51 (צורף כנספח 8 לבקשת האישור) דחה את הבקשה  
2 וציין לאמור כי: "השטחים שהינכם מבקשים בגוש 6107 ו- 6108 נועדו למטרות אחרות ואין  
3 באפשרותנו להקצותו לצרכי שכונתכם".

4  
5 ביום 19.4.51 נשא מר י. רוקח ראש עיריית תל אביב דברים בוועדת הכספים של הכנסת (צורף  
6 נספח 49 לבקשת האישור) הנספח אינו קריא. בבקשת האישור נטען כי מר רוקח התנגד במעמד זה  
7 למכירת הקרקעות לתושבי גבעת עמל, וציין: "אני חושב שעכשיו אינו הזמן המתאים למכור את  
8 הרכוש הנדון, בעיקר בתקופת ביניים זו" (סעיף 206 לבקשת האישור).

9  
10 17. 1951-1954 - פרסום מודעות בעיתון "דבר" אודות אפשרות רכישת הקרקע, מודעות אשר  
11 מעולם לא הובאו לידיעת תושבי גבעת עמל, והמשך התנערות העירייה מהתושבים והזנחתה של  
12 השכונה:

13 ביום 16.5.51 פרסמה המדינה מודעה בעיתון "דבר", בה נקראו דיירים בבתי נפקדים להסדיר את  
14 זכויותיהם בנכסים בתוך פרק זמן של 15 יום (העתק המודעה צורף כנספח 11 לבקשת האישור).  
15 דבר, עיתון פועלי ארץ ישראל, לא היה אמצעי התקשורת הנקרא בגבעת עמל, ומכל מקום, אין  
16 ספק כי מתן זמן של 15 יום להסדרת זכויות אינו זמן סביר בכל קנה מידה. לאור העובדה שבשלב  
17 זה כבר פנו הדיירים בבקשה להסדיר את זכויותיהם, היה על המדינה לכל הפחות להודיע על כך  
18 לועד השכונה.

19  
20 באותם ימים כבר הייתה השכונה במצב מוזנח, כאשר העירייה מסרבת להשקיע בתשתיות  
21 במקום, אין חשמל, קיים מחסור במים וקיימת בעיית מזיקים. כך עולה ממכתב וועד השכונה  
22 לראש העיר מיום 29.12.52 (נספח 69 לבקשת האישור):

23 "חשמל - רוב השכונה עדיין נתונה בחושך מצריים, מדוע לא יינתן אור לכל בית  
24 ישראל. מים - במשך כל חמש שנות קיומנו בשכונה עדיין השאלה הזאת לא מצאה  
25 את פתרונה באופן משביע רצון...בחודשי הקיץ אנחנו סובלים מחוסר  
26 מים...הניקיון מוזנח ועכברושים וכל מיני מזיקים רעים עושים בשכונה כבתוך  
27 שלהם...כבישים - אנו דורשים לפחות יישור הדרכים בטרקטור יש בקרבתנו שפע  
28 רב של אדמת כורכר".

29  
30 ביום 14.4.1953 פורסמה הודעה נוספת בעיתון "דבר", ובה הוקצב לתושבים פרק זמן נוסף של 30  
31 יום להסדרת זכויותיהם (העתק המודעה צורף כנספח 12 לבקשת האישור). שוב, פרסום בעיתון  
32 דבר, ומשך זמן קצר ובלתי אפשרי של שלושים ימים. הפניות של ועד השכונה שנמשכו מלפני  
33 פרסום המודעה הראשונה ואחרי פרסום המודעה השנייה, מעידים יותר מכל, על כך שהמודעה  
34 בעיתון דבר לא הובאה לידיעתם. בין אם במכוון (כפי שטוענים המבקשים - סעיף 60 לבקשת  
35 האישור), בין אם לאו.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

לאחר חלופת מכתבים בין וועד גבעות עמל לראש עיריית תל אביב, נתקבלה תשובת ראש עיריית תל אביב, מר חיים לבנון, ביום 4.8.53 (תכתובת הוועד ותגובת ראש העירייה צורפו כנספח 6 לבקשת האישור) בה דחה את כלל טענות וועד התושבים, והבהיר כי קרקע השכונה מיועדת לצרכים ציבוריים, כי תושבי המקום אינם אלא פולשים, וכי העירייה פועלת לפינויים ולסילוק ידם מהקרקע:

"בתשובה למכתביכם...הנני מתבקש להודיעכם כי לאחר עיון בדברים אין אני יכול לצערי לקבל את טענותיכם. בזמן ההפגזות ביפו עזבתם את מקומות הספר ובאתם לתל אביב בתורת פליטים. בעזרת המפקח העירוני נכנסתם לבתים אשר נעזבו ע"י הערבים, בכדי להישאר שם באופן זמני, עד יעבור זעם. ברור לי כי לא כבשתם את ג'מוסין ולא היה כל צורך שתעשו זאת. להיפך הבתים העזובים שבכפר שמשו לכם מקלט ומחסה. בהתאם לתכניות בניין העיר המחייבות באופן חוקי משנת 1945 מיועדת כל הגבעה למגרש ציבורי לתושבי העיר ולצורך זה רכשה העירייה את השטחים עוד בטרם באתם לגור שם. האנשים היושבים כיום על הגבעה נחשבים בעינינו כפולשים לרכוש עירוני ועליהם לפנותו. לשם זה הגשנו את משפטי הפינוי ולאחר שנקבל את צווי הפינוי הדרושים, נפנה את האנשים. אם הנכם רוצים בתור וועד השכונה למלא בכנות תפקידכם הציבורי, עליכם להשתדל להשיג בשביל מחוסרי האמצעים, ורק בשבילם, שכונים זולים במקומות שייקבעו ע"י השלטונות המוסמכים."

(הדגשה הוספה – מ' א' ג')

מנגד, בשנת 1953, אותה שנה, נמכרה הקרקע בשיכון צמרת בסכום של 3 לירות למטר מרובע. כך עולה מדבריו של חבר הכנסת דאז, יגאל הורוביץ, בהצעה לסדר היום, בעניין שכונת גבעת עמל (ביום 28.6.72):

"אדוני היושב ראש, הצרכים החיוניים [בשם נדחתה בקשת תושבי גבעת עמל לרכוש את הקרקע – מ' א' ג'] היו בניית שיכון צמרת ואילו המחירים הגבוהים היו 3 לירות למטר מרובע. זה המחיר שבו נמכרה הקרקע ב-1953 לשיכון צמרת, שנתיים לאחר פנייתם, ובמחיר זה יכלו הדיירים לעמוד... אני סבור שמה שהתרחש אז ונמשך עד היום מעיד כי תושבי גבעת עמל נחשבו על ידי רשות הפיתוח כאזרחים סוג ב', אשר אינם ראויים למה שרקאויים התושבים של שיכון צמרת. וילות נחשבו צורך חיוני למדינה. מתן דיור לתושבים מפונים לא נחשב צורך חיוני..... רשות הפיתוח ניצלה בהופעתה בבתי המשפט את העובדה כי הדיירים מתקשים להוכיח בחינה חוקית מתי הגיעו למקום.....רשות הפיתוח מעדיפה למכור את הקרקע לבניית וילות לאנשים פרטיים, חלקם כאלה הקשורים עמה בקשר עסקי."

נוכח מצוקתם של תושבי שכונת גבעת עמל, החליט שר הפנים ביום 23.5.1954 להקים ועדה ציבורית "לברור שאלת שיכונם של תושבי גבעת עמל". במסגרת דו"ח הוועדה (צורף כנספח 15 לבקשת האישור), תחת הסעיף "הצעה לדיוורם של התושבים", פירטה הוועדה את ההצעות הבאות:

1. במידה והתכנון העתידי לבוא יאפשר חלוקה ברורה שישאיר חלק מהמבנים הקיימים על חלקות נפרדות ומוסדיות יש לאפשר לבעליהם לרכוש את השטחים בתנאים שיסכימו עליהם עם הרשות לפיתוח. 2. ... עבור אותם הדיירים אשר ירצו להשתכן במקום בנייני קומות, יהיה צורך לתכנן את השטח על יסוד 8 יחידות לדונם...."



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

בהמשך מפרטת הועדה את שיעורי ההנחה שתינתן לדיירים ואת היקף התמיכה אשר יקבלו מהמוסדות הציבוריים על מנת לממן את רכישת הדירות המתוכננות.

יצוין כי מסקנות והמלצות דו"ח זה לא אומצו הלכה למעשה ע"י המדינה והקרקע לא נמכרה לתושבי גבעת עמל, בין היתר לאור התנגדות עיריית תל אביב (על כך בהמשך)

18. 1954-1960: תביעות הפינוי הראשונות מוגשות ע"י עיריית תל אביב כנגד תושבי השכונה והמשך ניסיונותיהם של תושבי השכונה לפעול להסדרת זכויותיהם מול הגורמים השונים:  
בשנת 1954 החלה עיריית תל אביב להגיש תביעות לפינוי תושבים משכונת גבעת עמל.

במסגרת ת"א (שלום ת"א) 621/54 עיריית תל אביב-יפו נ' לוי, לא פורסם (העתק פסק הדין צורף כנספח 51 לבקשת האישור), הגישה העירייה תביעה כנגד חלק מתושבי גבעת עמל, ועתרה להחזרת החזקה בקרקעות לידיה, בטענה כי הנתבעים נכנסו להתגורר בשטח ללא כל רשות מהתובעת. בית המשפט בפסק דינו דחה התביעה וציין לאמור כי:

"אין מקים לעירייה להתכחש להסכמת שנתנה בשעתו שהבתים נתפשו על ידי הנתבעים... ולהתנכר לאחריותה להושבת הפליטים בכפר גימוסין...". ובהמשך: "לאחר שהעירייה ולו גם בעצה אחת ובצוותא עם גופים ציבוריים אחרים הושיבה את הנתבעים כמו שהושיבה לא תוכל בכל עת למצוא ובכל שעה שכשרה בעיניה להטרידם משום בטענה פולשים אתם ולכן, באשר תלכו- ואפילו לא בטענה ברי רשות אתם רשותם בטלה ולכן באשר תלכו... העירייה אינה יכולה להתנער מן החובה ולהתנכר לאחריותה להציע לנתבעים מקום מגורים אחרים".

במכתב מטעם וועד גבעות עמל מיום 5.3.54 לראש עיריית תל אביב וחברי מועצת העיר (נספח 50 לבקשת האישור) צוין כי שר הפנים הודיע במכתבו מיום 17.11.53 כי בדעתו להגיע לעיריית תל אביב ולהקים ביחד עם רשות הפיתוח וועדה לצורך פיתרון הבעיה. עוד צוין כי בפגישת הוועד עם ראש עיריית תל אביב מיום 21.12.53 סוכם כי ראש העיר יזרז את הביצוע בנדון, ואולם, כך מציין וועד התושבים: "מה הופתענו שתוך כדי המשא ומתן פנתה העירייה בשמה חברי המועצה והגישה נגדנו משפט התובע צווי פינוי וסילוק יד ממספר משפחות כדי להעביר דרך אשר תפגע בכמה עשרות משפחות במקום". הוועד עתר אפוא במכתבו לבטל מיד את צווי הפינוי וסילוק היד שהוגשו נגד התושבים ושלא לבצע פתרונות חלקיים בטרם נמצא פתרון כולל לבעיה.

במכתב נוסף מיום 7.1.55 מאת וועד השכונה לוועדה לחקר שיכונם של תושבי גבעת עמל (צורף כנספח 70 לבקשת האישור) שוב עתר הוועד למציאת פתרון ראוי, הן לתושבים הבוחרים לוותר על ביתם בשכונה והן לתושבים הבוחרים להישאר בבתיהם הנוכחיים בשכונה.

19. שנת 1955 - פרסום נהלים מטעם משרד האוצר למכירת נכסים



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 16-04-29851 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

ביום 1.2.1955 פרסמה המדינה (משרד האוצר- אגף הנכסים) קובץ הוראות כלליות למכירת נכסים (צורף כנספח 13 לבקשת האישור).

בסעיף 11 לקובץ זה, שכותרתו "מכירת נכסים תפוסים על ידי הדיירים" נקבע לאמור:

"זכות קדימה ניתנה לדיירים ברכישת דירותיהם, בכל מקרה בו מתקבלת בקשה לרכישת נכס מאת הקונה או קונים שאינם מחזיקים בנכס, יש לפנות אל הדיירים ולשאול אותם אם הם מעוניינים לרכוש את הנכס בו הם מחזיקים. הפנייה אל הדיירים תעשה לפי הטופס אשר דוגמתו ניתנת בעמוד 17 כנספח א להוראו זו ואשר תשלח בדואר רשום. אם הדיירים לא יביעו את הסכמתם תוך 30 יום לרכוש את דירותיהם, אפשר יהיה לנהל משא ומתן עם המבקשים".

בנוהל אשר פורסם ביום 1.4.1958 (צורף כנספח 14 לבקשת האישור), וכותרתו "הוראות נוהל לקבלת דמי היתר בנכסים עירוניים של רשות הפיתוח" נקבע לאמור בסעיף 6א' שכותרתו "דייר ללא חוזה":

"דייר המחזיק במושכר ללא חוזה ויוכיח שהוא מחזיק במושכר לפני יום 15.4.1953, יערך אתו חוזה ללא קבלת "דמי היתר" וזאת על פי אישורו של מנהל המחוז או מנהל מטה הדיור".

בדומה לפרסומים בעיתון "דבר", גם נוהל זה לא הובא לידיעתם, כפי שעולה מהמשך פניותיהם בנושא לאחר פרסום הנוהל. יוער כי המבקשים טענו, וטענתם זו לא נסתרה, כי תושבי גבעת עמל לא נמנו על קוראי העיתון, והוראות הנוהל לא הובאו לידיעתם, כך שלא יכלו לפעול ליישום האמור בהן ולמימוש זכותם לרכישת הקרקע. על אף שבשלב זה כבר היו מאבקם בעיצומו שום גורם ממשלתי לא טרח ליידע אותם אודות האמור.

20. שנות ה- 60 הסכם למכר קרקעות שכונת גבעת עמל לחברת דיור ב.פ. והתחייבות דיור ב.פ. לספק "דיור אקוויולנטי" לתושבי השכונה שיפנו

ביום 25.2.60, התקיימה ישיבה בעיריית תל אביב בהשתתפות סגני ראש עיריית תל אביב מר א. שכטר, א. בויאר, מר י. חלד ומר י. רבינוביץ (פרוטוקול הישיבה צורף כנספח 52 לבקשת האישור) בה נדונה סוגיית תושבי גבעת עמל. משתתפי הישיבה עמדו מפורשות על כך כי התושבים התיישבו על הקרקע בהסכמת גורמי המדינה ויושבים במקום מזה כ- 12 שנים, וכן צויינה ההבטחה שניתנה לתושבים.

מר שכטר ציין לאמור כי רשות הפיתוח מוכרת קרקעות תפוסות לקבלנים פרטיים, אשר הגישו זה מכבר תביעות כנגד התושבים, וכי ראש העירייה תבע מרשות הפיתוח "להפסיק מכירת הקרקעות בתחום תל אביב בכלל ובגבעת עמל בפרט עד לבירור הבעיה. בגבעות עמל תפוסים גם שטחים השייכים לעיריית תל אביב והמיועדים למגרשי ציבור. ברור כי לא נוכל לפנות את התושבים בטרם נוכל להמציא להם הצעה קונסטרוקטיבית".

סגן ראש העיר ד"ר כדורי ציין לאמור כי:



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

1 "עלייתן של המשפחות על הקרקע נעשתה בהסכמתה הבלתי רשמית של  
2 העירייה...העירייה הגישה תביעות משפטיות נגד 23 משפחות... עשינו זאת בעיקר  
3 על מנת למנוע הפעלת חוק ההתיישנות...התושבים רוצים להשתקע במקום זה.  
4 רשות הפיתוח מתנגדת לכך כי הקרקע יקרה מאוד".  
5

6 מר בויאר ציין לאמור כי :

7 "סבור כי רק על יסוד מסחרי אפשר לפתור את העניין. לשם כך יש לעודד חברה  
8 פרטית שיבטיחו לה אחוזי בנייה גבוהים יותר והקלות נוספות".  
9

10 מר י. חלד ציין כי :

11 "אין לשכוח כי האנשים נמצאים כבר 12 שנה במקום וניתנה להם גם הבטחה  
12 מסוימת. עלינו לדרוש מרשות לפיתוח שתנהג במקרה זה כמו לעסק מסחרי".  
13

14 מר בויאר הציע לנקוט בפתרון שננקט בשכונת נורדיה, שם לדבריו, הבטיחו לחברה פרטית אחוזי  
15 בניה גבוהים והקלות נוספות, מה שאיפשר לפתור בעיה דומה "על בסיס מסחרי". להצעה זו  
16 הצטרף מר הלר.  
17

18 לכך השיב מר י. רבינוביץ' וציין :

19 "ישנן שתי אפשרויות...מביע ספקות לגבי כדאיות הדרך השנייה כי החומר  
20 האנושי של גבעת עמל שונה מזה של נורדיה".  
21

22 בשיבה סוכם כי מר רבינוביץ' ומר שכטר יזמינו את "בעלי הקרקעות במקום למו"מ בדבר שיקום  
23 השכונה. אם בעלי הקרקעות לא יסכימו לבוא בדברים עם חברה קבלנית".  
24

25 השכונה, כאמור, מעולם לא שוקמה ותחת זאת נמכרה, מעל ראשי התושבים, בשנת 1961.  
26

27 ביום 29.2.1960 פנה ראש עיריית תל אביב, מר מרדכי נמיר, למנהל הרשות לפיתוח במחוז הדרום  
28 (העתק המכתב צורף כנספח 16 לבקשת האישור) בבקשה לעצור את מכירת קרקעות גבעת עמל  
29 ליושביהם :

30 "...נמסר לי על ידי סגני מר א. שכטר כי רשות הפיתוח מוכרת מגרשים בתוך  
31 השכונות הנ"ל לבעלים פרטיים (במקרה הקונקרטי המדובר בגבעת עמל) בלא לבוא  
32 בדברים אתנו בכל הנוגע לתוכניותינו בדבר תכנון העיר ובינויה...אני פונה, לכן,  
33 אליכם בתביעה להפסיק את מכירת הקרקע בתוך השכונות בכלל ובגבעת עמל  
34 בפרט, עד לקיום בירור בינינו בדבר הדרך לשיתוף פעולה הכרחי בשטח זה".  
35

36 במכתבים נוספים מחודשים פברואר ומאי 1960 מאת ראש העיר מר נמיר ומ"מ ראש העיר, מר א.  
37 שכטר לרשות הפיתוח ולשר המשטרה (העתק המכתבים צורף כנספח 17 לבקשת האישור) צוין  
38 לאמור כי הנהלת העירייה הדנה בשיקום שכונת גבעת עמל פנתה לרשות הפיתוח בבקשה שלא  
39 למכור את הקרקע בלי אישורה, ביקשה כי תקויים התייעצות עם העירייה בנוגע לכל עסקה שיש



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

1 כוונה לבצע בגבולות שטח העירייה וכן ציינה כי תעשה כל שביכולתה כדי להגיע לפיתרון בעיית  
2 שיקום השכונה.

3  
4 יצוין כי העירייה פעלה בשלב זה לביצוע פיקוח יתר על תושבי השכונה. וראו לדוגמא מכתב מיום  
5 7.4.60 מאת סגן ראש העיר מר שכטר למהנדס העיר, אשר כותרתו: **"פיקוח יתר בשטח גבעות**  
6 **עמל"** (צורף כנספח 53 לבקשת האישור); מכתב מיום 30.3.1960 מאת סגן ראש העיר, מר שכטר,  
7 מאת מנהל המחלקה לפיתוח ולנכסים (נספח 54 לבקשת האישור) בו צוין לאמור: **"נתתי הוראות**  
8 **למפקח האזורי להודיע למחלקת ההנדסה על כל מקרה של הכנות לבנייה בלתי חוקית במקום"**.  
9 וכן הודגש במזכר מיום 22.4.60 מאת סגן ראש העיר, מר א. שכטר לסגן ראש העיר מר גולדשטיין  
10 (נספח 55 לבקשת האישור) כי: **"נתתי שוב הוראו להקפיד על השטח הזה ולאחוז ככל האמצעים**  
11 **העומדים לרשותנו נגד הבונים, בלי נטילת רישיון ובניגוד לחוק"**.

12  
13 ביום 10.10.1960 התקיימה ישיבה בעניין גבעת עמל בעיריית תל אביב בה השתתפו מטעם  
14 העירייה סגן ראש העיר מר י. רבינוביץ', ד"ר כדורי, מר אורן, מר קרמוצקי ומר אפלבוים, ומטעם  
15 סולל בונה, מר כהן ומר בנימיני. בישיבה זו הסכימו הצדדים על מכירת קרקעות גבעת עמל  
16 לחברה לבנין ולעבודות ציבוריות "סולל בונה", וגיבשו את עיקרי הסכם המכר העתיד להיכרת.  
17 בסיכום הישיבה (צורף כנספח 18 לבקשת האישור) צוין לאמור:

18 **"העירייה קבלה לתשומת ליבה כי חברת סולל בונה בע"מ רכשה מהרשות לפיתוח**  
19 **את קרקעות ג'מוסין המזרחית... מתוך מגמה לעודד פעולות לחיסול משכנות עוני**  
20 **ושיפור העיר מסכימה העירייה לעזור למו"מ בביצוע מפעל השיכון על הקרקע**  
21 **הנ"ל כמפורט לעיל: 1. לאחוז בכל האמצעים העומדים לרשות העירייה לשם**  
22 **מניעת כל אפשרות בנייה ללא רישיון על הקרקע הנ"ל ונקיטת פעולות משפטיות**  
23 **נגד העבריינים. 2. להמשיך בגביית הארנונות מן המחזיקים בהתאם לשומה**  
24 **הקיימת עד לפינויים מן הקרקע. 3. במקרה של התנגדות בלתי סבירה מצד**  
25 **המחזיקים לפינויים להמליץ בפני הממשלה על הפקעת הקרקע לטובת סולל בונה**  
26 **4. להמליץ בפני המוסדות המוסמכים על מתן הקלות בבניה בביצוע תכנית בנין עיר**  
27 **מאושרת"**.

28  
29 בסיכום הישיבה שנערך בחברת סולל בונה (צורף כנספח 19 לבקשת האישור) צוין לאמור כי:

30 **"העירייה תדאג לכך שהתוכנית הנ"ל תאושר הן על ידי מוסדות התכנון שלה והן**  
31 **על ידי המוסדות המוסמכים הנוגעים בדבר. ייחתם חוזה בין העירייה וסולל בונה**  
32 **שבו בנוסף למפורט לעיל יכללו פרטי ההקלות בבנייה וההתחייבויות של הצדדים"**.

33  
34 מעיון בסיכום ישיבה זה עולה כי לא אוזכרה בה כלל אחריות החברה לבניית דיור לתושבים  
35 במקום, וכל שצוין הינו אך עלויות אחזקתו של השטח וההוצאות הנדרשות לפינוי "הפולשים".  
36 באותו פרוטוקול (נספח 19) נאמר:

37 **"הואיל והעירייה מעודדת פעולות לחיסול משכנות עוני ושיפור העיר ולאחר שסולל**  
38 **בונה רכשה מאת הרשות לפיתוח את קרקעות ג'מוסין הנ"ל ותאלץ להשקיע**  
39 **הוצאות מרובות הקשורות בפינוי הדיירים, הריסת מבנים, החזקה ופיתוח,**  
40 **מסכימה בזאת העירייה בתור פיצוי נאות לקשיים וההוצאות הנ"ל"**.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

בהמשך לכך, ביום 7.11.1960 התקבלה במינהל מקרקעי ישראל החלטה המתירה לרשות לפיתוח למכור 83.5 דונם מקרקעות מתחם גבעת עמל (גושים 6107 ו-6108) לחברת "סולל בונה" (העתק ההחלטה צורף כנספח 2 לתגובת המשיבות 1-2 מיום 13.7.16, להלן: תגובת המשיבות 1-2). בסיום ההחלטה צוין לאמור:

**"הוחלט לאשר מכירת השטח לפי מחיר של 22.50 ל"י לממ"ר...עבור כל השטח בממוצע, מבלי לכלול את המכירה במסגרת ההסכם הכללי שנחתם עם החברה ובתנאי שישלמו 25% במזומן והיתרה בששה תשלומים...בתוספת רבית והצמדה ובהנאי שהחברה תתחייב ותצהיר שהיא מכירה בזכות הדיירים במקום שאם ירצו יוכלו לקבל דיור בשיכונים שייבנו" (הדגשות הוספו- מ.א.ג.).**

ביום 24.2.61 נחתם הסכם למכירת קרקעות גבעת עמל בין רשות הפיתוח לבין חברת "דיור ב.פ. בע"מ- חברה פרטית מוגבלת במניות", חברת בת של חברת סולל בונה (להלן: **דיור ב.פ.**) (ההסכם עם ב.פ. צורף כנספח 20 לבקשת האישור; להלן: **הסכם 1961**). יצוין כי לא נערך כל מכרז של המדינה בטרם חתימת חוזה זה, וטענת המבקשים, ההסכם נערך בניגוד לנוהלי רשות הפיתוח, ובמחיר נמוך ממחיר השוק (סעיף 87 לבקשת האישור).

מטרת ההסכם הוגדרה בסעיף 4(א) כדלקמן: **"מטרת העסקה: רכישת קרקע למטרת הקמת שיכונים ומבנים אחרים"**.

הסכם זה כלל הכרה של הצדדים בזכויותיהם של תושבי גבעת עמל למגורים ולשיכון בקרקעות גבעת עמל ובהתאם לכך התחייבות מפורשת ובלתי חוזרת של דיור ב.פ. לפעול למימוש זכותם של תושבי גבעת עמל לדיור חלופי אקוויוולנטי בדרך של שיכונים בבניינים שתקים דיור ב.פ. על קרקעות גבעת עמל:

כך צויין לאמור במבוא להסכם:

**"...והואיל וקיימים על הנכס בניינים ומבנים ארעיים אחרים התפוסים ע"י דיירים ו/או מחזיקים ללא כל זכות חוקית (להלן המשתכנים), והואיל והרוכש ביקש מאת המוכר למכור לו את הנכס על מנת להקים עליו שיכונים ומבנים אחרים והואיל והרוכש מצהיר כי הוא מכיר בזכותם של המשתכנים לקבל דיור אקוויוולנטי בשיכונים שייבנו על ידו על הנכס, במידה יירצו בכך..."**  
(הדגשה הוספה – מ' א' ג').

במסגרת ההסכם התחייבה הרוכשת להגיש לוועדת בניין ערים תכנית בניה מפורטת של הבניינים שייבנו על המקרקעין, לעשות את כל הפעולות הנדרשות לשם קבלת אישור בניה ולסיים את עבודות הבנייה תוך 5 שנים מיום אישור התוכנית (סעיף 4 להסכם).

ובהמשך, בסעיף 6 להסכם צוין כי הרוכש, דיור ב.פ., מודע לכך שישנם מחזיקים בקרקעות **"בזכות או שלא בזכות"**, ובהמשך שוב הודגשה חובתה של דיור ב.פ. לשיכון המתיישבים בבניינים שיוקמו על ידה על קרקעות גבעת עמל:



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

6.א. חזקה: המוכר העמיד את הנכס לרשותו ולהחזקתו המלאה של הרוכש מיום 7.11.60 והרוכש מצהיר כי קיבל ומחזיק בנכס מאותו יום. ידוע לרוכש שיש מחזיקים בנכס בזכות או שלא בזכות והוא קונה את הנכס כמות שהוא ואין כל המוכר כל חובה לפנות את הנכס עבור הרוכש ו/או לשאת בהוצאות הקשורות בפינוי הנכס.

ב. הוסכם במפורש בין הצדדים כי הרוכש מתחייב לתת למשתכנים, דיור אקוויולנטי בבניינים או השיכונים שיוקמו על ידו על הנכס במידה וירצו בכך".  
יצוין כי בסעיף 4.ג(1) הודגש כי התחייבות הרכוש בסעיף 6.א. הינה תנאי יסודי, ואי קיומה יקים למוכר זכות לביטול ההסכם".

התמורה שנקבע כי הרוכש ישלם בעבור הקרקע הייתה 1,877,130 ל"י, לפי חישוב של 22.5 ל"י לכל ממ"ר (ראו סעיף 7 להסכם). בסעיף 8 להסכם נקבע לאמור:

"החל מיום קבלת החזקה כאמור בסעיף 6:

א. אחראי הרוכש כלפי הממשלה וכן כלפי כל רשות, גוף או איש על עבירה או נזק כל שהם שייגרמו או קנס או פיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה מפעולות הפיתוח, מהבניה על הנכס, הנהלתו והשימוש בו, ומכל הפעולות אחרות בנכס ועל המוכר לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

ב. ...

ג. במקרה והמוכר יחוייב לשלם כל סכום שהוא כתוצאה מהעילות האמורות, מתחייב הרוכש להחזיר למוכר כל סכום ששולם על ידו, כולל הוצאות משפט, שכר טרחת עו"ד המגיעים בקשר לכך, וחשבון שיוגש לרוכש ע"י המוכר בקשר להוצאות אלו, ישמש הוכחה מספיקה לנכות הסכום ששולם, בתנאי מוקדם, שהמוכר חייב להודיע בהקדם האפשרי לרוכש על כל דרישה או תביעה כזו כדי לאפשר לו להגן על זכויותיו".

סעיף 14 א. מוסיף וקובע במפורש כי ככל שדיור ב.פ. תרצה להעביר זכויותיה ו/או חובותיה בהסכם זה לאחר, היא תידרש להסכמתה מראש ובכתב של הרשות לפיתוח:

"הרוכש מתחייב שלא להעביר את זכויותיו או התחייבויותיו לפי הסכם זה או כל זכות או התחייבות הנובעים ממנו, לאחר או לאחרים בשלמות או באופן חלקי, בלי הסכמת המוכר מראש ובכתב כל עוד הוא לא נרשם על שמו".

להבטחת התחייבויות דיור ב.פ. נרשמה לטובת רשות מקרקעי ישראל משכנתא אשר בהמשך עברה ונרשמה על זכויות דנקר השקעות לאחר ההתקשרות בין דיור ב.פ. לדנקר השקעות (סעיף 83 לבקשת האישור; פסקה 11 לתגובה הראשונית מטעם משיבות 1-2).

