



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 31522-09-22 רונן בר אחזקות בע"מ נ' בן ארוש ואח'

לפני כבוד השופטת עדי ניר בנימיני

התובעת:

רונן בר אחזקות בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד שי הניג

נגד

הנתבעים:

1. מאיר בן ארוש
2. רמה בן ארוש
- ע"י ב"כ עו"ד יאיר מינטוס
3. שוקרון פלט (נמחקה)
4. לאה כהן
- ע"י ב"כ עוה"ד יהודה בוקוולד ורן אפק
5. ליזה ליאת צמרת
- ע"י ב"כ עוה"ד אליעזר גריסרו
6. רחל צברי
- ע"י ב"כ עוה"ד יהודה בוקוולד ורן אפק

פסק דין

לפני תביעה לסעד של צווי הריסה ולחלופין תשלומי איזון כנגד חלק מבעלי הזכויות בבית משותף, בטענה לבניה ללא או בסטייה מהיתר על גבי הרכוש המשותף וללא הסכמת כל בעלי הזכויות; ותביעה לסעד כספי בסך של 237,255 ש"ח.

פתח דבר

1. התובעת, חב' רונן בר אחזקות בע"מ, היא הבעלים של יחידה מסחרית בקומת הקרקע של בית משותף ברח' עולי הגרדום 44-48, תל-אביב, הידועה כגוש 6638, חלקה 201, תת חלקה 13. התובעת נרשמה כבעלת זכויות בלשכת רישום המקרקעין בשנת 2009. במהלך בירור התיק היחידה עמדה ריקה ופנויה.

2. הנתבעים 1-2, משפחת בן ארוש, הם בעלי זכויות בתת חלקה 4 המשמשת למגורים בקומת המסד של הבניין באגף הדרומי ובני משפחתם מתגוררים בה בפועל; הנתבעת 4, לאה כהן, היא בעלת הזכויות בתת חלקה 18 המשמשת דירת מגורים בקומה העליונה באגף האמצעי, בדירה מתגוררים נכדתה ובני משפחתה; הנתבעת 6 רחל צברי, היא בעלת מחצית מהזכויות בתת חלקה 15, המשמשת דירת מגורים בקומה העליונה באגף הצפוני, והיא מתגוררת בה בפועל. התביעה כנגד הנתבעת 5, שמחזיקה בתת חלקה 15 במשותף עם הנתבעת 6, נדחתה לאחר שנתבעת 5 חתמה על



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 31522-09-22 רונן בר אחזקות בע"מ נ' בן ארוש ואח'

הסכם תמ"א בבניין. התביעה כנגד הנתבעת 3, היא בעלת הזכויות בתת חלקה 3, נמחקה לאור הגעה להסכמות.

3. התובעת עותרת לצווי הריסה של מה שנטען על ידי חריגות בניה ושימוש ברכוש משותף ללא הסכמה. לחלופין עותרת לפסיקת דמי איזון מהוונים. עוד עותרת התובעת לפסיקת דמי שימוש ראויים לפי סעיף 33 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 לתקופה של שבע שנים בצירוף הפרשי הצמדה וריבית וכן לסעד כספי בגין אובדן הנאה וחוסר תום לב.

4. ברקע התביעה פרויקט התחדשות עירונית (תמ"א 38/2) שמקודם בבניין (להלן: "פרויקט התמ"א"). עובדה זה עלתה עוד בכתב התביעה שם נכתב כי רוב דיירי הבניין חתמו על הסכם תמ"א עם חברת יזמית מנור גנים בע"מ, והנתבעים מסרבים לקדם את הפרויקט (סעיף 38 לכתב התביעה). אין מחלוקת כי התובענה הוגשה רק כנגד בעלי הדירות שלא חתמו על ההסכם עם היזם הספציפי, אף על פי שבעלי יחידות רבים נוספים בבניין ביצעו הרחבות, חלקם ללא כל היתר. ככל שהלך והתקדם ההליך התברר כי פרויקט התמ"א מהווה את הגורם המניע ולמעשה הסיבה הבלעדית להגשת התביעה. כך, ביום 20.11.2023 נמחקה התביעה נגד הנתבעת 3 (התובעת לא הכחישה שהמחיקה הייתה תולדה של הגעה להסכמות בקשר לפרויקט התמ"א). ביום 14.5.2026 נדחתה התביעה נגד הנתבעת 5, בכפוף לתנאים של נספח התמ"א שנחתם בינה לבין החברה היזמית והתחייבותה הנתבעת 5 לחתום עליו ולהצטרף לפרויקט.

