



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

1
2

לפני כבוד השופט, אב"ד, סגן הנשיא י' שנלר

כבוד השופט, סגן הנשיא ק' ורדי

כבוד השופטת ע' רביד

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

1. דיור ב.פ. בע"מ : המערערים בע"א 23594-09-18

2. אלעד מגורים בע"מ

3. א.מ.ת.ש. השקעות בע"מ

4. אריק אברמוביץ

5. סוניה אברמוביץ

6. רפאל זיתוני

7. דן זיתוני

8. דליה שוורצברד

9. מגדלי בראשית דניאל – נדל"ן בע"מ

10. מרדכי כוזהינוף

11. יעקב כוזהינוף

12. אורן כוזהינוף

13. מורן כוזהינוף

ע"י ב"כ עוה"ד גד חלד, ליאור גוטויהט, יוסי
שכטר, אלעד שרעבי, הדס יוגב

נ ג ד



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

המשיבים:

המערערים בע"א 6097-09-18

1. עזבון המנוחה שרה בן נון ז"ל

2. ישעיהו שלום בן נון

3. גאולה בן נון

4. גיא שמעון בן נון

5. אהרון בן נון

ע"י ב"כ עוה"ד גדיאל בלושטיין ושלוש פוריס

המערערים בע"א 6176-09-18:

1. גאולה אלטבט

2. יעקב אלטבט

3. עינב אלטבט

4. אורית מזל מול

5. שירלי אלטבט

ע"י ב"כ עוה"ד גדיאל בלושטיין ושלוש פוריס

המערערים בע"א 6239-09-18:

1. יאיר יהוד

2. מתנה יהוד

ע"י ב"כ עוה"ד גדיאל בלושטיין ושלוש פוריס

המערערים בע"א 26628-10-18:

1. אריה ציון

2. חביבה ציון

3. אבי ציון

4. שלומי סלמן ציון

5. סיוון איטר



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

ע"י ב"כ עו"ד תמיר ניסני

המערערים בע"א 23552-09-18: הראל רפאלי

ע"י ב"כ עוה"ד שאול קוטלר ומורן שבו

המערערים בע"א 23816-09-18: 1. ציונה יהוד (שרפי)

2. ענת שרפי דורני

3. הוד שרפי

4. רועי שרפי

ע"י ב"כ עוה"ד שאול קוטלר ומורן שבו

המערערים בע"א 9508-10-18: 1. ראובן מזור

2. גרנית מזור

3. גיל מזור

4. גדי מזור

5. גיא מזור

ע"י ב"כ עו"ד גיא מזור

המערערים בע"א 12888-10-18: 14-1 (פסק דין ניתן ביום 19.11.18)

15. בן חיים חי לוי

16. רחל לוי

17. יצחק לוי

18. סיגלית לוי

19. אשר לוי

20. סעידי אליעזר

21. סעידי מאירה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

- 1 22. סקל רמונה
- 2 23. סקל שמואל
- 3 24. סעידי יוסף
- 4 25. סעידי קארין
- 5 ע"י ב"כ עו"ד יאיר פרלה
- 6
- 7 1. יוסף כהן :12159-10-18 המערערים בע"א
- 8 2. סולנג' כהן
- 9 3. שלמה כהן
- 10 4. רפאל כהן
- 11 5. ירון כהן
- 12 6. סיון כהן
- 13 7. אוריה פולט
- 14 8. שלמה אונגר
- 15 9. לינור אונגר
- 16 10. ספיר אונגר
- 17 11. אורנה אונגר
- 18 12. זינה מנובלה ז"ל
- 19 13. לבנה רצבי
- 20 14. שבתאי רצבי
- 21 15. רונן רצבי
- 22 16. שושנה מגילה ז"ל
- 23 17. ברכה מגילה רוזנפלד
- 24 18. מזל שרפי ז"ל
- 25 19. גלעד שרפי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

- 1 20. עמליה פהימין
- 2 21. מלכה אלפסי
- 3 22. רועי אלפסי
- 4 23. סיוון אלפסי
- 5 24. רותם אלפסי
- 6 25. נטע אלפסי
- 7 26. אליהו סלמה
- 8 27. נילי סלמה
- 9 28. אופיר סלמה
- 10 29. דורית בכר
- 11 30. משה בכר
- 12 31. רפאל בכר
- 13 32. מלכה בכר
- 14 33. משה סלמה
- 15 34. זמירה שמיע
- 16 35. יעל כבירי
- 17 36. ערן שמיע
- 18 37. אודרה שמיע
- 19 38. אסף כבירי
- 20 39. נורית כבירי
- 21 40. גיא כבירי
- 22 ע"י ב"כ עוה"ד אלימלך קורצוויל ודביר סיני
- 23
- 24 ב"כ המדינה בע"א 12159-10-18 עו"ד חנה
- 25 מירז
- 26



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

ב"כ עיריית ת"א בע"א 12159-10-18 עו"ד עמי
פז טל

המערערים בע"א 13096-10-18: 1-5 ניתן תוקף של פס"ד ביום 30/6/19

6. מרדכי סעידי

7. יפה סעידי

8. עידן סעידי

9. תומר סעידי

10. אליהו סעידי

11. דליה סעידי

12. לינור סעידי

13. זיו סעידי

14. עמית סעידי

15. משה סעידי

16. ענבל סעידי

17. יונתן סעידי

18. שמחה סעידי

19. אבירן אביבה

20. אילן סעידי

21. אברהם נאור

22-27 ניתן תוקף של פס"ד מיום 30/6/19

ע"י ב"כ עו"ד פיני סהר

פסק דין



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

1 השופט קובי ורדי - סג"נ

1. מספר ערעורים של כל הצדדים על פסק דינו של בית משפט השלום בתל-אביב יפו (כבוד השופט הבכיר מנחם (מריו) קליין) מיום 14/6/18.

4 פסק דינו של בית משפט קמא

2. בית המשפט קמא לאחר שסקר את הפן העובדתי לגבי שכונת גבעת עמל ב' (להלן: "השכונה") קבע כי המערערות בע"א 23594-09-18 (להלן: "דיור"), דהיינו חברות הבניה שהיו התובעות בתביעת הפינוי כנגד התושבים, הוכיחו את בעלותן במקרקעין וזכותן לדרוש את פינוי המקרקעין מכל תושבי השכונה, תוך דחיית טענת ההתיישנות שהועלתה כנגד התביעה.
3. כן קבע בית המשפט קמא שהחזקת התושבים במקרקעי השכונה הינה רשות בלתי הדירה והם זכאים לפיצוי כתנאי לפינוי בהתאם להתחייבויות שניתנו במשך השנים ושאי מתן פיצוי (בפינוי) יפגע בשלטון החוק אמון הציבור ומערכת המשפט, כאשר גם הרחבת המבנים המקוריים ובניה ללא היתר לא מאיינת את הזכאות לפיצויים.
4. בית המשפט קבע שהתושבים צריכים להתפנות מהשכונה בכפוף לקבלת פיצוי כספי שאינו בגין זכות קניינית או דיירות מוגנת ושלא קיימת הבטחה לדירה בבניינים שייבנו בעתיד בשכונה או במקום אחר ספציפי אלא קורת גג למשך החיים.
5. בית המשפט קמא בנה נוסחה "מדעית" לחישוב אריתמטי של הפיצויים לפי תוחלת חיים, דמי שכירות ראויים, הכפלה ב"מכפיל ח"י" וביצוע היוון, קבע שווי של יחידת פיצוי והכפיל אותה במספר יחידות הדיור המזכות בפיצוי לכל משפחה (בניה עכשווית שיש לה זיקה לבניה המקורית, תוך מתן פרשנות מקלה כך שקיר אחד מקורי מספיק) תוך פסיקת הסכום לכל המשפחה (כאשר



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

- 1 אם יש סכסוכים בתוך המשפחה שיפנו לבית המשפט לענייני משפחה) ותוך
- 2 מינוי נאמן לקבלת הכספים מדיור.
- 3 יש לציין שלאחר מתן פסק הדין הגיעו מספר משפחות להסכמי פשרה שקיבלו
- 4 תוקף של פסק דין, כאשר הסכום הכולל שנפסק על ידי בית משפט קמא
- 5 למשפחות שלגביהן התנהלו הערעורים בפנינו עמד על סך כ-25.7 מיליון ₪.
6. בית המשפט לא חייב את התושבים בתשלום דמי שימוש ראויים בתביעת
- 7 דיור, שכן קבע שזו תיתכן רק לאחר הצעת פיצוי הולם או קביעת בית המשפט
- 8 מהו הפיצוי הראוי עבור הפינוי, אך קבע חיוב בדמי שימוש ראויים מיום פסק
- 9 הדין (30 יום מהפקדת הכסף בידי הנאמן) ועד לפינוי בפועל.

טענות הצדדים בערעורים

7. הן דיור והן התושבים לא משלימים עם פסק דין קמא.
- לשיטת דיור אף אחד מהתושבים לא זכאי למעשה לפיצוי משאין להם כל זכות
- במקרקעין ומשאין מי שעדיין מחזיק במקרקעין המקוריים ברצף החזקה
- כשלא מדובר בבעלי רשות החזקה בלתי הדירה שניתנה בתמורה ושניתן
- לבטלה רק כנגד דיור אקוויוולנטי ועליהם לפנותם ואף לשלם דמי שימוש
- ראויים בגין השימוש שעשו בקרקע כפי שנקבע גם בפסקי דין קודמים, שבית
- משפט קמא התעלם מהם.
8. לשיטת התושבים הם זכאים לפיצוי גבוה בהרבה משנפסק להם בהתחשב
- בהחלטת הממשלה וההסכמים שהיו, כאשר לשיטת חלק מהם הם זכאים
- לקבל דיור חלופי בעין בבניינים שייבנו במקום על ידי דיור, כבעלי זכויות
- במקרקעין וכן יש מחלוקת לגבי מספר יחידות הדיור שעל כל משפחה לקבל.
- כן יש תושבים הטוענים טענות משפטיות כלפי הזכאות של דיור לתבוע את
- הפינויים וכן מעלים טענת התיישנות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

- 1 כן חלוקים הצדדים בשאלה מהו המונח "דיור אקוויוולנטי" וכיצד יש לפרשו
- 2 וליישמו במקרה זה באם בכלל. לעומת זאת, שני הצדדים טענו כנגד הנוסחה
- 3 שקבע בית משפט קמא לפיצוי, ככזו שאינה יכולה לעמוד לדעתם.

הכרעה

- 5 9. לאחר ששמענו ארוכות את הצדדים ועיינו בכתובים אני סבור כי יש ליצור
- 6 מתווה אחר מזה שיצר בית משפט קמא, לקבוע ראשית עקרונות כלליים
- 7 הנובעים מהחלטת הממשלה, ההסכמים שהיו והתנהגות הצדדים ואח"כ
- 8 "לצקת תוכן" לעקרונות אלו וליישם לגבי העובדות והמשפחות הספציפיות
- 9 הנוטלות חלק בערעור ותוך יצירת מנגנון שיבטיח סופיות ואי דרישת כספים
- 10 נוספים מדיור, הכל כפי שיפורט בהמשך.
- 11 מנגנון זה אינו תלוי במספר המבנים המוחזקים כיום על ידי המשפחות בשטח
- 12 ו/או בגודלם אלא בזכות ההיסטורית לפיצוי של המשפחה הגרעינית שזו
- 13 הייתה לטעמי הכוונה המקורית לתת דירת שיכון למשפחה הגרעינית
- 14 המקורית וכוונה זו מוגשמת למעשה באמצעות פסק דיני, באמצעות מתן פיצוי
- 15 הולם בשווי של דירת שיכון (ולא דירה בעין).

סקירה היסטורית עובדתית ומשפטית

- 18 10. כפי שנסקר בפסק דינו של בית משפט קמא וכפי שנסקר כבר בפסק הדין
- 19 החלקי בת"א 40071/88 של השופטת מיכל רובינשטיין בבית המשפט השלום
- 20 בתל-אביב מיום 22/11/95 בעניין דיור ואח' נ' בן דוד ואח' (להלן: "פס"ד
- 21 שלום דיור") שאושר ביום 13/6/99 בפסק הדין בערעור אזרחי (ת"א) 941/96
- 22 בעניין מזרחי ואח' נ' דיור ואח' בהרכב השופטים גולדברג (אב"ד), ד"ר
- 23 גרוניס, חיות (להלן: "פס"ד מחוזי דיור") שאושר בבית המשפט העליון



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

1 ברע"א 6259/99 מזרחי נ' דיור בע"מ (27/2/03). ישנה חשיבות רבה להכרת
2 הרקע העובדתי שהביא ליישובה של שכונת גבעת עמל ב' ולסקירה
3 ההיסטורית העובדתית והמשפטית.
4 11.בקצרה, ייאמר כי ראשית ההשתלשלות הינה החלטת ממשלה משנת 1949
5 (להלן: "החלטת הממשלה") שלהלן ציטוט שלה מתוך פס"ד שלום
6 דיור.

7
8 "ישנן שכונות... הקיימות כבר כמה חודשים כגון ג'מוסין (גבעת
9 עמל..) מזכיר הממשלה מר ז. שרף פנה לראש עיריית ת"א כי יש
10 לפתור שאלת השכונות הללו ע"י הקצבת שטח מתאים לשיכונם
11 וראש העירייה קיבל על עצמו להקצות השטח המתאים לפי התכנית
12 הקבועה, העברתם תבוצע מתוך הסדר הדדי ושום צריף לא יהרס ולא
13 יוסר – עד שהעברתם המסודרת תוצא אל הפועל. כל אלה שהתיישבו
14 בג'מוסין או במקומות אחרים באופן זמני בהסכמת המוסדות
15 המוסמכים יוכלו להישאר במקומם עד שישוכנו במקומם הקבוע..."
16 "מי שיקים מעכשיו צריף ללא רשות, הצריף יהרס וכל פעולה כזו
17 תמנע בכח העיריות, המועצות והממשלה. באשר היא מחבלת בשיכון
18 ובפיתוח המתוכנן ובמשטר החוקי במדינה... "כל פלישה" נוספת לא
19 תורשה ולא תיסבל וצריפים שיוקמו מעכשיו ללא רשות – יהרסו
20 מיד".

21 12. וכך פורסם בהודעה רשמית של לשכת העיתונות הממשלתית ביום 2/11/49 :
22 "אמש בשם משרד ראש הממשלה בתאריך 1/11/49 ג'מוסין (גבעת
23 עמל) ושכונה הבולגרית ע"י שכונת התקווה ומספר צריפים של
24 חיילים משוחררים העולים בשדרות יקב (כך נרשם במקור – ק.ו.)