במועד החתימה על ההסכם התגוררו במתחם כ- 120 משפחות ורוב הנכסים שנכללו בהסכם נרשמו ע"ש דיור ב.פ. בשנת 1966, כאמור בהוראת ההסכם (ראו סעיף 10 לתגובת המשיבות 1-2). מאותו מועד החלו להצטרף משפחות נוספות למתחם (אולי בשל ההבטחה לקבלת דיור, ואולי כחלק מההתרחבות הטבעית), אולם באותו שלב מדובר היה במשפחות המקור שהגיעו בשנת 1949 בהוראת הרשויות.

ביום 24.11.61, כשנודע לתושבים דבר ההסכם, הם פנו לרשויות ומחו על עריכת הסכם "מעל לראשיהם", ולמעשה מכירת זכויותיהם מכוח אותה הבטחה של בן גוריון, בה הכירו הרשויות



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

במסגרת ההסכם, לאחרים. הממונה הארצי על המכירות במינהל מקרקעי ישראל, השיב להם במכתב שנועד להרגיע את חששותיהם (מכתב מיום 6.12.61 נספח 21 לבקשת האישור):

**"הריני להודיע שחב' סולל בונה רכשה מאיתנו חלקות קרקע שונות בגבעת עמל והתחייבה לתת למשתכנים דיור אקוויולנטי בבנייני שיכונים שיוקמו על ידה במידה וירצו בכך".**

כלומר, המדינה בשלב זה לא התכחשה להתחייבותיה.

נראה היה שבחלוף קצת יותר מעשור, מהבטחתו של בן גוריון, סוף סוף זכו תושבי גבעת עמל להכרה בזכויותיהם. אולם, כפי שיובהר עוד להלן, הבניה במתחם לא יצאה אל הפועל והמדינה אף בחנה אפשרות לביטול ההסכם עם דיור ב.פ. ואולם מסיבות שונות נמנעה מלעשות כן.

21. שנים '61-'69 - התנערות המדינה ודיור ב.פ. מהתחייבותן לספק "דיור אקוויולנטי", הגשת תביעות משפטיות כנגד תושבי השכונה, וביצוע צווי הריסת מבנים בשכונה :

חודשים ספורים לאחר חתימת הסכם 1961 ומכירת השטח לדיור ב.פ. בו הוסכם כי תושבי גבעת עמל יזכו לדיור אקוויולנטי, החלה עיריית תל אביב בהריסת בתים בשכונה. כך עולה ממזכר מיום 30.7.61, מאת מנהל המחלקה לפיקוח בעיריית תל אביב אל מר רבינוביץ, סגן ראש העיר (צורף כנספח 57 לבקשת האישור): **"...בוצעה הריסת 2 מבנים... לפעולה זו גויסו 14 מפקחים מענפים שונים... כן הוצעה המשטרה שאסרה... את המפריעים".**

ביום 17.12.61 (לאחר קבלת מכתב הממונה נספח 21), פנה ועד התושבים במכתב למבקר המדינה (צורף כנספח 58 לבקשת האישור) בו ביקש להבין מדוע נדחתה פנייתם לרכישת הקרקע, האם התקיים מכרז כדון, ומה התנאים שסולל בונה התחייבה כלפי המשתכנים בדיור אקוויולנטי.

בתשובה לכך השיב מנהל האגף לבעלות ולרישום של מנהל מקרקעי ישראל במכתב מיום 28.12.61 (צורף כנספח 59 לבקשת האישור) כי: **"התחייבה החברה הרוכשת לתת למשתכנים דיור אקוויולנטי בבניינים שיבנו על ידה, במידה וירצו בכך... כמסבר לעיל לא היה מקום למכרז במקרה זה".**

במכתב התשובה מיום 5.2.62 מאת מבקר המדינה לוועד התושבים (צורף כנספח 60 לבקשת האישור), צויין לאמור, כי:

**"תוך בירור תלונתכם נודע לנו, כי למשתכנים במקום אין זכויות משפטיות לגבי הדירות המוחזקות על ידיהם, מאחר ולא נעשו חוזים איתם וגם לא שילמו שכר דירה ודמי חכירה. אבל גם נודע לנו שלמרות המצב הזה נקבע עם חברת "סולל בונה", לה נמכרו החלקות וחלקי חלקות בגושים 6107 ו- 6108, שתדאג לדיור אקוויולנטי לאלה המשתכנים שירצו בכך, כשהמשא ומתן בקשר לערך הדירות המיועדות להריסה וערך הדירות שהמשתכנים ירצו לקבל ייעשו ישירות בין החברה לבין המשתכנים הנוגעים בדבר. לאור האמור לעיל אין אנו יכולים למצוא דופי בכך כי השטח הנדון נמכר לחברה במקום למכור חלקות נפרדות למשתכנים,**



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 16-04-29851 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

בייחוד כשמדובר בשטח הדורש תכנון ופיתוח בהיקף רחב. עצם העניין שהשטח נמכר לחברה ללא מכרז ישמש חומר לביקורת משרדנו".

במקביל, שוגרו לתושבי גבעת עמל עשרות מכתבי דרישה לסילוק יד באמצעות ב"כ עו"ד פריאור (נספח 22 לבקשת האישור) בזו הלשון:

**"בשם מרשתי - מנהל מקרקע" ישראל וחברת דיור ב.פ. בע"מ הנני לפגות אל כבודו כדלקמן:**

מרשתי הנן הבעלים של חלקה מגוש 6107/8. כבודו תופס את החלקה הנ"ל השייכת למרשתי מתון השגת גבול וללא כל זכות חוקית. לפיכך נדרש כבודו לסלק את ידו מהשטח אותו תפס ללא כל זכות חוקית ולפנותו מכל אדם וחפץ על מגת לאפשר למרשתי להחזיק בהתאם לזכותם. אם לא יסלק כבודו ידיו מהשטח, כאמור, תוך 14 יום מתאריך מכתב זה יאלצו מרשתי לתבוע סילוק יד כבודו מהשטח באמצעות בית המשפט וגן יתבעו מרשתי פיצויים על הנזקים שנגרמו ונגרמים להן כתוצאה מתפישת השטח והשימוש על ידי כבודו וכתוצאה מכך שכבודו מנע ומונע מרשתי את ההנאה מהשטח השייך להן. מרשתי מביעות תקוותן שכבודו ייענה להתראה זו וימנע מהן לפנות לבית המשפט פנייה העלולה לגרום לכבודו הוצאות מרובות".

המבקשים טוענים כי עו"ד פריאור ייצג הן את עיריית ת"א, הן את מנהל מקרקעי ישראל, כמו גם מר צבי אברמוביץ, יזם פרטי שהיו לו קרקעות בשטח (סעיף 89 לבקשת האישור).

במכתב מיום 24.9.62 מאת עו"ד קניג, ב"כ תושבי גבעת עמל, אל מר י. וייץ ממנהל מקרקעי ישראל (צורף כנספח 61 לבקשת האישור), קבל עו"ד קניג על כך כי מצד אחד הבטיחה החברה רוכשת הקרקע לדאוג לדיור לתושבים ומצד שני היא תובעת את סילוק ידם, וכן צויין כי התביעות כנגד התושבים מוגשות ע"י אותו עורך דין בשם הרשות לפיתוח ובשם ב.פ. דיור:

**"מרשי הסתמכו על החוזה הנ"ל [הסכם 1961-מ.א.ג.] וניסו לבוא במשא ומתן עם החברה הנ"ל, אולם ללא כל תוצאות. החברה הנ"ל לעולם לא הציעה דיור אקוויולנטי, לא בבניינים ולא בשיכונים בשטח, ולא בכל מקום אחר. במקום הצעה כזו, ניסו להשתמש במשטרה ולבסוף בבית המשפט... כאשר הוגשו משפטי פינוי ו/או סילוק יד על ידכם ממש זה מפליא אותנו מאוד מאוד..."**

בישיבה שהתקיימה ביום 23.6.1963 בהשתתפות סגן ראש העיר, מר י. רבינוביץ, נציגים מ"סולל בונה" והאדריכלים גב' אורבך ומר ברון צויין (פרוטוקול סיכום הישיבה צורף כנספח 62 לבקשת האישור) כי אנשי "סולל בונה" פינוי זה מכבר מהקרקע כ- 43 משפחות וכי לאחר מכן מצויות על השטח כ- 180 משפחות.

ביום 27.5.63 פנו שוב תושבי גבעת עמל אל סגן ראש העיר ויו"ר ועדת בנין ערים, מר י. רבינוביץ (העתק המכתב צורף כנספח 63 לבקשת האישור) ובו ביקשו כדלקמן:

**"בהסכם המכירה בין החברה לבין המנהל התחייבה החברה לתת למשתכנים דיור אקוויולנטי בשטח, דבר שהחברה מסרבת לעשותו. לאור הנזכר לעיל מבקשים משתכני המקום מכבודו לא לאשר לחברה הנ"ל שום תכנית בניה על השטח הנ"ל כל עוד מסרבת החברה לדון עם המשתכנים בהתאם להתחייבותה בהסכם המכירה בינה לבין המנהל בנוגע לדיור משתכנים".**



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

בנסיבות אלה הגביר ועד תושבי גבעת עמל את פעילותו הציבורית ובתוך כך פנה לגורמי ממשל רבים בבקשה לסייע לתושבי גבעת עמל לשמור ולממש את זכויותיהם בביתם. מכתביהם של אישי ציבור שונים לפנייתם של ועד תושבי גבעת עמל בשנים 1962-1965, מעלים כי הכל התכחשו לזכויותיהם, חלקם של הגורמים הללו הודיע כי הנושא אינו בטיפולם, חלקם הודיע כי הפנה המכתב למנהל מקרקעי ישראל להמשך טיפול, אך לא השיבו תשובה נוספת, ואחרים אמרו שאינם יכולים להתערב כיון שהעניין מצוי בערכאות. בחרתי להביא מספר דוגמאות הממחישות את רוח הדברים (פניות התושבים ומכתבי התגובה צורפו כנספחים 24-25).

ביום 2.9.62, משיב לתושבים שר החקלאות דאז, מר משה דיין, כותב שביקש את התייחסות המינהל וכי המינהל הבהיר לו כי חברת סולל בונה התחייבה (בהסכם 1961) לתת לתושבים דיור אקוויוולנטי. מר משה דיין מסיים כך את מכתבו: **"אינני מבין לכן את המשפט במכתבכם – "מתנכרים להסכם המכירה שעליו חתמו" – אני מציע כי תבררו תלונותיכם נגד סולל בונה עם מינהל מקרקעי ישראל, מר י' ויץ".** היינו, השר מפנה את התושבים למינהל, אותו מינהל המגיש תביעות פינוי כנגדם. ביום 21.7.63, משיב לפניית התושבים מנהל לשכת שר השיכון כך: **"הננו להודיעכם כי פתרון הבעיות שהעליתם במכתבכם אינו בסמכותו של שר השיכון. משרדנו מטפל כעת בהצעת חוק למשכנות עוני ולאחר קבלת החוק ע"י הכנסת, יובטחו זכויותיהם של תושבי שכונות העוני";** דוד בן גוריון עצמו, לאחר שפרש מתפקידיו, משיב להם ממקום מושבו בשדה בוקר (מכתב מיום 13.3.65), כך: **"לצערי איני יכול לעזור לכם כי אני גר רחוק מכל המשרדים והחברות. גם איני משתתף בפועל בעבודת הכנסת. אבל אני מעביר העתק מכתבכם למנהל מקרקעי ישראל, בבקשה לברר תלונתכם. ויכתוב לכם".** חבר כנסת ש' פרלשטיין העלה בכנסת שאילתא בעניין לשר השיכון, אך האחרון השיב כי העניין אינו בסמכות משרדו, אלא בסמכות מינהל מקרקעי ישראל.

על אף התחייבות דיור ב.פ. למציאת דיור חלופי אקוויוולנטי לתושבי גבעת עמל, ובסתירה לכך, זמן לא רב לאחר מכן החלה דיור ב.פ. לשלוח לתושבי גבעת עמל מכתבי דרישה לסילוק יד באמצעות בא כוחה עו"ד פריאור (ראו מכתבים אשר נשלחו בשנים 1962-1963 לתושבי השכונה- צורפו כנספחי 22 לבקשת האישור). כך, לדוגמא, צויין במכתב למר וגב' טעוני מיום 11.4.62:

**"בשם מרשתי - מנהל מקרקעי ישראל וחברת דיור ב.פ. בע"מ הנני לפגות אל כבודו כדלקמן: מרשתי הנן הבעלים של חלקה...במגוש 6107/8. כבודו תופס את החלקה הג"ל השייכת למרשותי מתון השגת גבול וללא כל זכות חוקית. לפיכך נדרש כבודו לסלק את ידו מהשטח אותו תפס ללא כל זכות חוקית ולפנותו מכל אדם וחפץ על מגת לאפשר למרשותי להחזיק בהתאם לזכותם. אם לא יסלק כבודו ידיו מהשטח, כאמור, תוך 14 יום מתאריך מכתב זה יאלצו מרשותי לתבוע סילוק יד כבודו מהשטח באמצעות בית המשפט וכן יתבעו מרשותי פיצויים על הנזקים שנגרמו ונגרמים להן כתוצאה מתפישת השטח והשימוש על ידי כבודו וכתוצאה מכך שכבודו מנע ומונע מרשותי את ההנאה מהשטח השייך להן. מרשותי מביעות תקוותן שכבודו יענה להתראו זו וימנע מהן את ההכרח לפנות לבית המשפט פנייה העלולה לגרום לכבודו הוצאות מרובות".**



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 16-04-29851 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

במקביל, המשיכה עיריית תל אביב במדיניותה להקשות את חיי התושבים בשכונה. כך, במזכר פנימי של מחלקת מזכיר העיר של עיריית תל אביב-יפו מיום 16.6.65 (נספח 28 לבקשת האישור) הבהיר כי מטרת העירייה הינה לגרום לתושבים לחוש בלתי רצויים:

**"במשך שנים הוגשו משפטים ע"י העירייה והרשות לפיתוח- בעיקר לשם הבטחת הבעלות על הקרקע מפני חוק ההתיישנות...הכוונה איננה לפנות את האנשים אלא לתת להם את ההרגשה שאינם בעלי הקרקע וכי הבעיה לא מצאה פתרון ע"י שכיחה או התיישנות".**

22. בג"ץ סרבי

בשנים 1964-1965 הגישו מינהל מקרקעי ישראל וחברת דיור ב. פ. תביעות בבית משפט השלום לפינוי ולסילוק יד נגד 6 משפחות המתגוררות בשכונת גבעת עמל ב' אשר סירבו להתפנות (ת"א 18366/65 ות"א 22776/64). את התביעות יזמה חברת דיור ב.פ., והמינהל הצטרף אליהן כתובע (היות ובאותה עת הבעלות על-פי-דין בקרקע טרם הועברה ממנו לחברת דיור ב.פ.). בתביעות נטען כי המשפחות הנתבעות תפסו את הנכסים ללא זכות ונותרו להתגורר בהם ללא זכות בניגוד לרצון הבעלים. המשפחות טענו מנגד, כי הן מחזיקות בנכסים כדין בתוקף הרשות שניתנה להם עוד בעת עלייתם על הקרקע.

לאחר שהוגשו תביעות אלה, הגישו המשפחות עתירה, בה ביקשו לצוות על מינהל מקרקעי ישראל לבטל את תביעות הפינוי האמורות שהוגשו נגדן, וכן עתרו לצוות על המינהל להגיש תביעה נגד ב.פ. דיור לביצוע בעין של הסכם 1961 (ראו: בג"ץ 326/65 שלמה סרבי נ' מינהל מקרקעי ישראל, ירושלים, פ"ד כ(2) 490 (1966), בעמ' 493, להלן בג"ץ שלמה סרבי).

לבקשת המשפחות הוציא בית המשפט צו-על-תנאי, בו נדרש מינהל מקרקעי ישראל להראות טעם, מדוע לא יגיש תביעה נגד דיור ב.פ. לבצוע בעין של הסכם 1961, ומדוע לא יבטל את תביעות סילוק-היד שהוגשו נגד העותרים (ת"א 18366/65 ות"א 22776/64) או יבקש למחוק את שמו כתובע מתביעות אלה (ראו בג"ץ שלמה סרבי, בעמ' 494).

ביום 23.5.66 ניתן פסק דינו של בית המשפט העליון, ובו דחו שלושת שופטי ההרכב (כב' השופטים לנדוי, כב' השופט קיסטר וכב' השופט כהן) את טענת מינהל מקרקעי ישראל כי התושבים התיישבו על קרקע השכונה שלא ברשות והינם בבחינת פולשים ומסיגי גבול. בית המשפט הכיר בכך שההבטחה שניתנה לתושבים ע"י הממשלה בשנת 1949 ובאה לידי ביטוי אף בהסכם 1961- הינה תקפה ומחייבת ומתח ביקורת על התנערו המדינה מקיום הבטחתה.

וכך מציין כב' השופט לנדוי, בעמ' 494 לפסק הדין:

**"ושנית - והוא העיקר - עילת הבקשה של העותרים נעוצה בהבטחה שניתנה למפוני מנשיה בשעתו, אחרי העברתם לג'מוסין. על הבטחה זו מעידה ההודעה הממשלתית שהוזכרה לעיל. בעיקרם של דברים אומרת העתירה שעל המינהל, כרשות ציבורית, חובה על-פי המשפט הציבורי, לכלכל את צעדיו כך שלא תופר**



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

ההבטחה אשר ניתנה לעותרים על-ידי השלטונות. הבטחה זו משתקפת בהסכם בין המשיב ובין חברת דיור ב' פ' בע"מ, שם התחייבה החברה להמציא למשתכנים "דיור אקוויולנטי". בקשת העותרים, שהמשיב יחויב לעשות למען בצוע ההתחייבות החוזית ההיא באה, איפוא, בעקיפין לתת תוקף להבטחה המקורית של השלטונות. נראו לי שקובלנה מסוג כזה מקומה לכאורה בבית-משפט זה, ואין לפטור את הענין בטענה שההסכם בין המינהל ובין החברה הקונה הוא הסכם מכירה פרטי, ואף לא בטענה (שגם היא נטענה על-ידי ד"ר חשין) שההבטחה, אשר ניתנה בשנת 1949, היתה אקט מדיני גרידא, שממנו אינן יכולות לנבוע שום תוצאות משפטיות".

ואף כב' השופט קיסטר מציין (בעמ' 499-500 לפסק הדין):

"המשיב טוען כי העותרים באים בדרישות מופרזות. אמנם אין לפנינו שום הערכה ואין לנו כל הוכחה על כך כי הדרישה הזו מופרזת, אך אפילו נכון הדבר, גישת המשיב וחברת דיור ב' פ' בע"מ לא ישרה בעיני, מאחר ובתביעות הפינוי שהם הגישו נגד העותרים, לא הודו בזכותם של העותרים לקבל שיכון אקוויולנטי ומתקבל הרושם כי אין הם רואים בם אלא טרדנים ומה שמציעים להם הינו כתורת חסד".

כן הוא מדגיש (בעמ' 501), כי:

"העותרים זכאים לכך כי קביעת הדיור האקוויולנטי תיעשה על-ידי רשות הפועלת בדרך שיפוטית או מעין שיפוטית, היינו: לא על-ידי אינטרסנטים או גופים שיש להם נגיעה בענין, ולא בדרך שרירותית כאילו היתה זו מתת-חסד הניתנת להם, אלא על-ידי בירור ושמיעת הוכחות ושיקול-דעת מתאים".

כב' השופט כהן ציין אף הוא (בעמ' 503), כי:

"זאת ועוד: מחומר הראיות המונח לפנינו עולה בעליל שאין כל חילוקי דעות בין המשיב ובין החברה בדבר אותן טובות-ההנאה שיש להעניק לעותרים על-פי ההסכם שביניהם. גם המשיב וגם החברה מודים בפה מלא שחייבים הם לשכן את העותרים, ואין הם זוממים להשתמש ממילוי חבותם זו. ההבדל בינם לבין העותרים הוא, שלפי גירסתם של המשיב והחברה, הם ולא העותרים יקבעו מהו הדיור החלוף או הפיצוי הסביר וההוגן לתת לעותרים, ואין הם חבים לתת אלא לאחר מתן פסק-הדין של סילוק-יד העותרים...אוסף עוד ואומר שמנקודת ראות ההסכם עצמו, יש לה לגירסתם של המשיב והחברה על מה להישען, שהרי החכרה לא קיבלה על עצמה אלא התחייבות להעמיד לרשות המפונים מן המבנים שיהיו, דיור חלוף במבנים החדשים שהיא תקים על אותה הקרקע: ופשיטא שאין היא יכולה להרוס את המבנים הקיימים ולהקים מבנים חדשים, כל עוד לא פונו התושבים מבתיים תחילה. ואולם נראו לי שאם אין בהסכם ההוא משום עילת תביעה בידי העותרים, על-כל-פנים יש בו, לכאורה, משום ראייה בידיהם שאין הם מסיגי-גבול. אמת נכון הדבר שבהקדמה להסכם מדובר על שני סוגי חושבים, "דיירים" מכאן ו/או מחזיקים ללא כל זכות חוקית" מכאן; אבל לגבי שני הסוגים הללו גם יחד מצהירה החברה כי היא מכירה בזכותם "לקבל דיור אקוויולנטי בשיכונים שייבנו - על הנכס, במידה וירצו בכך", והתחייבה לתת להם; ובהעדר ראייה לסתור, יש לראות בהצהרה ובהתחייבות אלו משום ויתור מראש על ההבחנה בין המחזיקים בזכות לבין המחזיקים שלא בזכות, שהרי כאלה כן אלה התחייבה החברה לשכן בבנייה, אם רק ירצו בכך. ברם, אם נכוונות הן טענותיהם העובדתיות של העותרים בעתירתם - ולא באה עליהן הכחשה בתשובת המשיב - ולאור לשון ההודעה לעתונות שפורסמה עוד בשנת 1949 מטעם משרד ראש הממשלה והמובאת בפסק-דינו של חברי, השופט לנדוי, מסתבר שהעותרים לא עלו על הקרקע באורח בלתי-חוקי וללא רשות, כי אם יושבו או התיישבו שם "בהסכמת המוסדות המוסמכים"; ומאחר והאדמות הללו הוקנו, עם תוקף למפרע, לאפוטרופוס לנכסי נפקדים, הרי מה שנעשה בהסכמת המוסדות המוסמכים, יש לכאורה לראותו



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

כאילו נעשה ברשות הבעלים. הוא האפוטרופוס. לא רשות הפיתוח ולא המשיב  
התיימרו לרכוש לעצמם, או להעביר לזולתם, את הקרקע הנדונה אלא ככפוף  
לרשות ולהתחייבות שניתנו למשתכנים שיושבו עליה כאמור, והעותרים ביניהם.  
מכאן שטענת המשיב והחברה כאילו העותרים הם מסיגי-גבול, לכאורה מופרכת  
היא; ואם לתביעת סילוק-היד אין עילה זולת זו בלבד, חוששני שדינה להיכשל".

עם זאת, בסופו של יום נקבע בדעת רוב (כב' השופטים לנדוי וכהן כנגד דעתו החולקת של כב'  
השופט קיסטר בסוגיה זו), כי אין יסוד לדרישת העותרים שהמשיב יגיש נגד החברה הקונה (ד"ר  
ב.פ.) תביעה לביצוע בעין, ולא ישתף פעולה עם החברה בניהול תביעת סילוק-היד. נקבע כי אין  
למינהל עילה להגשת תביעה לביצוע בעין כנגד חברת ד"ר ב.פ., משום שהתחייבות החברה לפי  
הסכם 1961 היא לתת למשתכנים ד"ר אקוויוולנטי בבניינים או בשיכונים שיוקמו על-ידו על  
הנכס, במידה וירצו בכך. היות והחברה טרם הקימה על האדמה התפוסה על ידי תושבי השכונה  
בניינים או שיכונים חדשים, והיות והיא לא תוכל לעשות כן כל עוד התושבים יושבים על הקרקע,  
אזי תביעה לביצוע בעין נגד החברה צפויה לכישלון, ולכן אין לחייב את המינהל להגיש תביעה  
מעין זו.

כמו כן נפסק כי עניין הד"ר האקוויוולנטי לעותרים צריך להיות נושא למשא-ומתן ביניהם ובין  
החברה, בית-משפט לא יתן צו לנהל משא-ומתן. עוד נקבע כי אם יש לעותרים טענות צודקות נגד  
התביעות לסילוק-יד על-פי הבטחות שניתנו להם בעבר, הרי שוכלו להתגונן בטענות אלו בפני  
התביעות בבית-משפט השלום, ובכלל זה גם בטענות שישודן בהפרת חובה ציבורית על-ידי  
המשיב. לפיכך, בסיום פסק הדין בוטל הצו על תנאי שניתן (ראו בפסק דינו של כב' השופט לנדוי,  
עמ' 494-495). כב' השופט כהן הוסיף וקבע (בעמ' 503 לפסק הדין):

"גם אני בדעה שההסכם ההוא אינו, מבחינת העותרים, אלא RES INTER  
ALIOS ACTA ואין הם זכאים לתבוע על-פיו, לא בהליכי סילוק-יד ולא  
בעתירתם לבית-משפט זה. ואין נפקא מינה לענין זה אם הם תובעים זכויותיהם  
על-פי הסכם זה במישרין מן המשיב (העומד עתה בנעלי רשות הפיתוח) או מן  
החברה או משניהם, או אם מנסים הם לכפות על המשיב שיתבע מן החברה ביצע  
ההסכם בעין; שהרי ממה נפשך - אם זכויות הן הניתנות למימוש בתוקף ההסכם,  
יממשון נא בבית-משפט מוסמך; ואם אינן ניתנות למימוש, אף בית-משפט זה לא  
יוכל לעזור".

יצוין כי כב' השופט קיסטר, בדעה חולקת, קיבל את עמדת המשפחות וקבע כי:

"נראה לי כי צודקים העותרים בדרשם בעתירתם כי המשיב, מינהל מקרקעי  
ישראל, לא ידרוש פינויים כל עוד לא נקבע סידור החלוף על-ידי המדינה, ומאחר  
ועד כה לא נקבע הדבר, נראו לי שעלינו לעשות את הצו-על-תנאי החלטי ביחס  
לאותו חלק מן העתירה בו מבקשים העותרים לצוות על המשיב לבטל את התביעה  
שהגיש נגדם או שלא יצרף את שמו לתביעות הפינוי שהגישו חברת ד"ר ב' פ'  
בע"מ. אלא-אם-כן התובעים בתביעה זו יודו בזכות העותרים לד"ר אקוויוולנטי  
ויציעו או יבקשו מבית-המשפט לקבעו" (שם, בעמ' 502).

נוכח פסק דינו של בית המשפט העליון בעניין בג"ץ שלמה סרבי, המשיכו התיקים בת"א  
18366/65 ות"א 22776/64 להתנהל בבית משפט השלום.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 16-04-29851 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

1

2 בית-משפט השלום (כב' השופט ד"ר בייסקי) בפסק דינו מיום 8.11.66 (העתק פסק הדין צורף  
3 כנספח 85א' לבקשת האישור) דחה את התביעות, היות ועילת התפיסה ללא זכות לא הוכחה.  
4 נקבע כי המשפחות הועברו לאותו מקום על-ידי שלטונות ההגנה ועיריית תל אביב, וכי לאחר מכן,  
5 בנובמבר 1949, אושרה זכותם לשבת שם בהודעה רשמית של משרד ראש הממשלה שפורסמה על-  
6 ידי לשכת העיתונות הממשלתית. עוד קבע בית משפט השלום כי **"במשך כל השנים מאז 1947**  
7 **ישבו הנתבעים על הקרקע והחזיקו בה בידיעה מלאה של הבעלים, תחילה האפוטרופוס לנכסי**  
8 **נפקדים, לאחר מכן רשות הפיתוח ולבסוף התובע מס' 1 - וכל זאת מבלי שהופנתה כלפיהם**  
9 **תביעה כלשהי ומבלי שהוטרדו"**.

10

11 המינהל ודיוור ב.פ. ערערו על פסק דין זה, וביום 13.6.68 ניתן פסק דינו של בית המשפט המחוזי  
12 (כב' השופט ד"ר ח. ארליך, אליו הצטרפו בהסכמה- כב' השופט ד"ר מ. גרשוני וכב' השופט מ.  
13 הרפזי (ע"א 19/67 מנהל מקרקעי ישראל נ' ויקטור סרבי, לא פורסם צורף כנספח 84 לבקשת  
14 האישור). בית המשפט המחוזי אישר את הממצאים העובדתיים שקבע בית משפט השלום וראה  
15 במשיבים בעלי רישיון לשבת על הקרקע, רישיון שסימו מותנה בהעמדת דיוור אקוויוולנטי  
16 לרשותם, כפי שנקבע בהסכם 1961. לפיכך נטה כב' השופט ד"ר ארליך לכך, שהדיון יוחזר לבית-  
17 משפט השלום, על-מנת שיקבע הסדרים לעניין הדיוור האקוויוולנטי, ויצווה על סילוק-יד בנתון  
18 לביצוע ההסדרים שייקבעו. אולם בסופו של דבר, בסיומו של פסק הדין, הגיע בית-המשפט  
19 המחוזי למסקנה שיש לאשר את דחיית התביעות, היות והמערערות לא טענו כדבעי כעילה חלופית  
20 שהמשיבים יושבים על האדמה מכוח רישיון ושהרישיון בוטל.