5. הדברים הגיעו לשיא בדיון ההוכחות. במהלך חקירתו הנגדית של נציג התובעת, מר רונן בר (להלן: בר), עלה באופן מובהק, חריג וחד משמעי, כי התובענה לא נועדה לשרת את עילותיה המוצהרות, כי לנציג התובעת אין כל עניין בעילות התביעה, אין לו ידיעה אישית על עובדות התביעה ועובדות תצהירו, ותכליתה אחת – הפעלת לחץ על הנתבעים לחתום על הסכם התמ"א עם יזם ספציפי, כאשר מי שיחתום על ההסכם – יוסר מההליך. עוד בוסס באופן חד משמעי כי מי שעומד מאחורי התביעה הוא אותו יזם תמ"א, כי הוא זה שזים את הגשת התביעה ו"גייס" את התובעת לצורך כך, הוא זה שמשלם את שכר טרחת בא כוח התובעת, והתובעת משמשת כ"כלי" להגשת תביעה שתכליתה הפעלת לחץ לקידום אינטרס אחר.

הפער בין טענות כתב התביעה לבין מצב הדברים העובדתי והמשפטי בפועל

6. בכתב התביעה נטען כי נתבעים 1 ו-2 (תת חלקה 4) עושים ביחידה שימוש חורג לא היתר, וכי הם פלשו וגדרו חלק מהחצר המשותפת בשטח של כ-50 מ"ר תוך השתלטות על רכוש משותף. בקשר לתת חלקה 15 (נתבעים 5 ו-6) נטען כי הדירה הורחבה על גבי רכוש משותף (גג וחזיתות מזרחיות ומערביות) תוך שימוש בזכויות בניה השייכות לכל בעלי הדירות, וכי יצרו יחידת דור נוספת בשטח של 50 מ"ר בעלת כניסה נפרדת, ללא היתר בניה וללא היתר לפיצול והוספת יחידה. ביחס לתת חלקה 18 (נתבעת 4) נטען כי הדירה הורחבה על גבי רכוש משותף (גג וחזיתות) ובשטח



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 31522-09-22 רונן בר אחזקות בע"מ נ' בן ארוש ואח'

שבין התקרה לרעפים יצרו יחידת דיור נוספת בשטח של 50 מ"ר בעלת כניסה נפרדת, אותה משכירה הנתבעת ללא היתר בניה וללא היתר לפיצול והוספת יחידה, תוך שימוש בזכויות הבנייה השייכות לכל הדיירים. עוד נטען לפתיחת חלון לא חוקי (סעיף 24 לכתב התביעה).

7. טענות התובעת כפי שפורטו בכתב התביעה, התבררו עם תום ההליך כמנופחות וצומצמו משמעותית בסיכומים. כך, בקשר למשפחת בן ארוש (תת חלקה 4) ניתן ביום 25.10.2023 היתר לשימוש בדירה למגורים ולהרחבת הדירה מזרחה תוך שימוש בחלק מהחצר לצורך ההרחבה. ערר שהוגש על ההחלטה נדחה ביום 28.7.2024. תביעה שהוגשה למפקחת על רישום המקרקעין, בטענה להעדר רוב קנייני לביצוע ההרחבה – נדחתה בפסק דין מנומק ומקיף של כב' המפקחת הבכירה דגנית קציר ברין ונקבע כי אין מניעה קניינית מביצוע ההרחבה של הדירה על גבי שטח החצר (5/1436/2024) (להלן: **פסק דין המפקחת**). לתת חלקה 15 היתר בניה מיום 17.6.2003 להרחבה חזיתית ועורפית והגבהת הגג בשטח של 93 מ"ר. לתת חלקה 18 ניתן ביום 15.8.2000 היתר בניה הכולל הרחבה חזיתית ועורפית בשטח של 133.6 מ"ר ומרפסת גג בשטח של 11.6 מ"ר.