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

- 1 **אבינו . יעברו לשטח המתאים לפי התכנית קבוע. העברתם תבצע**
- 2 **מתוך הסדר הדדי ושום צריף לא יהרס ולא יוסר. עד שהעברתם**
- 3 **המוסדרת תוצא אל הפועל כל אלה שהתישבו בג'מוסין או במקומות**
- 4 **אחרים באופן זמני בהסכמת המוסדות המוסמכים יוכלו להישאר**
- 5 **במקום עד שישכנו במקום הקבוע".**
- 6 13.מדובר בתושבים יהודים שהתגוררו בשכונות שגבלו בעיר יפו שהיו אז באזורי
- 7 הקרבות שהועברו, ביוזמת המדינה, "שנולדה" אז, לביתו של הכפר ג'מוסין
- 8 שבשמו החדש גבעת עמל ב'.
- 9 14.בשנת 1961 (24/2/61) נחתם הסכם בין רשות הפיתוח לבין דיור (להלן:
- 10 **"הסכם 1961") בו רכשה דיור את זכויותיה של רשות הפיתוח במקרקעין,**
- 11 **כאשר בהסכם זה מצוין בין היתר "בהואילים" שבראשיתו כך:**
- 12 **"והואיל וקיימים על הנכס בנינים ומבנים ארעיים אחרים**
- 13 **התפוסים ע"י דיירים ו/או מחזיקים ללא כל זכות**
- 14 **חוקית (להלן המשתכנים),**
- 15
- 16 **והואיל והרוכש בקש מאת המוכר למכור לו את הנכס על מנת**
- 17 **להקים עליו שיכונים ומבנים אחרים,**
- 18
- 19 **והואיל והרוכש מצהיר כי הוא מכיר בזכותם של המשתכנים**
- 20 **לקבל דיור אקוילנטי בשכונים שיבנו על ידו על הנכס,**
- 21 **במידה וירצו בכך".**
- 22 15.ובהמשך הסכם 1961 נאמר כך:
- 23 **"4. "א. מטרת העסקה: רכישת קרקע למטרת הקמת שכונים**
- 24 **ומבנים אחרים.**



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

- 1 א. הרוכש מתחייב מיד עם קבלת הודעה על חתימת ההסכם ע"י
- 2 שני הצדדים וביחס לקרקעות הנמכרות במושע לאחר ביצוע
- 3 תוכנית החלוקה וההפרדה להגיש לועדת בנין ערים תוכנית
- 4 בניה מפורטת של הבנינים שיבנו על הנכס ולעשות את כל
- 5 הפעולות הדרושות לשם קבלת אשור לבניה מאת ועדת בנין
- 6 ערים ורשויות מוסמכות אחרות, לגשת מיד לבצוע תוכנית
- 7 המאושרת ולסיים את עבודות הבניה תוך 5 שנים מיום אשור
- 8 התוכנית ע"י ועדת בנין ערים.
- 9 ב. ידוע לרוכש התכנון/חוסר התכנון/ ביחס לנכס והוא לוקח על
- 10 עצמו את הסיכון בקשר לכך ואת כל הטיפול הכרוך בזה על
- 11 חשבונו הוא ללא כל אחריות של המוכר.
- 12 ג. הוסכם בין הצדדים כתנאי יסודי, כי אם הרוכש לא ימלא את
- 13 מטרת העיסקה ו/או התנאים המפורטים בסעיף קטן 4(א)
- 14 דלעיל, יהיה המוכר רשאי על יסוד הפרות אלה של ההסכם
- 15 ביחד או כל אחת לחוד לבטל את ההסכם...
- 16 6. א. חזקה: המוכר העמיד את הנכס לרשותו ולהחזקתו המלאה של
- 17 הרוכש מיום 7.11.60 והרוכש מצהיר כי קיבל ומחזיק בנכס
- 18 מאותו יום. ידוע לרוכש, שיש מחזיקים בנכס בזכות או שלא
- 19 בזכות והוא קונה את הנכס כמות שהוא ואין על המוכר כל
- 20 חובה לפנות את הנכס עבור הרוכש ו/או לשאת בהוצאות
- 21 הקשורות בפנוי הנכס.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

- 1 **ב. הוסכם במפורש בין הצדדים כי הרוכש מתחייב לתת**
- 2 **למשתכנים, דיור אקוויולנטי בבנינים או השכונים שיוקמו על**
- 3 **ידו על הנכס במידה וירצו בכך".**
- 4
- 5 16. כפי שצוין בפס"ד **שלום דיור ובפס"ד מחוזי דיור** (להלן גם: "**עניין דיור**")
- 6 בהסכם 1961 נקבע העיקרון לפיו הכירה דיור בזכותם של הדיירים ו/או
- 7 המחזיקים במבנים המצויים בשכונה נכון ליום ההסכם (24/2/61) בין שהם
- 8 מחזיקים בזכות ובין שהם מחזיקים שלא בזכות, ולכולם הובטח "דיור
- 9 אקוויולנטי" בשיכונים שייבנו על הנכס, במידה והמשתכנים ירצו בכך, בכפוף
- 10 לכך שיעמדו בתנאים כפי שנקבעו גם **בעניין דיור** וכפי שיפורטו על ידי.
- 11 17. דהיינו, כפי שצוין בפס"ד **שלום דיור ובפס"ד מחוזי דיור** וכעולה מהחלטת
- 12 הממשלה ומהסכם 1961 הסכם 1961 הכיר בסטטוס קוו כפי שהתהווה בשטח
- 13 מאז מלחמת השחרור והחלטת הממשלה ועד להסכם 1961, כאשר הצדדים
- 14 להסכם 1961 היו ערים לכך כי על השטח נשוא הסכם 1961 ישבו בעת חתימת
- 15 ההסכם גם דיירים או מחזיקים ללא זכות חוקית לצד אלה שהחזיקו בנכס
- 16 בזכות על פי החלטת הממשלה משנת 1949 והוחלט שלא להבחין בין אלה
- 17 שבאו למקרקעין בעקבות החלטת הממשלה (שלא ידוע למעשה כמה היו –
- 18 הערה שלי ק.ו.) לבין אלה שהם נעדרי זכות, ולכולם הובטח בהסכם ב-1961
- 19 "דיור אקוויולנטי" (בכפוף לתנאים שיפורטו על ידי).
- 20 18. **בית משפט השלום ובית המשפט המחוזי בעניין דיור** מציינים כי ההסדר
- 21 החוזי בהסכם 1961 נושא אופי של חוזה לטובת אדם שלישי, כאשר הסכם
- 22 1961 התייחס למבנים הקיימים בשנת 1961 בשטח באופן שאם מבנה פלוני
- 23 היה קיים בשנת 1961 הוא זיכה את כל הגרים בו יחד בדיור אקוויולנטי אחד.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

- 1 דהיינו מי שזכאי לדיור אקוויוולנטי הינו כל מי שהחזיק במבנה יחדיו וכל מי
- 2 שגר במבנה כך שאם היה ילד שגר במועד ההסכם, ב-1961 באותו מבנה עם
- 3 הוריו, לא קמה לו זכות נפרדת מזו שקמה להוריו.
- 4
- 5 19. ביום 26/11/87 נחתם זיכרון דברים בין דיור לחברות דנקנר (שלימים הפכה
- 6 למשיבה 2- אלעד מגורים בע"מ) והמשיבה 3- א.מ.ת.ש השקעות בע"מ (להלן:
- 7 **אמת"ש**) שרכשו מדיור את הזכויות במקרקעין (להלן: **"זיכרון הדברים מ-**
- 8 **1987"** או **"הסכם 1987"**).
- 9 20. וכך נאמר בסעיף 3 לזיכרון הדברים מ-1987 שכותרתו **"הפינויים"**:
- 10 **3.1" דיור מצהירה בזאת כי על השטח הכלול בתחום תכנית 1770 קיימות**
- 11 **כ-110 יחידות פינוי וכי על-מנת שניתן יהיה לבנות את מלוא זכויות**
- 12 **הבניה על המקרקעין על דיור לפנות 90 יחידות פינוי מתוכן.**
- 13 **מצ"ב רשימה מפורטת של כ-110 יחידות פינוי אלה והדיירים שבהן.**
- 14 **הרשימה מהווה חלק בלתי נפרד מזכרון הדברים ומסומנת "נספח**
- 15 **ג'". "יחידת פינוי" לצורך זכרון דברים זה אינה כוללת יותר ממשפחה**
- 16 **אחת כמובנה המקובל. להסרת ספק ומבלי לגרוע מכלליות האמור**
- 17 **לעיל מובהר כי ילד שנישא ומתגורר במקום עם אשתו ו/או עם ילדיו/יו**
- 18 **ייחשב כמשפחה וכיחידת פינוי נוספת.**
- 19 **הצהרות דיור שבסעיף זה, לרבות נכונות הרשימה המצורפת כנספח**
- 20 **ג' מהווה תנאי עיקרי ויסודי של ההסכם.**
- 21 **3.2 הקונים יקבלו על עצמם את האחריות לביצוע פינוי 90 יחידות הפינוי**
- 22 **הנזכרות לעיל וישלמו את הפינויים הללו על חשבונם.**



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

- 1 מוצהר ומוסכם בזאת כי בכפוף למילוי ההתחייבויות שעל דיור למלא
- 2 תוך 45 ימים מחתימת זכרון דברים זה תועבר החל מתום 45 הימים.
- 3 כנ"ל ואילך החזקה במקרקעין וכן תועבר האחריות לפינוי פלישות
- 4 חדשות או תפיסות נוספות והרחבת תפיסות של מי מהמחזיקים
- 5 הנזכרים בנספח ג' לקונים, עד אז תהיה האחריות לכך על דיור.
- 6 3.3 החל ממועד העברת האחריות כאמור בסעיף 3.2 לעיל יפעלו הקונים
- 7 כמיטב יכולתם וינקטו בפעולות הנדרשות בכל הקשור לשמירה על
- 8 המקרקעין. מניעת פלישות חדשות. מניעת תוספות בניה וכיו"ב. מיד
- 9 עם תום 45 ימים מיום חתימת זכרון דברים זה יפעלו הקונים במרץ
- 10 ובסקידה לביצוע הפינויים".
- 11 21. ואכן, לזיכרון הדברים מ-1987 צורפה רשימה של 111 (ולא 110) של יחידות
- 12 הפינוי המוזכרות בסעיף 3 לעיל (ולרשימה זו אתיחס בהרחבה בהמשך).
- 13
- 14 ובסעיף 4.3 לזיכרון הדברים מ-1987 נאמר כך:
- 15 "4.3 דיור מצהירה כי פרט למשכנתא, לזכויות 90 המחזיקים ביחידות
- 16 הפינוי שיש לפנותם כאמור בסעיף 3.1 לעיל ולזכויות אפרופים
- 17 הנזכרות בסעיף 1.3 לעיל ולמעט שעבודים שוטפים על דיור, נקיות
- 18 וחופשיות זכויות הבעלות שלה במקרקעין מכל משכנתא, שעבוד,
- 19 עיקול או זכויות צד שלישי כלשהו ובכפוף לצוי-מניעה, עיקולים,
- 20 שיעבודים וכד', ככל ובמידה שיהיו כתוצאה מפעילות הקונים, הן
- 21 תשארנה במצב זה (פרט לשיעבודים שוטפים על דיור) עד לרשום
- 22 הבעלות בממכר בשם הקונים, פרט למשכנתא ככל שתירשם על
- 23 המקרקעין לטובת דיור ו/או בנק הפועלים בקשר לעסקה זו".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

- 1 22. העברת הזכויות במקרקעין מדיור לדנקר ואמתש הייתה טעונה הסכמת
- 2 מינהל מקרקעי ישראל, הסכמה שניתנה לאחר שהרוכשות (דנקר ואמתש)
- 3 אישרו כי הן מקבלות על עצמן את כל התחייבויות דיור עפ"י הסכם 1961,
- 4 כולל ההתחייבויות כלפי הדיירים.
- 5 23. כך גם ב"כ דנקר ואמתש שלח ביום 14/3/91 מכתב למינהל בו אישר שהן
- 6 קיבלו את התחייבויות דיור לעניין המשתכנים הכלולים במסגרתה, הכל כפי
- 7 שיקבע על ידי בתי המשפט ו/או כנגזר מהסיכום עם פרקליטי המשתכנים
- 8 בוועדת הפנים של הכנסת.
- 9 24. יש לציין כי אין למעשה מחלוקת כי **פסה"ד דיור שלום ומחוזי** עסקו בדיירים
- 10 בגבעת עמל ב' שדיור הגישה כנגדם תביעת פינוי (שהתקבלה) שאופיינו בכך
- 11 שמדובר במחזיקים אשר אינם זכאים לדיור אקוויוולנטי עפ"י הסכם 1961,
- 12 משום שלא הייתה להם זכות במועד הקובע (הסכם 1961) ונקבע שזיכרון
- 13 הדברים מ-1987 לא מקנה זכויות לדיור אקוויוולנטי למי שלא היו לו זכויות
- 14 בזמן הסכם 1961, כאשר זיכרון הדברים מ-1987 לא הוסיף זכויות או
- 15 התחייבויות חדשות לטובת המשתכנים אלא רק "צילם" מצב קיים והעביר
- 16 זכויות מדיור לדנקר ואמתש וזיכרון הדברים מ-1987 שומר על מצב הזכויות
- 17 שהיה קיים ביחסים שבין המשתכנים לדיור מתוקף ההסכם מ-1961 גם לאחר
- 18 שהזכויות נרכשו ע"י דנקר ואמתש.
- 19 25. כך גם קבע **בית המשפט המחוזי בעניין דיור** לגבי זיכרון הדברים מ-1987
- 20 שהוא מתאר מצב זכויות קיים לפי הסכם 1961 תוך אמירת הדברים הבאים:
- 21 **"בסעיף 4.3 להסכם מצהירה המשיבה 1 כי זכויות הבעלות שלה**
- 22 **במקרקעין נקיות מכל משכנתא, שיעבוד, עיקול או זכויות של צד**
- 23 **שלישי כלשהו, פרט למשכנתא הרשומה לטובת רשות הפיתוח, וכן**



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

1 פרט "לזכויות של 90 המחזיקים ביחידות הפינוי שיש לפנותם כאמור
2 בסעיף 3.1."

3 מתוך תנייה זו עולה כי המשיבה 1 הכירה בכך שקיימים במקרקעין
4 90 מחזיקים ביחידות פינוי, שיש להם מעמד של בעלי זכות באותם
5 מקרקעין לצורך פינוי. מכיון שהזכות היחידה שהוכרה לגבי מחזיקים
6 אלה היא זכותם לדיור אקויוולנטי על פי ההסכם מ-1961, יוצא,
7 איפוא, כי הצהרתה הנ"ל של המשיבה 1, מתייחסת לזכותם של 90
8 מחזיקים לקבל דיור אקויוולנטי עם פינויים, בהתאם להתחייבות
9 שנתנה בהקשר זה על ידי המשיבה 1 בהסכם מ-1961.

10 תמיכה לפרשנות זו של האמור בזכרון הדברים מ-1987 אנו מוצאים
11 בהתחייבות שנטלו על עצמן המשיבות 2 ו-3 בסעיף 3.2 של זכרון
12 הדברים לאמור:

13 "הקונים יקבלו על עצמם את האחריות לביצוע פינוי 90
14 יחידות הפינוי הנזכרות לעיל וישלמו את הפינויים הללו על
15 חשבונם".

16 26. בסופו של יום, לאחר שבית המשפט המחוזי בעניין דיור קבע שמה שקובע זה
17 מצב הזכויות לפי הסכם 1961, קבע בית המשפט את ההנחיה האופרטיבית
18 הבאה:

19 "הפועל היוצא מן המסקנה המפורטת לעיל, הינו כי על מנת שמחזיק
20 ביחידת פינוי, כהגדרתה בזכרון הדברים, יהיה זכאי לדיור אקויוולנטי
21 על פי ההסכם מ-1961, עליו לקיים שני תנאים מצטברים. האחד –
22 עליו להראות כי התגורר במקום במועד הקובע דהיינו במועד חתימתו
23 של ההסכם מ-1961, וכי הוא ממשיך להתגורר במקום גם במועד



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

1 הפיננו. השני – עליו להראות כי התגורר וכי הוא ממשיך להתגורר
2 ביחידת הדיור המזכה, דהיינו ביחידת דיור שהייתה קיימת במקום
3 במועד הקובע.

4 קביעתו של בית משפט קמא לפיה הזכאות ליחידת דיור אקוויולנטית
5 מוקנית, יחד, לכלל דיירי יחידת הפינוי המתגוררים בה כמשפחה, אף
6 היא מקובלת עלינו".

7 27. לאור הנחיה זו אימץ בית המשפט המחוזי בעניין דיור את קביעותיו וממצאיו
8 של בית משפט השלום בעניין דיור שאף אחד מ-16 הנתבעים אינו זכאי לדיור
9 אקוויולנטי לפי הסכם 1961.