21

22 על פסק דינו של בית המשפט המחוזי הוגש ערעור לבית המשפט העליון, אשר נדון בפני כב' הנשיא  
23 אגרנט וכב' השופטים מני ולנדוי (ע"א 219/68 רשות הפיתוח מינהל מקרקעי ישראל ודיוור ב.פ.  
24 בע"מ נ' ויקטור סרבי, פ"ד כב(2) 851 (1968), להלן עניין ויקטור סרבי). בפסק הדין מיום 9.12.68  
25 נקבע כי בהוראות הסכם המכירה בדבר הדיוור האקוויוולנטי שיש להעמיד לרשות המשתכנים  
26 ישנה ראייה לכך שהמינהל ראו במשיבים בעלי רישיון להחזיק במבנים עד למילוי התנאי בדבר  
27 הדיוור האקוויוולנטי. משנקבע כי דיוור ב.פ., שאותה עת לא הייתה אלא בעלת זכות שביור  
28 בקרקע, ידעה על הימצאם של המשיבים על הקרקע בעת שעשתה את ההסכם, ולא זו בלבד אלא  
29 מחיר הקרקע נקבע בהתחשב בצורך לתת למשיבים פיצוי, אם בעין ואם בכסף, נובע מכך כי הדיוור  
30 האקוויוולנטי אינו בבחינת חסד שיוענק למשיבים אלא זכות, וכל עוד לא הועמד דיוור כזה  
31 לרשותם אין לסלק ידם מן הקרקע:

32 **"...ממצאי העובדות של הערכאה הראשונה עומדים על יסוד איתן - יסוד משולש**  
33 **של ראיות: ראשית, ההודעה הממשלתית מנובמבר 1949; שנית, ובמשולב עם תוכן**  
34 **ההודעה הזאת, התנהגותן של הרשויות שבבעלותן היתה הקרקע בזו אחר זו -**  
35 **האפוטרופוס לנכסי נפקדים, רשות הפיתוח ומינהל מקרקעי ישראל; ושלישית,**  
36 **הוראותיו של הסכם המכירה שנעשה בין שתי המערערות בשנת 1961. על ההודעה**  
37 **הממשלתית טען מר שרף וחזר וטען שאין לה כל ערך ראייתי, שלא הוכח כי היא**



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 16-04-29851 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

1 ניתנה מטעם הממשלה ושמכל מקום לא הממשלה היתה יכולה להתחייב אותה  
2 שעה ביחס לקרקע זו, כי הרי הקרקע הוקנתה עוד קודם לכן לאפוטרופוס לנכסי  
3 נפקדים, שלו קיום משפטי נפרד כ"תאגיד יחיד". ביחס למקור הממשלתי שממנו  
4 יצאה הודעה זו, אין לי מה להוסיף על נימוקיו המלאים של השופט ארליך  
5 המבוססים בעיקרם על כך שיש להעמיד את פעולותיה של רשות ציבורית (לשכת  
6 העתונות הממשלתית ומזכיר הממשלה שמסר את ההודעה לאותה לשכה) בחזקת  
7 כשרות. תוכן ההודעה ברור: בדעת השלטונות היה להבטיח למשתכני גבעת עמל ב'  
8 את זכותם לשיכון אחר, וכל עוד לא נמצא שיכון כזה - את חזקתם במקום בו  
9 השתכנו, מתוך שיקול ציבורי שאין להפקיר אנשים אלה שאיבדו את מקומות  
10 מגוריהם כתוצאה מן הפעולות המלחמתיות שקדמו להקמת המדינה. ואשר לטענה  
11 הפורמלית, שלא הממשלה היא אשר היתה מוסמכת לומר את דברה ביחס לקרקע  
12 שהיתה מנכסי הנפקדים, התשובה היא - וכאן מצטרפת חטיבת הראיות השניה  
13 להודעה הממשלתית - שהרשויות שביניהן עבר הקנין בקרקע נהגו כולן בפועל  
14 ברוח הודעה זו, ולא באו אל המשיבים בכל תביעה ולא הטרידום ממנוחתם. הראיה  
15 העיקרית לזכות המשיבים היתה בהוראות הסכם המכירה, בדבר השיכון  
16 האקוויולנטי שיש להעמיד לרשות "המשתכנים" בגבעת עמל ב'. כפי שציין בית-  
17 המשפט המחוזי, מונח זה ("משתכנים") כולל גם את אלה שנקראו שם בשם  
18 "דיירים" וגם את אלה עליהם נאמר שם כי הם "מחזיקים ללא כל זכות חוקית"  
19 (וראו דברי השופט כהן ב-בג"צ 326/65, [5], ב-ע' 504). מכאן שחובת המערערת  
20 השניה לספק את השיכון האקוויולנטי משתרעת גם על מבנים שהוקמו על-ידי  
21 "משתכנים" במרוצת הזמן, עד לתאריך הסכם המכירה בשנת 1961, ולא רק על  
22 המבנים אותם מצאו במקום כאשר הועברו אליו לראשונה (שם, בעמ' 855).  
23

ובהמשך:

25 "הוראותיו של ההסכם בכתב [הסכם המכירה משנת 1961 - מ.א.ג.] המשקפות  
26 נכונה את עמדתה של רשות הפיתוח, שהדריכה את עצמה בעליל על-פי אותה  
27 הבטחה ישנה שניתנה למשיבים בנובמבר 1949. נוכל איפוא להניח גם הפעם  
28 לבעיה הידועה אם צד שלישי יכול להסתמך במישרין על הסכם שהוא לא היה צד  
29 לו, כי כמו ב-ע"א 444/65 הנ"ל, שם, [2], ב-ע' 679, יש בהסכם זה לפחות ראיה  
30 לכך שאכן ראתה רשות הפיתוח במשיבים בעלי רשיון להחזיק במקומותיהם עד  
31 למילוי התנאי בדבר השיכון האקוויולנטי. ... הרשיון לא בוטל עקב עשיית  
32 ההסכם למכירת הקרקע בין שתי המערערות - ושוב אין צורך לעסוק כאן בשאלה  
33 מה עלול להיות דינו של רשיון כזה, שסימומו מותנה בתנאי, לגבי מי שמקבל את  
34 הקנין שבדין בלי לדעת על קיום הרשיון. המערערת השניה אינה לעת-עתה אלא  
35 בעלת זכות ביושר, וכפי שעולה מן ההסכם עצמו, היא ידעה יפה על הימצא  
36 המשיבים על הקרקע שעה שעשתה את ההסכם; ולא זו בלבד אלא מחיר הקרקע  
37 נקבע בהתחשב עם הצורך לתת ל"משתכנים" פיצוי, אם בעין, בשיכונים שיוקמו  
38 על הקרקע על-ידי המערערת השניה, ואם בכסף. דבר זה ברור גם הוא מן ההסכם  
39 עצמו וגם מעדותו של מר דגון (ע' 7 בתיק 22776/64). מכאן שהשיכון האקוויולנטי  
40 אינו כבחינת חסד שיוענק למשיבים אלא זכותם היא זאת, וכל עוד לא הועמד שיכון  
41 כזה לרשותם אין לסלק את ידם מן הקרקע. זוהי המסקנה הנובעת מן הראיות  
42 שהובאו כתביעות אלה ואין בה כל סתירה למה שנאמר על-ידי בית-משפט זה  
43 בדעת הרוב ב-בג"צ 326/65, [5], הנ"ל, או ב-ע"א 297/66 (שם, עמ' 855-856);  
44 הדגשות הוספו - מ.א.ג.).  
45

46 יצוין כי בית המשפט העליון קבע כי שגה בית המשפט המחוזי בסיום פסק דינו עת קבע כי  
47 המערערות לא טענו כראוי כעילה חלופית שהמשיבים יושבים על הקרקע מכוח רישיון ושהרישיון  
48 בוטל, שכן בוצע שינוי חזית בהסכמה בעניין זה במהלך ניהול ההליך.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

בסיום פסק הדין קבע בית המשפט העליון כי הדיון יוחזר לבית המשפט השלום, אשר ידון בהתאם להסדר שהציע בית המשפט המחוזי בפסק דינו (בחלקו הראשון של פסק הדין בטרם הקביעה כי דין התביעות להידחות בשל אי העלאת טענת ביטול הרישיון כדבעי), ולפיו בית-משפט השלום יברר תחילה אם במקום דיור אקוויולנטי בבניינים או בשיכונים שיוקמו מעדיפים המשיבים תשלום פיצויים. ככל שכן- יקבע בית-המשפט את סכום הפיצויים וככל שניתן ישם לבו לכך שאותו סכום צריך לאפשר למשיבים השגת דיור אקוויולנטי. לא יסכימו המשיבים לכך, יקבע בית המשפט את הדיור האקוויולנטי, אשר יש להעמיד לרשותם של המשיבים בבניינים או בשיכונים שיוקמו, ולתקופת הביניים יקבע סידור חלוף ארעי וכן את אורך תקופת הביניים שבין סילוק-היד לבין מסירת הדיור האקוויולנטי. לאחר ביצוע האמור ייתן בית המשפט צווי סילוק יד כנגד המשפחות, אך צווים אלה יבוצעו רק כנגד תשלום הפיצויים או כנגד העמדת סידור חלוף ארעי אקוויולנטי לרשות המשפחות שיבחרו בכך (שם, עמ' 857). בית המשפט העליון קבע אפוא כי הערעור מתקבל, והדיון יוחזר לבית משפט השלום אשר ינהג בהתאם להסדר שלעיל.

התביעות שבו אפוא לבית משפט השלום, אשר בפסק דינו מיום 22.12.71 (צורף כנספח 85 לבקשת האישור) קבע כי המשפחות זכאיות לפיצוי הן עבור הבתים והן עבור השטח שמסביב למבנים על כל הנמצא עליו (סעיף 16 לפסק הדין). כמו כן קבע בית המשפט את סכומי הפיצוי ואת טיב הדיור האקוויולנטי לכל משפחה מבין המשפחות הנתבעות (בהתאם למספר הנפשות בכל משפחה), וכן קבע כי בכפוף להעמדת הפיצוי שנקבע יסלקו המשפחות את ידיהן מהנכסים שמחזיקות.

### 23. בג"ץ שרעפי

במקביל להליך בעניינו של ויקטור סרבי, התנהל הליך נוסף בעניין משפחת שרעפי. ביום 29.12.66 ניתן פסק דין בע"א 297/66 רחל ו-רחמים שרעפי נ' מינהל מקרקעי ישראל ו-דיור ב. פ. בע"מ, כ(4) 821 (1966) (להלן: **עניין שרעפי**). באותו מקרה, עתרו מינהל מקרקעי ישראל ודיור ב.פ. לסילוק ידם של הזוג שרעפי מקרקע בה החזיקו בשכונת גבעת עמל, בטענה כי הינם מסיגי גבול. דיוריו המקוריים של הנכס היו הורי אחד המערערים אשר פונו בשנת 1947 ממקום מגוריהם במנשיה על-ידי העיריה וההגנה נוכח הפעולות המלחמתיות שהתנהלו במקום. אמנם המערערים לא היו בין אלה שהועברו אישית משכונות הספר ביפו למקום מגוריהם הנוכחי, אבל מתוך העדויות התברר כי אחד המערערים היה גר עם הוריו במנשיה והשתתף במלחמה, ועם סיומה חזר לגור עם הוריו במקום מגוריהם הנוכחי (ראו בפסק דינו של כב' השופט קיסטר, בעמ' 827).

במסגרת ניהול ההליך הוציא ב"כ חברת דיור ב.פ., עו"ד עו"ד פיגרבינסקי, הצהרה אשר נחתמה לפני עו"ד אמנון סלומי, אשר כותרתה "**הודעה חשובה לתושבי גבעת עמל**" (צורפה כנספח 64 לבקשת האישור) ובה צויין כי דיור ב.פ. תקיים התחייבותה לספק דיור אקוויולנטי לתושבי השכונה:

**"ב"כ התובע: אני מבקש להצהיר שדיור תקיים את כל התחייבויות שנטלה עליה כלפי מינהל מקרקעי ישראל בדבר נתינת דיור אקוויולנטי לתושבי המקום גם**



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 16-04-29851 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

במקרים שיהיה בידיה צו פינוי. התביעות באו רק כדי למנוע סחטנות וטענת התיישנות וכן כדי למנוע בניה ושינוי הסטאטוס קוו".

בית-משפט השלום בתל-אביב בפסק דינו מיום 29.3.65, (ת"א 13606/62) הורה לבני הזוג לסלק-ידם מהשטח, וכן חייב אותם לשלם 1,500 ל"י כדמי שימוש בחלקה הנ"ל עד סוף שנת 1962. ערעור שהוגש לבית-המשפט המחוזי תל-אביב (ע"א 282/65) נדחה בפסק דין מיום 27.2.66.

בני הזוג שרעפי ערערו לבית המשפט העליון. טענתם הייתה כי נוכח הקביעות העובדתיות והמסקנות המשפטיות הנובעות מהחלטת בית-המשפט בבג"ץ שלמה סרבי, ולאור ההצהרה שניתנה על-ידי ראש הממשלה ד' בן גוריון בשנת 1949-אין לראות בהם מסיגי-גבול. בית המשפט העליון דחה הערעור ברוב דעות (כב' השופט ברנזון ולנדוי וכנגד דעת המיעוט החולקת של כב' השופט קיסטר), בנימוק ולפיו המערערים אינם יכולים להסתמך על הצהרת ראש הממשלה משנת 1949 משום שהיא לא הוגשה כלל לבית המשפט במסגרת ניהול ההליך, לא שימשה ראיה במשפט ואין די בכך שהוגשה במסגרת בג"ץ שלמה סרבי. עוד נקבע כי משהוכיחו המשיבות (המינהל וד"ר ב.פ.), כי הן הבעלים של הנכס, הוטל על המערערים הנטל להוכיח שניתנה להם רשות ישיבה בו על-ידי מי שהיה מוסמך לכך ומשלא הגישו כראיה את הצהרתו של ראש הממשלה הרי שלא הרימו הנטל הרובץ לפתחם. כמו כן נקבע כי אין בהסכם 1961 שבין המשיבות (המינהל וד"ר ב.פ.) בו התחייבה ד"ר ב.פ. לתת דיור חלופי למשתכני השכונה בבניינים שתקים במקום, כדי להוות הודאה בזכות ישיבת המערערים בשכונה, מה גם שלא הוכח, כי המערערים הם דווקא מן הדיירים החוקיים במקום, ולא מן המחזיקים ללא זכות חוקית. משכך, כך נקבע, בתור מסיגי-גבול חייבים המערערים לשלם דמי-שימוש ראויים.

### 24. שנות השבעים - המשך הזנחת השכונה וכישלון תושבי השכונה להביא לשיפור המצב

בהצעה לסדר היום של הכנסת מיום 28.6.72 (ראו נספח 9 לבקשת האישור) נשא חבר הכנסת דאז יגאל הורוביץ דברים מעל בימת הכנסת, בהם עמד על התנערות המדינה מתושבי גבעת עמל, הזנחתם וההתנכרות להם:

"אדוני היושב ראש הצרכים החשובים והחיוניים היו בניית שיכון צמרת ואילו המחירים הגבוהים היו 3 לירות למטר מרובע. זה היה המחיר שבו נמכרה הקרקע ב-1953 לשיכון צמרת שנתיים לאחר פנייתם ובמחיר זה יכלו הדיירים דאז ודאי לעמוד. אני סבור כי מה שהתרחש אז ונמשך עד היום מעיד כי תושבי גבעת עמל נחשבו על ידי רשות הפיתוח כאזרחים סוג ב', אשר אינם ראויים למה שראויים התושבים של שיכון צמרת. וילות נחשבו צורן חיוני למדינה. מתן דיור לתושבים מפונים לא נחשב צורך חיוני" (עמ' 140).

ובהמשך:

"אנשים הגיעו למקום בשנת המלחמה תוך בהלה ומצוקה ולא הצטיידו בתעודות ואישורים שיוכיחו כי רובם הגיעו למקום בשנת 1949. בשנת 1949 הודיע מזכיר הממשלה דאז, זאב שרף, בשם ראש הממשלה ובשם הממשלה כולה כי תושבי ג'מוסין לא יפוננו עד שהעברתם על ידי המוסדות תוצא לפועל. רשות הפיתוח כאמור ניצלה בהופעתה בבתי משפט את העובדה כי הדיירים מתקשים להוכיח בחינה



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

חוקית מתי הגיעו למקום. אבל נניח לרגע כי אכן הגיעו ב-1950 או ב-1951 ולא ב-1949 האם זוהי סיבה לנשל אותם ממקום עליו ישבו במשך עשרים שנה בלי פיצוי נאות. כאשר רשות הפיתוח מעדיפה למכור את הקרקע לבניית וילות לאנשים פרטיים, חלקם כאלה הקשורים עימה בקשר עסקי" (עמ' 141-140).

עוד הוא פונה ומפציר כי :

**"יושם קץ למצב מחפיר ביותר המתרחש בתל אביב, בין שיכון צמרת לבין שיכון עוני..." (שם, עמ' 142).**

כמו כן ציין חה"כ הרוביץ בדבריו את העובדה כי המינהל מכר את האדמות ליועצה המשפטי של רשות הפיתוח דאז עו"ד צבי דרזנר :

**"חלק נכבד מהשטח בו מתגוררות חמש משפחות מתושבי גבעת עמל א' נמכר בשנת 1970 על ידי רשות הפיתוח לעורך דין צבי דרזנר. עורך הדין דרזנר היה משך שנים עורך הדין של רשות הפיתוח ופעל מטעמה בבתי המשפט גם בעניין הקרקעות בגבעת עמל" (עמ' 138).**

תושבי גבעת עמל, אשר טרם אמרו נואש, המשיכו ופנו במכתבים מיום 15.6.72 ומיום 7.7.72 לגורמי ממשל שונים וכן לחברי מועצת עיריית תל אביב, קבלו על מכירת השטח לעו"ד דרזנר, יועצה המשפטי של רשות הפיתוח, ועל כך שלא התחייב לפצות את תושבי המקום וכן החל בצעדים משפטיים לפינויים. יצוין כי מכתבם נענה בתגובה מיום 7.7.72 מטעם מינהל מקרקעי ישראל לפיה אין עורך הדין דרזנר יכול לייצג את רשות הפיתוח, ועליו לחדול מהליכי ההוצאה לפועל, ואולם אין כל התייחסות במכתב התגובה לעצם מכר הקרקעות לעו"ד דרזנר (המכתבים צורפו כנספח 44 לבקשת האישור).

במכתבו של תושב שכונת גבעת עמל מר ש. חיו מיום 5.6.74 (צורף כנספח 71 לבקשת האישור) לראש העיר דאז מר שלמה להט הלין מר חיו על המצב המוזנח בסביבת ביתו :

**"אין כמעט גישה אל ביתי, אלא אם כן עלינו לעבור מכשולים רבים שאין אפשרות לחצות אלא לאור היום, אחרת מסכנים אנחנו את עצמנו בגלל מכשולים גגון בורות, שיחים, גבעות, מדרונות, חיות מסוכנות וחושך".**

במכתב מיום 22.10.74 מאת וועד גבעת עמל לראש עיריית תל אביב (נספח 65 לבקשת האישור), ציין הוועד כי : **"מכל האמור לעיל עולה ברורות כי דיור ב.פ. משהה במכוון את הטיפול בעניינינו ועניין שיכול היה להסתיים לפני חודשים רבים עדיין לא מראו סימני תזוזה".**

לאחר שתושבי גבעת עמל פנו שוב במכתב מיום 3.5.76 לראש עיריית תל אביב, מר שלמה להט (צורף כנספח 67 לבקשת האישור), ובו הלינו כי אין כל התקדמות במציאת פיתרון מטעם "סולל בונה", שלח מנכ"ל סולל בונה, מר צבי זמיר, ביום 27.6.75 מכתב לראש עיריית תל אביב מר שלמה להט (המכתב צורף כנספח 66 לבקשת האישור), בו אישר את חובתה של סולל בונה לפיצוי התושבים להם זכות משפטית להתגורר בשטח :



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

"בהמשך לפגישה אשר נתקיימה ביום ג' 17 ליוני 1975 בראשות ראש העיר, הרינו להציע את העקרונות הבאים להמשך טיפול בנדון: סולל בונה שהינה חברה ציבורית, מכירה בחובתה לפצות את התושבים אשר להם זכות משפטית למגורים בשטח, יחד עם זאת הרינו להודיע כי רק פיננו, אשר יאפשר בנייה, מצדיק נקודת ראות סולל בונה את תשלום הוצאות הפינוי...גובה הפיצוי יהיה על פי עקרונות לדיור אקוויוולנטי אשר נקבעו על ידי בית המשפט".

ואולם דבר לא נעשה, והפיצוי לא ניתן.

אף בשנים אלה דחתה העירייה בקשותיהם החוזרות ונישנות של התושבים להשקעה בתשתיות ולשיפור תנאי מחייתם. במכתב מיום 3.11.78 מאת סגן ראש העיר לוועד השכונה (צורף כנספח 72 לבקשת האישור), הודיע סגן ראש העיר, כי היות והשכונה עתידה לעבור שינוי רדיקלי, אזי:

"אין טעם איפה והצדקה כי העירייה תשקיע סכומים גדולים בשיפוץ, יישור וזיפות הרחובות של שכונה העומדת לעבור שינויים".

אודות מצבה המוזנח של השכונה וסירוב העירייה להשקיע בתשתיות במקום ניתן ללמוד ממכתבו של סגן ראש העיר מיום 16.11.78 אל הוועד (צורף כנספח 68 לבקשת האישור), בו ציין:

"אני מבקש להודיעכם כי בעת שביקרתי במקום יצאתי לשטח בלילה, ואמרתי לכם מפורשות כי אסלול רק קטע קטן במורד וזאת עשיתי".

25. שנות השמונים - הודאת המינהל בהפרת הסכם 1961 ע"י דיור ב.פ. והמשך הזנחה מכוונת מצד העירייה של השכונה:

במכתב מיום 26.12.84 מאת עו"ד קווינט ועו"ד קרני, יועצים משפטיים במינהל מקרקעי ישראל, אל מר נחמיה שקד, מנהל המחוז (נספח 33 לבקשת האישור), ציינו הם לאמור:

"ביום 24/2/61 נחתם הסכם בין הרשות לפיתוח וחברת דיור ב.פ. בע"מ (חברת בת של סולל בונה) לגבי חלקות קרקע 6107 ו- 6108 ששטחן הכולל כ- 100 דונם, חלק מהחלקות הינו במושע עם בעלי חלקות אחרים. בשטח היו מחזיקים ללא כל זכות (?) [סימן השאלה במקור- מ.א.ג.] חוקית שכנראו היו מפוני שכונות דרום ת"א ויושבו במקום ע"י מוסדות המדינה בדרך...המוכר הצהיר בהסכם המכר כי הוא מכיר בזכותם מטרת העסקה כפי שהוגדרה הייתה להקים שיכונים ומבנים אחרים. סעיף 2(ב) לחוזה מחייב את המוכר להעביר את הנכס לרוכש בלשכת רישום הקרקעות לבעלות מלאה תוך שנה אחת לאחר רישום הנכס בטאבו ע"ש המוכר ולאחר תשלום של הרוכש למוכר. לא היו מגבלות נוספות לרישום, והמינהל נהג בהתאם, ולכן כיום הנכס רשום ע"ש החברה בטאבו, אולם דבר לא נבנה בשטח ומטרת ההסכם סוכלה. חברת דיור ב.פ. טוענת שבשנת 1971 הוגשה תוכנית בניה לוועדה המקומית ובשנת 1973 הועברה התוכנית למחוזית אך היא לא אושרה עד היום, ולכן לא היה באפשרותה להתחיל בבנייה. לדעת החברה, העירייה מעכבת התוכניות מתוך אינטרסים כלכליים שלה".

עוד תוארה המציאות בשטח, כאשר לפי הנתונים, בעת רכישת המתחם ע"י חברת דיור ב.פ. היו במקום 120 משפחות. במרוצת השנים פונו ע"י החברה 191 משפחות, ועל אף זאת נמצאים כיום במקום 122 ראשי משפחות דבר המעיד על תפיסות לא חוקיות והשגות גבול רבות. כמו כן צוין כי ניתנו 70 פסקי דין להריסת מבנים בלתי חוקיים וכן קיימים 5 תיקים שבהם טרם ניתן פסק דין.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 16-04-29851 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

עוה"ד קווינט וקרני הודו כי ההסכם הופר וכי ככל הנראה לא ניתן יהיה לבטלו :

**"הנכס נרשם בטאבו על ידנו תוך כדי הפרת חוזה - חסר בניה. המנהל לא התייחס לעובדה שהקרקע נשארה במצב כפי שנמכרה ושהחברה לא עשתה די כדי למלא המשימות שלמטרתן נמכרה לה הקרקע. לאור זאת איננו צופים הצלחה בביטול החוזה, מה גם שהסכום שייטבע המנהל לשלמו לחברה עבור הוצאותיה יהיה גדול ויתכן שהוא עולה על ערך המגרש היום".**  
(הדגשה הוספה – מ' א' ג').

נימוק זה של יועציו המשפטיים של המינהל מעלה תמיהות, שכן לא מובן מדוע אין המינהל צופה הצלחה בביטול החוזה שעה שהחוזה הופר ע"י דיור ב.פ. וכן הכיצד יתכן כי דיור ב.פ., אשר נטען כי הפרה את החוזה, תהיה זכאית לפיצוי. לסיום צוין כי יש לזמן את דיור ב.פ., לדרוש ממנה לוח זמנים לביצוע החוזה ולכפות עליה ביצועו.

### הלכה למעשה הדבר לא אירע וההסכם לא יושם.

עוד עלה, כי המשיבות ניהלו מעקב אחר מצבם הדמוגרפי של תושבי המתחם, וזאת ניתן ללמוד ממכתב מיום 1.12.85 מאת עו"ד אריה קרן ב"כ דיור ב.פ. לתושב השכונה מר שושני חביב (צורף כנספח 27 לבקשת האישור) בו צויין לאמור :

**"לאחרונה נודע לנו כי בבית בו הנך מתגורר בגפך...בכוונתך לאפשר לאחר ו/או לאחרים להיכנס ולגור עמך בבית המוחזק על ידך. לפיכך הנני להודיעך באופן חד משמעי כי מרשתי חברת דיור ב.פ. בע"מ מתנגדת לכך והינך נדרש בזה לא לאפשר לאיש זולתך להתגורר בבית אשר מוחזק על ידך. אם תעשה כן, מרשתי תנקוט נגדך מיד בכל האמצעים כפי שתמצא לנכון".**

בשנת 1985 כרתו בעלי קרקע שכונת גבעת עמל ב'- עיריית תל אביב, צבי אברמוביץ' ורות זיתוני ודיור ב.פ. חוזה (ההסכם צורף כנספח 29) אשר הגדיר באופן ברור ומדויק את התחייבות הצדדים לו לפעול לקידום פינוי תושבי גבעת עמל מבתייהם תוך שהוא מגדיר באופן מפורט הן את אופן חלוקת האחריות לפינויים, הן את אופן חלוקת עלויות הפינויים בין הצדדים לחוזה והן את אופן טיפול בבעיות שיתעוררו עקב הפינוי. זכויותיהם של התושבים במקום לדיור אקוויוולנטי נעלמו מן ההסכם ולא בא זיכרון בו.

בישיבת הכנסת מיום 28.5.86 נדונה בעיית תושבי גבעת עמל בניסיון למצוא פיתרון הולם לסוגיה. את מצבם העגום של תושבי השכונה תיאר חה"כ מיכאל איתן, כפי שהבאתי בפתח פסק הדין (פרוטוקול הוועדה צורף כנספח 1 לבקשת האישור). לאחר שחה"כ דב שילנסקי שאל בתגובה : **"ומה עם הקרקעות שסולל בונה קיבלו בשלושת רבעי מתנה?"** (שם, בעמ' 148) השיב חה"כ מיכאל איתן :

**"גבעת עמל היא אות קלון לחברה הישראלית, היא עדות כיצד טיפלנו בצורה כושלת וקלוקלת באנשים שלא היו יכולים להגיע למקומות הנכונים, לא היו בעלי הקשרים הנכונים, לא הייתה להם היכולת לדפוק על השולחן ולהשיג את**



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

המינימום האלמנטרי... שחברי הכנסת יראו כיצד התייחסה מדינת ישראל לאותם פליטי ספר. כיצד היא ממשיכה להתייחס אליהם גם היום, בלי מינימום של רגישות, בלי מינימום של הגיון אפילו, אלא אך ורק בצורה בוטה של אנשים שעניינם לא יכול היה לבוא לשום ערכאה צודקת שתנהג בהם על פי מידת היושר והצדק" (שם, עמ' 149).

בהמשך עמד חה"כ איתן על ההבטחה ההיסטורית משנת 1949 ועל פסקי הדין שניתנו בערכאות השונות וקבעו כי ההבטחה משנת 1949 הינה תקפה וכי התושבים אינם מסיגי גבול (עמ' 149). עוד עמד על כך כי חברת "סולל בונה" קיבלה את האדמה ללא מיכרז ובמחיר אפסי. סולל בונה, כך ציין, לא קיימה התחייבותה לפתור את בעיית התושבים במקום, ולא הציעה להם דירה, כאשר המצב נמשך לאורך השנים:

"לסולל בונה לא בוער כלום. חלק מהמשפחות לא יכולות להחזיק מעמד בתנאים האלה. רשיונות בנייה לא רוצים לתת להם. תנאים אלמנטריים אין במקום. העיריה אומרת: אין מה לפתח כי עוד מעט יבנו כאן. ושנים נוקפות, המחזה הזה נמשך. גדלים שם דורות חדשים, ילדים ונכדים, ואין בושה למישהו במדינת ישראל? אין תשובה לשאלות האלה?" (עמ' 152).

בהמשך עמד על התנערות המינהל מכל אחריות ועל כך שהמינהל מפנה את האחריות ל"סולל בונה" על שמם הועברו הקרקעות. ולסיום הוא מוסיף: "מי שלומד היום את ההיסטוריה ואת המאבק של גבעת עמל בימים האלה- יכול להבין כמה חטאנו וכמה רע עשינו" (עמ' 153).

מעורבותו של חה"כ איתן העלתה על סדר היום את מצוקתם של תושבי גבעת עמל, והביאה להתערבות נבחר ציבור בסוגיה. כך לדוגמא, במכתב חה"כ ד. שילנסקי, יו"ר וועדת הפנים ואיכות הסביבה צויין כי וועדת הפנים ואיכות הסביבה בישיבתה מיום 1.6.86 דנה בעניין גבעת עמל ב' והחליטה לפנות לצדדים ולהציע להם לפתור הבעיה באמצעות בורר (העתק המכתב צורף כנספח 45 לבקשת האישור). דא עקא, אף מאמצים אלה לא צלחו ולא הביאו לפיתרון הבעיה.