8. העובדה כי לעיקר הפעולות הנטענות כבלתי חוקיות קיימים היתרים תקפים, אשר ניתנו כדין על ידי הרשויות המוסמכות, שומטת את הקרקע תחת טענות כתב התביעה בדבר שימוש נרחב ללא היתר והשתלטות על רכוש משותף. כפי שיפורט בהמשך, גם הטענה לשימוש בזכויות בניה ששייכות לכלל הדיירים התבררה כלא נכונה. ממצאים אלו, המבוססים על ראיות אובייקטיביות ועל הכרעות שיפוטיות ומנהליות קודמות, מלמדים כי עיקר התביעה, כפי שהוגשה, נעדרת בסיס עובדתי ומשפטי איתן.

9. לפי סיכומי התובעת, ולאחר שהובהר שכל הנתבעים אוחזים בהיתרי בניה כדין, הטענות שנתרו לבסוף הן בעיקר ביחס לשטח שלא נכלל בהיתר, לפי ממצאי חוות דעת מומחה בית המשפט מר זהר עירון (חוות דעת מיום 26.5.2024 ותשובות לשאלות ההבהרה), כדלקמן: משפחת בן ארוש (תת חלקה 4) – טענה לשימוש בחצר בשטח של 10 מ"ר ודרישה לפירוק הגדר שמפרידה בין החצר לשטח ציבורי; לאה כהן (תת חלקה 15) – טענה להוספת חלל גלריה פנימי פתוח מעל המטבח ומדרגות עץ פנימיות, טענה כי בצד מזרח נפתח פתח אחד במקום שני חלונות לפי ההיתר, בצד מערב פתח אוורור נוסף לחדר שירותים וטענה לשטח כלוא שאין אליו גישה של 14.9 מ"ר; רחל צברי (תת חלקה 18) – טענה כי הדירה הורחבה בסטייה מההיתר בשטח של 10 מ"ר, וטענה להרחבת מרפסת בסטייה מהיתר של 7 מ"ר ושטח כלוא ללא גישה של 12.5 מ"ר.

10. לטענת התובעת בסיכומיה, חריגות אלו מצדיקות להורות על צווי הריסה וסילוק יד, ולחילופין פסיקת דמי היוון מלאים לעתיד. עוד עתרה התובעת לפסיקת דמי שימוש ראויים. לטענת



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 31522-09-22 רונן בר אחזקות בע"מ נ' בן ארוש ואח'

הנתבעים, התביעה עולה כדי שימוש לרעה בהליכי משפט כאמצעי פסול לכפיית הסכם תמ"א, ויש לדחות אותה משלא בוססו עובדות ומשפטיות יסודות התביעה.

11. לאחר ששקלתי את טענות הצדדים, ובנסיבות הייחודיות של ההליך, ולנוכח משקלם המצטבר של הטעמים שיפורטו להלן – הגעתי לכלל מסקנה כי דין התביעה דחייה במלואה.

על היחס שבין טענות קנייניות ותכנוניות, שימוש לרעה בזכות במקרקעין וחובת תום הלב

12. בתי המשפט עמדו על כך שישנם מקרים בהם תדחה תביעה של דייר אחד כנגד דייר אחר בבית משותף, בטענה לבניה ברכוש משותף, משיקולי תום לב ושיהוי. בפסק הדין המנחה, רע"א 6339/97 **רוקר נ' סלומון**, פ"ד נה(1), 199 (1999) (להלן: **עניין רוקר**), נקבע כי שיקול דעת של בית המשפט שלא להיעתר לסעד של סילוק יד ולצו להריסת בניה ברכוש משותף, מקורו בעקרון תום הלב הכללי, אשר בא גם לידי ביטוי בסעיף 14 לחוק המקרקעין המורה "בעלות וזכויות אחרות במקרקעין, אין בהן כשלעצמן כדי להצדיק עשיית דבר הגורם נזק או אי נוחות לאחר". בית המשפט עמד שם על האיזון שנדרש לבצע בין אופיו ומעמדו של האינטרס הנפגע, מהות היחסים בין הצדדים, ועוצמת התוצאה של הסרת הפגיעה הנטענת. ברע"א 8186/07 **כרמל נ' ינקוביץ**, פסקה 6 (1.1.2008), עמדה כב' השופטת ע' ארבל על כך ש"לבית המשפט שיקול-דעת אם ליתן סעד מכוח הזכות הקניינית, כאשר ייתכנו מצבים בהם תידחה תביעה להריסת מבנה לא חוקי מכוח עקרונות תום לב ומניעות". ברע"א 8666/10 **נעמה נ' טורקיה** (19.2.2012) עמד בית המשפט העליון על כך שעל אף מעמדה החוקתי של זכות הקניין בעל נכס מקרקעין אינו נהנה מאוטונומיה מוחלטת ואין לו זכות לנוהג "בשרירות בעלים". בהתאם נפסק כי ייתכנו מקרים שבהם יוגבלו הסעדים להם זכאי בעל הזכות הקניינית, אף שזו נפגעה על ידי הזולת, על מנת למנוע מבעל דין לעמוד על זכותו באופן המסב פגיעה בלתי סבירה ליריבו.