10 28. יש לציין שוב כי פסק הדין המחוזי בעניין דיור נעשה כאמור חלוט לאחר
11 שבקשת רשות ערעור שהוגשה ע"י הדיירים נדחתה לאחר שחזרו ממנה ברע"א
12 6259/99 מזרחי ואח' נ' דיור ואח' (27/2/03).

13 29. חשוב שוב להדגיש כי פסה"ד בעניין דיור עסק במי שנטען מראש ע"י דיור
14 שלא עומד כלל ולא נכלל בהסכם 1961, שכן לא היה במבנה בשטח בזמן
15 שנעשה הסכם 1961 אלא מדובר במי שנכנס למקרקעין אח"כ, בלא שהיו לו
16 זכויות עצמאיות בעת הסכם 1961 (כמו שהיה ילד בזמן ההסכם) ולכן לא
17 עלתה כלל השאלה בעניין דיור מהו דיור אקוויולנטי.

18 30. כן חשוב להדגיש כבר עתה כי החלק האופרטיבי של פס"ד דיור מחוזי מבהיר
19 שלא כל 90 יחידות הפינוי זכאיות לדיור אקוויולנטי שכן עדיין יש לבחון
20 האם הייתה זכאות (גם למי שברשימה ובתוך ה-90) בזמן הסכם 1961 ולבחון
21 את רציפות הזכאות, כך שעצם היותם של מתיישבים מנויים ברשימת זיכרון
22 דברים 1987 ואף בתוך ה-90 יחידות פינוי לא מצביעה עדיין בהכרח על
23 זכאותם לדיור אקוויולנטי. ואכן בדיקה פרטנית של יחידות הפינוי הרשומות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

- 1 בהסכם 1987 מצביעה על כך שמדובר ב"צילום" מצב קיים בשטח בשנת 1987
- 2 ולא כהכרה בזכויות של זכאים לפיצוי בדמות דיור אקוויוולנטי שהיו זכאים
- 3 לפי הסכם 1961 ושבחלק לא קטן מהמקרים מדובר לדוגמא במי שהיה קטין
- 4 בשנת 1961 ואחר כך כשגדל נרשם בשנת 1987 אך ברי כי אינו זכאי לפי הסכם
- 5 1961.
- 6 31. כך גם דיור עצמה ביקשה לשמוע בפני כבוד השופטת רובינשטיין בבית משפט
- 7 השלום בעניין דיור תיקים העוסקים במבנים חדשים שהוקמו לאחר שפלו
- 8 לקרקע לאחר שנת 1961, כך שאין להשליך מכך כלל לגבי המשפחות
- 9 הגרעיניות שהיו בשטח בזמן הסכם 1961 ורואים גם בפס"ד דיור שלום ומחוזי
- 10 שאין התייחסות למשפחה הגרעינית וזכויותיה (ראו בעניין זה פרוטוקול
- 11 הדיונים מיום 28/4/92, מיום 10/12/92 ומיום 8/6/93 והחלטת השופטת
- 12 רובינשטיין בעניין דיור שלום מיום 22/12/92).
- 13 32. כך גם ממכתב הממונה הארצי על המכירות במינהל מר שטורמן מ-6/12/61
- 14 ממכתב מנהל האגף לזיון מיום 28/12/61 וממכתבו של משה דיין מ-2/9/62,
- 15 עולה שמדובר בהתחייבות של דיור לתת למשתכנים דיור אקוויוולנטי בבנייני
- 16 השיכונים שיוקמו על ידה בשטח במקום במידה והמשתכנים ירצו בכך.
- 17 33. כך גם נאמר במכתב היועץ המשפטי של המינהל (מחוז ת"א) עו"ד קווינט
- 18 ועו"ד קרני, מיום 26/12/84, תוך ציון שדיור לא עשתה די למלא את המשימות
- 19 שלמטרתן נמכרה לה הקרקע ושיש לדרוש ממנה לוח זמנים לביצוע החוזה
- 20 ולנסות ללחוץ עליה בדרכים החוקיות העומדות לפניהם.
- 21 וכלשון האמור במכתב זה כך:
- 22 "בהתאם להחלטת ההנהלה הרי חוות דעתנו בתיק גבעת עמל: -



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

1 ביום 24.2.61 נחתם חוזה מכר בין רשות הפיתוח וחב' דיור ב.פ.
2 (חברת בת של סולל בונה) לגבי חלקות קרקע שונות בגושים 6107,
3 6108, ששטחן הכולל כ-100 דונם, חלק מהחלקות הינו במושע עם
4 בעלי קרקע אחרים.

5 בשטח היו מחזיקים ללא כל זכות(?) חוקית שכנראה היו מפוני
6 שכונות דרום ת"א, ויושבו במקום ע"י מוסדות המדינה בדרך, הבתים
7 שייכים היו לכפר הערבי גמוסין שנעזב ע"י יושביו במלחמת
8 השחרור.

9 הקונה הצהיר בהסכם המכר כי הוא מכיר בזכותם לקבל דיור
10 אקוילנטי בשכונים שייבנו על ידו במקום.

11 מטרת העסקה כפי שהוגדרה היתה להקים שיכונים ומבנים
12 אחרים."

13 34. כך גם מינהל מקרקעי ישראל הבהיר היטב לתושבים ובאי כוחם שהזכויות
14 המוגנות שהיו לדיירים במקום בעת רכישת הקרקעות נשמרות גם לאחר
15 רכישת הזכויות מדיור ע"י דנקנר ואמת"ש כעולה ממכתב מר גדעון ויתקון
16 מנהל המינהל מ-13/8/89 וממכתב עו"ד קווינט מנהלת המחלקה והיועצת
17 המשפטית למחוז ת"א במינהל מיום 20/12/89 וכמצוין במכתבה זה:

18 "לא התכוונתי מעולם שהסכם המכר שנחתם בין המינהל ובין רוכשי
19 הקרקע בטל, וכמובן, שלא בטלים גם פסקי הדין או ממצאי מבקר
20 המדינה וכו'. כל אלה שרירים וקיימים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

1 "זכויותיהם" של התושבים, נקבעו ע"י בית המשפט העליון בהמרה
2 536/64 והוא אף קבע מיהו זה שחייב, ואם בכלל, להמציא דיור
3 לתושבים היושבים על הקרקע.

4 כמו"כ ברצוני להפנות תשומת לבך כי, למרות כל שציינתי לעיל, לא
5 התעלם המינהל מקיומם של היושבים על הקרקע ואף דאג לכך, בהסכם
6 שבנינו לבין רוכשי הקרקע, שאלה האחרונים, חייבים יהיו לדאוג לדיור
7 לתושבים שיפוננו מן הקרקע.

8 התחייבות זו שרירה וקימת עד היום, והעובדה, שהקרקע הועברה
9 לרוכשים אחרים, אינה פוגעת בשום צורה ואופן בהתחייבות זו.
10 הרוכשים החדשים נכנסים בנעלי הרוכשים הראשונים, ומלוא הזכויות
11 והחובות בהתאם לחוזה המקורי עם המינהל, מחייבים אותם. מכאן,
12 שכל טענותיך בדבר נישול מהקרקע, ובדבר "החרמת זכות הראשונים
13 מהיושבים בקרקע" הנן חסרות כל בסיס.

14 ואגב ברצוני להפנות תשומת לבך כי, רבים מהיושבים היום על הקרקע
15 האמורה, הגיעו אליה שנים רבות לאחר מכירתה ואין הם התושבים
16 המקוריים, ואינם כלולים באותו חוזה.

17 בכל מקרה, ולאור האמור לעיל, עליך לפנות בכל ענין הקשור לפינוי
18 הקרקע אל בעלי הקרקע הנוכחיים בלבד, ולא אל המינהל, אשר עם
19 חתימת חוזה המכר ניתק כל קשר עם הקרקע האמורה".

20 35. יש לציין גם כי עניין שכונת גבעת עמל ב' לא ירד מסדר היום הציבורי הן
21 בדיונים שהיו בכנסת והן בפסיקה של בתי המשפט החל משנות ה-60 ואילך
22 וישנה חשיבות רבה לפסיקה זו שאסקור את עיקריה בקצרה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

36. כך בהמרצה 536/64 נקש נ' מינהל מקרקעי ישראל פ"ד יט(2) 536 (22/11/64)

(להלן: "עניין נקש") נפסק ע"י הנשיא אולשן שמדובר על הזכות לקבלת דיור
אקוויוולנטי בשיכונים שייבנו על הנכס שהכוונה שלאחר שהקרקע תשמש
למטרת הקמת השיכונים ע"י דיור, התחייבה דיור לתת לדיירים או למחזיקים
ללא כל זכות חוקית דיור אקוויוולנטי בשיכונים שייבנו.

37. ביום 23/5/66 נפסק בבג"צ 326/65 שלמה סרבי ואח' נ' מינהל מקרקעי

ישראל פ"ד כ(2) 490 (להלן: "פס"ד סרבי" בדעת רוב השופטים לנדוי וכהן)
שיש לדחות את העתירה שהמינהל יגיש נגד דיור תביעה לביצוע בעין לקיום
הבטחתה להמציא למשתכנים דיור אקוויוולנטי, כשנפסק שמאחר ודיור טרם
הקימה על המקרקעין בניינים או שיכונים חדשים, והיא לא תוכל לעשות כן
כל עוד המשתכנים יושבים על הקרקע, אין לחייב את המינהל להגיש תביעה
מסוג זה. השופט קיסטר בדעת המיעוט בפס"ד סרבי סבר שהעותרים
צודקים בדרישתם שהמינהל לא ידרוש פינויים מהמקרקעין כל עוד לא נקבע
סידור חלוף ע"י המדינה, אלא אם כן יודו בזכותם לדיור אקוויוולנטי ויבקשו
מבית המשפט לקבעו.

38. כך גם בית המשפט בפס"ד סרבי ראה למעשה במחזיקים במקרקעין ברי

רשות לשבת במקום ולא מסיגי גבול וכן קבע שדיור הצהירה לגבי שני הסוגים
שבהסכם 1961 ("דיירים" ו"מחזיקים ללא כל זכות חוקית") שהיא מכירה
בזכותם לקבל דיור אקוויוולנטי בשיכונים שייבנו על הנכס במידה וירצו בכך
והתחייבה לתת להם ויש בכך ויתור מראש על ההבחנה בין המחזיקים בזכות
לבין המחזיקים שלא בזכות וההתחייבות תופסת לשניהם.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

- 1 39. כך גם בע"א 297/66 שרעפי נ' מינהל מקרקעי ישראל ודיור פ"ד (כ) 821
- 2 (29/12/66) (להלן: "עניין שרעפי") המתייחס למשפחת שרפי שערעורה עומד
- 3 אף הוא להכרעה בפסק דיננו, לא הכריע בית המשפט (בדעת רוב של השופטים
- 4 ברנזון ולנדוי) בשאלה לגבי מעמד העותרים ובאם הם דיירים חוקיים או
- 5 מחזיקים ללא זכות חוקית שכן נאמר כי הובטח לכולם, לבעלי זכות חוקית
- 6 ומסיגי גבול כאחד, שהם יקבלו דיור אקוויוולנטי כאשר יוקמו בניינים חדשים
- 7 במקום ע"י דיור, כאשר לזכות זו לא התכחשה החברה (דיור) מעולם ובא כוחה
- 8 אף הצהיר מפורשות בבית משפט השלום שהיא תקיים כל התחייבות שנטלה
- 9 עליה כלפי מינהל מקרקעי ישראל בדבר נתינת דיור אקוויוולנטי לתושבי
- 10 המקום גם במקרה שיהיה בידה צו פינוי, ולכן לא הוחזר הדיון לבית משפט
- 11 השלום לקבוע מהותו של הדיור האקוויוולנטי או ערכו בכסף.
- 12 40. השופט קיסטר בדעת מיעוט בעניין שרעפי, קבע שאנשים שפנו מדירותיהם
- 13 משכונות הספר על ידי מוסדות המדינה שבדרך יש ליתן להם פיצוי נאות על
- 14 מקום מגוריהם לשעבר, כמו הפקעה לאור פינויים לצרכי מלחמה או לצרכי
- 15 ציבור בצורה של דיור אלטרנטיבי.
- 16 41. כך גם דחה השופט קיסטר בעניין שרעפי את עמדת דיור שהמתיישבים
- 17 הפסידו את זכויותיהם (אם היו להם) מאחר וביצעו בניה נוספת בשטח לאור
- 18 האמור בהחלטת הממשלה שלא תורשה ולא תיסבל פלישה נוספת וקובע שאין
- 19 ללמוד מכך שמי שפעל בניגוד לה איבד את זכותו לפיצויים שעמדה לו
- 20 מלכתחילה אלא הכוונה לכך שאין המפונים יכולים לתפוס חזקה ביותר
- 21 נכסים מכפי שניתן להם מלכתחילה ולטעון כיום שמגיע להם פיצוי נוסף בגלל
- 22 שהרחיבו את גבולותיהם על דעת עצמם.
- 23 לשיטתו של כבוד השופט קיסטר, המתיישבים אינם מסיגי גבול אלא ברי
- 24 רשות שניתן לדרוש את פינויים תוך הצעת פיצוי נאות למתן דיור אקוויוולנטי.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

- 1 42. בע"א 219/68 רשות הפיתוח ודיור נ' ויקטור סרבי ו-8 אח' פ"ד כב(2) 851
- 2 (9/12/68) (להלן: "פס"ד נתח") קבע בית המשפט (השופטים לנדוי, הנשיא
- 3 אגרנט ומני) שהמונח "משתכנים" כולל גם את אלה שנקראו בשם "דיירים"
- 4 וגם את אלה שנאמר שהם "מחזיקים ללא זכות חוקית", מכאן שחובת דיור
- 5 לספק את השיכון האקוויולנטי משתרעת גם על מבנים שהוקמו ע"י
- 6 משתכנים במרוצת הזמן עד לתאריך הסכם המכירה בשנת 1961 ולא רק על
- 7 המבנים אותם מצאו במקום כאשר הועברו אליו לראשונה.
- 8 43. יש לציין גם כי בפס"ד נתח (בבית המשפט העליון) נאמר מפורשות כי דיור
- 9 ידעה יפה על הימצא המשתכנים על הקרקע כשעשתה את ההסכם ושמחיר
- 10 הקרקע נקבע בהתחשב בצורך לתת למשתכנים פיצוי אם בעין, בשיכונים
- 11 שיוקמו ע"י הקרקע ואם בכסף.
- 12 44. ובנוסף נאמר בהמשך בפס"ד נתח ע"י כבוד השופט לנדוי בעמוד 856 כך:
- 13 "מכאן שהשיכון האקוויולנטי אינו בבחינת חסד שיוענק למשיבים
- 14 אלא זכותם היא זאת, וכל עוד לא הועמד שיכון כזה לרשותם אין
- 15 לסלק את ידם מן הקרקע".
- 16 45. בפס"ד נתח הוחזר הדיון לבית משפט השלום לבחון דיור אקוויולנטי או
- 17 פיצויים ומהו סכום הפיצויים וכן לגבי תקופת ביניים וסידור חלוף ארעי.
- 18 46. בעקבות זאת קבע כבוד השופט בר בבית משפט השלום בת"א. 22776/64
- 19 בעניין נתח בפסק דינו מיום 22/12/71 שמעמדם של המשתכנים
- 20 הינו כבעלי זכויות קצת יותר מדיירים מוגנים אך פחות מבעלים וקבע להם
- 21 פיצוי ו/או דיור אקוויולנטי לפי השטח בו הם מחזיקים, החצרות וכו', כאשר
- 22 אם הצדדים לא יסכימו על תשלום פיצוי כזה בכסף בלבד יהיה עליהם לקבל
- 23 דירות בשיכונים שייבנו לפי 1.5 נפשות לחדר.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