לאחר שוועד תושבי השכונה הגיש התנגדות לשינוי תב"ע 1770 (החלה על שכונת גבעת עמל ב'), דחתה הוועדה המקומית בישיבתה מיום 4.3.85 את ההתנגדות. במכתב מיום 1.4.86 מאת מר שלום טוביה, מנהל היחידה לרפצלציה בעיריית תל אביב, אל יו"ר וועד השכונה (צורף כנספח 83 לבקשת האישור) צויין כי נימוק הוועדה לדחיית ההתנגדות הינו כי:

"המשתכנים אינם בעלים בקרקע הכלולה בתוכנית. בהתאם לתקנות התוכנית ולדוח שמאי המקרקעין המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית שטרם אושרה סופית כל בעל קרקע יפונה על חשבונו או את חלקתו המקורית וימסור את הקרקע למאגר הזכויות, כשהיא פנויה וחופשית ממחזיקים וכי חובת הפינויים היא על בעלי הקרקעות".

על האופן הבוטה והישיר שבו בחרה עיריית תל אביב להילחם בתושבי גבעת עמל ולהזניח את התשתיות בשכונה ניתן ללמוד מדבריו של ראש העירייה דאז מר שלמה להט בישיבת מועצת עיריית תל אביב מיום 22.8.1987 (פרוטוקול הישיבה צורף כנספח 73 לבקשת האישור) אשר



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

הצהיר מפורשות כי לצד גביית הארנונה מתושבי גבעת עמל והעלאת תעריף הארנונה, הוא אינו משקיע בשיפור התשתיות בשכונה במכוון ובכוונתו אף להרע את מצב השירותים בשכונה ולהחמיר את תנאיהם של התושבים בשכונה. לאחר שמר צוקר הודיע כי הארנונה בשכונת גבעת עמל הועלתה ב- 22%, ציין ראש העיר מר להט:

**"ראש העיריה: אני אבדוק את נושא הארנונה, אני לא מפתח שם שירותים במכוון. מר צוקר: אז לא תיקח ארנונה! ראש העירייה: זה לחוד וזה לחוד. המצב באמת רע. יש לי כוונה שיהיו שירותים עוד יותר רעים בתחום הפיזי: תאורה, ביוב, מדרכות וכו'. לא בתחום החינוך, בתחום החינוך הם באותה רמה של בבלי, זאת כדי שיבינו שאין לי כוונות שימשיכו לחיות שם לעולם ועד. פיצויים הוגנים- כן".**

26. שנת 1987- קרקע השכונה נמכרת לחברות דנקר ו-א.מ.ת.ש, אשר התחייבו לקיים את כלל התחייבויות דיור ב.פ. כלפי תושבי השכונה בהסכם 1961:

ביום 26.11.87 נכרת זיכרון דברים למכירת מקרקעי המתחם בין דיור ב.פ. לבין חברות דנקר השקעות בע"מ וא.מ.ת.ש השקעות בע"מ (להלן: **דנקר וא.מ.ת.ש**; העתק זיכרון הדברים צורף כנספח 31 לבקשת האישור). בסעיף 3.1 להסכם נקבע לאמור: **"דיור מצהירה בזאת כי על השטח הכלול בתחום תכנית 1770 קיימות כ- 110 יחידות פניות וכי על מנת שניתן יהיה לבנות את מלוא זכויות הבניה על המקרקעין על דיור לפנות 90 יחידות פינוי".** בסעיף 3.2 נקבע לאמור כי: **"הקונים יקבלו על עצמם את האחריות לביצוע 90 יחידות הפינוי הנזכרות לעיל וישלמו את הפינויים הללו על חשבונם".** ראוי להדגיש את הטרמינולוגיה שנקטה בהסכם, כאשר בעוד שבהסכם 61' הוגדרו תושבי המקום כ**"משתכנים"**, בהסכם זה הוגדרו כ**"יחידות פינוי"**.

ביום 17.7.88 אישרה הנהלת המינהל את העברת הזכויות במתחם לחברות דנקר השקעות בע"מ וא.מ.ת.ש וזאת בכפוף לתנאי לפיו הן תקבלנה על עצמן את כל התחייבויות דיור ב.פ., כולל ההתחייבויות כלפי המחזיקים. כן הוחלט כי שטר המשכנתא יעמוד בתוקפו (העתק החלטת המינהל צורף כנספח 32 לבקשת האישור):

**"הנהלה מאמצת את המלצת פרקליטות המחוז (מכתב מיום 2/3/1988) לפיו אין לבטל את החוזה וממילא ניתן להעביר את הזכויות שכן מדובר בעסקת מכר. יש לוודא כי החברה החדשה מקבלת על עצמה את כל התחייבויות דיור ב.פ. ובעיקר התחייבות כלפי הדיירים. כמו כן אין למחוק את המשכנתא אלא לרושמה לשם החברה החדשה".**

אף במכתב מיום 5.10.88 מאת מר נחמיה שקד, מנהל מחוז תל אביב במינהל מקרקעי ישראל, אל מר יוסף שטינמן, מנכ"ל דיור ב.פ. (צורף כנספח 4 לתגובת המשיבות 1-2) הודגש כי החברות הרוכשות תקבלנה על עצמן את כלל התחייבויות דיור ב.פ. בהסכם 1961:

**"הנהלת המינהל החליטה לאשר לחברת דיור ב.פ. העברת זכויותיה בהתאים הבאים: א. החברה החדשה מקבלת על עצמה את כל התחייבות דיור ב.פ. בהתאם לחוזה...כולל ההתחייבות כלפי הדיירים. ב. שטר המשכנתא מיום 12.11.66 כולל התנאים המיוחדים המפורטים נשאר בתוקפו".**



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

במאמר מוסגר אציין כי מתעורר ספק האם פעולות מינהל מקרקעי ישראל למכירת האדמות לידי גורמים מסחריים עמדו בקנה אחד עם סעיף 11 להוראות נוהל למכירת נכסי רשות הפיתוח - האוצר אגף נכסים מרס 1960 (נספח 13 לבקשת האישור), הקובע כי:

**"מכירה נכסים תפוסים ע"י הדיירים- זכות קדימה לדיירים ברכישת דירותיהם. כל מקרה בו מתקבלת בקשה לרכישת נכס מאת קונה או קונים שאינם מחזיקים בנכס, יש לפנות אל הדיירים ולשאל אותם אם הם מעוניינים לרכוש את דירותיהם. הפניה אל הדיירים תיעשה לפי הטופס אשר דוגמתו ניתנת בסוף הוראו זו ואשר תישלח בדואר רשום. אם הדיירים לא יביעו את הסכמתם תוך 30 יום לרכוש את דירותיהם, אפשר יהיה לנהל משא ומתן עם המבקשים".**

כמו כן לא ברור האם עמדו פעולות אלה בקנה אחד עם סעיף 6 להוראות נוהל לקבלת דמי היתר בנכסים עירוניים של הרשות לפיתוח מיום 1.4.58 (נספח 14 לבקשת האישור), הקובע לאמור:

**"דייר ללא חוזה: א. דייר המחזיק במושכר ללא חוזה, ויוכיח שהוא מחזיק במושכר לפני יום 15.4.54 יערך איתו חוזה ללא קבלת "דמי היתר" וזאת על פי אישורו של מנהל המחוז או מנהל הדיור".**

על אף האמור במכתבו של מר נחמיה שקד מיום 5.10.88, במכתב מיום 9.2.1989 (מאת מר שקד לוועד תושבי גבעת עמל צורף כנספח 36 לבקשת האישור) הוא שב והתנער מאחריות והפנה את הדיירים לדיור ב.פ. בטענה כי המינהל אינו בא דברם, נוכח ההסכם משנת 1961:

**"העברת הבעלות בין חברת דיור ב.פ. לחברת דנקר נבדקה על ידי הפרקליטות המחוז של משרד המשפטים ואושר בידיעתה. וידאנו שהחברה החדשה קבלה על עצמה את כל התחייבות דיור ב.פ. בחוזה המכר כלפי הדיירים. לאור העובדה שלמינהל אין יותר כל זכויות בשטח, אין אנו הכתובת לפניית כגון אלו".**

מאמצי ראש העיר להמאיס על תושבי שכונת גבעת עמל את חייהם במקום אכן צלחו, ועל כך מעידות פניותיהם הרבות של תושבי השכונה לגורמים השונים.

כך לדוגמא במכתב מיום 12.3.89 מאת משפחות לוי וחליף ליו"ר וועדת הפנים בכנסת, ח"כ יהושע מצא (צורף כנספח 76 לבקשת האישור), מלינות המשפחות על תנאי המגורים הקשים בשכונה ועל התביעות שהוגשו כנגד תושבי השכונה:

**"בנושא גבעת עמל ב' בנוסף הכאב היומיומי שאנו חיים בו ללא כבישים, מדרכות, חשמל ובעיית מים, מצב תברואתי קשה, באים אנשי הממון להכביד עלינו במשפטים על אף שכבר נקבעו זכויותינו על הקרקע בבית המשפט".**

כמו כן ראו פניית ב"כ וועד השכונה, עו"ד י. אטדגי, מיום 19.5.89 למחלקת התברואה של העירייה (צורף כנספח 74 לבקשת האישור), בה מלין וועד השכונה על היעדר טיפול בבורות הביוב, על כך שהשכונה שורצת יתושים, ועל כי העירייה אינה מפנה את פחי האשפה בשכונה.

ובלשונו:

**"1. הביוב בשכונה מתנקז לבורות ביוב שנבנו לצורך זה ושיטה זו פועלת כבר שנים רבות. המצב כיום הוא שבורות רבים נתמלאו וכן קיימות פריצות ביוב בבורות**



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 16-04-29851 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

אחרים. תושבי השכונה שלמו ומשלמים לעירייה אגרת-ביוב וזכאים לפיכך לטיפולכם בעניין זה. 2. הוואדי הסמוך לשכונה המכונה "וואדי מוסררה" הינו מפגע קבוע המשמש קן דגירה ליתושים רבים ההופכים את החיים בשכונה בעונת הקיץ לקשים ממש. נא טיפולכם הדחוף בהדברת הוואדי טרם יהיה מאוחר. 3. משך השבועיים האחרונים לא רוקנו פחי האשפה. נא לפעול לריקונם המידי".

ובמכתב נוסף מיום 19.5.89 מאת עו"ד אטדגי לאגף הפיקוח של עיריית תל אביב יפו (צורף כנספח 77 לבקשת האישור) הלין עו"ד אטדגי על הפסולת הרבה המצויה בשכונה בעקבות עבודות ההריסה בשכונה המבוצעות ע"י החברות העוסקות בפינוי המשפחות (דנדקר, א.מ.ת.ש ו.ב.פ. דיור) לאמור:

"עד כה טרם נעשה מאומה לפנוי הפסולת...בהמשך לסמטה שבה נעשו עבודות הריסה...השליכו טרקטורים...לכלוך רב... בשטחים שכבר פונו באמצעות אותן חברות ישנם קוצים וצמחיה שונה המתנשאים לגובה רב, מהווים מסתור לנחשים ולשאר מזיקים וכן סכנה לדליקה בעונת הקיץ החמה הקרבה".

ובדומה, במכתבו של מר גדעון ויתקין, מנהל מינהל מקרקעי ישראל מיום 13.8.89 (צורף כנספח 37) צוין כי "הנושא נבדק ע"י היועצים המשפטיים של המינהל ופרקליטת מחוז המרכז ונמצא כי הזכויות המוגנות לדיירים שהיו במקום בעת רכישת הקרקע נשמרות".

במכתב מיום 20.12.89 מאת היועצת המשפטית של מחוז תל אביב במינהל מקרקעי ישראל (צורף כנספח 35 לבקשת האישור), עו"ד קווינט, בתשובה למכתב שהופנה אליה, הכירה עו"ד קווינט בהתחייבות שניתנה לתושבי גבעת עמל כשרירה וקיימת אולם התנערה מאחריות המינהל בטענה כי בא דברם של התושבים אינו המינהל אלא בעלי הקרקע הנוכחיים:

"זכויותיהם של התושבים נקבעו ע"י בית המשפט העליון בהמרצה 536/64 והוא אף קבע מיהו זה שחייב, ואם בכלל, להמציא דיור לתושבים היושבים על הקרקע. ברצוני להפנות תשומת ליבן כי למרות כל שצינתי לעיל, לא התעלם המנהל מקיומם של היושבים על הקרקע ואף דאג לכן, שבהסכם שבינו לבין רוכשי הקרקע, שאלה האחרונים, חייבים יהיו לדאוג לדיור לתושבים שיפנו מן הקרקע. התחייבות זו שרירה וקיימת עד היום, והעובדה, שהקרקע הועברה לרוכשים אחרים, אינה פוגעת בשום צורה ואופן בהתחייבות זו. הרוכשים החדשים נכנסים בנעלי הרוכשים הראשונים, ומלוא הזכויות והחובות בהתאם לחוזה המקורי עם המינהל, מחייבים אותם. מכאן שכל טענותיך בדבר נישול מהקרקע ובדבר "החרמת זכות הראשונים מהיושבים בקרקע" הן חסרות כל בסיס...למרות שאתה מכנה אותם "יושבים בזכות" הם כאמור יושבים שלא בזכות- עובדה שאף נקבעה בהמרצה אותה ציינתי לעיל, בבית המשפט העליון. ברצוני להנות תשומת לבך כי אף אדם היושב היום על הקרקע אינו יושב שם בזכות".

ובהמשך:

"לאור האמור לעיל, עליך לפנות בכל הקשור לפינוי הקרקע אל בעלי הקרקע הנוכחיים בלבד ולא אל המינהל, אשר עם חתימת חוזה המכר ניתק כל קשר עם הקרקע האמורה".

דברים אלה של עו"ד קווינט עומדים בניגוד להחלטת ולהבטחת מועצה המינהל עצמה מיום 17.7.88, אשר צוטטה לעיל (נספח 32 לבקשת האישור) לפיה: "יש לוודא כי החברה החדשה



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 16-04-29851 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

מקבלת על עצמה את כל התחייבויות דיור ב.פ. ובעיקר התחייבות כלפי הדיירים", ממנה עולה כי באחריות המינהל לוודא קיום התחייבות דיור ב.פ. כלפי תושבי השכונה.

ועד תושבי גבעת עמל לא אמר נואש והמשיך ופנה במכתבים נוספים בשנים 1988-1989 למנהל מחוז תל אביב של המינהל מר נחמיה שקד ולמר מ. שמיר, ראש מינהל מקרקעי ישראל (המכתבים צורפו כנספחים 38-41 לבקשת האישור).

במכתבים אלה הלן הלין וועד השכונה על כי עסקאות מכר קרקעות השכונה בוצעו מעל ראשי התושבים, מבלי ליידע אותם, מבלי שנועצו בהם ומבלי שהוצעה להם האפשרות לרכוש את הקרקע. כן נטען כי לתושבים נודע אודות העסקאות שבוצעו מכתבות שפורסמו בעיתון. התושבים ביקשו במכתביהם כי תממש ההתחייבות שניתנה להם לספק להם דיור אקוויוולנטי בהתאם להסכם 1961. כמו כן עתרו לבטל העסקה עם דיור ב.פ. מאחר ולא עמדה בהתחייבויותיה.

### 27. סוף שנות השמונים- הגשת תביעות פינוי כנגד התושבים

כאמור לעיל, החל משנת 1988, הגישו בעלות הקרקע (דיור ב.פ., אלעד וא.מ.ת.ש) שורה של תביעות לפינוי וסילוק-יד נגד תושבים שלטעמן תפסו חזקה שלא כדין במקרקעין בשכונה. התביעות הנ"ל נדונו תחת תיק אזרחי מאוחד (40071/88). בין היתר הוגשו אף תביעות נגד המבקשים המקוריים בבקשת האישור: מלכה אלפסי ויוסף כהן, ובהן עתרו התובעות לפינוי וסילוק יד, הריסה, צו מניעה קבוע ותשלום דמי שימוש ראויים. הליכים אלה נסתיימו כעבור שנים ארוכות בפסק דינו של בית משפט השלום בתל אביב (כב' השופט הבכיר מ' קליין) בת"א (שלום ת"א) 40716-09-15 דיור ב.פ. בע"מ נ' מזור, פורסם בנבו, 14.6.18 אודותיו ידובר עוד בהמשך בהרחבה.

נוכח חשיבותם של תביעות אלה, יובא בהרחבה תיאור הליכים אלה מראשיתם:

כאמור, בשנת 1988 הגישו המשיבות תביעות לסילוק ידם של משפחות המתגוררות על קרקע השכונה (ת"א 40071/88), אשר נדונו בפני כב' השופטת מ' רובינשטיין. ביום 22.11.95 ניתן פסק דין חלקי בתובענה, בו נקבע כי התובעות הינן בעלות הקרקע וכי על המשפחות לפנות את המקרקעין. נקבע כי על מנת שמחזיק ביחידת פינוי יהיה זכאי ל"דיור אקוויוולנטי" על פי ההסכם משנת 1961, עליו לקיים שני תנאים מצטברים: ראשית, עליו להראות כי התגורר במקום במועד הקובע דהיינו ביום חתימתו של ההסכם משנת 1961, וכן כי הוא ממשיך להתגורר במקום גם במועד הפינוי. שנית, עליו להראות כי התגורר וכי הוא ממשיך להתגורר ביחידת הדיור המזכה, דהיינו ביחידת דיור שהייתה קיימת במקום במועד הקובע.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 16-04-29851 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

1 עוד נקבע ביחס למשפחות הנתבעות, כי בשנת 1961, עת רכשה דיור ב.פ. את זכויותיה במקרקעין,  
2 לא נמצאו עליהם המבנים נושא תביעות הפינוי. משכך, התחייבותה של דיור ב.פ. כלפי המדינה,  
3 ממנה קנתה את המקרקעין, לדיור אקוויוולנטי למפונים, לא חלה כלפי הנתבעים, אשר בתייהם  
4 טרם הוקמו באותה עת. עוד נקבע כי חוזה 1987, בו רכשו התובעים 2,3 (דנקר השקעות בע"מ  
5 וא.מ.ת.ש) את זכויות התובעת 1, לא שינה את מצבם של הנתבעים ולא העניק להם זכויות נוספות  
6 מעבר למה שהיו בידם בשנת 1961. עוד נקבע כי שתיקתם של הבעלים על הקרקע במשך שנים  
7 מהווה הענקת רישיון מכללא לשימוש במקרקעין שאין מניעה לבטלו, ואולם היות ועסקין בפינוי  
8 מבתי מגורים לאחר שנים רבות של מגורים, זכאים המתגוררים במקרקעין לפיצוי וכן להחזר  
9 הוצאותיהם בגין השבחת המקרקעין. עוד נקבע, כי ביצועו של פסק הדין יידחה עד לתום הדיון  
10 בשאלת גובה הפיצוי שעל התובעים לשלם לנתבעים, מחד גיסא, ועל דמי השימוש הראויים  
11 שצריכים האחרונים לשלם לתובעים, מאידך גיסא.

12  
13 ערעור שהוגש על פסק הדין החלקי נדחה על ידי בית המשפט המחוזי ביום 13.6.99 (ע"א (ת"א)  
14 941/96). הוגשה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון אך בדיון שהתקיים בחודש פברואר  
15 2003 חזרו בהם המערערים מהבקשה והסכימו לדחייתה (רע"א רע"א 6259/99 מזרחי נ' דיור ב.פ.  
16 בע"מ, פורסם בנבו, 2003).

17  
18 התיק שב לבית משפט השלום וביום 31.12.12 ניתן פסק דין משלים (ע"י כב' השופטת ריבה ניב),  
19 שבו נקבע כי המבקשים יקבלו פיצוי, בהתבסס על השקעותיהם במקרקעין, ומסכום זה ינוכו דמי  
20 שימוש ראויים; כמו כן יינתנו להם "דמי העברה" בגובה 50,000 ₪ לכל משפחה, אשר יהוו פיצוי  
21 בגין הנזק שנגרם מפניהם. ערעור אשר הוגש על פסק דין זה לבית המשפט המחוזי- התקבל בחלקו  
22 (נדחה הערעור שהגישו משפחות אלפסי וחקק והתקבל חלקית הערעור באופן ששונה החיוב בגין  
23 דמי שימוש ראויים) (ראו: ע"א (מחוזי ת"א) 26662-02-13 לנציאנו נ' דיור ב.פ. בע"מ, פורסם  
24 בנבו, 02.02.2015).

25  
26 הנה כי כן, פסק דין זה הפריד למעשה בין בני הדור הראשון בשכונה לבין ילדיהם. בית המשפט  
27 נסמך על תצלומי אוויר של האזור הרלוונטי על מנת לבדוק את זכאות בני הדור השני.

### 28. שנות התשעים- הזנחת השכונה נמשכת

29  
30 **מצב התשתיות וההזנחה בשכונה לא הוטב גם בשנות התשעים.**

31  
32 כך במכתב מיום 23.11.94 מאת וועד התושבים לכב' השופטת רובינשטיין (אשר כאמור דנה בחלק  
33 מתביעות הפינוי שהוגשו כנגד תושבי השכונה) (צורף כנספח 78 לבקשת האישור) מצוין הוועד כי:

34 **"כיום עשרות שנים אחרי, אנו עדיין מתעוררים למול דרכי עפר מעלות אבק,**  
35 **שרצים ומכרסמים המסתובבים באופן חופשי, מערכת ביוב דולפת, תאורת לילה**  
36 **המתאימה למחנה פליטים, מים הזורמים בדלילות מתוך מערכת פיראטית- אין**



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

כבישים, אין מדרכות, אין ניקוז, אין שירותים לקשישים, אין שרותי קהילה ורווחה, אין סיוע (שכונתנו אינה מוכרת כשכונת מצוקה)".

במכתב נוסף מיום 13.7.99 אשר שלחה משפחת דיין המתגוררת בשכונה אל הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב וזאת במסגרת התנגדות לתב"ע 1770 א' בשכונת גבעת עמל (צורף כנספח 75 לבקשת האישור) מתארת המשפחה את תנאי החיים כדלקמן:

"משפחתנו...החלו לגור בגבעת עמל ב'...ללא חשמל, ללא מים, ללא תנאי סניטציה מינימאליים, וכך גרו כ- 6 שנים עד 1954. מים היינו מביאים ממרחק של 1 ק"מ בדליים! חשמל לא היה! רק ב- 1954 משכו התושבים צינור מים למרכז גבעת עמל ב'. כל תושבי השכונה השתמשו במים האלה ללא חיבור לדירותיהם. באותה תקופה של 1954 לאחר פסיקת בית המשפט, כנגד העירייה התקינה העירייה חשמל במקום. רק בתחילת שנות השישים ובאופן עצמאי חיברנו עצמנו למקור מים ראשי שהגיע לשכונה...עד היום יש כאן בורות ספיגה ללא חיבור לביוב מרכזי..."

ובהמשך:

"התנהגותם זו גרמה לנו לגור 51 שנים ללא כביש, ללא מדרכות, ללא מערכת ביוב מוסדרת, אף על פי שאנו משלמים מיסי עירייה".

### 29. שנות האלפיים

ושוב עלתה סוגיית תושבי גבעת עמל ב' ואחריות המוסדות המדיניים למצבם על שולחן הכנסת בישיבת הוועדה לביקורת המדינה מיום 17.11.09 (פרוטוקול הוועדה צורף כנספח 46 לבקשת האישור) בישיבה זו נשאל נציג המינהל מר משה פופיק ע"י יו"ר הוועדה מר יואל חסון מדוע לא אכף המינהל לאורך השנים את יישום החוזה שחתם עם ב.פ. דיור:

"היו"ר יואל חסון: יש כאן סיפור, ובמבחן התוצאה פה הוא לא טוב. בוא תסביר. משה פופיק: לעצם העניין, הקרקע נמכרה על ידי רשות-הפיתוח בשנת 61 לחברת ב.פ. דיור. במסגרת העסקה הופחתו חלק מהתשלומים היות ולמעשה חלה מטלת הפינוי על חברת ב.פ. דיור. הקרקע הזאת נרשמה בטאבו בשנת 66 בבעלות חברת ב.פ. דיור וכמובן במסגרת ההסכם שנחתם בין המינהל, בין הרשות לפיתוח לבין החברה, נכנס שם תנאי מיוחד שהגדיר חד משמעית את מחויבות החברה לדאוג לפינוי הישובים באותה עת. לימים חברת ב.פ. דיור מכרה את הקרקע לדנקור וקבוצת אמת"ש. הנושא באותה העת נבחן גם על ידי פרקליטות המדינה, וגם על ידי היועץ המשפטי של המינהל, והמינהל אישר את העברת הזכויות. היום למעשה רשומים בטאבו החברות החדשות כבעלים...מבחינת המינהל יש את החוזה מכר שלמעשה הקרקע הזאת יצאה משליטתו של מינהל מקרקעי ישראל והוקצתה לבעלות. היו"ר יואל חסון: למרות שהם קיבלו את ההסכם של החברה הקודמת שמחויבת לבצע תהליך של פינוי. אתה צריך לוודא שההסכם מתקיים מול החברה החדשה. משה פופיק: אנחנו צריכים לוודא אבל שוב, צריך לזכור שהקרקע היום רשומה בבעלות החברות.

היו"ר יואל חסון: כן, אבל אתם רשמתם אותם גם בבעלות החברה הקודמת, אבל היו התניות לכך שהם מטפלים בפינוי אותם אנשים.

משה פופיק: יש התחייבות חוזית.

היו"ר יואל חסון: אותה התחייבות עברה אליהם.

משה פופיק: בדיוק.

היו"ר יואל חסון: אז אתה כמינהל עדיין חייב לוודא שזה קורה, אתה לא יכול להגיד שזה עבר אליהם. זה עבר אליהם בהתניות, זה היה בהסכם, ואתם אישרתם שזה יעבור אליהם בתנאי שיישאו אותם תנאים.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

משה פופיק: נכון. להבטחת ההתחייבות של אותו הסכם... להבטחת ההתחייבות  
נרשמו הערת אזהרה לטובת רשות הפיתוח שגם רשימה היום לאחר שבוצעה  
העברת הזכויות לחברת דנקנר...  
...  
היו"ר יואל חסון: אני שואל, מדוע לאורך כל השנים הללו היו התניות שלפיהן  
ניתנה הזכות על הקרקע, ומינהל מקרקעי ישראל לא עמד על ההתניות האלו, יש  
לך תשובה לזה?  
משה פופיק: לא".  
(שם, עמ' 8-10).

באותה ועדה עמדו גם על התנאים בהם חיו התושבים :

"הם גרו מ-47 עד 54 ללא מים, וללא חשמל זורמים. נשים, אימהות, הלכו 600-700  
מטר להביא מים מאיזה מקום ברחוב ויצמן עד לגבעת עמל ב', והיו סוחבות מים  
בכדים .... התנאים האלה הם סבל כל יתואר. ב-53 התחילו לבנות את בבלי (שם  
בעמ' 6).

30. שנת 2013 - מכר הקרקע לאלעד מגורים ולקבוצת אברמוביץ

בישיבת ועדת הכספים של עיריית תל אביב יפו בתאריך 17.2.2013 הוחלט לאשר הסכם שנערך בין  
עיריית תל אביב לחברות היזמיות אלעד מגורים והשקעות בע"מ (לשעבר דנקנר השקעות בע"מ,  
להלן: **אלעד מגורים**) וקבוצת אברמוביץ, אשר עיקרו הבטחת פינוי השטחים הציבוריים ע"י  
היזמים כתנאי למתן היתרי בנייה, וזאת לצורך יישום תב"ע 1770 א' בבלי דקל (שכונת גבעת עמל  
ב'). עיקרה של תב"ע 1770 א' בבלי דקל הינו "**פיתוח דרום שכונת בבלי כאזור מגורים משולב**  
**בשטחים פתוחים מגוונים הכולל 988 יח "וכן אופציה להוספת 160 יחידות נוספות"** (סעיף 1  
לפרוטוקול).

כעבור מספר חודשים, ביום 1.7.13, נחתם הסכם בין עיריית תל אביב לאלעד מגורים ולקבוצת  
אברמוביץ (שאף הם בעלי הזכויות במקרקעין; העתק ההסכם צורף כנספח 43 לבקשת האישור),  
כאשר בהסכם מחולקת האחריות לביצוע פינוי המחזיקים במתחם, וכל יזם אחראי על החלק  
שהוקצה לו בהסכם. בהסכם לא נכללה כל הוראה בדבר פיצוי המפונים מלבד בסעיף 2.5 שם נקבע  
לאמור כי:

"מוסכם בזאת במפורש כי קבוצת אברמוביץ תפנה על חשבונה את כל המחזיקים  
שבאחריותה בהתאם לתשריט הפינויים ולהוראות הסכם זה לפי שיקול דעתה  
הבלעדי, לרבות בכל הנוגע לסכומי הפיצויים למפונים...".

31. שנת 2014 - הצעת החוק להבטחת דיור חלופי לתושבי גבעת עמל

ביום 22.7.2014 הונחה על שולחן הכנסת הצעת חוק פרטית להבטחת דיור חלופי לתושבי גבעת  
עמל, התשע"ד – 2014. הצעת החוק הונחה בשמם של חברי הכנסת זבולון כלפה, דב חנין, איילת  
שקד ומירי רגב.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

בהצעת החוק הוצע שאדם שהחזיק לפני שנת 1961 בנכס במתחם גבעת עמל ב' או צאצא שלו שמחזיק בנכס ומלאו לו 21 שנים או מי שנולד במתחם ומלאו לו 21, ופינה את נכסו, יהיה זכאי לדיוור חלופי שווה ערך בעד פינוי הנכס שבו התגורר או שהיה בחזקתו. בעת הצגת ההצעה במליאת הכנסת (צורף כנספח 47 לבקשת האישור) אמרה חברת הכנסת מירי רגב, את הדברים הבאים:

"אם היינו מגיעים להבנות גם עם ראש עיריית תל אביב, אני רוצה להגיד - אותו ראש עיר שאמור לדאוג לתושבים שלו, לצפון תל אביב, בדיוק כמו לדרום תל אביב: הוא לא היה שותף להסכם הזה - אם היינו מגיעים לשיתוף פעולה בין הממשלה, היזמים, בין עיריית תל אביב, אני אומרת לך, זה היה נגמר. אבל משום שעיריית תל אביב לא רצתה ללכת לקראת תושביה, תושבים לא של חיפה ולא של בת ים ולא של חולון - אני הייתי מתביישת בשם ראש עיריית תל אביב" (שם, בעמ' 5).