13. עקרונות אלו יושמו גם בערכאות הדיונית. בת"א (שלום י-ם) 42968-10-23 **אילון נ' שלום**, פסקה 39 (9.3.2026) דחה בית המשפט תביעה לצו הריסה של חדר שנבנה על שטח מרפסת שהיא רכוש משותף, תוך קביעה כי התביעה קנטרנית, טורדנית והוגשה בחוסר תום לב כנקמה. בית המשפט הדגיש כי הפגיעה היא מזערית ואינה מצדיקה נזק לא מידתי של הריסה, וכי התובעת נמנעה מלפעול משך שנים רבות. בת"א (שלום י-ם) 29623-08-24 **מרסיאנו נ' יעקב**, פסקאות 27-25 (11.3.2026) נדחתה דרישה להריסת מחסנים שנבנו בחריגה מהיתר בשטח הנתבע, מאחר שלא הוכח כי הם גורמים למטרד או נזק לתובעת (שאינה מתגוררת בדירה), ותוך הטלת ספק רב בתום הלב שבהגשת התביעה.

14. יישום אמות מידה אלו בענייננו, מביא לכלל מסקנה כי דין התביעה דחייה. הגעתי למסקנה זו בנסיבות הייחודיות של מקרה זה, ולנוכח הטעמים שיפורטו ומשקלם המצטבר של הדברים.





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 31522-09-22 רונן בר אחזקות בע"מ נ' בן ארוש ואח'

15. ראשית, נציג התובעת בחקירתו הנגדית אישר פעם אחר פעם שהשימוש שעושים הנתבעים כלל לא מפריע לו, כי אין לו כל ידיעה אישית ביחס לטענות התביעה, וכי הוא מעולם לא פנה בעניין זה לנתבעים – לא לאורך השנים מאז רכש את היחידה ולא טרם הגשת התביעה, מהטעם שאין לו עניין בסעדי התביעה המוצהרים. בר אישר שתצהירו נכתב על ידי עורך הדין ושהוא חתם עליו מבלי שיש לו ידיעה אישית ומבלי שבדק בעצמו את הדברים, אלא הסתמך על דברי היוזם ועורך הדין. בחקירתו הנגדית לא ידע להשיב כשנשאל על עובדות תצהירו, ותשובותיו בחקירתו הנגדית ביססו תמונה שונה מזו מגרסת התצהיר.

בר חזר מספר פעמים בחקירתו הנגדית שהבנייה שבוצעה על ידי הנתבעים כלל לא מפריעה (עמ' 17, שו' 20-22; עמ' 29 שו' 26-32). כשנשאל האם פנה לנתבעים טרם הגשת התביעה – השיב בשלילה (עמ' 17, שו' 23-31) ואישר כי לא אכפת לו שיש דיירים נוספים שהרחיבו את דירתם באופן דומה, כל עוד הם חתמו על הסכם התמ"א (עמ' 31, שו' 8-12). בהמשך אף ביקש בר להבהיר כי הוא לא מכיר את הנתבעים וכי "אני אין לי שום דבר נגד אף אחד מהדיירים פה..." (עמ' 18, שו' 1-2). כל אלה מצביעים על היעדר עילת תביעה אמיתית מצד התובעת, בקשר לטענות העומדות בבסיס התביעה.