- 1 47. בית המשפט המחוזי בעניין נתח בערעור על פס"ד השלום בעניין נתח בע"א
- 2 44/72 + 52/72 בפסק הדין מיום 4/6/75 אימץ את המסלול של הפיצוי הכספי.
- 3 48. השופטת אבנור בפסה"ד המחוזי בעניין נתח הוסיפה הערות לדרך הערכת
- 4 הפיצויים של בית משפט השלום שנראית לה מוטעית וכדבריה:
- 5 "בית המשפט בבואו להעריך את הפיצוי, היה מוגבל וחייב להעריכם לפי
- 6 הוראות בית המשפט העליון, ושכום הפיצויים היה צריך להיות כזה
- 7 המאפשר למשיבים השגת דיור אקוויוולנטי".
- 8 כאשר נפרש דברים אלה, יחד עם מהות הדיון שהתנהל בכל מערכת בתי
- 9 המשפט, הרי ברור שהיה צריך לקבוע תחילה מה פירושו של הדיור
- 10 האקווילנטי – דהיינו למה זכאים המשיבים תמורת דיורם הנוכחי –
- 11 ומה שוויו של הנ"ל בשוק.
- 12 בשפה פשוטה, מה הדירה בה גרים המשיבים – האם הם זכאים
- 13 תמורתה לדירה זהה בגודלה, ומה ערך דירה כזו בשוק, באותו מבחן – לא
- 14 נאמר בשום מקום כי המשיבים זכאים דווקא לדירה בצפון תל אביב
- 15 בשכונת וילות פלונית – כאשר תפשו והחזיקו במקום הדיור – היה
- 16 המקום בקצוי העיר, ונראה לי לא מתאים למציאות או להתחייבות
- 17 המדינה בשעתו – כי הם זכאים למגורים דווקא במקומות היקרים
- 18 שבעיר.
- 19 הערה נוספת והיא כי כאשר מדובר על המצאת דיור אקווילנטי – מדובר
- 20 על דיור ולא על עסק אופנועים או קרקעות, המשיבים לא היו זכאים כלל
- 21 בדרך הערכה זו למחיר הקרקע עליה הוקמו המגורים".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

- 1 49. יש לציין גם, שכפי שציין ב"כ דיור בדיון בפנינו וכפי שהדבר עלה גם ממכתבי
- 2 המינהל והפסיקה נעשו הסכמי פינוי רבים עם מחזיקים ולמרות זאת נשאו
- 3 מחזיקים רבים במקרקעין.
- 4 50. כך בפס"ד סרבי מצוין כבר בשנת 1966 כי נעשו הסכמי פינוי עם 88 מחזיקים.
- 5 51. כך במכתב היועמ"ש של המינהל מ-1984 מצוין שבמקום היו 120 משפחות
- 6 בעת רכישת השטח ע"י דיור ובמרוצת השנים פונו ע"י דיור 191 משפחות ועל
- 7 אף זאת נמצאים בשנת 1981, 122 ראשי משפחות, דבר המעיד על תפיסות לא
- 8 חוקיות והשגות גבול רבות.
- 9 52. כלומר, ברי כי השטח "גועש ושוצף" ושבמהלך השנים הארוכות שעברו נכנסו
- 10 מחזיקים רבים למקרקעין בנו מבנים ואף עשו עסקים, כך שבפועל קיימים
- 11 מתחמים משפחתיים שבהם גרים בני משפחה רבים במקרקעין.

מסקנות וחוות דעתי

- 13 53. לאחר שסקרתי את השתלשלות האירועים ההיסטוריים, מערכת ההסכמים
- 14 והפסיקה להלן קביעותי ומסקנותיי.
- 15 הלך הדיון יתמקד בבחינת מצבם של המשתכנים והשלכות הפן ההסכמי
- 16 והפסיקה עליהם, תוך קביעה מהו אותו "דיור אקוויוולנטי" וכפועל יוצא גם
- 17 מי זכאי לו ובאילו תנאים וכן בחינת התנהגות הצדדים והשלכותיה, כאשר
- 18 לאחר הקביעות העקרוניות והכלליות ייעשה יישום פרטני של העקרונות
- 19 והכללים לגבי כל משפחה ומשפחה, וכן תיבדקנה טענות משפטיות הנוגעות
- 20 למספר משפחות.
- 21 54. כבר בראשית הדברים, יש להדגיש כי בניגוד לתיקים רבים אחרים בהם
- 22 עוסקים בתי המשפט בפלישות למקרקעי ציבור, אין מדובר במקרה דנן כלל
- 23 וכלל במקור (במשפחה הגרעינית המקורית) בפולשים אלא ברוב המקרים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

- 1 במתיישבים שנשלחו מטעמים ביטחוניים/ציבוריים בימי טרום המדינה
- 2 והיווסדותה לג'מוסין שלימים נודעה כגבעת עמל ב' והועברו מאזורי הקרבות
- 3 למקום החדש וזאת בהחלטת הממשלה משנת 1949.
- 4 55. כבר בהחלטת הממשלה נאמר שהם יישארו במקום עד שישוכנו במקומם
- 5 הקבוע ושיש לפתור את עניינם ע"י "הקצבת שטח מתאים לשיכונם".
- 6 דהיינו לטעמי ניתן ללמוד כבר מהחלטת הממשלה לכך שהכוונה הייתה לשכן
- 7 את התושבים המקוריים שהועברו למקרקעין בגבעת עמל ב' בשיכון קבע
- 8 ובשטח מתאים לשיכונם.
- 9 56. לפי האמור בהסכם 1961 עת נמכרו המקרקעין מהמדינה לדיור, וכפי שנקבע
- 10 בפסה"ד **בעניין סרבי, שרעפי ונתח**, הסכם זה הרחיב את הזכאות של
- 11 המשתכנים לא רק למי שפונה בהחלטת הממשלה אלא גם למי שהתיישב
- 12 בקרקע ואף פלש אליה עד מועד הסכם 1961 שהוכר בהסכם כמי שזכאי לדיור
- 13 אקוויוולנטי (שכפי שנאמר **בפס"ד נתח זוהי זכות ולא חסד**).
- 14 57. לפי שיטת דיור כיום היו בעת הסכם 1961 כ-60 זכאים לדיור אקוויוולנטי אך
- 15 לאור האמור **בפס"ד דיור השלום והמחוזי** (שהינו חלוט כאמור לאחר שרע"א
- 16 לבית המשפט העליון נדחתה בהסכמה) לכאורה מדובר לכל היותר בכ-90
- 17 זכאים שהיו בשנת 1961 הזכאים לדיור אקוויוולנטי, כשעדיין יש לבדוק
- 18 ולבחון את זכאותם של כל אחד מה-90 לפי הסכם 1961 ודיור למעשה הכירה
- 19 בכך בהסכם 1961 ובזיכרון הדברים מ-1987 לא השתנה מצב זה.
- 20 58. לכן, יש למעשה מבחינה אופרטיבית לאחר פרשנות המונח "דיור
- 21 אקוויוולנטי", לבחון מי זכאי לו ולראות מי מבין המערערים התגורר במקום
- 22 במועד הקובע של הסכם 1961 כמי שזכאי לפיצוי של דיור אקוויוולנטי וזאת
- 23 בתור יחידה עצמאית של אדם בוגר שמגיעה לו יחידה נפרדת, כזכאות
- 24 משפחתית למשפחה הגרעינית משנת 1961.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

59. לפי שיטת דיור וחליפותיה למעשה אין ולו אדם אחד הזכאי לדיור
- אקוויוולנטי, שכן לשיטתה צריך לגור באותו מבנה מקורי ע"י אותו אדם
- מקורי מ-1961 וזוהי לטעמי תוצאה לא הגיונית ולא צודקת החוטאת למטרת
- הסכם 1961, לפרק הזמן שעבר מאז ההשתכנות המקורית (שבעים שנה)
- ולהתחייבויות דיור עצמה שנהנתה מהקרקע אותה קיבלה בהנחה בין היתר
- עקב הצורך בביצוע פינויים וכעת היא תבנה בשטח מגדלי פאר ולא תיתן כלל
- פיצוי ראוי לאף אדם.
60. כך גם מהצד השני העובדה שמנימוקים פרקטיים דיור שילמה פיצוי גם לבני
- הדור השני ושלישי וביצעה פינויים רבים בהסכמה של תושבים שאינם
- מקוריים, והעובדה שהיו פלישות רבות לשטח במהלך השנים, לא יוצרת
- זכויות יש מאין למי שיושב בשטח ולא גורעת מכך שהזכאות לדיור
- אקוויוולנטי קיימת רק למשפחה הגרעינית שהייתה במועד הסכם 1961 ולא
- פוצתה בעבר.
61. מהפן האחד יש להדגיש את חשיבות האינטרס הציבורי בכיבוד הסכמים
- ובמתן דיור ופיצוי הולם למי שהמדינה שלחה בזמן פרעות ומצב לוחמה
- מטעמים ביטחוניים /ציבוריים להתיישב בשטח קשה והתחייבה לתת לו
- שיכון קבע ודאגה שהתחייבות זו תהיה גם בהסכם עם רוכשת הקרקע דיור.
62. מהפן השני יש להדגיש את חשיבות האינטרס הציבורי בכיבוד החוק, בפינוי
- פולשים למקרקעי ציבור ובכך שלא ייתכן שלכל יחידת דיור אחת "יצוצו"
- מספר טוענים לזכויות שהינם דורות מאוחרים שאין להם כל זכויות ולא היו
- יכולות להיות להם כל זכויות אם הייתה ניתנת בזמן אמת למשתכנים
- המקוריים דירת שיכון שזה המקסימום שהם היו יכולים לקבל, ולמרות זאת
- מדובר במקרים רבים בבניה מסיבית של יחידות מגורים ואף לעיתים עסקים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

- 1 תוך עשיית עושר ותוך חיסכון בתשלום שכר דירה במשך עשרות שנים
- 2 למתיישבים רבים.
- 3 63. ברי גם שהאינטרס הציבורי הינו שלא יעשו עושר ולא במשפט במקרקעי
- 4 ציבור, שלא יעשו שם עסקים/השכרות וייהנו מרווחים בזמן שאין להם זכויות
- 5 בקרקע וזכויות לחצרות/עסקים וזאת בהקשר גם של נושא דמי השימוש
- 6 הראויים.
- 7
- 8 64. דהיינו מהצד האחד של המשוואה עומדת חברה גדולה שרכשה נכס בהנחה
- 9 תוך לקיחה בחשבון במחיר ששילמה את הפינויים שתצטרך לעשות ולשלם
- 10 עבורם, שהצליחה להשביח את הנכס, להגדיל בצורה ניכרת את אחוזי הבניה
- 11 ולא פעלה כל השנים באופן מלא לפינוי תמורת פיצוי של המתיישבים (כאשר
- 12 הפינוי היה כרוך בהעמדת השיכון למתיישבים), כשהמתנה בסופו של דבר
- 13 השתלמה לה עקב אחוזי הבניה המוגדלים בבנייני הפאר שייבנו במקום.
- 14 65. מן הצד השני של המשוואה לא ניתן להתעלם מכך שהמתיישבים שלכל היותר
- 15 היו זכאים בזמן אמת לדירת שיכון, התיישבו במקום, ניכסו לעצמם שטחים
- 16 גדולים וחלק מהם אף בנו במהלך השנים הרבות שעברו מתחמים סגורים
- 17 שבהם בנו מספר בתים לבני משפחה רבים (לעיתים אף 10 מבנים) באופן
- 18 שהמשפחה הגרעינית תפחה וגדלה במשך הדורות לצאצאים רבים שהתיישבו
- 19 במקרקעין כאשר חלקם עשו עסקים במקום והרוויחו מהם כסף, כשהם לא
- 20 משלמים במשך השנים שכר דירה ונהנים מדיוור בחינם במשך עשרות שנים
- 21 שבמצב הרגיל האופטימלי מבחינתם הם היו מקבלים דירת שיכון למשפחה
- 22 אחת בלבד (המקורית) ויש לקחת בחשבון הן את ההתנהגות של המתיישבים
- 23 והן את עשיית העושר שלהם.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

- 1 66. האיזון צריך להימצא באופן שייקח בחשבון את שני קצוות המשוואה יקבע
- 2 מהו דיור אקוויוולנטי ויישם את הנדרש על המשתכנים הנוכחיים.
- 3 67. בניגוד לגרסת דיור שמשמעותה הייתה שלמעשה אף אחד לא זכאי לדיור
- 4 אקוויוולנטי שכן מדובר בזכות אישית שלמעשה פוקעת אם אותו אדם
- 5 שהשתכן ב-1961 עזב את המקום ו/או נפטר, אני סבור שמבחינת הפיצוי (ולא
- 6 הזכויות שאינן קנייניות) מדובר בפיצוי בשווי זכות קניינית לדירת שיכון
- 7 למשפחה הגרעינית שהתיישבה במקום והתגוררה בו בעת הסכם 1961, וגם
- 8 אם אותו אדם עזב את המקום ובמקומו באו יורשיו/חליפיו וגם אם לא מדובר
- 9 בדיוק באותו מבנה אלא במבנה סמוך (עקב שיפוץ ו/או הריסה של המבנה
- 10 הישן המקורי) אין זה גורע מהזכות לדיור אקוויוולנטי שכזה לאותה משפחה
- 11 גרעינית על גלגוליה, שהייתה זכאית לפיצוי לפי הסכם 1961 ומי מגלגוליה
- 12 המשיך להתגורר במקום בתנאי שהזכאי לאותו דיור אקוויוולנטי לא קיבל
- 13 פיצוי בעבר.
- 14 68. כך גם, כפי שנפסק כבר בעניין שרעפי (גם אם בדעת המיעוט של השופט
- 15 קיסטר) העובדה שהמתיישבים בנו בשטח לא גרמה לאיבוד זכויותיהם
- 16 לפיצויים אלא הם לא זכאים לפיצוי בגין שטחים שתפסו בהם חזקה מעבר
- 17 לאלו שקיבלו מלכתחילה והכוונה הייתה בכל מקרה לתת להם מקום לגור
- 18 בדירת שיכון ולא לתת להם שטחים וחצרות מעבר לכך, כאשר אם בזמן אמת
- 19 היו המשתכנים מקבלים דירת שיכון הם היו יכולים לגור עם אחרים והיו
- 20 יכולים להעביר את הזכות לאחרים ולמכרה ולהורשה ואיני סבור שיש
- 21 להגביל זכות זו.
- 22 69. לטעמי, יש לפרש מונח זה של "דיור אקוויוולנטי" כפשוטו וכלשונו, דהיינו
- 23 דיור של ממש, וזאת לצרכי פיצוי בלבד ולא לצרכי הכרה בזכות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

- 1 70. כפי שנקבע בפסיקה משנות ה-60, זכותם של המתדיישים הינה של ברי רשות
- 2 (ולא מסיגי גבול) עד לפינויים מהשטח בכפוף לפיצוי בדמות דיור אקוויוולנטי.
- 3 71. דהיינו, ניתן לפנות את המתדיישים הזכאים לדיור אקוויוולנטי בכל עת בכפוף
- 4 למתן פיצוי זה של דיור אקוויוולנטי.
- 5 72. אני סבור שלא מדובר בזכויות של שכירות לפי תוחלת חיים כפי שקבע בית
- 6 משפט קמא לפי נוסחאות שונות (שקשה אף להבינן) שאינן מקובלות למעשה
- 7 על כל הצדדים.
- 8 73. אינני סבור גם שמדובר, כפי שטוענת דיור בזכות אישית שלמעשה פוקעת
- 9 בתום חיי המתדיישים המקוריים הראשונים - המייסדים שהיו בעת הסכם
- 10 1961.
- 11 74. יודגש, כפי שהדבר הובהר והודגש **בעניין דיור** הכוונה הינה לזכות לדיור
- 12 אקוויוולנטי למשפחה גרעינית אחת לכל הגרים יחדיו במבנה שבו גרה אותה
- 13 משפחה גרעינית כולל כמובן ילדים שהיו קטנים מגיל 18 וגרו עם ההורים ואף
- 14 ילדים שהיו מעל גיל 18 וגרו עם ההורים (כאשר לגבי ילדים שנישאו והתגוררו
- 15 בשנת 1961 עם האשה/ילדים הם נחשבים לפי זיכרון דברים 1987 ליחידת
- 16 פינוי נוספת – וראו לעניין זה בהמשך).
- 17 75. מבחינה לוגית ולשונית המבחן לטעמי הוא מאוד פשוט, לקחו (בחלק
- 18 מהמקרים) אנשים ועקרו אותם מטעמים ביטחוניים של המדינה מדירות שגרו
- 19 בהן באזור יפו והעבירו אותם לדיור בגבעת עמל ב', שהכוונה הייתה שיהיה
- 20 דיור ארעי, תוך כוונה לתת להם בקרוב שיכון של קבע ואח"כ תוך כוונה לתת
- 21 להם דירת שיכון בשיכונים שייבנו.
- 22 76. אם אכן המדינה/דיור היו בונים בזמן אמת שיכונים במקור (ודיור התחייבה
- 23 בהסכם 1961 לעשות כן תוך 5 שנים מאישור התוכנית ע"י ועדת בניין ערים)