ובהמשך ציין ח"כ ניצן הורוביץ:

"תראו גבעת עמל זה מקרה של עוול והתעללות בתושבים, שזה קשה לתאר. אנשים יושבים שם באמצע צפון תל אביב בצריפים, בבתים מטים לנפול על הקרקע הכי יקרה בארץ, שניתנה ליזם פרטי מטעם המדינה תוך התניה מפורשת שהוא, התושבים שהוא מפנה, הוא ייתן להם דיוור חלופי. זה לא קרה... ולכן בליט ברירה, אחרי שכל הרשויות הפקירו אותם, התנכרו להם: עיריית תל אביב, ממשלת ישראל, היזם-כמובן. נאלצו חברי הכנסת להגיש הצעות חוק פרטיות ולתת לתושבים האלה צדק בסיסי, צדק בסיסי, כדי שיהיו להם חיים: בסך הכל האנשים האלה רוצים לחיות" (שם, בעמ' 8).

על שולחן הכנסת הונחו הצעות חוק נוספות מטעם חברי כנסת שונים ואלה יפורט בהמשך.

במכתב מיום 12.1.14 מאת מר ישראל סקופ מנהל חטיבת שמירת קרקע במנהל מקרקעי ישראל לעו"ד תומר רוזנר, היועץ המשפטי של ועדת הפנים לכנסת (צורף כנספח 48 לבקשת האישור) צוין לאמור כי:

"נושא ה"דיוור האקוויולנטי" אינו יכול להבחן ע"י רשות הפיתוח כיום נוכח עשרות השנים שחלפו בהן המנהל לא היה מעורב בהתנהלות ביו היזמים למחזיקים, נוכח העברת הבעלות המלאה ונוכח היעדר התחייבות בעבר או בהווה כלפי המחזיקים...לאור האמור לעיל אין רשות מקרקעי ישראל יכולה להתערב בסכסוך שבין המחזיקים לבין בעלי הקרקע, סכסוך שלא היינו מעורבים בו עד כה...אין מקום להתערבותנו, אלא יש להתייחס למחלוקת כהליך רגיל בין שני גופים פרטיים".

ניתן לסיים חלק זה בפסוק: "נשיאים ורוח וגשם אין - איש מתהלל, במתת-שקר" (משלי כה, פס' יד'). וכך פרש רש"י פסוק זה: "כאשר יהיה תוחלת שוא כשהשמים מתקשרים בעבים והרוח מנשבת ואדם מצפה שיבא גשם ולא בא והם מצטערים וכלות עיניהם כך איש מתפאר לומר כך וכך צדקה אתן לידי גבאי והוא משקר וכלות עיני עניים ומתנתו ואינה באה". ומוסיף הרלב"ג: "הנה האיש המתהלל במתן ולא יתנהו ר"ל שיראה עצמו חפץ לתת ולא יתן דומה לעננים ורוח כשיבואו שיבטיחו הרואים שיהיה מטר ואחר זה לא יהיה מהם גשם והנה גנה זה החלק הדבור כי הוא מגונה מאד" - וכל המוסיף גורע.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

1 ההבטחות שניתנו לא קוימו, ומקום שניתן פיצוי, הוא היה פיצוי חלקי, לא מוסדר, שניתן לאחר  
2 כשבעים לאחר כ-70 שנה ורק בתביעות שהוגשו כנגד התושבים לפינוי.

### ההליך שלפני

#### 32. בקשת האישור

6 ביום 17.4.16 הוגשה בקשת האישור שלפני. בקשת האישור מתפרשת על פני למעלה מ-100  
7 עמודים וכוללת מאות רבות של עמודי נספחים. בבקשת האישור צויין כי מהות התביעה הינה:  
8 "תביעה נזיקית" (ראו בעמ' 1 לבקשת האישור), וזוהי תמצית בקשת האישור, שהגישו  
9 המבקשים:

10 "תביעה זו היא תביעת פיצוי ונזק על הפקרתם של עשרות משפחות בשכונת גבעת  
11 עמל, הזנחתם להבטחות שניתנו להם על ידי גורמים מוסמכים, ממדינת ישראל  
12 ושלוחותיה ועד לעיריית תל אביב יפו וראשיה. תביעת פיצוי ונזק על הפקרתם  
13 למגורים ללא תשתיות, על מגוריהם ותנאי חייהם נתונים לפגעי טבע ומחלות  
14 ולפגיעה ישירה בנכסיהם ובקניינם. הפקרתם לתרבות הכסף וההון הגדול אחרי  
15 המוסדות המוסמכים והציבוריים שהתעלמו מכל הבטחה וזכויות" (פסקה 5  
16 לבקשת האישור).

17  
18 בקשת אישור מתוקנת שהוגשה לאחר החלפת התובעים המייצגים, עמדה על אותו בסיס.

19  
20 33. העילות עליהן הושתתה בקשת האישור הינן כדלקמן (ראו סעיף 513 לבקשת האישור): הפרת  
21 הסכם- הפרת חובת תום הלב לפי סעיפים 12 (א) ו-39 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973;  
22 הפרת הבטחה שלטונית; הפרת חובת הפרסום- חוסר תום לב ביישום תקנות ופרסומן הציבורי  
23 (סעיף 17 לפקודת הפרשנות (נוסח חדש) וסעיף 1 לחוק הפרשנות, התשמ"א-1981); הפרת חובה  
24 חקוקה לפי סעיף 63 לפקודת הנזיקין (נוסח חדש) (להלן: **פקודת הנזיקין**) וגרם הפרת חוזה- סעיף  
25 62 א' לפקודת הנזיקין.

26  
27 עוד נטען כי על הנתבעות ביחד ולחוד לשפות ולפצות את תושבי גבעת עמל פיצוי בגין נזק ממוני על  
28 אדמותיהם ובתיהם בערכי נכסי המקרקעין ברשותם, רמו גם פיצוי בגין נזק לא ממוני שנגרם  
29 לתושבים בשל ההפרות המתוארות לעיל על ידי הנתבעות ובעיקר בגין פינוי כפוי, איכות חיים  
30 ירודה במשך כל התקופה בה התגוררו בגבעת עמל, אובדן הנאה ועוגמת נפש.

31  
32 34. את הקבוצה ביקשו המבקשים להגדיר כדלקמן (ראו בסעיף 514 לבקשת האישור): "כל  
33 המשפחות אשר התגוררו וגרו בגבעת עמל לדירותיהם החל משנת 1949". עוד צוין כי נכון למועד  
34 הגשת הבקשה אין בידי המבקשים יכולת לקבוע במדויק את היקף הפיצוי שמוערך על ידם  
35 במאות מיליוני ₪ (סעיף 515 לבקשת האישור).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

בבקשת האישור נטען (ראו בסעיף 478 ואילך), כי מתקיימים התנאים לצורך אישור התובענה  
כייצוגית: עיריית תל אביב והמינהל הינם רשויות של המדינה אשר חוק תובענות ייצוגיות חל  
לגביהן (בהתאם לסעיף 29 לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006, להלן: **חוק תובענות**  
**ייצוגיות**), כי העירייה והמינהל הינם "עוסק", כהגדרתו בחוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981, וכי  
הפעולות המתוארות בבקשת האישור (לרבות מכר קרקע השכונה לחברת דיור ב.פ.) הינן בעלות  
אופי מסחרי-עסקי.

עוד נטען (סעיף 516 ואילך) כי מתקיימים יתר תנאי חוק תובענות ייצוגיות המצדיקים אישור  
התובענה כייצוגית: התביעה נמנית על העניינים המפורטים בתוספת השנייה לחוק (סעיף 3 (א),  
פרט 1; 2) התובענה מעוררת שאלות מהותיות המשותפות לכלל חברי הקבוצה (סעיף 8(א)(1))  
לחוק תובענות ייצוגיות; קיימת אפשרות סבירה שהשאלות המשותפות תוכרענה לטוגת הקבוצה;  
תובענה ייצוגית היא הדרך היעילה וההוגנת להכרעה במחלוקת (סעיף 8(א)(2) לחוק תובענות  
ייצוגיות); ייצוג חברי הקבוצה בדרך הולמת ובתום לב.

נוכח חשיבותו ודחיפותו של תיק זה, קבעתי בהחלטה מיום 22.6.16 כי המשיבות יגישו תגובות  
ראשוניות לבקשת האישור עד ליום 10.7.16 וכי יתקיים דיון בפני ביום 19.7.16, עוד בטרם  
היציאה לפגרה.

### 35. התגובות המקדמיות מטעם המשיבות

העירייה הגישה תגובה מקדמית ביום 10.7.16, וטענה כי יש לדחות את בקשת האישור על הסף,  
וזאת מחמת הנימוקים הבאים: עילת התביעה הינה אי הפעלת סמכויות שלטוניות כלפי צד  
שלישי בהתאם לסעיף 3(א) לחוק תובענות ייצוגיות לא תוגש תובענה ייצוגית כנגד רשות לפיצויים  
בגין נזק שנגרם ע"י צד שלישי, שעילתה אי הפעלת סמכויות פיקוח, הסדרה או אכיפה של הרשות  
ביחס לאותו צד שלישי; כפל הליכים- שכן ישנם הליכים תלויים ועומדים בערכאה אחרת, והדבר  
מהווה שימוש לרעה בהליכי משפט; היעדר עילת תביעה אישית; עיריית תל אביב אינה "עוסק"  
והתביעה בנדון אינה נמנית על העניינים המפורטים בתוספת השניה לחוק תובענות ייצוגיות. כמו  
כן פעולות העירייה הינן בעלות אופי ציבורי ואינן נכללות במסגרת יחסי עוסק-צרכן; התובענה  
אינה מעוררת שאלות מהותיות המשותפות לכלל חברי הקבוצה, שכן אין אחדות בין חברי  
הקבוצה, אף לא ביחס לסכום הפיצוי שתובע כל אחד; לא פורט בבקשת האישור סכום התביעה  
ולא הוכח כל קשר סיבתי בין פעולות העירייה לנזקים (המוכחשים) הנטענים ע"י המבקשים;  
תובענה ייצוגית אינה הדרך היעילה וההוגנת להכריע במחלוקת; ייצוג הקבוצה אינו בדרך הולמת  
ובתום לב; עוד נטען כי אין כל יריבות בין העירייה למבקשים שכן לעירייה לא קיימת כל  
מחויבות לתשלום פיצוי למבקשים; בנוסף, חלה התיישנות על עילת התביעה שכן אף אם נולדה  
עילת פיצוי של העירייה כלפי המבקשים מכוח מכתבי העירייה או מכוח חוזה, למתן דיור  
אקוויוולנטי, הרי שהמסמכים הינם מלפני למעלה מ-50 שנה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

ביום 13.7.16 הוגשה עמדה מקדמית ע"י הפרקליטות מטעם משיבות 1-2. המשיבות טענו בתגובתן כי יש לסלק על הסף את בקשת האישור, וזאת בין היתר מהנימוקים הבאים: עילות התביעה הנטענות הינן הפרת הבטחה שלטונית ואי אכיפת ההסכם בין המינהל לרוכש, הכולל התחייבויות של הרוכש כלפי התושבים. מדובר בעילות המבוססות על פעולות בעלות אופי שלטוני מובהק, ולפיכך יש לדחות הטענה כי תושבי גבעת עמל הינם "לקוח" וכי המינהל הינו "עוסק". עוד נטען, בדומה לטענות המשיבה 3 בתגובתה, כי לא מתקיימים תנאי חוק תובענות ייצוגיות לצורך אישור התובענה כייצוגית, כי דין התביעה להידחות מחמת התיישנות ושיהוי; וכי לא קיימת יריבות בין המשיבות 2-3 למבקשים (שכן ההתחייבות ליתן דיור אקוויוולנטי חלה על הבעלים של הקרקע).

### 36. דיון מקדמי ביום 19.7.16 והצעת מתווה הפשרה לצדדים

ביום 19.7.16 התקיים דיון מקדמי בתובענה. בדיון זה הצעתי מתווה פשרה שיכיר בזכותן של המשפחות שהתיישבו במקום במהלך מלחמת השחרור, לקבל פיצוי. ציינתי כי מי שלטעמי זכאי לסעד הן אותם משפחות שיושבו במקום במהלך הקרבות, תושבים שגרו בשכונות הדרומיות של תל אביב שהופצצו באותה עת. עוד ציינתי בעמ' 8 לפרוטוקול, שורות 15-20: **"מי שבאמת זכאי לתרופה או לסעד...באופן עקרוני, באופן מהותי, הם אלה שיישבו אותם שם"**. הוספתי וצינתי כי: **"אם המדינה מיישבת אנשים במקום מסוים, אז היא צריכה להיות אחראית להם, ואחר כך לדאוג להם"**. עמדתי על כך שניתנו התחייבויות בכתב מטעם המדינה. הדגשתי כי אני מציעה את מתווה הפשרה לאור תחושות הקיפוח של המתיישבים והצורך **"לסגור את הפצע הזה ולרפא אותו"** (עמ' 19 לפרוטוקול, שורה 2). עמדתי על כך כי המתווה המוצע **"יעשה צדק הסטורי"** עם אותן משפחות שהגיעו למקום.

בפרוטוקול הדיון פרשתי את המתווה הראוי בעיני לתשלום פיצוי כאמור. כיוון שיכול היה להתעורר קושי באיתור המשפחות שהגיעו למקום במהלך המלחמה, עוד לפני קום המדינה, הצעתי לצדדים כי פיצוי במתווה המוצע יינתן רק לאותן משפחות שהתיישבו במקום עד שנת 1961, מועד בו נחתם הסכם המכר והוכרה זכותם של תושבי גבעת עמל למגורים ולשיכון במקום. בשלב זה התגוררו בגבעת עמל הן משפחות המתיישבים הראשונים הן משפחות בודדות נוספות, אך ההסכם משנת 1961 לא ערך הבחנה ביניהם. על פי המסמכים ככל הנראה היו במקום באותו שלב בין מאה למאה ועשרים משפחות, רובן המשפחות שיושבו במקום בשנת 47' או בסמוך לכך. לאחר מועד זה הגיעו משפחות רבות נוספים למקום, עד שבשנת 1965, העירייה במזכר פנימי מציינת כי יש במקום כ-350 משפחות. לאור זאת הצעתי כי המועד הקובע לזכאות לפיצוי יהיה יום חתימת ההסכם, 24.2.61, והפיצוי יינתן רק למשפחות שהתגוררו במקום באותה עת.

ציינתי כי לו היה מתקיים ההסכם, אזי בסמוך לשנת 1961, כל אחת מהמשפחות שהיו במקום הייתה מקבלת דירה בגבעת עמל, ומאותו שלב היה מדובר בנכס שהיה עובר במשפחה. על כן



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

1 הצעתי כי כל משפחה גרעינית שהייתה במקום עובר להסכם עם דיור ב.פ., תקבל פיצוי בשווי  
2 דירה בגודל ובשווי ממוצע באזור, בניכוי של פיצויים ששולמו, אם שולמו לחלק מאותן משפחות  
3 בעבר. הדגשתי כי ככל ששולמו פיצויים למי שהגיע למקום לאחר המועד הקובע, פיצויים אלו לא  
4 יופחתו מסכום הפיצוי.

5  
6 הבהרתי כי מדובר בהסדר מורכב ליישום, אך ניתן לבצעו באמצעות ועדה של מומחים הכוללים  
7 עורכי דין, שמאים ורואי חשבון, שיבחנו הן את הזכאות לפיצוי והן את גודלה ושוויה של דירה  
8 ממוצעת באזור, וכן יעריכו וישערכו סכומי פיצוי ששולמו בעבר. הבהרתי כי אין מקום להיכנס  
9 לפרטי ההסדר עד שתתקבל הסכמה עקרונית של כל הנוגעים בדבר.

10  
11 אשר לאחריות לשאת בפיצוי, הצעתי, על אף שבאותו שלב היזמים טרם היו חלק מהתיק, כי  
12 האחריות לפיצוי תוטל על בעלי הקרקע (היזמים), לפי הזכויות היחסיות שלהם בקרקע (לרבות  
13 עיריית תל אביב יפו המחזיקה כ-12% מהקרקע). כן הצעתי כי המדינה תשתתף באחוזים בודדים  
14 בפיצוי (עד 9%).

15  
16 הצעתי כי השמאים יקבעו את גודלה ושוויה של דירה ממוצעת באזור; קופת הפיצוי תכלול שווי  
17 של דירה ממוצעת כפול 120. בעלי הקרקע לרבות העירייה, והמדינה בשיעור שהוצע לעיל, יעבירו  
18 לקופת הפיצוי סכומים אלו לפי חלקם היחסי, בניכוי פיצוי ששולם על ידי מי מהם למי  
19 מהמשפחות הזכאיות לפיצוי בשיערוך להיום.

20  
21 כל משפחה הסבורה שהיא זכאית לפיצוי, והתגוררה ביום הקובע בגבעת עמל, תוכל לפנות לוועדה,  
22 להוכיח כי התגוררה במקום, וכן להביא צו ירושה או אישור בית משפט לגבי העברת הזכויות  
23 בתוך המשפחה. כל משפחה שתמצא זכאית, תקבל, על פי המסמכים שתגיש, פיצוי בסכום של  
24 שווי דירה ממוצעת באזור, בניכוי פיצויים שקיבלה קודם לכן.

25  
26 כיוון שהיזמים, בעלי הקרקע כיום, טרם צורפו לתיק בשלב הראשוני, הוריתי לנציגי המדינה לבוא  
27 בדברים עם היזמים, וכן הוריתי למבקשים לשקול את העניין, והוריתי לצדדים להודיע האם הם  
28 מסכימים עקרונית למתווה הפשרה, שאז ניתן יהיה לגבש את פרטיו ואופן יישומו.

29  
30 הוספתי וצינתי כי ככל שהצדדים יסכימו למתווה המוצע אזי יש לקבל הסכמת היזמים למתווה  
31 זה, ובלעדי הסכמתם לא יוכל המתווה לעמוד.

32  
33 בהתאם להחלטתי הודיעו המבקשים ביום 12.9.16 כי הם מסכימים למתווה האמור, תוך ציון  
34 העובדה כי יש לפתור שאלות רבות שעולות מן המתווה המוצע.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

בהחלטה מיום 18.9.16 הוריתי למשיבות להודיע עמדתן, כפי שקבעתי בדיון, לאחר שיבואו בדברים עם בעלי הקרקע כיום, היזמים, וזאת עד ליום 1.11.16.

ביום 2.11.16 הוגשה עמדת המדינה בשם המשיבות 1-2. המדינה ציינה כי המשיבות 1-2 מסכימות באופן עקרוני למתווה שהוצע ואולם לצורך בחינת המתווה על המדינה לדעת את היקף הקבוצה ומיהם התובעים בהליך, וזאת במיוחד בהתחשב בהליכים המקבילים המתנהלים בבית משפט השלום בתביעות הפינוי שהוגשו (ת"א 4789-10-15). המדינה עתרה אפוא כי אורה למבקשים להעביר לה את שמות כל התובעים בהליך בנדון וכן כי אורה על צירוף הרוכשות להליך (שכן בעיקר התשלום תישאנה הרוכשות).

בהחלטה מיום 2.11.16 קבעתי כי אין צורך בשמות התובעים כיון שקבעתי שגודל הקבוצה יהיה מקסימום 120 יחידות פיצוי כשכל יחידת פיצוי מתייחסת למשפחה גרעינית, כאשר על בני המשפחה יהיה להגיע להסדר ורק לאחר מכן יקבלו את הפיצוי. לפיכך, לרשימת התובעים כיום אין משמעות. אשר להליכים המתנהלים כיום, הבהרתי כי לתובענה שלפניי לא תהיה השפעה על אותם הליכים. ככל שבסופו של יום יקבל מאן דהוא פיצוי גם אם תביעה קודמת שלו נדחתה, אזי יופחת לו מהפיצוי מה שכבר קיבל בהליך אחר, וכיון שמדובר יהיה במתווה פשרה לא תהיה לכך השלכה על ההליכים הקיימים. אשר ליזמים, קבעתי כי המדינה תבהיר מדוע לא תוכל לבוא בדברים עם היזמים בשלב זה, מבלי שיידרש להגיש נגדם הודעת צד ג'. ככל שהיזמים או המדינה מעוניינים שהיזמים יהיו צד פורמלי בהליך, תגיש נגדם המדינה הודעת צד ג', ובמסגרתה תכלול את הצעת בית המשפט. הוריתי למדינה להודיע האם תבוא בדברים עם היזמים או תגיש נגדם הודעת צד ג' וזאת, תוך 14 ימים, וצינתי כי ככל שהמדינה מעוניינת להגיש הודעת צד ג' כאמור, זו תוגש תוך אותו מועד.

### 37. פרישת התובעים המייצגים הראשונים

ביום 20.11.16, בטרם הגיע המועד להגשת תגובת המדינה, הודיעו המבקשים מר כהן וגב' אלפסי כי נתגלע חוסר אמון בינם לבין עורכי הדין המייצגים אותם - עו"ד קאשי ועו"ד קריף, וביקשו שהות על מנת לשקול המשך צעדיהם. נוכח השלב המתקדם אליו הגיע ההליך, הוריתי בהחלטתי מיום 20.11.16 כי אין די בהודעה לאקונית זו מטעם המבקשים וכי על המבקשים להגיש תצהיר מפורט בו יבהירו מצב הדברים עם מייצגיהם וכן האם יש טעם כי המשיבים יבחנו את הסדר הפשרה שהוצע.

בהודעה שהגישו עו"ד קאשי ועו"ד קריף ביום 21.11.16 צויין לאמור כי מאז הדיון בו הוצע מתווה הפשרה פנו אליהם מספר רב של תושבי גבעת עמל ויורשיהם, אשר עשויים להיות חלק מהקבוצה אותה הגדיר בית המשפט הנכבד (120 המשפחות אשר ישבו בגבעת עמל בשנת 1961) והביעו תמיכה במתווה שהוצע על ידי בית המשפט הנכבד. עוד צויין כי המבקשים אף הם הביעו את



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

1 תמיכתם והסכמתם למתווה הפשרה, בכפוף לפתרון השאלות שעולות ממנו. כמו כן ציינו  
2 עורכי הדין כי הבהירו למבקשים, כי מתווה הפשרה טוב, ראוי ומיטיב עם הקבוצה בכללותה  
3 וכי על המבקשים לשים לנגד עיניהם את טובת הקבוצה ואת טובת הקבוצה בלבד ולפיכך יש  
4 להיענות בחיוב להצעת בית המשפט. לאור זאת, כך צוין, הודעת המבקשים, שרב בה הנסתר על  
5 הגלוי, ועיתוי הגשתה, הינם תמוהים ומעלים חשש כבד שלא טובת הקבוצה ורק טובת הקבוצה  
6 עומדת לנגד עיניהם של המבקשים, וכי מקורה של הודעת המבקשים באינטרסים זרים ופסולים.

7  
8 בתצהיר המבקשים מיום 7.12.16 ציינו המבקשים כי לא עומד אינטרס אישי מאחורי הודעתם,  
9 וכי לא הובטחה להם כל טובת הנאה מהנתבעים בתובענה הייצוגית או מכל גורם אחר. בתמצית  
10 טענו כי רק לאחרונה הובהרה להם משמעותה ומהותה של תובענה ייצוגית בכלל ושל התובענה  
11 שהגישו בפרט. לטענתם, מה שמנחה את עורכי הדין הוא שכר הטרחה הגבוה הצפוי להיפסק  
12 לטובתם. עוד הבהירו כי הבינו שעורכי הדין רשאים לפעול בניגוד לעמדת התובעים המייצגים  
13 ולאינטרסים של תושבי השכונה. כמו כן ציינו בתצהירים כי כוונתם בהגשת התביעה הייתה כי  
14 המשיבות, המדינה ועיריית תל אביב, יכירו בעוול ההיסטורי שנגרם להם, וכל שרצו לקבל הייתה  
15 הכרה ופיצוי סמלי של שקל אחד לכל אחד מהתושבים. גב' אלפסי הוסיפה וציינה, כי יש בידי  
16 התובעים המייצגים מסמכים לתמוך את האמור בתצהירה וכי יגישו אותם אם כך יורה בית  
17 המשפט.

18  
19 ביום 11.12.16 ביקשו באי כוח המייצגים את אותם מסמכים שיש בידי התובעים המייצגים. על כן  
20 הוריתי למבקשים בהחלטתי מאותו היום להמציא כל מסמך שתומך בתצהירים.

21  
22 הוגשה תגובת עו"ד קריף ועו"ד קאשי ביום 17.1.17 בה טענו, בין היתר, כי המבקשים מונעים  
23 מאינטרסים זרים וכי בית המשפט מתבקש להורות על המשך תהליך מתווה הפשרה בניהול עו"ד  
24 קאשי וקריף, כאשר לא מן הנמנע כי תושבים אחרים יבקשו להצטרף כתובעים מייצגים.

25  
26 לאחר קבלת תגובת המבקשים ביום 5.2.17, בה הכחישו טענות עו"ד קאשי ועו"ד קריף, בהחלטה  
27 ארוכה ומפורטת מיום 28.3.17 קבעתי כי ככל שבאי הכוח המייצגים יאתרו תובעים מייצגים  
28 חילופיים, יתנהלו התובענה ובקשת האישור על פי סדרי הדין הרגילים, ולא על פי המתווה  
29 שהוצע; היינו, אאפשר לבאי הכוח המייצגים להגיש תובענה מתוקנת, במובן זה שיוחלפו  
30 התובעים המייצגים. במקרה כזה ההליך יחל מתחילתו, כולל הגשת תגובות מסודרות ודיון  
31 בשאלה האם ראוי שהתובענה תתברר כתובענה ייצוגית.

32  
33 הוריתי כי באי הכוח המייצגים יודיעו האם הם מעוניינים להחליף תובעים מייצגים ולהמשיך  
34 בניהול ההליך, ולחלופין, אאפשר לתובעים המייצגים להסתלק מהתובענה, ואם יעשו כן בשלב זה  
35 לא אחייב אותם בהוצאות. כמו כן הוריתי לבאי הכוח המייצגים ולתובעים המייצגים להודיע



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

עמדתם תוך 14 ימים מאותו מועד, וכי ככל שבאי הכוח המייצגים מעוניינים בהחלפת התובעים המייצגים, יגישו בתוך אותו מועד בקשה מתאימה, הכוללת תצהירים של התובעים המוצעים כי הם ערים לכל ההחלטות בתיק זה לרבות לעניין מהות התביעה. קבעתי כי אם כך יעשה, אפשר למשיבות להגיש תגובות חדשות לבקשת האישור, תוך התייחסות לכל שהתרחש עד לשלב זה. ציינתי, כי לאור האמור, המשיבות אינן נדרשות להגיב על מתווה הפשרה המוצע, וכי כשודיעו התובעים המייצגים ובאי הכוח המייצגים את עמדתם, העניין יועבר לתגובת המשיבות.

ביום 3.4.17 הודיעו מר כהן וגב' אלפסי על רצונם להסתלק מהתובענה.

לאחר שהתקבלה תגובת המשיבות ביום 24.5.17 בה עמדו על פסיקת הוצאות, קבעתי בהחלטה מיום 29.5.17 כי:

"אני סבורה שבנסיבות שנוצרו צודקות המשיבות שהשקיעו עבודה רבה, הן להגיש תגובה, הן בנסיון לבחון את ההסדר, לאחר שניתנה לכך הסכמת התובעים המייצגים. התובעים חזרו בהם בשלב מאוחר. יש להדגיש כי בהחלטתי הבהרתי כי אין לאלץ תובעים להמשיך בתביעתם, אך זו הייתה הסיבה היחידה לאפשר את הסתלקותם. עם זאת, ולאור מצבם הכלכלי של התובעים המייצגים אפסוק הוצאות סמליות, כדי להרתיע מפני תביעות סרק. כל אחד מהתובעים ישלם לכל אחת מהמשיבות הוצאות ושכ"ט עו"ד בסכום כולל של 2,500 ש"ח. היינו, גב' אלפסי תשלם הוצאות של 5,000 ש"ח, מחציתם לעיריית תל אביב ומחציתם למדינה, ומר כהן ישלם סכום של 5,000 שקלים, מחציתם לעיריית תל אביב ומחציתם למדינה. אני מאפשרת לגב' אלפסי ומר כהן לשלם את הסכומים הנ"ל עד ליום 1.8.17. החל ממועד זה יתווספו לסכום זה הפרשי הצמדה וריבית כחוק".

38. החלפת התובעים המייצגים והמשך ההליך

ביום 1.6.17 הגישה תנועת אומ"ץ- אזרחים למען מינהל תקין וצדק משפטי וחברתי (להלן: אומ"ץ) בקשה לצרפה כתובעת מייצגת בתיק זה, וכן הוגשו בקשות דומות מטעם גב' מרגלית סרבי, מר יגאל כהן וגב' לאה גלעדי וגב' יפה איצקוביץ' אשר ביקשו להצטרף כתובעים מייצגים מכוח זכויות משפחותיהם אשר התגוררו בשכונת גבעת עמל בשנת 1961. כמו כן הגישו עו"ד קריף ועו"ד קאשי בקשה להארכת מועד להגשת תצהירים מטעם המבקשים.

בהחלטה מיום 3.6.17 קבעתי כי לאחר שיוגשו התצהירים, יגישו המבקשים בקשות מתוקנות שיכללו בהם פרטי התובעים המייצגים החדשים. לאחר מכן, ובמועדים הקבועים בתקנות, יגישו המשיבות לבקשות החדשות, וההליך ידון על פי התקנות מלכתחילה, ולא מהמקום בו הופסק.

בהחלטה מיום 5.6.17, ולאחר שהודיעה הגב' אלפסי כי שילמה ההוצאות שנפסקו לחובתה, אישרתי מחיקתה כתובעת מייצגת בתיק ובהחלטה מיום 4.8.17 אישרתי מחיקתו של מר יוסי כהן כתובע מייצג.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

ביום 30.7.17 הוגשה בקשת אישור מתוקנת, אשר המבקשים בה הינם אומ"ץ, הגב' סרבי, מר כהן וגב' גלעדי. הטענות שהועלו בבקשת האישור המתוקנת דומות לאלה שהועלו בבקשת האישור המקורית.

ביום 30.1.18 הוגשה תגובת המדינה, ובה עתרה לסילוק התובענה על הסף מכוח טענות דומות לאלה שנטענו בתגובת המדינה מיום 13.7.16.