כשנשאל בר אילו הפרות בנייה ביצעו הנתבעים 1 ו-2, לא ידע להשיב; כשנשאל מה הוא מבקש מהם להרוס הוא לא ידע להשיב (עמ' 15, שו' 18-29). כשנשאל האם יש לו ידיעה אישית שמשפחת בן ארוש עושה שימוש ייחודי בחצר – ענה בשלילה ואישר שלא בדק מול השכנים האם הסכימו לשימוש של משפחת בן ארוש בחצר (עמ' 25, שו' 26-31). בר אישר שאינו יודע מי הקים את הגדר, שהוקמה עוד לפני שרכש את היחידה שבבעלותו, ואישר כי לא נמנע ממנו שימוש בחצר (עמ' 19, שו' 27-31; עמ' 21, שו' 12-14; עמ' 22, שו' 4-7). כשנשאל באופן ספציפי האם פנה למשפחת בן ארוש לבקש מפתח לשער – ענה בשלילה. בהמשך אישר בר במענה לשאלה שנשאל, שגרם למשפחת בן ארוש להוציא כסף רב על עורך דין על מנת להתגונן בפני תביעה "בלי שיש לך שום טענה כלפיו, כי הוא לא השתמש בשימוש בלעדי לשיטתך, הוא לא השתמש בזכויות בנייה, והסכמת לשימוש לו לזכויות בנייה" וכשנשאל "אתה לא חושב, שאם היו עושים לך את זה דבר נורא?" השיב: "יכול להיות שכן" (עמ' 25, שו' 9-15).

כשנשאל מה מפריעה לו הגלריה הפנימית שרחל כהן בנתה בתוך הדירה שלה השיב: "אני לא מכיר את זה. איזה גלריה?" ואישר שהטענות בקשר לחלל הגלריה, לחלונות ולמרפסת לא מפריעות לו, אינן בידעו והוא מסתמך על חוות דעת המומחה (עמ' 30, שו' 15-17, 25-27). כאשר נשאל על ידי בא כוחה של רחל צברי על כך שבכתב התביעה נכתב ש"השכנים ניסו לבוא בדיון ובדברים עם הנתבעים כדי שישדירו את החריגות" ענה באופן חד משמעי שזה לא נכון (עמ' 32, שו' 13-16). כלומר: בר אישר בחקירתו הנגדית שטענה עובדתית שנטענה בכתב התביעה אינה נכונה. בר



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 22-09-31522 רונן בר אחזקות בע"מ נ' בן ארוש ואח'

אשר כי הוא ניזון מפיו של היזם ושל בא כוחו (עמ' 18, שו' 13), וכי חתם על תצהיר העדות הראשית שנכתב על ידי עורך הדין, מבלי שבדק את העובדות בעצמו (עמ' 25, שו' 20-22).

אם כן, תשובותיו הברורות של בר בחקירה הנגדית מבססות תמונה עובדתית שונה מזו שהוצגה בתצהיר העדות הראשית מטעמו, שנוסח על ידי עורך הדין. בנסיבות אלו, לאחר שמיעת עדותו של בר, אין מנוס מהמסקנה שתצהירו לא יכול לבסס את הגרסה המופיעה בו. בת"א (שלום ת"א) 55728-04-19 מובשביץ נ' ארביב, פסקה 49 (8.8.2022) עמד כב' השופט ט' חבקין על "החיסרון בשיטתנו הנוהגת שלפיה עורכי הדין עורכים את התצהירים ומנסחים אותם בלשונם, והעדים חותמים עליהם לאחר מכן כאות לאישור, ובבית המשפט מתברר שהעד אינו יודע על מה חתם ואף אינו מבין את האמור בתצהירו. סיטואציה זו, כידוע היטב לעוסקים במלאכה, היא למגינת הלב חזון נפרץ במקומותינו" כמו בענייננו, גם שם, בית המשפט הגיע למסקנה שהתצהיר אינו מבטא את מילותיה של העדה, אלא נוסח עבודה, ולכן אינו יכול לבסס את הגרסה המופיעה בו.

