

שווי כספי במקום סילוק יד:

"הטלת עוגן ולא במשפט"

[/od-nadlan.co.il](https://od-nadlan.co.il) 

עו"ד ספיר זילבר



**מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים:
תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית**

עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד ספיר זילבר

גרסת הדפסה 

שווי כספי במקום סילוק יד:

"הטלת עוגן ולא במשפט"

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ירום שגן

מספר ההליך: רע"א 4657/21 **ישראל מאיר כהן ואח' נ' משה"ב חברה לבניין ופיתוח בע"מ**
ערכאה: בית המשפט העליון, בפני כב' הרכב השופטים, נ' סולברג, ח' כבוב, ר' רונן. **פרטי**
המקרקעין: רחוב הבנים 19-21, רמת גן. **תאריך מתן פסק הדין:** 3.8.2022. **ב"כ המבקשים:** עו"ד אבי עמבר

בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בע"א 58960-06-20.

המשיבה היא חברה שביצעה פרויקט התחדשות עירונית תמ"א 38/2 בשני מגרשים ברמת גן. המבקשים הם חלק מהדיירים של בניין מצרני לפרויקט, בתחום בני ברק. במהלך עבודות הביסוס והבנייה של הפרויקט, החדירה החברה עוגנים זמניים לא-נשלפים למגרש הסמוך, ללא הסכמת בעלי הזכויות. מטרת העוגנים הזמניים היא לספק תמיכה עד לסיום הקמת היסודות הקבועים של הפרויקט. ואולם, למרות הכינוי "זמניים", כשמסתיים השימוש בעוגנים הזמניים הללו הם נותרים באדמה, לתקופה בת כ-50 שנים, שבסופה – הם מתפוררים. העוגנים הוחדרו לעומק של כ-18 מטרים מתחת לפני הקרקע, והם נפרסו על פני שטח קרקע של 380 מ"ר.

המבקשים הגישו תביעה, ובה דרשו **סעד של סילוק יד**. בנוסף דרשו שני סעדים כספיים.

האחד – שווי החיסכון הכספי שצמח לחברה מהחדרת העוגנים (חיסכון שנבע מאי-שימוש בטכניקה אחרת, יקרה יותר, שלא הצריכה פלישה למקרקעי המבקשים);

השני – דמי שימוש ראויים, לתקופה שבה העוגנים צפויים להישאר במקרקעי המבקשים.

לא הייתה מחלוקת בין הצדדים, שלא ניתן לשלוף את העוגנים, וששליפתם (דהיינו מתן סעד של סילוק יד) מחייבת את הריסת הבניין הסמוך. שליפת העוגנים והקמת הבניין הסמוך מחדש, בסך כולל של למעלה מ-6.5 מיליון ₪.

בית המשפט העליון נתן רשות ערעור, דן בערעור, והחליט – לקבלו באופן חלקי.

נקבע, בדעת רוב, כי אין לתת סעד של סילוק יד בנסיבות העניין, משום שנתנתו, פירושה – הריסת הבניין והקמתו מחדש תוך פגיעה בצדדים שלישיים: הדיירים בבניין הסמוך שלא הגישו את התביעה, ושלא צורפו לתביעה כצד העלול להיפגע. עוד נקבע, שהחברה אדישה ביחס למתן הסעד של סילוק יד, משום שהפלישה שלה נעשתה מטעמים כלכליים גרידא, לתקופת הבנייה הקצרה, בניסיון לחסוך שימוש באמצעי עיגון יקרים יותר.

בית המשפט הוסיף, שסעד של סילוק יד, בנסיבות העניין, פירושו מתן סעד כספי בגובה 6.5 מיליון ₪. אולם סעד כספי זה היה משתנה באופן קיצוני אם המגרש שאליו נעשתה הפלישה היה מגרש ריק או אם המגרש שאליו נעשתה הפלישה היה מגרש שבנוי עליו בניין רב קומות. בנוסף נקבע, שדרישת הדיירים לסילוק יד לא נבעה מאי-נוחות או פגיעה מיוחדת במקרקעיהם, אלא רק מרצונם לנהוג ב'שירות בעלים'. על כן, נקבע כי אין לתת סעד של סילוק יד, משעה שמתן סעד זה אינו משרת את התכליות העומדות בבסיסו.