ביום 4.2.18 הוגשה תגובת עיריית תל אביב בה עתרה לסילוק התובענה על הסף, מחמת טענות דומות לאלה שבתגובתה מיום 10.7.16. עוד נטען, כי המבקשים (פרט לארגון אומ"ץ) הינם דור שני שפנו בהסכמה וברצון מהמבנים ואף קיבלו פיצוי נכבד ומוסכם לפנים משורת הדין מדיור ב.פ. ובאמצעותו רכשו לעצמם דירות מחוץ לשכונה, כך שברי כי אין להם עילת תביעה אישית.

ביום 10.4.18 הוגשה תגובת המבקשים לתגובת המשיבות. המבקשים טענו בתגובתיהם בין היתר כי אין בסיס לסילוק בקשת האישור על הסף, וכי ההליכים המתנהלים בבית משפט השלום בשאלת פינויים של תובעי גבעת עמל לא ייתרו את התובענה הייצוגית שעוסקת בשאלת הפיצוי לתושבים בגין הנזק שנגרם להם, בין היתר, כתוצאה מפעולותיה של העירייה, קל וחומר שלא בנסיבות בהן הפיצוי הנתבע במסגרת התובענה אינו פיצוי כתוצאה מהפינוי שהיה או שיהיה. עוד נטען כי יש לדחות ניסיון העירייה לסמוך על ת"א 40071/88, שכן המדובר בפסק דין של בית משפט שלום, אשר עומד בסתירה גמורה להלכות שיצאו מבית המשפט העליון ובהם פסק הדין **בעניין סרבי**, בהם הכיר בית המשפט העליון בכך שהתושבים עלו על הקרקע בהוראתה ובהסכמה של המדינה, וכן הכיר בזכותם לקבלת דיור אקוויוולנטי מהמדינה. כן נטען כי יש לדחות את טענת העירייה בדבר היעדר יריבות משפטית שלה, שכן העירייה הינה בעלת זכויות במקרקעין, נטלה על עצמה חלק בעלות פינוי התושבים על פי חלקה היחסי בבעלות ובמשך עשרות שנים עשתה שימוש בכוחה השלטוני על מנת לגרום לסילוקם של תושבי גבעת עמל מהקרקע. כן נטען כי התביעה לא התיישנה שכן המדובר בנזקים מתמשכים על פני עשרות שנים ולא בנזק בודד אשר אירע והסתיים. אשר לכך שלא נקב סכום שווי התביעה הייצוגית נטען כי המבקשים בחרו בשלב זה של התביעה אלא באומדן כללי של סכום התביעה משום שאין בידיהם יכולת להעריך בשלב זה את היקפי הפיצוי המוערך בצורה מדויקת, וכי בשלב זה של הדיון המקדמי אין חובה על המבקשים להוכיח את סכומו המדויק של הנזק, וככל שתאשר בקשת האישור יוכיחו המבקשים את הנזק הנדרש על פי דין.

ביום 16.4.18 קיימתי דיון מקדמי במעמד הצדדים. בהחלטתי בסיום הדיון קבעתי כי:

**"לאחר שמיעת דברי הצדדים נתבררו הדברים הבאים:**

**1. הקבוצה שמבקשים לאשר קבוצה מיוצגת היא תושבי גבעת עמל ב' שהתגוררו במקום לפני 24.2.1961.**



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

2. עילת התביעה כנגד העירייה היא גרם הפרת חוזה, שההתייחסות היא הן להתחייבות המקורית של בן גוריון לתושבים הן להסכם בין המדינה לשיכון ופיתוח.
3. עילת התובענה כנגד המדינה היא הפרת ההתחייבות לתושבים שניתנה על ידי בן גוריון וככל שהתחייבות זו עוגנה בחוזה עם דיור ב.פ. מ-24.2.1961, הפרת המדינה את ההתחייבות לטובת התושבים. היינו, אם המדינה ראתה במימוש התחייבותה לתושבים את כריתת ההסכם מיום 24.2.1961 בו התחייבה דיור ב.פ. לבנות במקום, תוך הקצאת פתרונות דיור לתושבים במסגרת הבניה, הרי שעל המדינה היה לעמוד על קיום התחייבות זו בחוזה כלפיה, לטובת התושבים (התושבים כצד ג' החוזה נחתם לטובתם).
- עוד טוענים המבקשים כנגד המדינה, כי במכירת הקרקע ליזמים הנוכחיים חזרה והפרה המדינה את התחייבותה לדאוג לתושבים שהיו במקום.
4. לאור האמור, אכן מתעוררת שאלת ההתיישנות שהעלו המשיבות, שכן גם ההסכמים עם היזמים הנוכחיים נחתמו, אחד בשנת 1987 והשני בשנת 2002, אולם פעולות היזמים החדשים אינן נוגעות לעילת התובענה.
- כמובן כי ככל שתאושר התובענה הייצוגית וככל שיצליחו התובעים להוכיח כי נגרם נזק, מובהר בזאת, כי הנזק, ככל שיוכח, מתייחס לכל אחת מהמשפחות שגרו בשכונה לפני 24.2.1961 ולא לכל אחד מהיחידים שגרו במקום, ועל כן ככל ששולם פיצוי, לרבות על ידי הארגונים החדשים למי מאותן משפחות, הרי שתשלום זה יופחת מן הנזק ולצורך זה ניתן יהיה לקבל את עדויות היזמים ללא צורך שיהיו צד להליך.
5. יישמעו עדויות קצרות בשלב הבקשה. לגבי העילה כנגד המדינה - יישמעו שלושת המבקשים, למעט המצהיר מטעם העמותה; לגבי העילה נגד העירייה – הבקשה תתבסס על המסמכים בכתב שצורפו לתיק.
6. נקבע לראיות לעניין הבקשה ליום 12.7.2018 בשעה 09:30."

עוד בטרם התקיים דיון החקירות אשר נקבע כאמור ליום 12.7.18, ניתן ביום 14.6.18 פסק דינו של כב' השופט קליין במסגרת תביעות הפינוי.

### 39. שנת 2018 - פסק דינו של כב' השופט מריו קליין

כאמור לעיל, החל משנת 1988, הגישו בעלות הקרקע (דיור ב.פ., אלעד וא.מ.ת.ש) שורה של תביעות לפינוי וסילוק-יד נגד תושבים שלטעמן תפסו חזקה שלא כדין במקרקעין בשכונה. התביעות הנ"ל נדונו כאמור תחת תיק אזרחי מאוחד (40071/88), ותיארתי לעיל בהרחבה את ההליכים שם.

בחודש מארס 2015 כב' השופטת ר' ניב נתנה החלטה בבקשה לקביעת סדרי דיון, בה קבעה כי ניתן להגיש תובענות נוספות, בדרך של תיקון כתב התביעה.

בהמשך לכך, בשנת 2015, הגישו דיור ב.פ., א.מ.ת.ש ואלעד תביעות כנגד משפחות שונות אשר נותרו להתגורר בשכונה וסירבו להתפנות, וביניהן אף המבקשים המקוריים בבקשת האישור: מלכה אלפסי ויוסף כהן. התובעות עתרו לפינוי ולסילוק יד של המשפחות, הריסה, צו מניעה קבוע ותשלום דמי שימוש ראויים. התביעות התחילו להתברר בפני כב' השופטת הבכירה ר' ניב ובהמשך אוחדו ונדונו בפני כב' השופט הבכיר מ' קליין.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

במהלך ניהול התביעות ערך כב' השופט קליין ביקור בשכונה ביום 30.7.17 ובמסגרתו ביקר בחצרות ובבתי מרבית הנתבעים. בהחלטה מיום 1.8.17 סיכם כב' השופט קליין את התרשמותו הקשה ממצב השכונה כדלקמן:

"ראשית, אבקש לציין שיצאתי מזועזע מהביקור במקום בשכונת גבעת עמל ב'. במרחק נסיעה של כ- 5 דקות מבית המשפט, בחלק הצפון מזרחי היוקרתי של העיר העברית הראשונה בעת החדשה - מקום בו נבנים בתי מגורים ומשרדים בטיב הבנייה והפיתוח שבמתקדמים שבעולם - גרים חלק מהתושבים בתת תנאים, בצורה לא אנושית, במקום מוזנח ולא ראוי שהזכיר לי לעיתים את הפבלות בריו דה ז'ניירו. בשלב זה אינני רואה לנכון להטיל האשמה בגין הסיטואציה שהתגלתה לנגד עיני ברשויות, בבעלי הקרקע או בתושבים עצמם. אך נהיר לי שמצב זה חייב להשתנות ובמהרה. בשלב זה, לאחר שעיינתי שוב בכתבי בית הדין, בתצהירים, בחוות הדעת שהוגשו על ידי הצדדים, במוצגים ובהסכמים (לרבות "הסכם העקרונות" מחודש 2/92), בפרוטוקולים של הדיונים המתומצתים ובאלו שתומללו עד כה ובתמונות שהוגשו על ידי הצדדים ולאחר שהתרשמתי ישירות מהביקור במקום ומתנאי החיים של התושבים, הנני סבור שנון יהיה לשתף את הצדדים בתחושותיי כיום, זאת על מנת שיוכלו לכלכל את צעדיהם (כמובן שהמדובר בהרגשה לכאורית אשר יכולה להשתנות לאחר שמיעת עדי צדדי ג' ועיון בטיעוני הצדדים בסיכומיהם)..."

בהמשך ההחלטה הציע בית המשפט הסדר דיוני אשר אלה עיקריו:

1. כל הנתבעים ומי מטעמם יפנו את המקרקעין הנדונים והחזקה המלאה של כל המתחם תופקד בידי התובעים.
2. התובעים יוותרו על דרישתם לתשלום דמי שימוש ראויים או דמי שכירות בגין כל התקופה הנדרשת עד למועד שיוסכם להעברת החזקה.
3. כל אחד מהנתבעים יקבל תשלום בגין העברת החזקה ולא יחויב בכל תשלום שהוא באם יעבירו את החזקה בנכס בהתאם למתווה.
4. התשלום לא יבוצע באופן כללי לכל מתחם אלא בפרטיות לכל משפחה גרעינית (זוג הורים/הורה יחיד + ילדים קטינים) או ליחידים המתגוררים ללא משפחה.
5. גובה התשלום נטן (לא כולל שכ"ט עו"ד + מע"מ) ינוע בין 200,000 ₪ ל- 2,000,000 ₪. הסכום הסופי ייקבע בהתאם לגודל החלקה המוחזקת, להשקעה בשטחים הבנויים, לסיכוי של כל אחד מהנתבעים להוכיח את טענותיו במידה והתיק היה מוכרע על פי הדין, לסיכונים חיצוניים שנתונים בהם הצדדים ולשיקולי צדק חלוקתי.
6. הכספים יופקדו בנאמנות וישולמו לכל אחד מהנתבעים לאחר פינוי השטח.

בסופו של יום, ומשלא התגבשה הצעת בית המשפט לכדי הסדר המוסכם על הצדדים, ולאחר שהתנהל ההליך במלואו, ניתן פסק הדין בתביעות ביום 14.6.18 (ת"א (שלום ת"א) 40716-09-15 **דיוור ב.פ. בע"מ נ' מזור**, פורסם בנבו, 14.6.18). לאחר שהוגשו הסיכומים בתיק זה ניתנו פסקי דין בערעור בבית המשפט המחוזי (ע"א (מחוזי תל אביב-יפו) 6097-09-18 **דיוור ב.פ. בע"מ נ' עזבון**



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

המנוחה שרה בן נון ז"ל (פורסם בנבו 23.12.2019), והחלטה בבקשה לרשות ערעור בבית המשפט העליון (רע"א 409/20 ציונה יהוד (שרפי) נ' דיור ב.פ. בע"מ (נבו 29.11.2020). אעמוד להלן על עיקרי פסק הדין בבית משפט השלום, ועל הגדלת הפיצוי בעקבות המתווה השונה עליו הורה בית המשפט המחוזי (שאושר בבית המשפט העליון).

בבית משפט השלום נקבע כי התובעות הן בעלות המקרקעין וכי זכותן לדרוש פינוי המקרקעין מכל תושבי השכונה, ודחה את טענת ההתיישנות שהועלתה כנגד התביעה:

"אינני מקבל את טענת התביעה לפיה משהוכרעה שאלת הבעלות אזי הוכרעה גם שאלת זכותן של התובעות לפנות הנתבעים מהמקרקעין. לדידי זכות זו כפופה למתן דיור אקוויולנטי לנתבעים אשר הנחשבים בעיניי לברי רשות בלתי הדירה עם התחייבות מפורשת. שוכנעתי במאזן ההסתברויות המחייב במשפט האזרחי כי הנתבעת 1 ז"ל קיבלה את החזקה במקרקעין הנדונים חלף ביתה הקודם וכי היא ראתה במקום את ביתה שלה (השווה לע"א 127/77 קפה נ' לוי, לא(3) 455 (1977)). אינני מקבל את טענת התביעה לפיה הנתבעת 1 ז"ל פלשה לתחום המקרקעין הידוע כחלקות 41 ו-476 בגוש 6107 ותפסה בו חזקה במבנים אשר סומנו במספרים 174-176 בחוות דעתו של המודד המוסמך מר דורון כהן. טענת הנתבעים לפיה הנתבעת 1 ז"ל הובאה לשכונה, בלא שעמדה בפניה כל ברירה הוכחה כדבעי ברמת הנדרשת בהליך אזרחי. עצם הישיבה בקרקע כל כך הרבה שנים בצירוף ההבטחות שצוינו לעיל והעדויות של כלל הנתבעים בתיקים אלו מראים תמונה ברורה לפיה מוסדות המדינה - כולל האמונים על הביטחון - הורו לנתבעת 1 ז"ל להעתיק את מגוריה לשכונה. ההוראו הנ"ל ניתנה כנראה במהלך מלחמת הקוממיות" (פסקאות 16-17).

בית המשפט קבע כי בגלל אוזלת יד הרשויות וההזנחה של השכונה לא ניתן לדרוש מתושבי השכונה להמשיך להתגורר באותם מבנים ישנים של פלאחי ג'אמוסין, וכי הרחבת המבנים המקוריים ובנייה ללא היתר אינה מאיינת את הזכאות לפיצויים.

"לאור אוזלת היד של הרשויות ככל המתייחס לתושבי השכונה וההזנחה לה זכתה השכונה במשך השנים עד ימינו אנו (ראו התרשמותי מהביקור במקום בהחלטתי מיום 01.08.17) לא ניתן לדרוש מהתושבים להמשיך להתגורר אחר עשרות שנים באותם מבנים הישנים של הפלאחים מכפר ג'מוסין. רק טבעי הוא שאדם הנהנה ממעמד של בר רשות בלתי הדירה – ולדעתי לא מכללה, אלא באופן מפורש - ידאג לעצמו ולמשפחתו לתנאי מגורים מינימליים סבירים ואינני יכול לראות בכך משום "פלישה" כטענת ב"כ התביעה המלומדים (ולטעמי אין שום נפקות לשאלה האם השטח הבנוי הוא "חצי פיתה" "לחמניית בית ספר" או "בגט צרפתי"...) (פסקה 19).

עוד נקבע כי יש להכיר בהחזקת התושבים בשכונה כרשות בלתי הדירה מפורשת שלא ניתנת לביטול באופן חד צדדי, וכי תושבי השכונה הנתבעים זכאים לפיצוי כתנאי לפינויים, וזאת בהתאם להתחייבויות שניתנו במשך השנים:

"כפי שאינני מקבל את הטענה על כי הרשות שניתנה למשפחת הנתבעים להתיישב במקרקעין בשכונה בוטלה עם הגשת התביעה בשנת 1964 כך אינני מקבל שהיא בוטלה חד צדדית עם הגשת כתב התביעה בשנת 1989. להבנתי הרשות הבלתי הדירה המפורשת שקיבלה משפחת מנובלה תוכל להתבטל רק עם



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

הענקת דיור אקוויולנטי או פיצוי כספי מקביל. רק בהתקיים תנאי מתלה זה יתכן מתן צו לפינוי הנתבעים מהמקרקעין שבשכונה" (פסקה 23).  
 "ב"כ התובעות שם יהבו על העובדה שלאורך השנים בנו בני משפחת רצבי-מנובלה מבנים והרחבות בשטחם ללא כל היתר. לדידי אין לעובדה הזו בכדי להגיע למסקנה שבכך נשללה זכאותם לדיור אקוויולנטי. דיור זה היה צריך להימסר לפני שנות דור למשפחה והעובדה שהדבר לא נעשה – גם אם היו לתובעות סיבות כלכליות מוצדקות שקשורות בהיעדר היתרי הבנייה – אין בה בכדי להצר את גידול המשפחה והתפתחותה ולאין את זכויותיה בגלל הבנייה ללא היתר" (פסקה 24).

בית המשפט הגיע למסקנה שאין להעניש את הנתבעים על כי "פגעו בשלטון החוק" כטענת התביעה, אלא להיפך, כי מתן צו פינוי ללא פיצוי תפגע בשלטון החוק ובאמון הציבור במערכת המשפט:

"הנני דוחה מכל וכל את טענת ב"כ התובעות לפיה נוכח התנהלות הנתבעים, כמו גם "עוצמת הפגיעה בשלטון החוק" וב"זכויות היסוד של התובעות", הרי שגם אם הנתבעים זכאים לסעד של פיצוי, הרי שהוא מתאין לחלוטין. שכן, "כל תוצאה אחרת תהיה בבחינת מתן הכשר לפעולות הבנייה הפסולות, תחתור תחת עקרון שלטון החוק, ועלולות להיות לה השלכות רוחב על מתחמים ועל אוכלוסיות רבות בישראל המבקשות לחטוא ולצאת נשכרות מפרי עוולתן". אין לדברים שחר מכמה סיבות: ראשית, גם לנתבעים זכויות ואלו נרמסו במשך השנים תוך התעלמות לגמרי מתחיותיהם. שנית, המדובר באוכלוסייה מיוחדת שהובאה למתחם זה על ידי מוסדות המדינה שבדרך, תוך מתן הבטחות מפורשות כאמור לעיל ולא בפולשים שהגיעו לשכונה ביום בהיר אחד מהחלל החיצון, שלישית, פגיעה בשלטון החוק תיתכן דווקא אם בית המשפט יקבל את טענת התובעות לפיה ניתן לפנות משפחות שלמות המתגוררות במקום ברשות ובסמכות עשרות שנים, מבלי לקבל כל פיצוי ועוד תוך חיובם בדמי שימוש ראויים של מיליוני שקלים. תוצאה אבסורדית זו יכולה לפגוע באמון הציבור במערכת המשפט שהיא נשמת אפו של שלטון החוק ואחד מיסודותיה של הדמוקרטיה הישראלית במדינה שהיא לא רק דמוקרטיה אלא גם יהודית כהגדרתה בחוק יסוד כבוד האדם וחירותו. תוצאה כאמור לעיל נוגדת לחלוטין את המוסר היהודי והדין העברי. אם כבר צריך "להוקיע התנהלות פסולה", יש לעשות זאת כלפי התובעות, אשר בפיהם כל העת דיבור פייסני על פשרה, אך בפועל מקשיחות עמדות כל פעם שסיכוי של ממש להסדר כאמור נראו באופק. דוגמה בולטת לכך הוא הזיגוג (ZIKIZIRA – בלע"ז) של התובעות בכל הנוגע לעמדתן בקשר לפתרון 79א' בתיקים אלו" (פסקה 25).

בית המשפט דחה את הטענה לפיה יש להפעיל את חוק עשיית עושר ולא במשפט כדרישת התביעה, וקבע כי חיוב התושבים בדמי שימוש ראויים תיתכן רק לאחר הצעת פיצוי הולם או קביעת בית המשפט מהו הפיצוי הראוי עבור הפינוי. עם זאת, נקבע שיעור דמי שימוש ראויים שבועיים שינוכו מדמי הפינוי במידה והנתבעים לא יפנו את המקרקעין תוך 30 יום מהפקדת כספי הפיצוי בידי הנאמן. דמי שימוש אלו יהיו לתמריץ חיובי לקיים פסק הדין, ללא צורך בשימוש בכלים אכיפתיים דרסטיים:

"גם טענת התביעה לפיה יש להפעיל את חוק עשיית עושר ולא במשפט, התשל"ט-1979, בכדי לחייב את הנתבעים ב"שכר דירה ראוי" דינה להידחות שכן על-מנת שתעמוד לתובע עילה לפי חוק זה הוא נדרש להוכיח כי הנתבע התעשר על חשבון התובע וכי התעשרותו נעשתה "שלא על-פי זכות שבדין". כפי שפרטנו לעיל החזקתם של הנתבעים במקרקעין נעשתה על פי זכותם שבדין וזכות זו תהיה קיימת עד אשר יפוצו בסכום השווה לדיור אקוויולנטי בהתאם להתחייבות המפורשת שהוענקה למשפחתם" (פסקה 26).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

בית המשפט קיבל את טענת הנתבעים לפיה הסכם 1961 כולל סעיפים שהם בבחינת הסכם לטובת צד ג' - תושבי השכונה, וכן קבע שהסכם 1987 מהווה ראייה חשובה לתושבים הנכללים ברשימה שצורפה להסכם. עוד נקבע כי הסכם 1961 הופר ברגל גסה וזאת משלא נאכפה ההתחייבות לסיום עבודות הבניה תוך 5 שנים:

**"בהסכם 1961 צוין מפורשות שהיה על התובעת לסיים את עבודות הבניה תוך 5 שנים. התחייבות זו הופרה ברגל גסה ואינני מקבל את טענת התביעה לפיה המדובר בהפרה שהתיישנה, שכן זו הפרה מתמשכת. העובדה שמנהל מקרקעי ישראל לא תבע את מי מהתובעות, אינה משנה דבר, בהיות התנאי בהסכם לדיור אקוויולנטי, הסדר לטובת צדדי ג' – משפחות תושבי השכונה. טענת ב"כ התובעות לפיה הנתבעים סירבו ועודם מסרבים לפנות את המקרקעין, פשוט אינה נכונה. הנתבעים היו מוכנים בעבר ומוכנים גם היום לפנות את המקרקעין בתשלום פיצוי ראוי שישקף את הדיור האקוויולנטי שהם זכאים לו. משכך בדין יסודה טענת ההגנה לפיה הנתבעים הם אלו שעיקבו את פינויים" (פסקה 28).**

עוד ציין בית המשפט בעניין זה כי:

**"יתירה מזו, הנתבעים תמכו את טענותיהם בנוגע לזכאות לדיור אקוויולנטי היטב כשהגישו את הסכם 1987 ורשימה שצורפה כנספח לו שבו פורטו המחזיקים ביחידות הדיור בשכונה (נספח 18 לתצהיר נתבעת 2). גם אם אקבל את טענת התביעה שאין המדובר בחוזה לטובת צד ג', כי אם לא יותר מ"רשימת מצאיי" (ולטעמי טענה זו בדין יסודה), עדיין זו ראייה חשובה לכך שמשפחת הנתבעים אינם פולשים שהגיעו מהחלל החיצון, אלא תושבים שהובאו לשכונה לאחר הנכבה של תושביה המקוריים, הילידים של כפר ג'מוסין" (פסקה 29).**

בית המשפט קבע כי הן שטר המשכנתא שנרשם על המקרקעין והן הערת האזהרה, באו להבטיח את זכויות התושבים ולמנוע פינויים ללא פיצוי מתאים; בית המשפט דחה את טענת התביעה לפיה התושבים צריכים קודם להתפנות מהשכונה ורק אחר כך לתבוע פיצוי בגין הפינוי; עוד קבע כי ניתן לדרוש פיצוי תמורת הפינוי גם בהיעדר תביעה שכנגד כספית או תובענה נפרדת לקבלת פיצוי. עם זאת נקבע שאין ממש בטענות הנתבעים כי להגדלת זכויות בנייה במקרקעי השכונה יש השפעה על גובה הפיצוי לתושבים, ושנוי התב"ע אינו קשור ואינו משפיע על גובה הפיצוי המגיע לנתבעים.

בית המשפט דחה טענת חלק מהנתבעים שרצו לקבל פיצוי לפי מה שקיבלו קבוצות אחרות כגון מגורשי גוש קטיף או הפזורה הבדואית בנגב, וקבע שמקרה שכונת גבעת עמל ב' הוא SUI GENERIS וכך צריך להתייחס אליו. בית המשפט קיבל את טענת התביעה שהפיצוי איננו זכות קניינית או דיור מוגן, לא קיימת הבטחה לדירה בבניינים שייבנו בעתיד בשכונה או במקום אחר ספציפי, אלא קורת גג למשך החיים.

בהמשך פסק הדין קבע בית המשפט נוסחה מתמטית לחישוב סכום הפיצויים. לא אפרט נוסחה זו שכן הערעור בעניין זה התקבל ונקבע מתווה אחר. עם זאת הקביעות העקרוניות לעיל, אושרו בבית המשפט המחוזי.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 16-04-29851 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

על פסק הדין הוגשו ערעורים הן מצד התובעות (הסבורות שיש לפנות את התושבים ללא כל פיצוי ואף תוך חיובם בדמי שימוש ראויים לכל התקופה בה החזיקו במקרקעין) והן מצד התושבים (הסבורים שנוסחת הפיצוי שקבע בית המשפט אינה נכונה ואין בכספים שהופקדו בידי הנאמן בכדי לפצותם כראוי על כל הסבל שהיה מנת חלקם במשך השנים בהן התעמרו בהם).

על אף שפסקי הדין ניתנו לאחר הגשת בקשת ההסתלקות, והצדדים לא התייחסו אליהם בטיעוניהם, אפרט כאן את הליכי הערעור.

### פסקי דין בערעורים בבית המשפט המחוזי ובבית המשפט העליון

40. **הערעור בבית המשפט המחוזי** - ביום 23.12.19 ניתן פסק דינו של בית המשפט המחוזי בת"א בערעורים על פסק דינו של כב' השופט מריו קליין בפרשת פינוי גבעת עמל (ע"א (מחוזי תל אביב-יפו) 6097-09-18 **ד"ר ב.פ. בע"מ נ' עזבון המנוחה שרה בן נון ז"ל** (פורסם בנבו 23.12.2019, להלן: הערעור במחוזי). כב' השופטים ישעיהו שנלר, קובי ורדי ועינת רביד. בית המשפט קיבל את הממצאים העובדתיים לעניין זכותן של המשפחות לקבל פיצוי בהתבסס על ההבטחות וההסכמים, אך שינה את המתווה והגדיל את סכום הפיצוי.

בית המשפט המחוזי אימץ את מסקנת השופט קליין, וקבע כי משפחות המקור כלל לא פלשו (פס' 54-55):

54. "כבר בראשית הדברים, יש להדגיש כי בניגוד לתיקים רבים אחרים בהם עוסקים בתי המשפט בפלישות למקרקעי ציבור, אין מדובר במקרה דנן כלל וכלל במקור (במשפחה הגרעינית המקורית) בפולשים אלא ברוב המקרים במתיישבים שנשלחו מטעמים ביטחוניים/ציבוריים בימי טרום המדינה והיוסדותה לג'מוסין שלימים נודעה כגבעת עמל ב' והועברו מאזורי הקרבות למקום החדש וזאת בהחלטת הממשלה משנת 1949.

55. כבר בהחלטת הממשלה נאמר שהם יישארו במקום עד שישוכנו במקום הקבוע ושיש לפתור את עניינם ע"י "הקצבת שטח מתאים לשיכונם".

דהיינו לטעמי ניתן ללמוד כבר מהחלטת הממשלה לכך שהכוונה הייתה לשכן את התושבים המקוריים שהועברו למקרקעין בגבעת עמל ב' בשיכון קבע ובשטח מתאים לשיכונם."

בית המשפט המחוזי הוסיף ואישר את המסקנה לפיה הסכם 1961, זיכה את תושבי גבעת עמל (המשפחות שהיו בשטח במועד כריתת ההסכם בזכות לקבל "ד"ר אקוויוולנטי" כלשון ההסכם, וקבע (פס' 58):

"לכן, יש למעשה מבחינה אופרטיבית לאחר פרשנות המונח "ד"ר אקוויוולנטי", לבחון מי זכאי לו ולראות מי מבין המערערים התגורר במקום במועד הקובע של הסכם 1961 כמי שזכאי לפיצוי של ד"ר אקוויוולנטי וזאת בתור יחידה עצמאית של אדם בוגר שמגיעה לו יחידה נפרדת, כזכאות משפחתית למשפחה הגרעינית משנת 1961."

בית המשפט המחוזי, בדומה למתווה הפשרה שהצעתי בתיק זה בשעתו, עמד על כך שמתווה הפיצוי מבוסס: " בזכות ההיסטורית לפיצוי של המשפחה הגרעינית שזו הייתה לטעמי הכוונה



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

המקורית לתת דירת שיכון למשפחה הגרעינית המקורית וכוונה זו מוגשמת למעשה באמצעות פסק דיני, באמצעות מתן פיצוי הולם בשווי של דירת שיכון (ולא דירה בעין) (פסקה 9). והבהיר (פס' 78-79):

"כשם שכל הורה יכול לגור בדירה אחת עם ילדיו (בכל גיל) וזה לא מקנה זכויות לילדיו, כך גם במקרה שלנו, לכל היותר יש זכות לדיירים המקוריים מ-1961 שבזמן אמת היו אמורים לקבל דירת שיכון של קבע ולגור בה עם מי שירצו לכל ימי חייהם ולעשות בה כרצונם ואין זכאות לדורות הבאים שהתיישבו במקום לאחר 1961 כזכות עצמאית נוספת. דהיינו, לטעמי יש זכות מקורית למשפחה הגרעינית של המייסדים המשתכנים שהיו ב-1961 שזכאים לפיצוי של דיור אקוויולנטי בדמות ובשווי של דירת שיכון."

והוסיף, בפס' 86:

"בכך נשיג מנגנון פשוט, הוגן, צודק ויעיל למתווה באופן שהמתיישבים המקוריים משנת 1961 זכאים לפיצוי כספי בשווי של דירת שיכון, כשוויה היום."