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

- 1 היו יכולים לקבל המתישבים שהיו בשנת 1961 במקום (המשפחה הגרעינית)
- 2 דירת שיכון שהייתה נבנית במקום שהיה נחשב אז כגבול למעשה וזה למעשה
- 3 המקסימום שיכלו לקבל המשתכנים (ולא חצרות, לא עסקים ולא שטח גדול).
- 4 77. ברי גם כי הכוונה הייתה לתת למשתכנים לכל היותר דירת שיכון שמטבעה
- 5 הייתה קטנה בגודלה (שאו גם לא היו למעשה בכלל דירות פאר) וכן שהכוונה
- 6 הייתה לתת דירת שיכון רק למשפחה הגרעינית שגרה במקום במבנה ב-1961
- 7 ולא למצוא פתרון דיור לדורות רבים ומסועפים שיבואו בעקבות המשפחה
- 8 הגרעינית.
- 9 78. כשם שכל הורה יכול לגור בדירה אחת עם ילדיו (בכל גיל) וזה לא מקנה זכויות
- 10 לילדיו, כך גם במקרה שלנו, לכל היותר יש זכות לדיירים המקוריים מ-1961
- 11 שבזמן אמת היו אמורים לקבל דירת שיכון של קבע ולגור בה עם מי שירצו
- 12 לכל ימי חייהם ולעשות בה כרצונם ואין זכאות לדורות הבאים שהתיישבו
- 13 במקום לאחר 1961 כזכות עצמאית נוספת.
- 14 79. דהיינו, לטעמי יש זכות מקורית למשפחה הגרעינית של המייסדים המשתכנים
- 15 שהיו ב-1961 שזכאים לפיצוי של דיור אקוויוולנטי בדמות ובשווי של דירת
- 16 שיכון.
- 17 80. אינני סבור, כפי שטוענת דיור שיש צורך ברציפות החזקה של הדייר המקורי
- 18 ולטעמי כתנאי לזכאות לדיור אקוויוולנטי על הזכאי להראות שהתגורר
- 19 במקום במועד חתימת הסכם 1961 וכי הוא ו/או משפחתו/חלפיו ממשיכים
- 20 להתגורר במקום גם במועד הפינוי (ושהזכאי לא קיבל כבר פיצוי שאז כמובן
- 21 נשללת זכאותו).
- 22 81. כך גם אינני סבור שיש צורך להוכיח מגורים באותה יחידת דיור עצמה
- 23 שהייתה קיימת בשנת 1961, אלא באותה "יחידה רעיונית" שהייתה קיימת
- 24 במקום, כך שאם נהרס הבית המקורי (עקב מצבו הרעוע בחלוף השנים) ונבנה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

- 1 אחר במקומו, או הורחב, אין הדבר גורע מזכאותה של המשפחה הגרעינית
- 2 (ליחידה אחת) כשכובד המשקל מתייחס ומטה את הכף למשפחה הגרעינית
- 3 וזכאותה.
- 4 82. לטעמי לא בכדי נוקטים ההסכמים השונים והפסיקה במילים של "דיור
- 5 אקוויוולנטי", "שיכונים", "דיור חלוף", "דיור אלטרנטיבי", "שיכון קבע",
- 6 שכן הכוונה הייתה לתת דיור של ממש בשיכונים שייבנו (או פיצוי כספי לפי
- 7 בחירת המשתכן) בדמות של זכות לפיצוי לדירה בשיכון בשווי של זכות
- 8 קניינית שניתן גם להוריש/ למכור וכו'.
- 9 83. כאמור, לטעמי יש להבחין ולהבדיל בין עצם הזכות של המשתכנים להחזיק
- 10 בנכסים (כברי רשות בלבד) לבין הזכות לפיצוי שהיא מקנה פיצוי בשווי של
- 11 זכות קניינית.
- 12 84. דהיינו, אין למתיישבים זכות קניינית בשטח שבו הם מחזיקים בגבעת עמל ב'
- 13 והם חייבים לפנותו עם קבלת הפיצוי, אך מבחינת הזכאות לפיצוי יש להם
- 14 זכות לפיצוי בשווי של זכות קניינית של דירת שיכון.
- 15 85. לכן, אין רבותא כלל לכל נושא החצרות, מספר המבנים והשטח שבו מחזיקים
- 16 המתיישבים כיום, שכן, לכל היותר, לטעמי, זכאים המתיישבים לפיצוי בשווי
- 17 של דירת שיכון וכמובן אינם זכאים לא לחצרות, לא לווילות ולא לעסקים
- 18 (וראו בעניין זה בהמשך לגבי הטענה לדמי שימוש ראויים והדיון בכך).
- 19 86. בכך נשיג מנגנון פשוט, הוגן, צודק ויעיל למתווה באופן שהמתיישבים
- 20 המקוריים משנת 1961 זכאים לפיצוי כספי בשווי של דירת שיכון, כשוויה
- 21 היום.
- 22 87. כך גם, אני סבור, בהמשך לפסיקתה של כבוד השופטת אבנור בעניין נתח,
- 23 שהכוונה לא הייתה לתת למתיישבים דיור אקוויוולנטי בדירת פאר בבניינים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

- 1 שייבנו בשטח הספציפי לאחר 60-70 שנה (שכנראה לא יכללו גם דירות קטנות
- 2 כפי שהיו נהוגות בזמנו) אלא כאמור לדירת שיכון שהייתה אז אמורה להיות
- 3 דירה קטנה באזור שהוא בגבול תל-אביב וכמובן ללא חצרות וללא אפשרות
- 4 לתת יחידות נוספות לבני משפחה נוספים.
- 5 88. ניתן לראות כי הסכם 1961 לא נוקב במספר המשפחות המקוריות שהיו אז
- 6 בזמן ההסכם (לשיטת דיור מדובר בכ-60 משפחות), כאשר זיכרון דברים 87
- 7 נוקב ב-111 משפחות, מתוכם לכל היותר 90 באחריות דיור לפנות (כיחידות
- 8 פינוי) אך גם 90 אלו לא בהכרח זכאים לפיצוי (ואף ראינו שרבים מהם לא
- 9 זכאים לפיצוי) ויש לבחון את הרשימה מ-1987 באופן פרטני מי זכאים ומי לא
- 10 ובאופן מעשי מדובר בהרבה פחות מ-90 מתיישבים הזכאים לפיצוי.
- 11 89. כך לדוגמא, 16 מאלו המופיעים בזיכרון דברים 1987 נקבע **בפס"ד דיור**
- 12 **שלום/מחוזי/עליון** שלא זכאים שכן הגיעו למבנים שהקימו לאחר 1961 וכן
- 13 יש כאלו המצויים ברשימה שלא מופיעים כלל בחלקות השייכות לדיור, או
- 14 כאלו שהיו פחות מגיל 18 וגרו עם ההורים או מעל 18 ולא נשואים (ראו הסכם
- 15 1987 שהתייחס ליחידת פינוי).
- 16 90. לכן, ובהתאם למתווה שקבעתי לגבי זכאות המשפחה הגרעינית בשנת 1961,
- 17 העובדה שמופיעים מספר בני משפחה בהסכם 1987 לא מקנה להם זכות
- 18 אוטומטית של דיור אקוויוולנטי, אלא יש לבחון האם יש זכאות מכוח הסכם
- 19 1961 כמי שהייתה זכאות למשפחה הגרעינית המקורית וזכאות זו עברה (אם
- 20 לא ניתן פיצוי) לחליפיו/יורשיו של הזכאי המקורי.
- 21 91. בסופו של יום השאלה הבסיסית הינה הוכחת הזכאות המקורית במעמד
- 22 הסכם 1961 (24/2/61) ורק מי שיוכח שהייתה לו זכאות מקורית כזו יהיה
- 23 זכאי לפיצוי של דיור אקוויוולנטי בהתאם לפרשנותי למונח זה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

- 1 92. דהיינו, לא כל מי שמופיע ברשימה בזיכרון דברים 1987 זכאי לפיצוי וגם לא
- 2 בהכרח מדובר ב-90 יחידות פינוי הזכאיות לפיצוי אלא ב-90 מחזיקים
- 3 ביחידות פינוי שיש עדיין להוכיח שהם זכאים מכוח הסכם 1961, כשניתן
- 4 לראות גם **שבפס"ד מחוזי דיור** בחלק האופרטיבי שלו לא נאמר שכל ה-90
- 5 זכאים לדיור אקוויוולנטי אלא רק מי שיוכיח שהיה במקום במועד הקובע של
- 6 הסכם 1961 ושישנה רציפות דיור (לטעמי גם אם לא שלו אלא של
- 7 משפחתו/חליפיו).
- 8
- 9 93. כך גם, בהסכם 1987 הובהר כי ילד שנישא ומתגורר במקום עם אשתו ו/או עם
- 10 ילדו/יו ייחשב כמשפחה וכיחידת פינוי נוספת וכמובן שהכוונה הינה לשיקוף
- 11 מצב שהיה בשנת 1961 כך שבמועד הקובע של הסכם 1961 אם היה ילד נשוי
- 12 שגר במקום עם אשתו ו/או ילד גם הוא ייחשב כזכאי עצמאית ליחידת דיור
- 13 אקוויוולנטי.
- 14 לטעמי, יש לפרש הבהרה זאת בצמצום כלשונה ובאופן שרק במקרה של ילד
- 15 נשוי שגר במקום עם אישה או ילד ישנה זכאות עצמאית ולא במקרה אחר כמו
- 16 ילד בגיר שגר במקום ואף ביחידה נפרדת שבנה, שכן ברי גם שהכוונה הייתה
- 17 לתת פתרון דיור ודירת שיכון למשפחה הגרעינית שהובאה למקום על ידי
- 18 הרשויות ולא לכל ילד שלה שגם לפני כן לא הייתה לו יחידת דיור משל עצמו.
- 19 94. כך גם העובדה שדיור לא ביצעה את המוטל עליה לפי ההסכם כעולה גם
- 20 ממכתבי המינהל ולא פעלה מספיק להקמת השיכונים (למרות שגם
- 21 למשתכנים יש חלק ממשי בעיכוב ההליכים במתחם) ושעברו כשבעים שנה
- 22 מאז ההשתכנות הראשונית במקרקעין לא צריכה לשמש לטובתה וכך גם לא
- 23 ניתן להתעלם מכך שהעובדה שיש לבצע פינויים של משתכנים ולשלם להם



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

- 1 פיצוי נלקחה בחשבון, מן הסתם, במחיר המופחת ששילמה דיור בעבור
- 2 הקרקע (ראו פס"ד נתח בעמוד 856 המציין זאת מפורשות).
- 3 95. לכן, בסופו של יום, לטעמי "דיור אקוויוולנטי" מבחינת הפיצוי בלבד, הינה
- 4 שווי של זכות קניינית של דירת שיכון, כאשר לפי חוות דעת השמאים מטעם
- 5 חלק מהמשפחות שווי מ"ר של דירה באזור עומד על בין 40,000 ₪ ל-45,000
- 6 ₪.
- 7 96. בהתחשב בחוות דעת אלו אני סבור שיש להעמיד את שווי יחידת הדיור
- 8 האקוויוולנטי על סך של 3 מיליון ₪ באופן שהיא נותנת ביטוי לכ-67 מ"ר לפי
- 9 שווי של 45,000 מ"ר או לכ-75 מ"ר לפי שווי של 40,000 ₪ למ"ר, כך שמדובר
- 10 בשווי של דירה בין כ-67 ל-75 מ"ר באזור דומה ואני סבור שזהו פיצוי הולם
- 11 וראוי בנסיבות העניין ליחידת דיור אקוויוולנטי ושבזמן אמת אם הייתה
- 12 ממומשת הכוונה לתת דירת שיכון למתיישבים, זה המקסימום שיכלו לקבל
- 13 וגם אם יהיה מי שיטען שהשווי למ"ר נפסק על הצד הנמוך, מעבר לכך שהוא
- 14 עולה מחוות דעת השמאים מטעם המשפחות, הרי לקחתי גם בחשבון את אי
- 15 פסיקת דמי שימוש ראויים בגין השימוש והעושר שהפיקו המשפחות
- 16 (המורחבות) מהשימוש במקרקעין במשך עשרות שנים.
- 17 97. אכן לא מדובר במדע מדויק, אך באיזון הראוי וכן בשימוש שנעשה בשטח
- 18 שנים רבות על ידי המשפחות הענפות אני סבור שמדובר בפיצוי הולם ביותר
- 19 המביא לידי ביטוי את הכוונה המקורית שהייתה לתת למשפחה הגרעינית
- 20 דירת שיכון שמן הסתם אם הייתה מתגשמת כוונה זו בזמן אמת לא היה
- 21 שוויה גבוה יותר מהפיצוי שנפסק על ידי היום.
- 22 98. אינני סבור שיש מקום לחייב את דיור לתת למשתכנים דירה בבניינים
- 23 שנבנים/ייבנו בשכונה שהם בנייני פאר ודירות פאר גדולות ויש ללכת לכיוון
- 24 של פיצוי כספי (כנפסק בפס"ד נתח) שישקף שווי של דירה קטנה (יחסית) של



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

- 1 בין כ-67 ל-75 מ"ר כיום בתל-אביב ואפילו באזור של צפון ת"א/רמת אביב,
- 2 וכאמור אני אומד זכות זו בסך של 3 מיליון ₪ ליחידת דיור אקוויוולנטי,
- 3 כאשר בסכום זה ניתן כמובן לרכוש דירה גדולה בהרבה באזורים אחרים הן
- 4 בתל אביב והן כמובן מחוץ לתל אביב.
- 5 99. חשוב גם להדגיש שוב שמדובר כאמור ביחידה אחת ולא עסקים ו/או חצרות
- 6 ולכן יש לבחון לאור הסכם 1961 והשמות המופיעים בנספח לזיכרון הדברים
- 7 מ-1987 (111 שמות) למי מבין המערערים/המשיבים הנוכחיים ישנה זכאות
- 8 לפיצוי בשווי של יחידת דיור שכזו.
- 9 100. המתווה שהצעתי לגבי זכאות לפיצוי של המשפחה המקורית הגרעינית
- 10 באמצעות יורשים/חליפים של הזכאי המקורי שנפטר ו/או עזב והם המשיכו
- 11 להחזיק בנכס עד היום גם אם בנכס אחר שנבנה במקום הנכס המקורי ו/או
- 12 כתוספת בתנאי שלא התקבל פיצוי עבור פינוי הנכס הנ"ל, תואם גם למעשה
- 13 את רוח הצעת החוק להכשרת דיור חלופי לתושבי גבעת עמל, התשע"ח-2018
- 14 (הצ"ח 782 מיום 22/5/18).
- 15 101. לגבי התביעה לדמי שימוש ראויים אני סבור כי בהתחשב בכך שלא מדובר
- 16 במקור בפולשים ושהמדינה ואח"כ דיור וחליפותיה ידעו על המגורים במקום
- 17 בהתנהגותם אפשרו למעשה זאת ובכך שהכוונה המקורית הייתה לטעמי
- 18 להעניק למשפחה הגרעינית דיור אקוויוולנטי בדמות דירה בשיכון ששייכת
- 19 להם (ללא תשלום שכירות) ובכך שדיור עצמה לפחות "תרמה" לכך שלא
- 20 הוקמו השיכונים ו/או לא ניתן עד היום פיצוי הולם לתושבים, אין מקום
- 21 לתשלום דמי שימוש ראויים לגבי מגורים רגילים של בני משפחה אך יש עדיין
- 22 לבחון נושא של עסקים/השכרות והאם הוכחו ומה משמעותם, שכן ברי כי
- 23 הכוונה הייתה למגורים של המתדיישים ולשיכונם ולא לתת להם עסקים
- 24 ולאפשר להם עשיית רווחים ועושר מהקרקע, כשכאמור אין להתעלם מהרווח



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

- 1 של המתיישבים הרבים באי תשלום שכר הדירה במשך עשרות שנים, כאשר
- 2 גם היבט זה, נלקח בחשבון, בין יתר השיקולים, בקביעת שווי הפיצוי בגין
- 3 יחידת דיור אקוויוולנטי.