באופן דומה, טענות התובעת בסיכומיה, לחריגות בניה שלא הוכשרו ולפגיעה קניינית ברף גבוה, אינן עולות בקנה אחד עם הדברים הברורים והחד משמעיים של נציג התובעת בחקירתו הנגדית, שגילה אדישות, העדר ידיעה אישית והעדר עניין בחריגות. טענת התובעת בסיכומי התשובה כי לא מצופה מנציגה לזכור ולדעת בעצמו את הדברים ולכן נסמך על אנשי מקצוע, היא מיתממת ולא ראויה בנסיבות העניין. בענייננו לא מדובר במצב שבו בעל דין נדרש לעזרת אנשי מקצוע ומומחים כדי לבסס מבחינה מקצועית את טענותיו על הפגיעה הנגרמת לו, בעטייה הוא זכאי לסעד, אלא במצב שבו בעל הדין התקשה להשיב בחקירתו הנגדית מה מיוחס לכל נתבע, ציין כי אותן הפרות נטענות לא מפריעות לו ולא פוגעות בו, ואשר מספר פעמים, כי לו היו הנתבעים חותמים על הסכם התמ"א היה חוזר בו מתביעתו. מהאמור ניתן לחלץ הודאה בכך שהוא אינו עומד על טענות התביעה והסעדים המוצהרים שהתבקשו בה.

מצב דברים זה, שבו התובעת באמצעות נציגה בהליך, אינו בקיא בפרטיות תביעתו ואינו מגלה בה עניין אמיתי, מכרסם ביסודותיה העובדתיים של התביעה, ומחזק את המסקנה כי באיזון שבין זכות הקניין לעקרון תום הלב – אין מקום להיעתר לסעדים הדרסטיים של הריסה או סילוק יד, שאינם מידתיים ביחס לחריגות הבנייה הנטענות.

16. שנית, בוסס כי דיירים רבים נוספים ביצעו הרחבות ושימושים דומים בבית המשותף. בפסק דינה של המפקחת על רישום מקרקעין בעניין משפחת בן ארוש נקבע כי "במרוצת השנים, ניצלו רבים מבין בעלי הדירות בבית את זכותם להרחיב את דירותיהם". המפקחת פירטה כי הורחבו תתי חלקות 10, 14, 15, 18, 19, 20 וציינה כי דירות נוספות הורחבו ללא היתר, ובהן תתי חלקות 3, 5, 16 ו-17. על בסיס עובדות אלו קבעה המפקחת כי התנהגות זו מלמדת על פרקטיקה נוהגת בבניין.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 31522-09-22 רונן בר אחזקות בע"מ נ' בן ארוש ואח'

בנסיבות מקרה זה, הגשת התביעה באופן סלקטיבי רק כנגד בעלי הדירות שלא חתמו על הסכם התמ"א, כאשר בעלי יחידות נוספות שלא נכללו בהליך ביצעו הרחבות ושינויים (חלקם אף ללא היתר), עולה כדי שימוש לרעה בזכות, המצדיקה שלא להיעתר לסעד של צווי הריסה וסילוק יד. בהקשר זה מצאתי להוסיף, כי נציג התובעת לא התייצב במועד שנקבע לסירור של מומחה בית המשפט בבניין, וכך מנע את האפשרות לבדוק האם בוצעו שינויים בדירתו. אני ערה לטענה כי בדירתו לא בוצע כל שינוי, אולם לא ניתן להסתפק בכך, והעובדה שלא אפשרו למומחה בית המשפט לבדוק זאת – פועלת לחובתו. וראו חקירת מומחה בית המשפט שאישר כי תת חלקה 13 בבעלות התובעת הייתה נעולה, לא ניתן היה להיכנס אליה ולמדוד אותה, ולא ניתן לקבוע בוודאות שלא בוצעו בה שינויים (עמ' 35, שו' 18; עמ' 36, שו' 3 ו-24 לחקירת המומחה).