אשר לסכום קבע בית המשפט המחוזי (פס' 96-98):

"לכן, בסופו של יום, לטעמי "דיור אקוויולנטי" מבחינת הפיצוי בלבד, הינה שווי של זכות קניינית של דירת שיכון, כאשר לפי חוות דעת השמאים מטעם חלק מהמשפחות שווי מ"ר של דירה באזור עומד על בין 40,000 ₪ ל-45,000 ₪. 96. בהתחשב בחוות דעת אלו אני סבור שיש להעמיד את שווי יחידת הדיור האקוויולנטי על סך של 3 מיליון ₪ באופן שהיא נותנת ביטוי לכ-67 מ"ר לפי שווי של 45,000 ₪ מ"ר או לכ-75 מ"ר לפי שווי של 40,000 ₪ למ"ר, כך שמדובר בשווי של דירה בין 67 ל-75 מ"ר באזור דומה ואני סבור שזהו פיצוי הולם וראוי בנסיבות העניין ליחידת דיור אקוויולנטי ושבזמן אמת אם הייתה ממומשת הכוונה לתת דירת שיכון למתיישבים, זה המקסימום שיכלו לקבל וגם אם יהיה מי שיטען שהשווי למ"ר נפסק על הצד הנמוך, מעבר לכך שהוא עולה מחוות דעת השמאים מטעם המשפחות, הרי לקחתי גם בחשבון את אי פסיקת דמי שימוש ראויים בגין השימוש והעושר שהפיקו המשפחות (המורחבות) מהשימוש במקרקעין במשך עשרות שנים.

אכן לא מדובר במדע מדויק, אך באיזון הראוי וכן בשימוש שנעשה בשטח שנים רבות על ידי המשפחות הענפות אני סבור שמדובר בפיצוי הולם ביותר המביא לידי ביטוי את הכוונה המקורית שהייתה לתת למשפחה הגרעינית דירת שיכון שמן הסתם אם הייתה מתגשמת כוונה זו בזמן אמת לא היה שוויה גבוה יותר מהפיצוי שנפסק על ידי היום.

אינני סבור שיש מקום לחייב את דיור לתת למשתכנים דירה בבניינים שנבנים/ייבנו בשכונה שהם בנייני פאר ודירות פאר גדולות ויש ללכת לכיוון של פיצוי כספי (כנפסק בפס"ד נתח) שישקף שווי של דירה קטנה (יחסית) של בין כ-67 ל-75 מ"ר כיום בתל-אביב ואפילו באזור של צפון ת"א/רמת אביב, וכאמור אני אומד זכות זו בסך של 3 מיליון ₪ ליחידת דיור אקוויולנטי, כאשר בסכום זה ניתן כמובן לרכוש דירה גדולה בהרבה באזורים אחרים הן בתל אביב והן כמובן מחוץ לתל אביב."

סכום הפיצוי הכולל עמד על 42 מיליון שקלים (תחת כ-26 מיליון שקלים שנפסקו בבית משפט השלום).

פסק הדין אימץ, למעשה, את הצעת הפרשה שניתנה על ידי במסגרת בקשת האישור, ביחס לאותן 17 משפחות שעניין נדון בערעור.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 16-04-29851 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

41. בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון - הצדדים הגישו בקשות רשות ערעור לבית המשפט העליון (רע"א 409/20 ציונה יהוד (שרפי) נ' דיור ב.פ. בע"מ (פורסם בנבו 29.11.2020, להלן: הבר"ע בעליון), תוך שהיא מאמצת את קביעת הערכאות הדיוניות באשר לזכויות התושבים ונסיבות הגעתם לגבעת עמל (פס' 48):

הצד השני של המטבע הוא ההתייחסות הנדרשת לטענותיהם של הרוכשים שלכאורה שוללים מכול וכול את זכויותיהם של המחזיקים. טענות אלה הן קשות נוכח העובדה שכבר הסכם 1961 הכיר בזכויותיהם של המתיישבים במקום, והציפיה לכך שייצאו מן המקום לאחר עשרות שנים רק במקלם ותרמילם היא גם לא מבוססת מבחינה משפטית וגם לא צודקת. אשר לטענות שהעלו הרוכשים לפיהן "חוטא יוצא נשכר" – כבית המשפט המחוזי אף אני אינני סבורה כי המחזיקים הם "חוטאים" וכי מוטב היה שלא ייעשה שימוש במונח זה כלל בנסיבות האמורות. ההתנהלות שפורטה כאמור בהרחבה על-ידי הערכאות הקודמות הובילה למצב שבמסגרתו המדינה שלחה אזרחים להתיישב במקום מסוים מסיבות שונות "באופן זמני", הבטיחה להם דיור חלופי וההבטחה לא מומשה עשרות שנים (וכל זאת בנסיבות שאפיינו את תקופת הקמת המדינה".

היינו, כעת נקבע, בפסק דין חלוט וסופי, כי, כפי שפורט בהרחבה לעיל, התושבים הגיעו למקום בהוראת הרשויות, ניתנו להם הבטחות, שאף עוגנו בהסכם, לקבל דיור שווה ערך, ודיור שווה ערך זה ניתן להם, לראשונה באופן מובנה, בפסק דין בו נתבעו התושבים לפנות את השטח, כאשר החברות התובעות ביקשו שיצאו ללא דבר ואף ישלמו להם דמי שימוש ראויים.

### 42. הצעות חוק בנושא

בנוסף, במהלך ניהול ההליכים, עברה בקריאה ראשונה הצעת חוק להבטחת דיור חלופי לתושבי גבעת עמל – התשע"ו – 2016. בהתאם לדברי ההסבר להצעת החוק, מטרת הצעת החוק היא להבטיח את זכויות המפונים לדיור חלופי. הצעת החוק קובעת כי זכאי לדיור חלופי הוא אחד מאלה: תושב שנשלח להתיישב באזור גבעת עמל על ידי המדינה לפני חודש פברואר בשנת 1961, אדם שהוא צאצא ישיר למי שהחזיק בנכס בשכונה לפני המועד האמור, מחזיק כיום בנכס בשכונה ומלאו לו 21 שנים או מי שנולד במתחם ומלאו לו 21 שנים טרם תחילתו של חוק מוצע זה. בהתאם להצעת החוק מפונה יהיה זכאי לדיור חלופי שווה ערך בעד פינוי הנכס שבו התגורר או שהיה בחזקתו במתחם.

הצעת חוק נוספת, הדומה במהותה לזו שהוגשה בשנת 2016, הונחה על שולחן הכנסת בשנת 2018. שלוש ההצעות שהוגשו (בשנים 2014, 2016 ו- 2018) אוחדו וכיום, מצויות בהכנה לקראת קריאה שניה ושלישית, אלא שלאחר פסק הדין בתביעות הפינוי, בו נקבע מתווה פיצוי, לא ברור אם יקודמו..

### 43. המשך ההליכים לפני לאחר מתן פסק הדין בבית משפט השלום בתביעות הפינוי

ביום 12.7.18 התקיים דיון במהלכו נחקרו הגב' איצקוביץ, הגב' גלעדי, הגב' סרבי ומר כהן.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

בסימו של הדיון ציינתי כי לאחר קריאת כלל החומר בתיק ושמיעת העדויות, עולות בעיות בהתייחס לתביעה, ובין היתר כי לאור העובדה שרבים מתושבי המקום עזבו וקיבלו פיצוי אזי לא ברור האם נותרה "קבוצה", והאם מתאימה התובענה להתברר כייצוגית, וכן עולה סוגיית ההתיישנות.

בדיון זה העליתי אפשרות שאינה מתן פיצוי כספי אלא הכרה באותו עוול היסטורי אשר לטענת התובעים אירע להם, ולפיכך הצעתי לתובעים להסתלק הסתלקות מתוגמלת, כאשר הבהרתי לתובעים כי היה ויבחרו להמשיך בתובענה והיה ובסופו של הליך התובענה תידחה, עשויה הדחייה להצטייר כאי הכרה במה שעברו תושבי המקום (ראו עמ' 41-44 לפרוטוקול הדיון).

בסיום הדיון קבעתי אפוא כי באי כוח הקבוצה יודיעו עד ליום 6.9.18, האם הם מקבלים את הצעת בית המשפט, ואם כן, יגישו בקשה מתאימה להסתלקות מתוגמלת. ככל שבאי כוח הקבוצה לא יקבלו את ההצעה, תינתן החלטה על סיכומים, וככל שיקבלו את ההצעה, יגיבו המשיבות לעניין מרכיב התגמול.

### בקשת ההסתלקות המתוגמלת

44. ביום 4.9.18 הגישו המבקשים את בקשת ההסתלקות המתוגמלת. המבקשים ציינו בבקשתם כי הם מקבלים את הצעת בית המשפט כפי שהועלתה בדיון מיום 12.7.2018 ועותרים לכך שבית המשפט יאשר הסתלקותם מבקשת האישור ללא צו להוצאות, ימחק את התביעה האישית של המבקשים 5-2 ללא צו להוצאות, יפסוק תגמול למבקשים לפי שיקול דעתו של בית המשפט וכן יפסוק שכר טרחה לבאי כוחם לפי שיקול דעתו.

בבקשה פירטו באי הכוח המייצגים את השתלשלות ההליך החל מתחילתו, לרבות מתווה הפשרה שהוצע בדיון מיום 19.7.16, הצעת פשרה אשר לטענת באי כוח המייצגים "הכתה גלים. כך ממש" (סעיף 26 לבקשה), הצעה אשר בסופו של יום נדחתה ע"י המבקשים המקוריים (גב' אלפסי ומר יוסי כהן). צויין בבקשה כי על אף שבסופו של דבר הצעת פשרה זו לא יושמה, הרי שדבריו של בית המשפט העלו את עניין גבעת עמל לסדר היום, ונשמעו באזניהם של רבים (סעיף 37 לבקשה). עוד נטען שם, כי:

"דברי בית המשפט הנכבד בהצעתו כבר בראשית ההליך, התייחסותו חסרת התקדים לסיפורם של תושבי גבעת עמל, היו לבת קול של צדק חברתי ומשפטי שטרם נשמעה עד כה. סדר היום הציבורי הזהד את הצעת ובית המשפט הנכבד הזה על תכניה. גם המחוקק בסופו של דבר היטה אוזן וסוף סוף, עשה מעשה ואישר לקריאה ראשונה הצעת חוק לפיצוי תושבי גבעת עמל... כך, גם נראו, כי אמירותיו הברורות של בית המשפט הנכבד עשו דרכן אל פסק דינו של בית משפט השלום (כבוד השופט הבכיר מנחם מריו קליין ...) שדן בתביעות הפינוי שהוגשו כנגד תושבי גבעת עמל במסגרתו - על אף שמדובר היה בתביעות פינוי - נפסקו פיצויים לתושבי גבעת עמל פיצויים בסך כולל של 33 מיליון ₪" (סעיפים 39-41 לבקשה).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

1 עם זאת, כך צויין, "בנסיבות הנוכחיות, התבדרותה של הקבוצה, כאשר הן המחוקק והן  
2 בית משפט השלום (ראי ההחלטה של כבוד השופט קליין) עושים למען פיצוי תושבי גבעת עמל  
3 נראו, כי בקשת האישור דנן מתייתרת" (סעיף 42).

4  
5 עוד צויין בבקשה, כי לא מתקיים בנדון החשש (הקיים לרוב בבקשות הסתלקות מתוגמלת  
6 מתובענה ייצוגית) בדבר נזק לחברי הקבוצה או הסכם בלתי ראוי בין הנתבעים למבקשים, שכן  
7 הגשת הבקשה כבר הניבה תועלת מרובה לחברי הקבוצה והמשך ניהולה התייתר בשל נסיבות  
8 שאירעו לאחר הגשתה; בנוסף, כפי העולה מתצהירי המבקשים ובאי כוחם, אין כל הסדר בין  
9 המבקשים ובין המשיבות. עוד צוין כי בנסיבות בהן הוחלפו זה מכבר התובעים המייצגים בתיק,  
10 אין טעם להורות על חילופי תובעים פעם נוספת, ולפיכך עתרו להסתלקות המבקשים 2-5 ללא צו  
11 להוצאות ולמחיקת התובענות האישיות (סעיפים 43-46).

12  
13 כמו כן עתרו באי הכוח המייצגים כי בית המשפט יפסוק גמול למייצגים ושכר טרחה לבאי כוחם,  
14 בהתאם לסעיף 16 לחוק תובענות ייצוגיות, וזאת מאחר והתובענה הראתה עילת תביעה והינה  
15 תובענה ראויה (כפי העולה אף מפסק דינו של כב' השופט קליין) וכן בשל התועלת המשמעותית  
16 שהביאה הבקשה לאישור לחברי הקבוצה בדמות הבאת קולם והעלאת הסוגיה לסדר היום  
17 הציבורי.

18  
19 עוד צויין, כי מתקיימים התנאים הקבועים בסעיף 22 לחוק תובענות ייצוגיות, ועקב כך ראוי  
20 לפסוק גמול משמעותי למייצגים. התובעים הייצוגיים טרחו ונטלו על עצמם סיכון בהגשת  
21 התובענה הייצוגית ובניהולה. התובעים הייצוגיים, כך נטען, הינם חלק מאוכלוסייה מוחלשת  
22 אשר מדיניות פוגענית, מעוולת וגורמת נזק של המשיבות, מנעה מהם את זכויותיהם הקנייניות  
23 ואת זכויות היסוד שלהם במשך שנים ארוכות, והם העמיסו על כתפיה החלשות את המעמסה של  
24 ניהול התובענה בשם כל התושבים של גבעת עמל. התובעים הייצוגיים, כך נטען, השקיעו שעות  
25 רבות בהכנת תצהירים אודות קורותיהם וקורות משפחותיהם, והתביעה תרמה תרומה  
26 משמעותית ביותר לחברי הקבוצה.

27  
28 אשר לבאי כוח המייצגים צויין כי מתקיימים בנדון תנאי סעיף 23 לחוק תובענות ייצוגיות,  
29 ומוצדק לפסוק להם שכר טרחה משמעותי ביותר. זאת משום שלתובענה בנדון ישנה חשיבות  
30 ציבורית-חברתית ראשונה במעלה, והתובענה הייצוגית תרמה תרומה משמעותית ביותר לקבוצה,  
31 בין היתר במישור התודעה ובמישור ההכרה, דבר אשר הביא לחקיקה לטובת התושבים ולפסיקת  
32 פיצויים לטובתם. ההליך בנדון היה הליך מורכב, אשר באי הכוח ניהלו אותו במשך מספר שנים,  
33 תוך השקעה מאומצת ביותר של תשומות והוצאות רבות, ותוך שהתגייסו למאמץ חברתי משפטי  
34 מורכב להביא את קולם של תושבי גבעת עמל ואת צעקתם לצדק משפטי וחברתי. לאור המורכבות  
35 המשפטית וההיסטורית, הכנת התובענה הייצוגית על ידי עורכי הדין כללה עבודת מחקר משפטית



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

1 רחבת היקף שהתפרשה על פני אלפי שעות, וכללה מחקר מקיף בארכיון המדינה, ארכיון עיריית  
2 תל אביב וארכיון בתי המשפט, שמיעת עדויות ועוד. אשר לפער שבין הסעד שהתבקש לבין הסעד  
3 שנפסק בסופו של דבר צויין בבקשה כי עמלם הרב של באי הכוח הביא תועלת משמעותית כבר  
4 בתחילת ההליך – כבר בדיון הראשון בהליך היטה בית המשפט את אזנו לטענות המבקשים,  
5 והציע הצעת הפשרה נדיבה ביותר – כל אחד מחברי הקבוצה יקבל "דירה בשווי ממוצע של דירה  
6 באיזור", ואולם דווקא התובעים הייצוגיים הם שסירבו להצעה זו.

7  
8 באי הכוח צירפו תצהירים מטעמם כי אין להם כל הסכם עם התובעים או עם באי כוחם וכי אל  
9 קיבלו מנתבעים או מי מטעמם כל טובת הנאה או תמורה בקשר להסתלקות.

10  
11 45. המדינה בתגובתה הסכימה כמובן לבקשת ההסתלקות, אך התנגדה לתשלום שכר טרחה וגמול  
12 מיוחד. לטענת המדינה, המקרה בנדון אינו עומד בקריטריונים שנקבעו בע"א 8114/14 מרקיט  
13 מוצרי ייעול נ' סונול בע"מ (פורסם בנבו, 2018, להלן: עניין מרקיט), ובין היתר התביעה נעדרת  
14 עילה לכאורה שכן בקשת האישור לא הראתה שנותרה קבוצה של מי שבאו לגבעת עמל בעקבות  
15 דבריו של בן גוריון או קיימו שם משק בית עצמאי בעת כריתת ההסכם עם היוזם [הסכם 1961]  
16 וטרם קיבלו דיור אקוויולנטי או פיצוי כנגדו, מה גם שכלל המבקשים חתמו על ויתור מפורש על  
17 ההתחייבות לדיור אקוויולנטי וזאת כנגד תמורה שניתנה להם. המדינה הצביעה על הקשיים  
18 העומדים בפני התובעים כפי שפורטו בתגובתה לבקשת האישור. עוד צויין, כי היעדר העילה הופך  
19 ממש אף יותר נוכח פסק הדין לפינוי שניתן בבית משפט השלום והורה על פינוי, בכפוף לתשלום  
20 פיצוי, של 18 המשפחות שנותרו בשכונה (כזכור, באותה שעה טרם ניתנו פסקי הדין בערעור  
21 ובבקשת רשות הערעור). כן נטען, כי אין תועלת קונקרטית רלוונטית לקבוצה, אלא לכל היותר  
22 תועלת כללית ועמומה. לא ההליך הייצוגי הוא שהביא את הסוגייה למרחב הציבורי, ובאשר  
23 להצעת החוק- הצעה זו עברה בקריאה ראשונה אולם מאז לא ידועה כל התקדמות חקיקתית ולכן  
24 אין לראות בכך משום תועלת לקבוצה. אף לא ניתן לטעון כי הייתה להליך הייצוגי השפעה על  
25 פסק הדין שניתן בבית משפט השלום, שכן עיון בפסק הדין שניתן בהליך בבית משפט השלום אינו  
26 מעיד על כל השפעה שכזו ובית המשפט שם הדגיש בפסק הדין (סעיף 670) כי הדברים שאמר בית  
27 משפט זה בהליך הייצוגי במסגרת הצעת הפשרה אינם יכולים להוות בסיס להכרעה בתיק זה.  
28 העירייה בתגובתה הצטרפה לטיעוני המדינה. אציין כאן, כי בפסק דינו של בית המשפט המחוזי  
29 בערעור, אומצה הנוסחה עליה עמדתי בהצעת הפשרה שלי – דירה ממוצעת לכל משפחה גרעינית  
30 שהייתה במקום בשנת 1961. אולם, כאמור, הטיעונים נשמעו בטרם מתן פסק הדין בערעור (עוד  
31 יש לציין כי המתווה נקבע לגבי אותן משפחות לגביהן ננקטו הליכי הפינוי).

32  
33 46. המבקשים, בתגובתם לתגובת המדינה והעירייה טענו כי בית המשפט בדיון שהתקיים הוא  
34 שהציע את מתווה ההסתלקות המתוגמלת; כי פסק הדין בעניין מרקיט לא קבע כי יש לפסוק  
35 גמול ושכ"ט במקרים נדירים אלא קבע כי יש לעשות שימוש זהיר בכלי של פסיקת גמול ושכר



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

1 טירחה במקרים של הסתלקות, כאשר בנדון בקשת ההסתלקות הינה חד צדדית באופן המאין את  
2 החשש הקיים בעת הגשת הסדר הסתלקות מתוגמלת מטעם שני הצדדים להליך. כמו כן נטען, כי  
3 פסקי הדין המובאים ע"י המדינה בנוגע להליכי סרק של בקשות לאישור תובענות ייצוגיות עוסקות  
4 בתביעות צרכניות, בעוד שבענייננו עסקינן במימוש זכויות של אוכלוסיות מוחלשות, ואין לך  
5 נסיבות ההולמות יותר את השימוש במכשיר התובענה הייצוגית מאשר הנסיבות שבנדון.

6  
7 התובעים חזרו על כך שהתובענה הביאה תועלת רבה לקבוצה, והנסיבות שהתרחשו לאחר הגשת  
8 התובענה הן שהביאו לכך שאין עוד תועלת בניהולה. הטענה כי לתובעים אין עילת תביעה שכן לא  
9 נותרה קבוצה של מי שבאו לגבעת עמל בעקבות דברי בן גוריון וטרם קיבלו דיור אקוויוולנטי-  
10 אינה רלוונטית כלל, שכן בקשת האישור עניינה במתן פיצוי לתושבי גבעת עמל אשר התגוררו  
11 בשכונה בעת חתימת הסכם 1961, בגין החיים הקשים והסבל שהיו מנת חלקם משך השנים בשל  
12 הפקרתם ע"י המשיבות. לפיכך, נוכחותה של קבוצת מתיישבים שנותרה על אדמות השכונה  
13 ומספרם אינה רלוונטית כלל לבקשת האישור. גם הסכמים בהם ויתרו דיירים על דיור  
14 אקוויוולנטי אינם רלוונטיים שכן התושבים ויתרו בכך אך ורק על זכויות לדיור במקום, ואולם  
15 לא ויתרו על זכויותיהם לפיצוי על הסבל ועל הנזק שנגרם להם. כמו כן, המדינה לא סתרה טענת  
16 התובעים כי בקשת האישור הביאה תועלת לחברי הקבוצה במישור התודעה הציבורית ובמישור  
17 ההכרה המשפטית-היסטורית. לטענתם, יש לדחות הטענה כי לא ההליך הייצוגי הוא שהביא את  
18 הנושא למרחב הציבורי. לדבריהם, הגשת התביעה הייתה לאירוע ציבורי רב רושם והשפעה,  
19 והביא להתעניינות ציבורית ולפרסומים תקשורתיים נרחבים בעיתונות ובטלוויזיה. גם הצעת  
20 החוק אשר אושרה בקריאה ראשונה ועומדת בפני קריאה שניה ושלישית מהווה אף היא תועלת  
21 קונקרטית לקבוצה.

22  
23 נטען כי אין ממש בטענת המדינה בדבר פער גדול בין הסעד שהתבקש בבקשת האישור לבין הסעד  
24 שהתבקש שכן המבקשים לא פירטו בבקשת האישור סכומים קונקרטיים והותירו הדבר לשיקול  
25 דעתו של בית המשפט. כמו כן, דווקא שיקולי הרחב הם התומכים בפסיקת גמול ושכר טרחה על  
26 מנת לעודד הגשת תביעות חברתיות בשם אוכלוסיות מוחלשות.

27  
28 בטרם אנתח את בקשת ההסתלקות אעמוד על התפתחויות מאוחרות בערעורים בנושא גבעת עמל.

### הסתלקות מתובענה ייצוגית

31  
32 47. הסתלקות מהליך ייצוגי (בין שהינה בהסכמה בין התובע לנתבע ובין שהנתבע לא נתן הסכמתו  
33 להסתלקות) נבדלת מהסכם פשרה רגיל בכך שהיא אינה יוצרת מעשה בית דין כלפי כלל חברי  
34 הקבוצה, אלא רק כלפי התובע המייצג המסוים (ראו אלון קלמנט "פשרה והסתלקות בתובענה  
35 ייצוגית" משפטים מא 5, 31 (יוני 2011), להלן: **קלמנט, פשרה והסתלקות**); ע"א 4714/13 **דיאב**



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 16-04-29851 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

נ' חברת איי דיגיטל סטור בע"מ פסקה 7 (2013), להלן: עניין איי דיגיטל; ע"א 9585/11 אליהוד יערי נ' מגדל חברה לביטוח בע"מ, פסקה 3 (2013)). מכאן, שבעיית הנציג, המתעוררת בהיעדר זהות אינטרסים מלאה בין התובע הייצוגי לבין הקבוצה המיוצגת, אינה מתעוררת במלוא עוזה כאשר מדובר בהסתלקות מתובענה ייצוגית. על כן, הדרישות לאישור הסתלקות קלות יותר בהשוואה לדרישות לאישור הסכם פשרה (ראו קלמנט, פשרה והסתלקות עמ' 63-62).

עם זאת, החוק קובע תנאים גם לאישור הסתלקות מתובענה ייצוגית. הטעם לכך הוא הרצון שלא לעודד הגשת בקשות סרק לאישור תובענה ייצוגית (ראו והשוו לעניין איי דיגיטל, פסקאות 5-6). כך, כחלק מהדרישות לאישור ההסתלקות, נקבע בסעיף 16 לחוק תובענות ייצוגיות, כי מוטלת חובה לצרף לבקשה תצהיר המגלה את הפרטים המהותיים הנוגעים להסתלקות וכי המבקש להסתלק מתובענה ייצוגית לא יקבל, במישרין או בעקיפין, כל טובת הנאה מהנתבע או מאדם אחר בקשר להסתלקותו, אלא באישור בית המשפט. עוד נקבעו הוראות המאפשרות את החלפת התובע המייצג המבקש את ההסתלקות (סעיפים 16(ג) ו-16(ד) לחוק תובענות ייצוגיות). ההסדר שקובע סעיף 16 לאישור ההסתלקות אינו מותנה בהסכמת הנתבע, אינו דורש הצטרפות הנתבע לבקשת ההסתלקות (קלמנט, פשרה והסתלקות, עמ' 64).

בענייננו, הומצאו ביום 4.9.18 תצהירים כנדרש מטעם המבקשים, לרבות יו"ר תנועת אומ"ץ, ביחס לאי קבלת כל טובת הנאה שהיא מטעם המבקשת ובא כוחם, וכן הומצאו תצהירים כנדרש מטעם באי הכוח המייצגים עו"ד גולן קאשי ועו"ד משה קריף.

סעיף 16(א) לחוק תובענות ייצוגיות קובע את התנאים שעל בית המשפט לשקול כאשר מתבקש הוא לאשר הסתלקות תובע ייצוגי מתובענה ייצוגית או מבקשת אישור, בזו הלשון:

**"מבקש, תובע מייצג או בא כוח מייצג, לא יסתלק מבקשה לאישור או מתובענה ייצוגית, אלא באישור בית המשפט, וכן לא יקבל, במישרין או בעקיפין, טובת הנאה מהנתבע או מאדם אחר בקשר להסתלקותו כאמור, אלא באישור בית המשפט; בהחלטתו אם לאשר טובת הנאה כאמור, ישקול בית המשפט את אלה:**  
1. אם הבקשה לאישור ההסתלקות הוגשה לפני שאושרה התובענה הייצוגית – האם התובענה הראתה עילת תביעה לכאורה;  
2. התועלת שהביאה הבקשה לאישור או התובענה הייצוגית לחברי הקבוצה".

ס"ק 1 ו-2 בסעיף 16(א) לחוק תובענות ייצוגיות הוספו לאחרונה במסגרת תיקון מס' 10 לחוק תובענות ייצוגיות. זאת, במטרה למנוע את התופעה של תביעות סרק "מתוגמלות", שהן למעשה תביעות סרק שהגוף הנתבע מעדיף לסלקן תמורת תשלום שכר טרחה וגמול לתובע הייצוגי ובא כוחו בהיקפים נמוכים למדי, חלף ניהול הליך שלם, גם כאשר אין ממש בתובענה הייצוגית. וכפי שהדברים באו לידי ביטוי בדברי ההסבר של הצעת חוק תובענות ייצוגיות (תיקון מס' 10) (הסדרי פשרה והסתלקות), תשע"ו-2016 (פורסם ברשומות ביום 30.05.16):

**"סעיף 16 לחוק מתנה הסתלקות מתובענה ייצוגית או קבלת טובת הנאה בקשר להסתלקות כאמור באישור בית המשפט. במקרים רבים הנתבע מסכים לתת לתובע**



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 16-04-29851 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

טובת הנאה כדי לחסוך מעצמו את ניהול ההליך; בקשות כאלה מטילות עומס על מערכת המשפט, כרוכות בעלויות מיותרות לנתבעים ואינן משרתות את עניינם של חברי הקבוצה המיוצגת ושל הציבור. לפיכך מוצע לקבוע כי בהחלטתו אם לאשר טובת הנאה לתובע המייצג או בא כוחו יידרש בית המשפט לשקול את התועלת שהביאה הבקשה לאישור או התובענה הייצוגית לחברי הקבוצה. עוד מוצע לקבוע כי אם בקשת ההסתלקות מוגשת לפני שהתובענה אושרה כייצוגית, יבחן בית המשפט, במסגרת שיקוליו אם לאשר טובת הנאה כאמור, גם אם התובענה הוראתה עילת תביעה לכאורה".

הנה כי כן, במסגרת תיקון מס' 10 לחוק תובענות ייצוגיות ביקש המחוקק לאמץ את גישתם של בתי המשפט שלא לאשר בקשות הסתלקות "מתוגמלות", כאשר התובענה אינה מגלה עילה ראויה, תוך התווית קריטריונים ברורים שעל בית המשפט לבחון בבקשות אלו (ראו עניין **איי דיגיטל**). עם זאת, עניין התועלת המתקבלת במסגרת בקשת הסתלקות היוותה עוד קודם לכן אבן בוחן בעת אישור גמול ושכר טרחה בבקשות הסתלקות, כאשר שיעור הגמול ושכר הטרחה נפסקו בהתאם לשיקול דעת בית המשפט ובהתחשב בתועלת הספציפית המתקבלת בכל מקרה ומקרה (ראו: **קלמנט**, פשרה והסתלקות, עמ' 88).

הסתלקות מתובענה ייצוגית עשויה לקרות, לדוגמא, כאשר התברר לתובע שהתובענה שהוגשה הינה תובענת סרק (ראו: **קלמנט**, פשרה והסתלקות, עמ' 68-66). מקרה נוסף בו עשוי התובע הייצוגי לבקש להסתלק הינו כאשר התובענה מלכתחילה לא הייתה תביעת סרק, אולם הצורך בניהולה התייתר משום שהנתבע שינה את התנהגותו או פיצה את התובעים. **קלמנט**, במאמרו פשרה והסתלקות מציין כי במקרה זה האחרון, על בית המשפט שאישר את ההסתלקות לאשר תשלום כספי לתובע ולעורך דינו:

"משאישר בית המשפט את ההסתלקות ולא הורה על החלפת המבקש או התובע, עליו לאשר גם תשלום כספי לתובע ולעורך הדין. המקרים הללו דומים מאוד להסדר הקבוע בסעיף 9 לחוק לעניין אישור תובענה ייצוגית בתביעת השבה נגד רשות, ובית המשפט צריך לנהוג בהם באופן דומה. כשם שסעיף 9 לחוק מאפשר לרשות להודיע שתחדל מהגבייה שבשלה הוגשה הבקשה לאישור תובענה ייצוגית, גם הנתבע יכול להודיע שפעל באופן שמייתר למעשה את המשך הניהול של התובענה הייצוגית" (שם, עמ' 68).