4 מסקנות לסיכום והחלק האופרטיבי

- 5 102. לאור כל האמור אני קובע כי משפחה גרעינית שהוכיחה זכאות במועד הקובע
- 6 של הסכם 1961 ב-24/2/1961, דהיינו, שהייתה זכאית ליחידת דיור
- 7 אקוויוולנטי במועד זה, שלא פקעה עקב פיצוי שהתקבל עקב פינוי ו/או עקב
- 8 סיבה אחרת, ושמרה על רציפות מגורים במבנה או במבנה סמוך/חליפי, תהיה
- 9 זכאית לפיצוי כספי בסך של 3 מיליון ₪ (בכפוף להפחתה אפשרית בגין חיוב
- 10 בדמי שימוש ראויים כפי שיפורט בהמשך).
- 11 103. כפי שקבע בית משפט קמא הזכות הינה של המשפחה הגרעינית כשלעיתים
- 12 מדובר במספר פלגים באותה משפחה גרעינית שאף מייצגים אינטרסים
- 13 שונים, טוענים טענות שונות ואף סותרות ולכן הפיצוי שנפסק הינו כולל לכל
- 14 בני המשפחה שהיו צד להליכים ואם לא יצליחו בני המשפחה להגיע להסכמה
- 15 פנימית לגבי חלוקת הכספים תכריע בכך הערכאה המוסמכת, הכל כפי שקבע
- 16 ויקבע בית משפט קמא ובפיקוחו והוראותיו.
- 17 104. כך גם הזכות לפיצוי כפופה לפינוי הנכס ע"י המערערים ו/או מי מטעמם,
- 18 כאשר הסכום שנפסק יופקד בחשבון נאמנות של הנאמן שמינה בית משפט
- 19 קמא ומאז הפקדת הכספים ומועד הפינוי הקבוע, ישלמו המערערים דמי
- 20 שימוש ראויים, הכל כפי שקבע ויקבע בית משפט קמא (כולל אם ימצא לנכון
- 21 לשנות את הסכומים שקבע לאור פסק דינו) ובהתאם להנחיותיו, הוראותיו
- 22 ופיקוחו של בית משפט קמא אלו שכבר ניתנו ואלו שיינתנו בעתיד (לאחר פסק
- 23 דינו).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

105. בעת קביעת הסכומים הבאנו בחשבון את כל הטענות שהועלו או יכולות היו להיות מועלות כנגד דיור ובהפקדת הכספים כאמור על ידי דיור יצאה היא ידי חובה כלשהי כלפי מי מהצדדים האחרים או מי מטעמם (כפי שקבע גם בית משפט קמא).
106. מי שיפקח על ביצוע הפינויים, התשלומים וכל הנדרש ליישום פסק הדין יהיה בית משפט קמא.
107. כעת אעבור ליישום המסקנות והחלק האופרטיבי על המשפחות והמערערים/המשיבים בערעורים השונים ובדיקת הזכאות הפרטנית של כל משפחה לפיצוי וכן לגובה הפיצוי, כשהסכומים שייפסקו כפיצוי יבואו במקום הסכומים שפסק בית משפט קמא. כך גם אבחן את הטענות המשפטיות של חלק מהמשפחות לגבי היעדר הזכות של דיור לתבוע פינוי ו/או טענות התיישנות ו/או אחרות.
108. אקדים את המאוחר ואציין כבר עתה שלטעמי רוב רובן של המשפחות הנתבעות זכאיות לפיצוי בשווי יחידת דיור אקוויוולנטי אחת בלבד, משפחה אחת לפיצוי בשווי שתי יחידות דיור אקוויוולנטי ומשפחה אחת לא זכאית כלל לפיצוי, כאשר הסכום הכולל של הפיצוי שנפסק על ידי בפסק דיני בערעורים שבפנינו למשפחות עומד על סך של 42 מיליון ₪, הכל כפי שיפורט כעת.

דחיית הטענות המשפטיות של חלק מהמשפחות הטענה להתיישנות (שנטענה על ידי חלק ממשפחת בן-נון (ע"א 24460-09-18)):

109. אני סבור שבדין נדחתה טענה זו על ידי בית משפט קמא שקבע קביעות עובדתיות שהמקרקעין הפכו למוסדרים בשנת 1968 בעוד ההתיישבות במקרקעין על ידי המשתכנים נעשתה בסוף שנות ה-40, על פי רוב בשנת 1949.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

110. עם כניסת חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לתוקף, ביום 1.1.70, בוטל מוסד
ההתיישנות בכל הנוגע למקרקעין מוסדרים בכפוף לקיומה של טענת
ההתיישנות אותה ניתן היה להעלות לפני תחילת החוק וגם טרם הסדרת
הזכויות במקרקעין לא עמדה למשתכנים טענת ההתיישנות טובה לאור הוראות
סעיפים 5 ו-22 לחוק ההתיישנות תשי"ח-1958.
מרגע שהוסדרו הזכויות במקרקעין בשנת 1968, "התאפס" מרוץ ההתיישנות
ותקופת ההתיישנות מתחילה להימנות מראשיתה (ראו ע"א 69/85 להבי נ'
רשות הפיתוח, פ"ד מ(3) 624 (1986); ע"א 162/87 אמארה נ' יוסף, פ"ד מה(5)
535 (1991) (להלן: "עניין אמארה")), כך שבמועד כניסת חוק המקרקעין
לתוקפו חלפו כשנתיים בלבד ואין התיישנות.
111. יתרה מכך, גם אם היה מדובר במקרקעין לא מוסדרים, תקופת ההתיישנות
הייתה אמורה להסתיים אחרי הסדרת הזכויות במקרקעין שהוסדרו בשנת
1968 ובטרם התגבשה טענת ותקופת ההתיישנות (בהקשר זה יש להדגיש כי
לאור הוראת סעיף 22 לחוק ההתיישנות ובהתחשב בכך שאין חולק על כך
שהחזקות המשתכנים במקרקעין החלו לאחר שנת 1943, הרי שתקופת
ההתיישנות הכוללת ביחס למקרקעין שאינם מוסדרים הינה 20 שנים (ראו
לעניין זה עניין אמארה; ת.א. (מרכז) 7017-06-09 כהן נ' מינהל מקרקעי
ישראל (16.11.11)).
19 הטענה למעמדה של התב"ע והיעדר זכות לדיור לתבוע (שנטענה ע"י חלק ממשפחת
20 בן-נון (ע"א 6097-09-18) וחלק ממשפחת יהוד (ע"א 6239-09-18)):
112. טענה זו מתבססת על כך שעל המקרקעין חלה תכנית מתאר מקומית מס'
1770א (להלן: "התכנית") ומכיוון שהמקרקעין נשוא התביעה אינם מצויים
בשטח שהוקצה לדיור שאינה זכאית להירשם כבעלים של השטח המוחזק נוכח



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

- 1 הוראות התכנית בדבר איחוד וחלוקה מחדש, לא רשאית דיור לדרוש פינוי
- 2 מהמקרקעין.
- 3 113. כפי שנקבע בפסק דינו של כבוד השופט ישי קורן בת.א. (ת"א) 13475-08
- 4 **אברמוביץ נ' דורני** (2.4.12) שערעור עליו נדחה בע"א (ת"א) 51909-05-12 **דורני**
- 5 **נ' אברמוביץ ואח' (9.3.14)** על ידי ההרכב – שנלר, ורדי, ברנר (להלן: "**עניין**
- 6 **דורני**"), דין טענה זו להידחות.
- 7 114. סעיף 13 ב' לתכנית מציין כך:
- 8

"איחוד וחלוקה, רישום שטחים ציבוריים:

- 10 א. החלוקה החדשה תבוצע ללא הסכמת בעלים בהתאם
- 11 לפרק ג' סימן ז' של **חוק התכנון והבניה** תשכ"ה 1965,
- 12 על פי טבלת האיזון ולוח ההקצאות.
- 13 ב. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור (מגרשים
- 14 לבניני ציבור, דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים)
- 15 מיועדים להפקעה וירשמו ע"ש עיריית תל אביב-יפו ללא
- 16 תמורה, ו/או ירשמו על שם העירייה במסגרת רישום
- 17 החלוקה החדשה, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה,
- 18 שימוש או חפץ. על הבעלים לפנות את השטחים
- 19 הציבוריים הכלולים בשטח המיועד לרפרצלציה לפני
- 20 ביצוע הרישום על שם העירייה בלשכת רשם המקרקעין.
- 21 השטחים הציבוריים שאינם מיועדים לרפרצלציה
- 22 יירשמו על שם העירייה מיד עם אישור התכנית".

[ההדגשות לא במקור, ק.ו.]



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

- 1 מדובר בחלוקה על תנאי באופן שגם אם היה מוכח שלפי החלוקה החדשה
- 2 דיור אינה בעלת הזכויות במקרקעין אלא העירייה, הרי קיים תנאי בתכנית
- 3 שהעירייה לא תקבל שטחי ציבור תפוסים ותנאי לרישום הפרצלציה הינו
- 4 העברת השטחים לעירייה כשהם פנויים ומי שצריך לבצע את הפינוי זה
- 5 הבעלים והכוונה הייתה לבעלים הרשום בהתאם לנסחי הרישום שזו דיור.
- 6 מדובר בהוראות תכנית וזכויות תכנוניות שנקבעו בתכנית מתאר ובמסגרת
- 7 איחוד וחלוקה מחדש שאינן שוללת זכויות קנייניות מבעל המקרקעין, שכל
- 8 עוד לא בוצעו האיחוד והחלוקה מחדש בהתאם להוראות התכנית זכאי בעל
- 9 המקרקעין הרשום לתבוע סילוק יד של מסיגי גבול מכוח זכויותיו הקנייניות.
- 10 דהיינו, הבעלות של הבעלים המקורי וזכויותיו הקנייניות לא מתרוקנות
- 11 מתוכנן עקב התכנית המונעת ביצוע פעולות בניגוד לתכנית אך לא מקנה
- 12 זכויות קנייניות למי שזכאי להירשם על פיה כבעלים בעתיד (ראו ע"א 587/77
- 13 הוועדה המקומית לתכנון ובניה, רמת גן ואח' נ' קצב ואח' (9.5.78); ה"פ
- 14 (ת"א) 971/91 פגסוס טרייד סנטר בע"מ נ' ישכונטל – ישראל קונטייננטל
- 15 חברה לפיתוח בע"מ (4.7.93)).
- 16 115. כפי שצינו גם בעניין דורני, דיור רשומה עדיין כבעלת הזכויות במקרקעין
- 17 ויכולה להישאר ככזו שנים רבות משהתכנית יכולה להיות מיושמת בעוד שנים
- 18 רבות, ולכאורה, אם נקבל את עמדת המתיישבים, נוצר מצב שבעלים רשומים
- 19 של מקרקעין מוגדרים לא יכולים לדרוש פינוי של מסיגי גבול וסביר להניח
- 20 שאם העירייה הייתה מגישה את תביעת הפינוי נגד המתיישבים, הרי, מעבר
- 21 לכך, שכאמור אין להם כל טענת הגנה לגופו של עניין, המתיישבים היו טוענים
- 22 שהיא אינה זכאית להגיש תביעה זו מכוח זכויות קנייניות שטרם באו לעולם.
- 23 לשיטתם של המתיישבים, לא ניתן כלל לתבוע את פינויים לא ע"י הבעלים
- 24 הרשום ולא ע"י הבעלים העתידי ואין מקום לטעמי לקביעה כזו, שהבעלים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

- 1 הרשום כבעל הזכות במקום איבד את זכותו לפעול לפינני פולשים במקרקעין.
- 2 לכן, התכנית לא רק שאינה מאיינת את זכותה של דיור לתבוע סילוק פולשים
- 3 מן המקרקעין אלא אף דורשת ממנה לעשות זאת כבעלת המקרקעין הרשומים.
- 4 הטענה לגבי הגשת תביעה לסילוק יד על ידי מחזיק בזכויות מיעוט (שנטענה ע"י
- 5 חלק ממשפחת בן-נון (ע"א 6097-09-18) וחלק ממשפחת יהוד (ע"א 6239-09-18):
- 6 116. טענה זו יש לדחות לאור הוראות סעיף 31 לחוק המקרקעין שלפיו כל שותף
- 7 רשאי, בלי הסכמת יתר השותפים, לעשות כל דבר הדרוש באופן סביר להגנת
- 8 הבעלות וההחזקה במקרקעין וכן לאור האמור בסעיפים 15 ו-16 חוק
- 9 המקרקעין גם החזקה משותפת ולא בלעדית נחשבת כזכות החזקה המקנה
- 10 זכות לממשה, כאשר המונח זכאי להחזיק משתרע גם על מי שקיבל מהבעלים
- 11 הרשום את הזכות להחזיק (ראו ע"א 211/77 יצחק נ' שוורץ (23.1.79); ע"א
- 12 71/82 פסח נ' מנהל מס שבח מקרקעין, נתניה (23.6.85); ע"א 50/77 מזרחי
- 13 נ' אפללו (21.7.77)).
- 14 117. בענייננו, נראה כי דיור עונה על הגדרת מחזיק הזכאי לתבוע סילוק יד ולכאורה
- 15 היא אף נדרשת לעשות זאת על פי התב"ע ועל פי ההסכם עם עיריית תל אביב
- 16 לבין בעלות הקרקע לפיו הן רשאויות לפעול בשמה לפינני הקרקע וניתן לראותן
- 17 כברות רשות.
- 18 118. כעת אעבור ליישום פרטני של האמור בפסק הדין על המשפחות הספציפיות.
- 19 יישום פרטני
- 20 משפחת סעידי (ת.א. 15-10-26568) (ע"א 18-10-12888, 18-10-13096, 18-09-23594
- 21 18) (נפסק על ידי בית משפט קמא סך של 1,657,800 ₪):



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

119. ההורים יוסף ויוכבד סעידי רכשו את המקרקעין בשנת 1958 והתגוררו במועד
הקובע (1961) עם ילדיהם הקטינים שחלקם מתגוררים במקרקעין עד היום
ולכן בני המשפחה הנתבעים זכאים לפיצוי בשווי יחידת דיור אקוויוולנטי אחת
בסך 3 מיליון ₪.

**משפחת שמיע (ת.א. 9558-10-15) (ע"א 12159-10-18, 23594-09-18) (נפסק על ידי
בית משפט קמא סך של 1,554,300 ₪):**

120. עובדיה וגורג'יה שמיע ז"ל רכשו את המקרקעין בשנת 1951 ובמועד הקובע
התגוררו בו עם בנם יוסף שמיע ז"ל, בעלה של זמירה שמיע, כאשר ישנם בני
משפחה אשר מתגוררים במקרקעין עד היום. לפיכך, זכאים בני המשפחה
הנתבעים לפיצוי בשווי יחידת דיור אקוויוולנטי אחת בסך 3 מיליון ₪.