אשר לסעד של שווי אי-סילוק יד, נקבע, תוך אזכור רע"א 6339/97 **רוקר**, שלמרות ההגנה שבדין על זכות הקניין, הרי שזכות זו אינה מוחלטת. באותם מקרים חריגים ונדירים שבהם אין הצדקה לתת סעד של סילוק יד, ניתן לשקול מתן סעדים חלופיים. על כן, מאחר שהדיירים דרשו סילוק יד מלא, ומאחר שבית המשפט קבע שמדובר באחד מהמקרים החריגים שבהם אין הצדקה להורות על סילוק יד, קמה סמכות לבית המשפט לפסוק סעד חלופי, כדוגמת שווי אי-סילוק יד, וזאת – מבלי שסעד זה היה צריך להתבקש בכתב התביעה.

אשר לשוויו הכספי של 'שווי אי-סילוק יד' – צוין כי מאז פסק דין **רוקר** חלפו קרוב ל-25 שנים, אולם בית המשפט העליון טרם נדרש לשאלת גובה הפיצוי המתאים. נקבע, בדעת רוב, בהסתמך על גישת התיאוריה הכלכלית למשפט, ועל פי התיאורמה של קוז, שהתנהלותה של החברה, בביצוע פלישה מודעת, מנעה מהדיירים מלקיים משא ומתן לגבי הסכמתם להחדרת העוגנים מלכתחילה. **בנסיבות העניין נקבע, כי מגיע לדיירים כפל פיצוי, ששוויו הוא כפול מהתועלת הכלכלית שהשיאה החברה לעצמה; זאת בנוסף לתוספת דמי השימוש שנקבעו בבית המשפט המחוזי.**

בית המשפט העיר, באמרת אגב, כי לא היה מקום לפסוק דמי שימוש בנוסף לשלילת ההתעשרות של החברה, משום שמדובר בשימוש כפול בעילה של עשיית עושר ולא במשפט (תוך שעמד על ההבחנה שבין דמי שימוש נזיקיים לבין דמי שימוש מכח דיני עשיית עושר). יחד עם זאת, מאחר שהחברה לא הגישה בקשת רשות ערעור מטעמה – הוחלט שלא לשנות את פסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין זה. דעת המיעוט של השופטת ר' רונן סברה, כי לא מדובר בעילה כפולה של עשיית עושר, וכי היה מקום להורות על תשלום דמי שימוש נזיקיים.

הערת המערכת:

נדמה שלמרות פריסת היריעה התיאורטית הרחבה, התוצאה היא לא-מוצדקת. מדובר בפלישה למקרקעין, שנעשתה בכוונת מכוון, בידיעה מראש, למטרות כלכליות גרידא. בסופו של דבר, את הסעד הכספי של שווי אי-סילוק יד, בית המשפט כימת בכפל של שלילת התועלת הכלכלית שמכח דיני עשיית עושר. נדמה, שלא מדובר בסעד כספי משמעותי, אשר אכן יוכל לשמש כהרתעה אמיתית מפני נקיטת מהלכי פלישה דומים בעתיד, משום שהוא מתייחס אך לאמצעי האלטרנטיבי הזול ביותר שבו ניתן היה לנקוט חלף הפלישה, ואין הוא מתחשב בתועלות הכלכליות הנוספות הנוצרות עקב הפלישה, למשל – חסכון בזמן. בנוסף, נדמה שיש ממש בדברים שהובאו בדעת המיעוט, ביחס להצדקה לפסיקת דמי שימוש נזיקיים, הן בכלל והן בנסיבות העניין.

נעיר, שמבחינה סטטוטורית, קיימות במקומות שונים תכניות שמאפשרות החדרת עוגנים זמניים למגרשים סמוכים בהתבסס על זכות המעבר הקבועה בסעיף 63(8) לחוק התכנון והבנייה. שאלת ההסתמכות על הוראה כאמור הועלתה אמנם בפסק הדין, אולם לא נתבררה בו, וקרוב לוודאי שהיא תגיע לפתחו של בית המשפט בעתיד, בהינתן העקרונות שנקבעו בפסק הדין מושא העניין.