**קלמנט** מפנה בעניין זה (שם, בעמ' 68, בהערות שוליים 186) להחלטה שניתנה בעניין בש"א (מחוזי ת"א) 20302/07 **ברוט י. מאיר נ' בנק לאומי לישראל בע"מ** (פורסם בנבו, 10.03.2008), שם אישר בית המשפט את הסכמת הצדדים שלפיה ישלם המשיב למבקש סך של 140 אלף ₪ לכיסוי חלק מהוצאותיו. באותו עניין, אשר עסק בגביית עמלות ע"י הנתבע (בנק לאומי) בוצע במהלך ניהול התובענה תיקון של חוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981, ונקבעה רשימה של שירותים שבגינם רשאי תאגיד בנקאי לגבות עמלות מלקוחותיו, דבר שייתר המשך הדיון בתובענה. בית המשפט סבר שאולי היה בהגשת התובענה כדי לתרום תרומה לשיפור מצבם של חברי הקבוצה ולקידומו של האינטרס הציבורי בעניין זה בכלל.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

### הגמול לתובעים המייצגים ושכר טרחה לבא כוחם

48. בעניין מריקט דן בית המשפט בהרחבה באמות המידה לפסיקת הסכומים במסגרת בקשת הסתלקות מתוגמלת. כב' השופטת ענת ברון קבעה בעניין זה כי בבואו להכריע בבקשה לפסיקת גמול ושכר טרחה, במסגרת בקשת הסתלקות, על בית המשפט לבחון שתי שאלות: האם התובענה הראתה עילת תביעה לכאורה, ומהי התועלת שהביאה הבקשה לאישור או התובענה הייצוגית לחברי הקבוצה (סעיף 25 לפסק הדין).

עוד נקבע כי על בית המשפט לוודא כי אין מדובר בתביעת סרק אלא בתובענה שעמדה ביסודה עילת תביעה לכאורה ואולם לאחר הגשתה התברר כי אין עוד תוחלת בהמשך ההליך. אשר לתועלת צוין לאמור, כי על התועלת להיות ממשית ורלוונטית לחברי הקבוצה:

"על בית משפט לתת דעתו ל"תועלת שהביאה בקשת האישור או התובענה הייצוגית לחברי הקבוצה"; ויושם לב כי המחוקק שם את הדגש על עניינם של חברי הקבוצה (להבדיל מתועלת ציבורית כללית, או השגת אחת ממטרותיו של חוק תובענות ייצוגיות). אין זאת אלא ששומה על הערכאה הדיונית להתרשם כי לקבוצה צמחה תועלת קונקרטי ורלוונטי כתוצאה מההליך, ואין די מבחינה זו בתועלת כללית ועמומה (כדוגמת תיקון הפרת חוק שבפועל לא הסבה נזק של ממש לקבוצה גם קודם לתיקון). אחת השאלות שיש לבחון בהקשר זה, היא אם אמנם היה צורך בנקיטת ההליך הייצוגי לשם השגת התוצאה שהתקבלה" (שם, בפסקה 25).

כמו כן נקבע שככלל, אין לפסוק גמול ושכר טרחה לתובע המייצג ובא כוחו במסגרת בקשת הסתלקות, אולם יהיו מקרים חריגים, בהם בנסיבות המתאימות יהיה אפשרי להיעתר לבקשת הסתלקות מתוגמלת:

"הכלל הוא שאין לפסוק גמול ושכר טרחה לתובע המייצג ולבא הכוח המייצג במסגרת של הסתלקות מבקשת אישור תובענה כייצוגית. דרך המלך שבה יש לתמרץ ולעודד הגשתן של תובענות ייצוגיות וראויות, היא פסיקת גמול ושכר טרחה במקרים שבהם ההליך הייצוגי הוכרע לטובת הקבוצה (הסדר פשרה, קבלת בקשת האישור או התובענה הייצוגית). עם זאת הסתלקות מתוגמלת היא אפשרית – ואולם מדובר בחריג לכלל, ומשכך יש להיעתר לבקשות בנדון רק במקרים מתאימים" (סעיף 26 לפסק הדין).

כמו כן יש לבחון את הפער בין הסעדים שהתבקשו בבקשת האישור לבין הסעד שניתן לקבוצה במסגרת בקשת ההסתלקות, כאשר קיומו של פער עשוי להעיד על כך כי בקשת האישור הוגשה מלכתחילה בסכום מנופח. כמו כן יש לבדוק את שאלת נחיצות ההליך הייצוגי לתוצאה שהושגה (שם, בסעיף 26). לצד זאת, על בית המשפט לבחון גם שיקולי רוחב, ובפרט את הסכנות הגלומות בהסתלקות מתוגמלת למוסד התובענה הייצוגית ולציבור בכללותו, על מנת ששכרו של ההליך הייצוגי לא ייצא בהפסדו. כמו כן יש ליתן הדעת לבעיית הנציג, שכן משהגיע התובע הייצוגי להסכמה, אין עוד מי שישמיע את קולם של חברי הקבוצה שההסדר אינו משרת את עניינם (סעיף 27 לפסק הדין). בית המשפט הבהיר כי מעת שהגיעה הערכאה הדיונית לכלל מסקנה כי יש מקום בנסיבות המקרה הקונקרטי לפסוק גמול ושכר טרחה במסגרת של הסתלקות, יש לעשות כן



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

לאורם של העקרונות המנחים הקבועים בסעיפים 22 ו-23 לחוק תובענות ייצוגיות, כאשר הובהר, כי אין הכוונה ל"רשימת מכולת" מחייבת.

עוד נפסק כי פרט לתועלת שהסב ההליך הייצוגי לחברי הקבוצה, ניתן וראוי להביא בחשבון את הטרחה שטרחה התובע המייצג ובא כוחו, הסיכון שנטלו על עצמם בהגשת ההליך ובניהולו, ומידת החשיבות הציבורית הגלומה בהליך. כאשר מדובר בפסיקת שכר טרחה ניתן להביא בחשבון אף את ההוצאות שהוציא בא כוח המייצג, האופן בו ניהל את ההליך, והפער שבין הסעדים שהתבקשו לבין אלה שנפסקו בסופו של יום לטובת חברי הקבוצה (סעיף 29 לפסק הדין). לעניין שיעור הסכומים שיש לפסוק כגמול ושכר טרחה, נקבע, כי יש משמעות אף ליצירת מדרג מבחינת שיעור הסכומים, בהתאם לשלב בו הסתיים ההליך וכן בהתאם למידת החשיבות הציבורית הגלומה בהליך. המטרה היא "להשיא את התועלת לקבוצה מההליך הייצוגי, ולעודד הגשתן של תובענות ייצוגיות בעלות ערך ציבורי".

וכך סוכמו עיקרי הדברים:

**"ניתן לסכם ולומר, כי שומה על בית משפט הדן בבקשה לאישור הסתלקות מתוגמלת לעשות שימוש זהיר בכלי של פסיקת גמול ושכר טרחה; תוך מודעות לסכנות הגלומות בהסדרים מסוג זה לקבוצה, לציבור ולמוסד התובענה הייצוגית; ובמטרה מצד אחד לקדם הגשת תובענות ייצוגיות ראויות, ומצד שני למנוע הליכי סרק" (סעיף 31 לפסק הדין).**

היות וכאמור בית המשפט העליון קבע בפרשת מרקיס, כי השיקולים המנחים לפסיקת גמול ושכר טרחה בבקשת הסתלקות יקבעו על פי שיקול הדעת של בית המשפט, בהתאם לנסיבות המקרה הקונקרטי ולאורם של העקרונות המנחים הקבועים בסעיפים 22 ו-23 לחוק תובענות ייצוגיות, אפנה לבחון להלן את סעיפים 22 ו-23 לחוק תובענות ייצוגיות.

### הקריטריונים לקביעת שיעור הגמול לתובע הייצוגי ולבאי כוחו

49. סעיף 22(ב) לחוק תובענות ייצוגיות, שעניינו גמול לתובע המייצג, קובע כדלהלן:

**"בקביעת שיעור הגמול יתחשב בית המשפט, בין השאר, בשיקולים אלה:**  
(1) הטרחה שטרחה התובע המייצג והסיכון שנטל על עצמו בהגשת התובענה הייצוגית ובניהולה, בפרט אם הסעד המבוקש בתובענה הוא סעד הצהרתי;  
(2) התועלת שהביאה התובענה הייצוגית לחברי הקבוצה;  
(3) מידת החשיבות הציבורית של התובענה הייצוגית."

סעיף 23 לחוק תובענות ייצוגיות, שעניינו שכר טרחה של בא כוח המייצג, קובע כדלהלן:

**"(א) בית המשפט יקבע את שכר הטרחה של בא הכוח המייצג בעד הטיפול בתובענה הייצוגית, לרבות בבקשה לאישור; בא הכוח המייצג לא יקבל שכר טרחה בסכום העולה על הסכום שקבע בית המשפט כאמור.**  
(ב) בקביעת שיעור שכר הטרחה של בא כוח מייצג לפי סעיף קטן (א), יתחשב בית המשפט, בין השאר, בשיקולים אלה:  
(1) התועלת שהביאה התובענה הייצוגית לחברי הקבוצה;



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 16-04-29851 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

(2) מורכבות ההליך, הטרחה שטרם בא הכוח המייצג והסיכון שנטל על עצמו בהגשת התובענה הייצוגית ובניהולה, וכן ההוצאות שהוציא לשם כך;  
(3) מידת החשיבות הציבורית של התובענה הייצוגית;  
(4) האופן שבו ניהל בא הכוח המייצג את ההליך;  
(5) הפער שבין הסעדים הנתבעים בבקשה לאישור לבין הסעדים שפסק בית המשפט בתובענה הייצוגית.  
(ג) בית המשפט רשאי לקבוע לבא כוח מייצג שכר טרחה חלקי על חשבון שכר הטרחה הכולל, אף בטרם הסתיים הליך הבירור של התובענה הייצוגית, אם מצא שהדבר מוצדק בנסיבות העניין, וככל הניתן, בהתחשב בשיקולים כאמור בסעיף קטן (ב)."

השיקולים השונים המשתקפים מסעיפים 22(ב) ו-23(ב) לחוק תובענות ייצוגיות, אשר אותם יש להביא בחשבון במסגרת קביעת שיעורם של הגמול לתובע המייצג ושכר טרחתם של באי-כוחו, הוצגו בהרחבה

בעניין ע"א 2046/10 עזבון המנוח משה שמש נ' דן רייכרט, סה(2) 681 (2012) (להלן: עניין רייכרט) וניתן לחלקם לשלושה סוגים עיקריים: הסוג הראשון הם שיקולי תשומה: שיקולים הנוגעים לעלויות ולסיכון שנטל על עצמו התובע המייצג ועורך הדין, כגון טרחה, סיכון, הוצאות ומורכבות ההליך. במסגרת זו מבקש בית המשפט ליצור תמריץ חיובי להגשת תביעות ייצוגיות ראויות. הסוג השני הם שיקולי תפוקה לקבוצה המיוצגת: דהיינו, שיקולים הנוגעים לתועלת שהביאה התובענה הייצוגית לקבוצה המיוצגת, תוך ניסיון להעניק לתובע תמריצים אשר יותירו בידי חברי הקבוצה המיוצגת רווח גבוה ככל האפשר. במסגרת שיקולים אלה יכללו התועלת לחברי הקבוצה המיוצגת ואופן ניהול ההליך. הסוג השלישי הם שיקולים הנוגעים לתועלת הציבורית מהתובענה הייצוגית ולרצון לכוון את המשאבים באופן שיושקעו בתובענות ייצוגיות שתועלתן הציבורית גדולה ביותר. במסגרת זו ייבחנו החשיבות הציבורית של קידום אכיפת הדין והרתעה מפני הפרתו והפער בין הסעד הנתבע לסעד שנפסק (ראו גם ע"א 9134/05 אליעזר לויט, עו"ד נ' קו-אופ צפון, אגודה שיתופית לשירותים בע"מ, פסקאות 12-14 (2008), להלן: עניין לויט; ע"א 10085/08 תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ נ' תופיק ראבי (2011); רע"א 2362/08 תדיראן מוצרי צריכה בע"מ נ' אמיר שאול, פסקה 7 (2011); ע"א 7615/11 גלבוע נ' החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ, פסקאות 3 ו-8 (2012)).

שיקולים אלו אינם רשימה סגורה ובבואו לפסוק גמול ושכר טרחה בתובענה ייצוגית רשאי בית המשפט להביא בחשבון גם שיקולים נוספים אשר אינם מנויים בסעיפים 22 ו-23 לחוק תובענות ייצוגיות, כאשר הקביעה המדויקת של שיעור הגמול ושכר הטרחה למייצגי הקבוצה נתונה לשיקול דעתו של בית המשפט, בהתאם לנסיבות התיק שלפניו (ראו: עניין לויט, פסקאות 12-13; עניין רייכרט, פסקה 2; עע"מ 6687/11 מדינת ישראל נ' אבוטבול, פסקאות 25-28 (2012); עע"מ 2978/13 מי הגליל - תאגיד והביוב האזורי בע"מ נ' יוסף אחמד יונס, פסקה נ"ג (2015) (להלן: עניין מי הגליל); ע"א 471/15 אברהמי נחמיה נ' סלקום בישראל בע"מ, פסקה 3 (2016); עע"מ 7741/15 רוי"ח עופר מנירב נ' מדינת ישראל - רשות המיסים, פסקה 58 (22.10.17)).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 16-04-29851 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

1  
2 אשר לאופן חישוב הגמול ושכר הטרחה, הבהיר בית המשפט העליון בעניין רייכרט, כי הכלל הוא  
3 שיש לפסוק את אלה, במידת הניתן, בהתאם לשיטת האחוזה, שלפיה שכר הטרחה מחושב  
4 כאחוז מסוים מתוך הסכום שנפסק לקבוצה, תוך התחשבות בשיקולים שונים כגון נסיבותיו של  
5 ההליך, האופן בו הסתיים והתנהלותו הדיונית של התובע המייצג ובא כוחו (שם פסקאות 7-11  
6 לפסק הדין). בעניין רייכרט נקבעו אמות מידה בנוגע ליישום שיטת האחוזה, כדלהלן: שכר  
7 הטרחה בגין סכום שנגבה בפועל עד ל-5 מיליון ש"ח יהיה בשיעור של 25%, בגין סכום שנגבה בין  
8 10-5 מיליון ש"ח יהיה בשיעור של 20% ובגין סכום שנגבה מעל 10 מיליון ש"ח ייפסק שכר טרחה  
9 בשיעור של 15% (שם, פסקה 16).

10  
11 על כך חזר בית המשפט העליון גם בע"מ 9237/12 עיריית מודיעין מכבים רעות נ' א.ש. ברקאי  
12 בע"מ, פסקה 5 (2014):

13 "הכלל הוא שבהליכים המוגשים לפי חוק תובענות ייצוגיות יש לפסוק, ככל  
14 האפשר, שכר טרחה לבא-הכוח המייצג לפי שיטת האחוזה (ראו, ע"א 2046/10  
15 עזבון המנוח משה שמש נ' רייכרט (23.5.2012)). על פי שיטה זו, יש לחשב את  
16 שכר הטרחה כאחוז מסוים מן הסכום שנפסק לקבוצה או שנקבע במסגרת הסדר  
17 פשרה. כל זאת, תוך התחשבות בשיקולים שונים ובהם, בין היתר, נסיבותיו  
18 הספציפיות של ההליך, האופן בו הסתיים והתנהלותו הדיונית של התובע המייצג  
19 ובא כוחו... מקובל עלינו, כי מן הראוי ליישם את שיטת האחוזה באופן שאינו  
20 מחמיר, שעה שמוגשת לבית המשפט בקשת אישור ראווה, בסכום נמוך יחסית, וזו  
21 מסתיימת בהודעת חדילה, בפשרה או בדרך אחרת (ובלבד, כמובן, שלא קיימים  
22 שיקולים נגדיים המצדיקים את הפחתת שכר הטרחה). עוד נציין, כי מקום בו  
23 הוגשה הודעת חדילה והוכח קשר סיבתי בין הגשתה של בקשת האישור לבין  
24 הפסקת הגבייה, הרי מן הראוי לזקוף זאת לטובת התובע המייצג ובא כוחו, לצורך  
25 פסיקת שכר הטרחה והגמול".

26  
27 (ראו גם עניין מי הגליל, פסקה נ"א; ע"מ 6993/15 עיריית תל אביב-יפו נ' אספיאדה בע"מ,  
28 פסקה 11 (16.8.16)).

29  
30 מן הכלל אל הפרט:

31 50. לאחר שעיינתי בבקשת ההסתלקות, בתצהירים שצורפו לה ובבקשת האישור, הגעתי לכלל  
32 מסקנה, כי יש לאשר את בקשת ההסתלקות בהתאם לסעיף 16 לחוק תובענות ייצוגיות, תוך  
33 פסיקת גמול לתובעים המייצגים ושכר טרחה לבאי כוחם.

34  
35 בנסיבות בהן הוחלפו זה מכבר התובעים המייצגים וכן בנסיבות בהן ניתן פסק דינו של בית משפט  
36 השלום בו קיבלו המשפחות שנותרו במקום פיצוי ובמקביל הורה בית המשפט לפנותם, פסק דין  
37 שאושר בבית המשפט החוזי ובבית המשפט העליון, והיות והצעת חוק בעניין הסדרת סוגיית  
38 הדיוור לתושבים תלויה ועומדת וממתינה לקריאה שניה ושלישית- איני רואה טעם בהמשך ניהול  
39 ההליכים בתביעה זו ואיני רואה לנכון להורות על איתור תובע מייצג או בא כוח מייצג חלופיים.  
40 כמו כן איני רואה לנכון להורות על פרסום הודעה בדבר ההסתלקות, דבר שיהא כרוך בהכרח



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 16-04-29851 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

בהוצאות ניכרות ובסרבול ההליך שלא לצורך (להרחבה בעניין אי פרסומן של הסתלקויות  
בהתאם לשיקול דעת בית המשפט ראו: ת"צ (מחוזי מר') 10-04-24356 **בלהה הר-עוז נ' כלל**  
**בריאות חברה לביטוח בע"מ** (22.12.10)).

51. **אשר לגמול ולשכר הטרחה** - המדינה והעירייה כאמור טענו כי התביעה נעדרת עילה ולא  
הביאה כל תועלת ממשית לקבוצה. כפי שטענו המדינה והעירייה, אכן, בעניין **מרקיס** ונקבע כי  
ככלל, אין לפסוק גמול ושכר טרחה לתובע המייצג ובא כוחו במסגרת בקשת הסתלקות, אולם  
יהיו מקרים חריגים, בהם בנסיבות המתאימות יהיה אפשרי להיעתר לבקשת הסתלקות  
מתוגמלת.

אני סבורה כי המקרה שלפניי, תובענה ייצוגית בעניין תושבי גבעת עמל, בא בגדר אותם מקרים  
חריגים, המצדיקים פסיקת גמול בעת הסתלקות לתובעים המייצגים ולבאי כוחם.

שוכנעתי כי מתקיימים בנדון תנאי סעיף 16 לחוק תובענות ייצוגיות. אשר לקיומה של "**עילת**  
**תביעה לכאורה**" - בעניין **מרקיס** ציין בית המשפט כי משמעותה של דרישה זו הינה כי יש לוודא  
שאין עסקינן בתביעת סרק. במקרה שלפניי עולה מהסקירה ההיסטורית הארוכה לעיל, כמו גם  
מפסקי הדשין האחרונים שניתנו כי לתובעים הובטח דיור אקוויוולנטי כתנאי לפינויים. הבטחה זו  
עוגנה הן במסמך ההיסטורי מטעם בן גוריון משנת 1949 ובהמשך עוגנה הזכות בהסכם 1961, עת  
נטל על עצמו היזם דיור ב.פ. התחייבות למתן דיור אקוויוולנטי לתושבי השכונה. ואולם דיור ב.פ.  
התנערה מקיום התחייבותה זו כלפי המדינה והמדינה לא תבעה את קיומה ולא פיקחה על  
יישומה. בית המשפט העליון בפסקי הדין בעניין **סרבי** דחה את טענת המדינה כי התושבים הינם  
פולשים ומסיגי גבול אשר התיישבו על הקרקע שלא ברשות ומתח ביקורת על התנהלות המדינה  
המתנערת מקיום התחייבות מפורשת שניתנה לתושבים. בית המשפט העליון חזר על כך  
לאחרונה, בדחותו את בקשות רשות הערעור בתביעות הפינוי, במסגרתן נפסק פיצוי לתושבים  
(הסיבה שפסק הדין ניתן כעת היא ההמתנה להחלטתו של בית המשפט העליון, כדי לבחון האם  
הוכרה זכותם ששל התושבים מה שמקים להם עילת תביעה). הוכרה אפוא זכותם של התושבים  
(בזכות ולא בחסד) לקבל דיור אקוויוולנטי, ונפסק פיצוי משמעותי כנגד פינויים.

התובענה הייצוגית שלפניי הוגשה, בין היתר, בגין עילות של הפרת הסכם, הפרת חובה שלטונית  
וגרם הפרת חוזה. היום לא יכול להיות חולק- נוכח קביעות הערכאות המשפטיות ונוכח העובדה  
כי הלכה למעשה לא ניתן לתושבים דיור אקוויוולנטי- כי אכן המדינה הפרה התחייבותה  
לתושבים. בנסיבות אלה, משהוכרה התחייבותה המפורשת של המדינה ומאחר והמדינה לא  
קיימה התחייבותה זו- לא ניתן לומר כי התביעה שבנדון, שהינה בבסיסה תביעה לקבלת פיצוי  
בגין הפרת חוזה- נעדרת עילה. לאור עילה זו, אין מקום בשלב זה לדון גם בעילה כנגד העירייה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

1 אשר לדרישה אודות תועלת שהביאה התובענה לקבוצה- סבורני כי אף דרישה זו מתקיימת  
2 בנדון.

3  
4 לעניין זה אני סבורה כי יש להבחין בין תובענות צרכניות-כלכליות במהותן, לבין תובענות  
5 שבמרכזן עוולה חברתית. כאשר מדובר בתובענות מהסוג הראשון, כפי שהיה בכל ארבעת  
6 הערעורים בעניין מרקיס, אזי, כפי שנקבע שם, יש להראות תועלת קונקרטית לקבוצה (על  
7 החריגים שנקבעו שם).

8  
9 הדברים שונים כאשר מדובר בתובענה שבבסיסה עוול או בעיה חברתית (ראו לעניין זה: ברק  
10 אתירס, "תובנות מבראון: ההיסטוריה החברתית של התובענה הייצוגית", משפט וממשל כ', 47  
11 (תשע"ט-2019). במקרים אלו, שלא נדונו בעניין מרקיס, גם אם אין תועלת קונקרטית במובן  
12 הסעד שהתבקש, הרי ששיח ציבורי מעמיק בנושא יכול להוות תועלת שכזו. כפי שטענו בצדק  
13 המבקשים, דווקא שיקולי הרחב הם התומכים בפסיקת גמול ושכר טרחה על מנת לעודד הגשת  
14 תביעות בגין עוולות חברתיות בשם אוכלוסיות מוחלשות.

15  
16 אדגיש, אין הכוונה להפוך את בית המשפט לזירה לשיח ציבורי בנושאים חברתיים ככלל.  
17 הכוונה היא כי בנושא כמו זה שלפניי, בו קמה לתובעים עילת תביעה, כפי שהבהרתי לעיל, יש  
18 להסתכל בהסתכלות רחבה יותר על השאלה מהי התרומה שהביאה התובענה.

19  
20 כפי שעולה מהסקירה ההיסטורית של השכונה, מדובר בעוול היסטורי, התושבים פעלו כל  
21 הזמן, ללא לאות, בניסיון להביא את המדינה לקיים את הבטחתה כלפיהם. הבטחה שניתנה  
22 בשנת 1949, מולאה סופית רק בשנת 2020, עם מתן פסק דינו של בית המשפט העליון. ייתכן כי  
23 לו היה קיים מוסד זה של התובענה הייצוגית, בשנת 1961, והייתה מוגשת אז תובענה ייצוגית,  
24 לא היינו מגיעים עד הלום.

25  
26 הגשת התביעה אכן העלתה לסדר היום הציבורי את העוול שנגרם לתושבים משך השנים וקולם  
27 של התושבים נשמע ברבים. הדיון בכך, לרבות הגשת הצעת חוק נוספת הן עדות לדברים. סבורני  
28 אפוא כי יש לומר שבקשת האישור הביאה תועלת לחברי הקבוצה, תועלת ממשית, קונקרטית  
29 ורלוונטית; תועלת שמקורה בהגשת ההליך הייצוגי.

30  
31 יצוין כי מסיבה זו אף הצעתי לתובעים בדיון מיום 12.7.18 להסתלק הסתלקות מתוגמלת:

32 "אני חושבת שהסבל שהיה שם הוא קשה, והאנשים שבאו היום בוודאי העידו על  
33 זה. ולכן אולי כדאי ללכת על פתרון אחר, שהוא הסתלקות מתוגמלת. ולמה אני  
34 אומרת את זה? כי התביעה במקורה באמת הוגשה אני חושבת עם מטרה ראויה,  
35 עם הסתכלות ראויה, עם איזשהו רצון להכיר, אפילו מה שאמרו התובעים  
36 המייצגים הראשונים כשהם רצו לצאת מהקבוצה 'רצינו שמישהו יכיר בזה  
37 שמישהו עשה לנו עוול'. ולכן אני חושבת שהסתלקות צריכה להיות מתוגמלת



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 16-04-29851 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

במובן הזה שהעליתם את העניין הזה, יש אפילו הצעת חוק... (עמ' 42, שורות 3-11).

אני סבורה אפוא כי מוצדק לפסוק גמול לתובעים ושכר טרחה לבאי הכוח המייצגים, ולפיכך אפנה כעת לבחון את השיקולים שבסעיפים 22-23 לחוק תובענות ייצוגיות.

וכעת אפנה לבחינת יישומם של הקריטריונים שפורטו בפסיקה על נסיבות המקרה שבנדון  
52. ככל שהדברים נוגעים ל"שיקולי התשומה" – כאמור, המדובר בשיקולים הנוגעים לעלויות ולסיכון שלקחו על עצמם המבקשים ובאי כוחם. אשר להיקף ההשקעה והטרחה הנובעת מעצם ניהול ההליך, אכן נראו כי התובעים ובאי כוחם השקיעו שעות רבות בהכנת כתב התביעה, אשר נסמך על מאות רבות של עמודי נספחים במקורם בארכיונים השונים, ואין לי ספק כי אכן נעשתה עבודה באיתור המסמכים ובהכנת התביעה.

ככל שהדברים נוגעים ל"שיקולי התפוקה" – כתוצאה מהגשת התובענה נגרמה כאמור תועלת לקבוצה המיוצגת ובעניין זה ראו דבריי לעיל.

אשר ל"שיקולי הכוונה ציבורית" – כאמור, במסגרת זו ייבחנו החשיבות הציבורית של קידום אכיפת הדין והרתעה מפני הפרתו והפער בין הסעד הנתבע לסעד שנפסק. שיקולים אלה הנוגעים לחשיבות הציבורית של התובענה תומכים אף הם בפסיקת גמול ושכר טרחה, היות והתובענה הביאה לתודעה הציבורית את העוול הכבד שנגרם לתושבי השכונה, עת הרשויות, אשר הביאו אותם לשכונה ויישבו אותם, תוך הבטחה מפורשת למתן דיור אקוויוולנטי- התנערו מהם בהמשך, תוך שהעירייה אף התנכלה להם במפורשות והכל במטרה לסלקם מהמקום. הדברים האמורים הינם נכונים אף אם ההליך עצמו לא הביא כשלעצמו להגשת הצעות החוק ולקידום הליכי החקיקה. יש בכך משום מסר לציבור כמו גם לרשויות המדינה.

לאחר שנתתי דעתי לשיקולים השונים המשתקפים מסעיפים 22(ב) ו-23(ב) לחוק תובענות ייצוגיות, כמפורט לעיל, וכן לתרומת התובענה לקבוצה ולציבור, אני פוסקת גמול בסך ₪ 15,000 לכל אחד מהתובעים הייצוגיים. לבאי הכוח מהמייצגים אני פוסקת שכר טרחה בסך ₪ 250,000 (בתוספת מע"מ). המדינה והעירייה ישאו בסכומים אלו יחד ולחוד.

סכומים אלה יישאו הפרשי הצמדה וריבית מהיום הקבוע לתשלום ועד לתשלום המלא בפועל.

### סוף דבר

ההסתלקות מבקשת האישור שבכותרת מאושרת בזאת.

אני מורה על מחיקת בקשת האישור בהתאם להוראות סעיף 16 לחוק תובענות ייצוגיות.

כמו כן, נדחית התובענה האישית של התובעים נגד המשיבה, ללא צו להוצאות.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 29851-04-16 תנועת אומ"ץ נ' רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו

בא כוח המבקשים ימסור למנהל בתי המשפט הודעה מתאימה בדבר מחיקת בקשת האישור ודחיית תביעתו האישית של המבקש נגד המשיבה, וזאת לצורך רישום בפנקס התובענות הייצוגיות.

גמול ושכר טרחה ישולמו לתובעים ולבאי כוחם כמפורט לעיל.

ולאחר סיום אוסיף, אני תקווה כי הכרה בעוול שנעשה לתושבי גבעת עמל לאורך עשרות בשנים, יקל במשהו את כאבם. אני תקווה כי ההכרה בכך שצדקו הם, הוריהם, והורי הוריהם לאורך כל הדרך, כשחזרו ואמרו שהגיעו למקום לבקשת הרשויות של המדינה שבדרך, וכי הבטחות שקיבלו, ולא מולאו, ניתנו בדין ולא בחסד, תרפא במשהו את הפצעים, וכי זה יהיה הפיצוי שבהגשת תובענה זו.

ניתן והודע לצדדים היום, כ"ב ניסן תשפ"א, 04 אפריל 2021.

מיכל אגמון-גונן, שופטת