**משפחת סלאמה (ת.א. 23380-09-15) (ע"א 12159-10-18, 23594-09-18) (נפסק על ידי
ידי בית משפט קמא סך של 1,657,980 ₪):**

121. משה ושרה סלאמה ז"ל הועברו בשנת 1947 לשכונת גבעת עמל על ידי מוסדות
המדינה שבדרך, בשנת 1961, המועד הקובע, הם התגוררו עם ילדים הקטינים
במקרקעין שחלקם מתגוררים במקרקעין עד היום ולכן בני המשפחה הנתבעים
זכאים לפיצוי בשווי יחידת דיור אקוויוולנטי אחת בסך של 3 מיליון ₪.

**משפחת כהן (ת.א. 4789-10-15) (ע"א 12159-10-18, 23594-09-18) (נפסק על ידי
בית משפט קמא סך של 1,554,300 ₪):**

122. רפאל כהן ז"ל הועבר בשנת 1947 על ידי מוסדות המדינה שבדרך לשכונת גבעת
עמל ובמועד הקובע התגורר עם אשתו פנינה ז"ל ביחד עם ילדיהם הקטינים
במקרקעין, כשחלק מבני המשפחה מתגוררים במקרקעין עד היום ולכן זכאים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

1 בני המשפחה הנתבעים לפיצוי בשווי יחידת דיור אקוויוולנטי אחת בסך של 3
2 מיליון ₪.

3 **משפחת מגילה (ת.א. 18-08-27968) (ע"א 18-10-12159, 18-09-23594) (נפסק על**
4 **ידי בית משפט קמא סך של 1,243,440 ₪):**

5 123. שושנה מגילה ז"ל הועברה בשנת 1948 עם ילדיה מנישואיה הקודמים ובעלה
6 מהנישואים השניים לשכונת גבעת עמל על ידי מוסדות המדינה שבדרך ובמועד
7 הקבוע (1961) התגוררה במקרקעין עם ילדיה ולכן בני המשפחה הנתבעים
8 זכאים לפיצוי בשווי של יחידת דיור אקוויוולנטי אחת בסך של 3 מיליון ₪.

9 **משפחת מנובלה (ת.א. 15-09-22822) (ע"א 18-10-12159, 18-09-23594) (נפסק על**
10 **ידי בית משפט קמא סך של 1,657,800 ₪):**

11 124. זיוה מנובלה ז"ל הועברה עם ילדיה לשכונת גבעת עמל בשנת 1948 על ידי
12 מוסדות המדינה שבדרך, שחלק מבני המשפחה מתגוררים עד היום במקרקעין
13 ולכן, זכאים בני המשפחה הנתבעים לפיצוי בשווי של יחידת דיור אקוויוולנטי
14 אחת בסך של 3 מיליון ₪.

15 **משפחת שרפי (ת.א. 15-10-35505) (ע"א 18-10-12159, 18-09-23594) (נפסק על**
16 **ידי בית משפט קמא סך של 829,080 ₪):**

17 125. רחמים שרפי ז"ל הועבר לשכונת גבעת עמל בשנת 1947 על ידי הרשויות. בשנת
18 1953 נישא למזל והם התגוררו במקרקעין במועד הקבוע (1961) והם גם אלו
19 שמופיעים ומצוינים בהסכם 1987. זאת, כשישנם בני משפחה המתגוררים
20 במקרקעין עד היום ולכן זכאים בני המשפחה הנתבעים לפיצוי בשווי של יחידת
21 דיור אקוויוולנטי אחת.
22 יש לציין שלכאורה, לפי האמור בפסק הדין שניתן בבית המשפט העליון, הוריו



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

- 1 של רחמים שרפי ז"ל (רחל ושמעון שרפי ז"ל) גרו גם הם בשכונת גבעת עמל
- 2 לאחר שהובאו לשם בשנת 1947 על ידי המוסדות וכעולה גם מהרשום בתעודת
- 3 הנישואין של רחמים שרפי ז"ל מיום 20.11.53, ברם לא נטען על ידי משפחת
- 4 שרפי לזכאות לשתי יחידות דיור אקוויוולנטי ולזכות מכוח הדור הראשון (רחל
- 5 ושמעון ז"ל) אלא רק מכוחו של רחמים שרפי ז"ל.
- 6 בנוסף, לא הוכח גם רצף מגורים נפרד של בני המשפחה במבנה נפרד מזה של
- 7 רחמים שרפי ז"ל ולמגורים במבנה של רחל ושמעון ז"ל ואף נטען במפורש על
- 8 ידי משפחת שרפי (בתצהירים ובעדות בבית המשפט) שהם לא מתגוררים
- 9 במקום שגרה רחל ז"ל אלא במקום שגר רחמים ז"ל.
- 10 לכן, לפי הקריטריונים שקבעתי, בני משפחת שרפי הנתבעים זכאים לפיצוי
- 11 בשווי יחידת דיור אקוויוולנטי אחת בסך של 3 מיליון ₪.
- 12 **משפחת לוי (ת.א. 16-01-2005) (ע"א 12888-10-18, 23594-09-18) (נפסק על ידי**
- 13 **בית משפט קמא סך של 3,315,780 ₪):**
- 14 126. בשנת 1947 הועברה משפחת לוי, סעדיה ורחל לוי ז"ל וילדיהם, על ידי הרשויות
- 15 לשכונת גבעת עמל. בשנת 1960 (16.11.60) נישאו בן חיים לוי ורחל כך שבמועד
- 16 הקובע התגוררו במקרקעין הן ההורים של בן חיים לוי, סעדיה ורחל לוי ז"ל,
- 17 והן בן חיים לוי שנישא בשנת 1960 ולכן לפי האמור בהסכם 1987 ילד שנישא
- 18 ומתגורר במקום עם אשתו נחשב כמשפחה ויחידת פינוי נוספת, כאשר בהסכם
- 19 1987 מופיעים ומצוינים הן לוי חיים והן סעדיה ורחל ובני המשפחה הנתבעים
- 20 אף טענו באופן מפורש בהליכים המשפטיים לזכאות לשתי יחידות דיור
- 21 אקוויוולנטי נפרדות ולרצף מגורים בשני מבנים נפרדים. לכן, בני המשפחה
- 22 הנתבעים זכאים לפיצוי בשווי של שתי יחידות דיור אקוויוולנטי, בסך של 6
- 23 מיליון ₪.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

1 **משפחת פהימין (ת.א. 4808-10-15) (ע"א 12159-10-18, 23549-09-19) (נפסק על**
2 **ידי בית משפט קמא סך של 1,554,300 ₪):**

3 127. עמליה הועברה לגבעת עמל ביחד עם הוריה בשנת 1947. עמליה פהימין נישאה
4 בשנת 1956 ליוסף פהימין ז"ל. העובדה שהוריה של עמליה פונו תמורת פיצוי
5 שקיבלו מדיור בשנת 1964, כפי שמצוין בכתב התביעה המתוקן ובסיכומים
6 ולמעשה לא הוכחש על ידי הנתבעים פהימין הגם שנסיבות פינוי ההורים לא
7 זכורות לעמליה וצוין שלא הובאו ראיות לכך (ראו סעיף 63 לסיכומי ההגנה של
8 הנתבעים), לא גורעת מכך שלמשפחתה של עמליה זכות לפיצוי, שכן במועד
9 הקובע (1961) התגוררה במקרקעין (כפי שקבע עובדתית בית משפט קמא)
10 וזכאית לפיצוי נפרד ומופיעה גם בהסכם 1987 ולכן בני המשפחה הנתבעים
11 זכאים לפיצוי בשווי של יחידת דיור אקוויוולנטי אחת בסך של 3 מיליון ₪.

12 **משפחת ציון (ת.א. 46565-12-15) (ע"א 26628-10-18, 23594-09-18) (נפסק על ידי**
13 **בית משפט קמא סך של 1,036,260 ₪):**

14 128. איילה ואברהם ציון ז"ל התיישבו במקרקעין בסוף שנות ה-40. במועד הקובע
15 (1961) הם התגוררו במקרקעין עם ילדיהם שחלקם מתגוררים במקרקעין עד
16 היום ולכן בני המשפחה הנתבעים זכאים לפיצוי בשווי של יחידת דיור
17 אקוויוולנטי אחת בסך של 3 מיליון ₪.

18 **משפחת בן-נון (ת.א. 1010-01-16) (ע"א 24460-09-18, 6097-09-18, 23594-09-18)**
19 **(נפסק על ידי בית משפט קמא סך של 2,486,880 ₪):**

20 129. שרה ומאיר בן-נון ז"ל התיישבו במקרקעין בשנת 1949. בשנת 1961 הם
21 התגוררו במקרקעין עם ילדיהם שחלקם עדיין מתגוררים במקום ולכן בני
22 המשפחה הנתבעים זכאים לפיצוי בשווי יחידת דיור אקוויוולנטי אחת.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

זאת, כאשר לא הוכח שדניאל בן-נון (שלא צורפה כל אסמכתא לגבי שנת
לידתו) או ילד אחר היה נשוי וגר במועד הקובע במקרקעין עם זוגו ו/או ילדיו
ושהייתה לו זכות עצמאית ליחידת דיור אקוויוולנטי נוספת מעבר ליחידת דיור
אחת בסך של 3 מיליון ₪.
130. אמנם הסכם 1961 לא חל לכאורה על המקרקעין שהינם לכאורה בבעלות
פרטית של משפחת אברמוביץ (והחליפים) למעט חלק קטן מחלקה 472 אשר
על פי הנטען המגורים בה נעשו במועד מאוחר למועד הקובע, ברם ניתן להחיל
את הסכם 1961 והקריטריונים שנקבעו על פיו מכוח התחייבות והצהרת דיור
ו/או מי מחליפותיה לפצות את כל מי שיוכיח שהתגורר במקרקעין במועד
הקובע וכן מכוח קבלת דיור על עצמה את ההתחייבות לשאת בעלויות הפינני
בהסכם בין העירייה לבין בעלי הקרקע (לרבות קבוצת אברמוביץ ממנה רכשו
דיור את הזכויות), גם אם נעשה לגבי השטחים הציבוריים (ראו לעניין זה פסק
דינו של השופט עמית יריב בת.א. 10950-04-14 **כוזהינוף נ' שומוביץ ואח'**
(18.6.19) (להלן: **"עניין כוזהינוף"**)) וכן בהצהרתה בדיון בערעור דן
שמבחינתה כל מי שהיה מחזיק במקרקעין במועד הקובע (1961) ושומר על רצף
החזקה זכאי לפיצוי של דיור אקוויוולנטי.

משפחת רפאלי (ת.א. 29554-09-15) (ע"א 23552-09-18, 23594-09-18) (נפסק על ידי בית משפט קמא סך של 1,554,300 ₪):

131. בהתחשב בכך שבמועד הקובע (1961) בית מגורי המשפחה היה על חלק
מהמקרקעין (חלקה 189 בבעלות חברת החשמל) כאשר גם לשיטתו של הראל
רפאלי הוא הכשיר את אחד ממבני השירות שהיו קיימים על החלק האחר של
המקרקעין למגורים לכל המוקדם בשנת 1967, דהיינו, לאחר המועד הקובע
(1961), ובהתחשב בכך שהבעלים המקורי, יצחק רפאלי ז"ל, פונה מהמקרקעין



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

1 בשנת 2006 תמורת פיצוי מחברת החשמל בגין החזקתו בחלקה 189, הרי
2 שהזכאות המקורית והזכאות שממנה יכולה המשפחה הגרעינית לקבל זכאות
3 מומשה כבר, כאשר זכויותיו של הראל רפאלי (שהיה כבן 7 במועד הקובע)
4 נגזרות מזכאות המשפחה המקורית.
5 לכן, משפחת רפאלי לא זכאית כלל לפיצוי והוראת בית משפט קמא בעניינה
6 בטלה, כאשר אם יש מישהו שלגביו ניתן היה לחייבו בדמי שימוש ראויים זה
7 לכאורה המקרה המתאים שכן הראל רפאלי הפעיל במקרקעין החל משנות ה-
8 70 עסק (שדיור טוענת שנמכר בסכומי עתק). למרות האמור, לפני משורת
9 הדין ותוך ראייה כוללת של כל המתיישבים ובהתחשב גם בכך שמצאתי שאין
10 לפסוק למשפחת רפאלי כלל פיצוי (לאחר שבית משפט קמא פסק לה פיצוי בסך
11 1,554,300 ₪) ועליה לפנות את המקרקעין, לא מצאתי מקום לחייבה בתשלום
12 דמי שימוש ראויים.
13 יחד עם זאת, כאמור, לו ייקבע (בערעור על פסק דינו) שרפאלי זכאי לפיצוי
14 כזה או אחר, יש לקחת בחשבון לטעמי מנגד גם את עניין דמי השימוש הראויים
15 והטענה לעשיית עושר ולא במשפט על ידי משפחת רפאלי.
16 לאור קביעתי לאי זכאות משפחת רפאלי לפיצוי עליה לפנות את המקרקעין
17 תוך 90 ימים מהיום, שאם לא כן הם ישלמו דמי שימוש ראויים בגובה שייקבע
18 על יד בית משפט קמא וזאת עד לפינוי בפועל.

19 **משפחת יהוד (ת.א. 16-01-24835) (ע"א 18-09-23816, 18-09-6239, 18-09-23594)**
20 **(נפסק על ידי בית משפט קמא סך של 1,492,200 ₪):**

21 132. שלמה ורחל יהוד ז"ל התיישבו במקרקעין בסוף שנות ה-40 ובמועד הקובע
22 (1961) התגוררו במקרקעין ביחד עם בנותיהן מתנה וציונה, כאשר יש בני
23 משפחה המתגוררים עד היום במקרקעין. לכן, בני המשפחה הנתבעים זכאים
24 לפיצוי בשווי של יחידת דיור אקוויוולנטי אחת בסך 3 מיליון ₪.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

- 1 לאור העובדה שלא הוכח שלמי מהבנות הייתה זכאות עצמאית ליחידת דיור
- 2 אקוויוולנטי בהתחשב בכך שציונה הייתה במועד הקובע כבת 11 בלבד ולגבי
- 3 מתנה לא הוכחה שנת לידתה (לטענתה 1945) וכן לא הוכחה טענתה שנישאה
- 4 בשנת 1975 (בהיותה בת 12) והתגוררה במועד הקובע (עת הייתה בת 16)
- 5 כאישה נשואה ביחד עם בעלה במקרקעין, אין מקום לפסיקת פיצוי בגין יחידת
- 6 דיור נוספת מעבר ליחידה האחת שנפסקה.
- 7 133. אין גם צורך להכריע בשאלה האם הסכם 1961 חל על המקרקעין הרלבנטיים
- 8 למשפחת יהוד שכן בהסכם שנחתם עם אברמוביץ בשנת 1968 הוסכם על
- 9 מסירת החזקה בהתאם לפיצוי נאות שייקבע על ידי בית המשפט ולטעמי יש
- 10 לראות בכך הסכמה להחלת הסכם 1961 והקריטריונים שנקבעו על פיו.
- 11 כך גם, בכל מקרה, ניתן להחיל את הסכם 1961 והקריטריונים שנקבעו על פיו
- 12 מכוח התחייבות דיור לפצות את כל מי שהוכיח שהתגורר במקרקעין במועד
- 13 הקובע ובקבלתה על עצמה של דיור את ההתחייבות לשאת בעלויות הפינוי
- 14 בהסכם בין העירייה לבעלי הקרקע (לרבות קבוצת אברמוביץ) גם אם נעשה
- 15 לגבי פינוי השטחים הציבוריים (ראו עניין כוזהינוף), וכן בהצהרתה בדיון
- 16 בערעור דגן שמבחינתה כל מי שהיה מחזיק במקרקעין במועד הקובע ושמר על
- 17 רצף החזקה זכאי לפיצוי של דיור אקוויוולנטי.

