

עקרון השוויון בין הדיירים במסגרת התחדשות עירונית

החלטה:

בית המשפט קיבל את ערעורם של הדיירים ודחה את ערעורה של המתנגדת.

נקבע כי שיפור מצבן של הדירות הקיימות והקניית זכויות בנייה לבעלי הדירות, אינם מטרה או אינטרס העומדים בפני עצמם, אלא הם כלי להשגת המטרה העיקרית של תמ"א 38, שהיא חיזוק המבנים. מנגד, הגם שהמטרה של חיזוק הבית המשותף היא מטרה ראויה, אזי הואיל ועסקינן בהתנגשות אפשרית בין אינטרס הכלל בקניינו לאינטרס הפרט, חשוב שהדברים ייעשו בזהירות ראויה, תוך איזון בין האינטרסים המתנגשים.

נקבע שניתן לאבחן בין שתי גישות בנוגע להגנה על זכות הקניין: **האחת - הגנת הקניין**, לפיה אין אדם זכאי לפגוע

בקניין זולתו, ולפיכך מיעוט המתנגד לרצון הרוב לשינויים ברכוש המשותף, זכאי להגנה על חלקו ברכוש זה; והשנייה - **הגנת החבות (או בשמה האחר - הגנת האחריות)**, שעיקרה מניעת זכות הוטו של המיעוט, שעלולה למנוע השגת התועלת לכלל השותפים. הגנה זו עשויה לזכות את המיעוט בפיצוי על הפגיעה בקניינו. הפעלת הגנת החבות, עשויה במקרים מתאימים לשמש כלי יעיל לאיזון בין זכויות קנייניות סותרות. נפסק כי בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008, ריכך המחוקק את "הגנת הקניין" ונטה יותר ל"הגנת החבות". קרי המפקח לא יהיה רשאי למנוע את ביצוע העבודות רק בשל טענות המיעוט לפגיעה בקניינו, וסמכותו להתערבות שכזו תהיה מצומצמת ביותר. יחד עם זאת, נפסק כי יש להבחין בין הפגיעה בקניין בדירתו הייחודית של המיעוט, לבין הפגיעה בקניינו ברכוש המשותף, תוך שההגנה שיש ליתן לקניין בדירה הייחודית היא הגנה חזקה יותר.

בית המשפט הדגיש כי השוויון בין בעלי הדירות הוא השוויון הכמותי ולא דווקא הכלכלי. קרי, הדגש הוא על שוויון בהיקף תוספת השטחים לדירות, ולא על שוויון בערכה הכלכלי של תוספת זו, מבחינת הדירות השונות בבניין. עוד הדגיש בית המשפט כי על מנת שהתנגדותו של המיעוט תישמע, עליו לשכנע כי הפגיעה בזכויותיו היא מהותית, שאם לא כן, יהא הוא זכאי, לכל היותר, לתשלום פיצויים כספיים.

לגופו של עניין, נפסק שהמפקחת צדקה כשקבעה כי אין פגיעה מהותית במתנגדת, אך שגתה כאשר התמקדה בנקודת המבט הכלכלית, וכן שגתה באימוץ חוות דעת שמאי המפקחת, שבה נפלו שני פגמים משמעותיים. בית המשפט הדגיש כי מאחר שהשוויון בין בעלי הדירות הוא כמותי ולא כלכלי, ומאחר שבניגוד לקביעת השמאי - המתנגדת לא קופחה ביחס ליתר בעלי הדירות בהיקף השטחים שנוספו לדירתה, אזי המתנגדת לא הופלתה ביחס ליתר בעלי הדירות, ולכן לא היה מקום לפסוק לזכותה פיצויים.

כעו"ד שמייצגת דיירים, חשוב לדעת שכל הדיירים יקבלו תמורות שוות באותו יחס למה שיש להם היום. אחרת זה יפר את עקרון השוויוניות.

במקרים בהם, יש לאחד הדיירים, הצמדה חוקית, כגון גג או מרפסת או חניה - נכון וראוי שאותו דייר יקבל יותר כי מלכתחילה יש לו יותר משל הדיירים האחרים.

מה קורה במקרים בהם ישנו מיעוט שמרגיש שהוא קופח?

עקרונית, סמכות המפקח על המקרקעין לקבל את טענות המיעוט ולמנוע ביצוע פרויקט תמ"א 38, היא מצומצמת מאוד. עם זאת, יש להגן על זכויות המיעוט בדירתו הייחודית - לעומת הגנת הקניין על זכויות ברכוש המשותף - שהינה הגנה חלשה יותר. רק פגיעה מהותית בזכויות המיעוט תצדיק התערבות של המפקח. כמו כן, נקבע שוב, כי את השוויון בין בעלי הדירות

בבניין במסגרת פרויקט תמ"א 38, יש לבחון בהיבט הכמותי ולא בהיבט הכלכלי. כלומר, יש לבחון האם במסגרת התמורה הניתנת לבעלי הדירות, יקבל המיעוט את אותו היקף שטחים שיקבל הרוב, ואין ליתן משקל לאפשרות כי ערכם הכלכלי של שטחים אלה, משתנה מדירה לדירה.

נסיבות המקרה:

במסגרת פרויקט הריסה ובנייה מחדש על פי תמ"א 38/2, נדחתה התנגדות בעלת דירת קרקע בבניין. המפקחת על המקרקעין פסקה שזכויותיה של הדיירת המתנגדת (להלן: "המתנגדת") לפרויקט לא נפגעו באופן מהותי, ומשכך אין הצדקה להתנגדותה. יחד עם זאת, נפסקו למתנגדת פיצויים כספיים, בשל

הסתמכות המפקחת על חוות דעת השמאי שהיא מינתה (להלן: "שמאי המפקחת"), לפיה ישנו אי-שוויון בין בעלי הדירות, במובן זה שעלית ערך דירת המתנגדת בעקבות הפרויקט, נמוכה בהרבה מעלית ערך יתר בעלי הדירות בבניין.

הדיירים הגישו ערעור על פסיקת הפיצויים, וטענו שהפיצויים שנפסקו למתנגדת לא נכונים משני גימוקים: האחד, נפלו פגמים משמעותיים בחוות דעת שמאי המפקחת, עליה היא הסתמכה בפסק דינה. הנימוק השני, הפיצוי נקבע בהתבסס על היעדר שוויון כספי, למרות שהובהר שדירת המתנגדת נהנית מהגדלה משמעותית בשטחה ולא הופלתה ביחס ליתר הדיירים. המתנגדת גם היא עירערה בטענה שמגיע לה יותר ממה שנפסק

לה, בטענה שהפגיעה בזכותה לקניין חמורה יותר מהפיצויים שנפסקו לה. לטענתה, כל שביקשה הוא להתגורר בקומת קרקע ולא לדדת ברמת חייה. משכך, הסתפקות המפקחת בנקודת מבט כלכלית בלבד וזיכוייה בפיצויים כספיים, שגויה ופוגעת בזכות הקניין. המתנגדת הוסיפה וטענה, כי דירת התמורה אינה ראויה מאחר שהיא מתוכננת באופן לקוי, וכי מרגע שהמפקחת אימצה את חוות דעת שמאי המפקחת, לפיה הפרויקט אינו כלכלי לבעלי הדירות, היה על המפקחת להימנע מאישור הפרויקט.



יש להבחין בין הפגיעה בקניין בדירתו הייחודית של המיעוט, לבין הפגיעה בקניינו ברכוש המשותף, תוך שההגנה שיש ליתן לקניין בדירה הייחודית היא הגנה חזקה יותר