משפחת מזור (ת.א. 40716-09-15) (ע"א 9508-10-18, 23594-09-18) (נפסק על ידי

בית משפט קמא סך של 4,144,680 ₪):

134. מזל ויוסף מזרחי ז"ל התיישבו במקרקעין בסוף שנות ה-40 ובמועד הקובע
- (1961) התגוררו במקרקעין ביחד עם ילדיהם ביניהם כאלו המתגוררים
- במקרקעין עד היום ולכן בני המשפחה הנתבעים זכאים לפיצוי בשווי יחידת



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

- 1 דיור אקוויוולנטי אחת בסך של 3 מיליון ₪, כשלא הוכח שהיה בן משפחה בעל
- 2 זכות עצמאית ו/או נשוי שגר במועד הקובע במקרקעין.
- 3 כך גם לא ניתן להתעלם מכך שמר ראובן מזור שנתן תצהיר לא העיד בבית
- 4 משפט קמא ותצהירו נמחק כך שלא הוכח גם בפן העובדתי שהיו לו ו/או
- 5 למשפחה זכויות כלשהן המזכות בפיצוי בגין יחידת דיור נוספת ולא הובאו גם
- 6 ראיות נוספות לכך.
- 7 לאור זאת, ומשלא הוכח כי מי מהילדים היה נשוי במועד הקובע והתגורר
- 8 במקרקעין יחד עם בן/בת זוגו כך שהייתה לו במועד הקובע זכאות עצמאית
- 9 ליחידת דיור אקוויוולנטי לא הוכחה הזכאות לפיצוי בשווי של יחידת דיור
- 10 אקוויוולנטי נוספת מעבר ליחידה האחת שנפסקה.
- 11 135. לסיכום – למעט משפחת רפאלי שלא נפסק לה כלל פיצוי ועליה לפנות את
- 12 המקרקעין תוך 90 יום מהיום, נפסק לכל משפחה (במובן הרחב) בתיק זה סך
- 13 של 3 מיליון ₪ ולמשפחת לוי סך של 6 מיליון ₪ (סכומים נכון להיום), כך
- 14 שסך הפיצוי הכספי שנפסק לכל המשפחות בפסק הדין עומד על סך של 42
- 15 מיליון ₪ (לעומת כ-25.7 מיליון ₪ שנפסקו על ידי בית משפט קמא לאותן
- 16 משפחות).

נושא דמי השימוש הראויים

- 18 136. כפי שציינתי כבר לעיל, בהתחשב בכך שלא מדובר במקרה זה בפולשים אלא
- 19 במי שהמדינה וחליפותיה (כמו דיור) ידעו על מגוריהם במקום ואף מדובר במי
- 20 שבמקור נשלח לשטח על ידי המדינה מטעמים ביטחוניים וקבעתי שהוא זכאי
- 21 לדיור אקוויוולנטי וכן בהתחשב בכך שדיור אף היא "תרמה" לכך שלא הוקמו
- 22 השיכונים ו/או ניתן פיצוי הולם לתושבים עד היום, אין מקום לטעמי לתשלום
- 23 דמי שימוש ראויים לגבי מגורים של בני משפחה גם אם מדובר בפלישות רבות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

- 1 של בני משפחה שהתווספו למקום ובנו שם בתי מגורים נוספים ואף מתחמים.
- 2 כל האמור מתייחס לתקופה עד למועד הפינוי שייקבע עתה על ידי בית משפט
- 3 קמא.
- 4 137. לאחר שבחנתי את ה"עסקים" שנטען שהוקמו במקום, לא מצאתי הוכחה של
- 5 ממש לעסקים אלו (מלבד העסק של משפחת רפאלי שלפנים משורת הדין לא
- 6 חייבתי אותם בדמי שימוש ראויים ובהתחשב גם בכך שלא פסקתי להם פיצוי
- 7 כלל, בניגוד לפיצוי שנפסק להם בבית משפט קמא).
- 8 מכל מקום, כאמור, לפנים משורת הדין ולמרות אי הנוחות הקיימת מעשיית
- 9 העושר של המתיישבים הרבים שפלו למקום כ"דורות הבאים" של הדור
- 10 המקורי ועשו עושר לכאורה באי תשלום דמי שכירות במשך שנים רבות, דבר
- 11 שלא היו יכולים לעשות בזמן אמת אם המשפחה המקורית הייתה מקבלת
- 12 דירת שיכון בהתאם לכוונה המקורית, לא מצאתי מקום לחיובם בדמי שימוש
- 13 ראויים (אלא ממועד הפינוי כפי שיקבע בית משפט קמא ובפיקוחו). ברם יש
- 14 לראות בכך היבט ומשקל נוסף בקביעת גובה הפיצוי שפסקתי למשפחות
- 15 ולקחתי גם עניין זה בחשבון בשקילת סכום הפיצוי.

סיכום תמציתי של פסק הדין

- 17 138. מדובר במתיישבים שברובם נשלחו במקור על ידי הרשויות לגבעת עמל
- 18 מטעמים ביטחוניים לפני כשבעים שנה, תוך כוונה מקורית להסדר זמני עד
- 19 שישוכנו במקום קבע בשטח מתאים לשיכון, כאשר סוכם בהמשך שיקבלו
- 20 "דיור אקוויוולנטי" – מונח שהיה צורך לפרשו, לצקת לו תוכן וליישמו
- 21 בהתחשב במציאות המשתנה עקב חלוף הזמן הרב של שנות דור, ההסכמים
- 22 הישנים, הפסיקה והתנהגות הצדדים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

139. בחרתי לפרש מונח זה כמקנה למתיישבים את אותה הזכות שהיו אמורים לקבל, בזמן אמת, המתיישבים המקוריים, אם הייתה ממומשת הכוונה המקורית של מי ששלחם לשם ו/או מי שהתחייב לפצותם בהסכמים שנעשו כזכות לפיצוי בשווי של זכות קניינית (ולא זכות קניינית כשלעצמה) שתוענק למשפחה הגרעינית המקורית שהייתה במקום במועד הקובע של הסכם 1961, כאשר מתקיימת רציפות החזקה הבאה לידי ביטוי באופן שמי מחליפי/יורשי בעל הזכות המקורי ממשיך להתגורר במקום, גם אם לא באותו בית מקורי ושהמשפחה הגרעינית לא פוצתה כבר בעבר.
140. קבעתי את שווי הזכות לפיצוי של דיור אקוויוולנטי לסך 3 מיליון ₪, התואם לטעמי לשווי של דירת שיכון באזור, בחנתי מי מבין המשפחות התובעות זכאית לפיצוי שכזה והגעתי למסקנה שכל המשפחות זכאיות לפיצוי זה, למעט משפחה אחת שלא זכאית כלל לפיצוי ומשפחה אחת שזכאית לפיצוי כפול בגין שתי יחידות דיור אקוויוולנטי, כאשר סה"כ הפיצוי שנפסק על ידי עומד על 42 מיליון ₪ (לעומת 25.7 מיליון ₪ שנפסקו בבית משפט קמא למשפחות אלו) פיצוי המותנה בפינוי, כאשר בית המשפט קמא יפקח על כל הנדרש לצורך ביצוע התשלום/ פיצוי/ פינוי.
141. אני סבור שהתוצאה משקפת מציאות עובדתית ומשפטית ראויה ומביאה לטעמי לאיזון בין האינטרס הציבורי, החשיבות של כיבוד הסכמים ומתן פיצוי הולם למי שהרשויות שלחו בזמן פרעות ומצב לוחמה מטעמים ביטחוניים/ ציבוריים להתיישב בשטח, תוך התחייבות לתת לו שיכון קבע, לבין האינטרס הציבורי בכיבוד החוק ובשימוש הנרחב שנעשה שלא כדין במקרקעי ציבור של דורות ובני דורות רבים מעבר למתיישבים המקוריים (שאם היתה מתממשת הכוונה המקורית וניתנת בזמן אמת למשפחה המקורית דירה אחת בשיכון לא היו יכולים לעשות שימוש כה נרחב) ואף לעיתים תוך עשיית עושר, חיסכון



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

1 בתשלום שכר דירה ומגורים במשך עשרות שנים בשטח ללא תשלום דמי
2 שימוש ראויים.

3 הערות אחרונות

4 142. לגבי הסכומים שנפסקו לכל משפחה ומשפחה אני סבור שמדובר בפיצוי הולם
5 וראוי המקנה למשפחות אפשרות לרכישת דירה יפה בסכום של 3 מיליון ₪
6 למשפחה שזהו השווי של הפיצוי שקבעתי ליחידת דיור אקוויוולנטי אחת
7 (למעט משפחת לוי שפסקתי לה פיצוי בשווי של שתי יחידות דיוק אקוויוולנטי
8 ולמעט משפחת רפאלי שלא נפסק לה כל פיצוי).
9 143. כמובן שהפיצוי מותנה בפינוי המקרקעין של כל משפחה באופן מוחלט.
10 144. כולי תקווה (אם כי לא רבה לאור ניסיון העבר) שבכך יבוא סוף פסוק
11 להתדיינות המשפטית בין הצדדים ושהפינויים אכן יבוצעו בכפוף לפיצויים
12 שנפסקו ושהצדדים ישכילו גם להגיע לפשרה באופן דומה עם מי מהמשפחות
13 שעניינם טרם הסתיים מסיבה זו אחרת.

14

15

16 התוצאה

17 145. לאור כל האמור לעיל, במקום הסכומים שנפסקו על ידי בית משפט קמא, יבואו
18 הסכומים שנפסקו על ידי בפסק דיני, כאשר הסכומים נכונים למועד פסק הדין.
19 כך גם הוראות בית משפט קמא לגבי משפחת רפאלי בטלות ועליה לפנות את
20 המקרקעין תוך 90 ימים מהיום, שאם לא כן יקבע בית המשפט את תשלום
21 דמי השימוש הראויים החודשיים עד לפינוי בפועל.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

1 כך גם כל ההוראות האחרות של בית משפט קמא ביחס למינוי נאמן וכן ביחס
2 למנגנון הפקדת הכספים והפינוי יהיו תקפים.
3 146. כאמור, היישום של פסק הדין וקביעותיו והפיקוח לגבי ביצוע הפינויים ו/או
4 התשלומים ו/או כל הנדרש ליישום פסק הדין וביצועו והכרעה בכל המחלוקות
5 שיתעוררו לגבי ביצוע פסק הדין ייעשה על ידי בית משפט קמא, הכל כמפורט
6 בפסק דיני ובהתאם לשיקול דעתו של בית משפט קמא ועל פי קביעותיו.
7 147. בהתחשב בתוצאה אין צו להוצאות במסגרת הערעורים.
8 148. הערבויות שהפקידו מי מהמערערים במסגרת הערעורים השונים יוחזרו
9 למפקידים באמצעות באי כוחם.

10
11
12

קובי ורדי, שופט, סג"נ

13
14
15
16
17 השופט י' שנלר, אב"ד-סג"נ:

18
19 אני מצטרף ומסכים לאמור בפסק דינו המקיף של חברי השופט קובי ורדי, סג"נ.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

1 הסוגיה שעמדה לפתחנו נצרכה להכרעה במספר שאלות, זאת לאור הנסיבות המיוחדות
2 של התביעות מושא פסק הדין עליו הוגש הערעור. לא מדובר במקרה דנן בפולשים שיש
3 לבחון אם קמה להם זכות זו או אחרת, בכל הקשור לפן הקנייני, לרבות שאלת הפיצויים.
4 מדובר בפועל בהיבט חוזי, נוכח ההסכמות של בעלי הזכויות, הן בעת קבלת או רכישת
5 הזכויות והן בעת העברתן. יתר על כן, בהתאם להסכמות נקבע מועד קובע, אשר הוא
6 המועד הנדרש לבחינה בדבר אשר היה בשטח באותו מועד, בין אם מדובר במי שהועבר
7 לגבעת עמל ובין אם מדובר במי שהתגורר בגבעת עמל, אף אם לא הועבר לשם.
8 חברי התייחס בהרחבה ל"היסטוריה" הקשורה לגבעת עמל ולמתיישבים בה, כולל פסקי
9 דין שדנו בעניינם, ואשר לאורם בחן חברי את אותו דיור אקוויוולנטי, אשר התחייבו בעלי
10 הזכויות לתת לאותם מתיישבים, כנגד פינניים.
11 אכן, ככל שהיה מדובר בסמוך לכריתת ההסכמים, יכול והיה מקום לבחון את אותו דיור,
12 בהיבט של שווי שכירות ארוכת טווח. לא כן הדברים לאור חלוף השנים. משכך, הפתרון
13 של קביעת אותו דיור אקוויוולנטי למשפחה, במגבלות ובסייגים שנקבעו, כשוויה של דירת
14 שיכון ראוי הוא, וכשאין הוא נזקק לקביעות אודות מצב היסטורי זה או אחר של בית או
15 יחידה זו או אחרת.
16 ודוק, הסכום שנקבע נסמך על חוות דעת שמאית וכך גם יש להביא בחשבון את הקביעה כי
17 אין להפחית דמי שימוש ראויים בגין כל השנים, אלא רק מהמועד כפי שנקבע בפסק דינו
18 של השופט ורדי, ובאופן שבפועל מהפן הכלכלי, המשפחות השונות קיבלו הטבה כלכלית
19 מעבר לסכומים שנקבעו בפסק הדין.
20 עם זאת יש להדגיש כי הבסיס לקביעות בפסק הדין הינו בסיס חוזי ספציפי, ועל כן אין
21 להסיק מהדברים לשאלה של פיננוי כנגד פיצוי, אם בכלל, בעת שלא מדובר באותו היבט
22 חוזי.
23 לבסוף, אין לי אלא להצטרף למשאלה כי הצדדים כולם ישכילו להשלים עם אשר נקבע
24 ובאופן שניתן יהיה ליישם את הנדרש במועד מוקדם.

25
26



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

1
2

ישעיהו שנלר, שופט, סג"נ

אב"ד

3

השופטת ע' רביד:

4 מצטרפת ומסכימה עם הכרעתו של חברי השופט ורדי, שעשה עבודת מחקר מקיפה
5 וירד לעומקן של העובדות הנפרסות על פני שנות קיומה של המדינה.
6 הפתרון שמצא עולה בקנה אחד עם ההסכמים שנעשו במהלך השנים והוא אף צודק
7 וראוי.
8 לא נותר לי אלא להצטרף לתקוותו שבכך יבוא הקץ על ההתדיינות רבת השנים של
9 הצדדים.

10

עינת רביד, שופטת

11
12
13
14
15
16
17
18

הוחלט כאמור בפסק דינו של השופט קובי ורדי, סג"נ.

המזכירות תמציא העתק מפסק הדין לבאי כוח הצדדים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6097-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 26628-10-18 ציון ואח' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 24460-09-18 בן נון ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6239-09-18 יהוד ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 6176-09-18 אלטבט ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23552-09-18 הראל רפאלי נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23816-09-18 ציונה יהוד (שרפי) ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 23594-09-18 דיור ב.פ. בע"מ ואח' נ' זינה מנובלה ואח'
ע"א 9508-10-18 ראובן מזור ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12888-10-18 בן חיים חי לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 12159-10-18 יוסף כהן ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'
ע"א 13096-10-18 דליה לוי ואח' נ' דיור ב.פ. בע"מ ואח'

ניתן היום, כ"ה כסלו תש"פ, 23 דצמבר 2019, בהעדר הצדדים.

3
ט
8
7
עִינַת רִבִּיד, שׁוֹפֵטֶת

קובי ורדי, שופט,
סג"נ

ישעיהו שנלר,
שופט, סג"נ
אב"ד