זאת ועוד. במקור נתבעה בהליך גם בעלת הזכויות בתת חלקה 3 שסמוכה לתת חלקה 4, בטענה כי פלשה וגידרה שטח של כ-70 מ"ר בחצר המצויה בקומת הקרקע (סעיף 24 בכתב התביעה). כאמור, התביעה נגדה נמחקה לאחר, שכפי שנטען ולא הוכחש, הושגו הסכמות בקשר לתמ"א. מלכתחילה לא הוגשה תביעה נגד בעלי הזכויות ביחידה הסמוכה הנוספת בקומת הקרקע (ככל הנראה משום שאינם מתנגדים לפרויקט). מחומר הראיות עולה שגדרות הבטון המפרידות בין החצר הסמוכה לתת חלקה 4 לחצרות הסמוכות מכיוון מזרח ומערב לא הוקמו על ידי הנתבעים 1-2 שאינם מתנגדים כי יינתן צו להריסתם או לפתוח בהם פתח. עוד בוססו העבודות הבאות: למשפחת בן ארוש אין דרך אחרת להיכנס לדירה בבעלותם, אלא דרך החצר (חוות דעת המומחה עמ' 9 סעי' 1, עמ' 17 סעי' 7.5; עמ' 19, עמ' 20 לחקירת המומחה מיום 25.9.2025, שו' 5-13); המפתח לשער הותקן לבקשת דיירי הבניין מאחר שבחצר מותקנים בלוני גז השייכים לכל הדיירים ומי מהדיירים שמעוניין במפתח ולהיכנס לחצר יכול לעשות כן ללא כל מניעה (עמ' 40, שו' 28; עמ' 41, שו' 1-2). אף מומחה בית המשפט לא שלל בחקירתו הנגדית את האפשרות ששכנים נוספים עושים שימוש בחצר (עמ' 22 לחקירת המומחה). כמו כן, הוכח שבר בעצמו חתם בשנת 2021 למשפחת בן ארוש על בקשה קודמת להיתר בניה להרחבה הדירה על חשבון החצר. מכלול זה, בצירוף אישור בר כי השימוש בחצר לא מפריע לו, יוצרת מניעות מהעלאת טענות להעדר הסכמה, לכאורה, כעת.

כך גם ביחס לתת חלקה 18 ותת חלקה 15, בר אישר כי רכש את הדירה שלו שנים לאחר שניתנו ההיתרים ולאחר שבוצעו ההרחבות בפועל, אישר כי לא בדק זאת במועד הרכישה, ולא ידע להשיב כשנשאל בקשר להסכמות שנתנו קודמיו בנכס ולפיצוי אפשרי שקיבלו (עמ' 32-33). מומחה בית המשפט אישר בחקירתו הנגדית כי הבניה בתת חלקה 18 הושלמה ותואמת את ההיתר לפי תעודת גמר בנייה שקיימת בתיק הנכס (עמ' 45, שו' 15-19 לחקירת המומחה). לאמור יש להוסיף כי בדירתה של הנתבעת 4 (תת חלקה 15) נערכה ביקורת של מחלקת הפיקוח על הבנייה בעיריית תל-אביב, שהסתיימה ללא ממצא. לטענת הנתבעת 4, הפיקוח הוזמן לדירתה על ידי התובעת או מי מטעמה, לאחר הגשת התביעה, כאמצעי לחץ נוסף. בסיכומי התשובה טוענת התובעת כי מכתב מנהל פיקוח שימוש חורג וחלוקה בעירייה מיום 19.6.2023, על סיום הטיפול ללא כל ממצא, צורף כראיה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 31522-09-22 רונן בר אחזקות בע"מ נ' בן ארוש ואח'

חדשה לסיכומים, וכי הוא מתייחס רק לתלונה בקשר לחלוקת הדירה. אכן צודקת התובעת כי מסמך זה לא צורף כחלק מתיק המוצגים, ולא ניתן לצרפו בדרך זו. לצד זאת מצאתי להבהיר כי ביום 3.8.2023 הגישה הנתבעת 4 בקשה למחיקתה מהתביעה ולבקשה צורפו כנספחים מלוא המסמכים הקשורים לתלונה לעירייה ולפעולות שננקטו בהמשך לה, כך שלא ניתן לטעון שמדובר במידע ובמסמכים שלא עמד בפני הצדדים ובפני בית המשפט במהלך ניהול ההליך. כמו כן, עניין זה עלה במפורש בישיבת ההוכחות, בחקירתו הנגדית של מר סוויטי שמתגורר בתת חלקה 15, ומשכך הנתון העובדתי כי התקיים סיור של הפיקוח שהסתיים ללא ממצא מהווה חלק מחומר הראיות בתיק (עמ' 54, שו' 4; עמ' 59 שו' 12-25).

טענת התובעת בסיכומי התשובה כי ההסדרים עם הנתבעת 3 ו-5 מוכיחים שמדובר בתביעה נדרשת היא מוקשית. בקשר לנתבעת 5, שהיא בעלת זכויות במשותף עם נתבעת 6 בתת חלקה 15, אף עולה שאלה כיצד ניתן להמשיך ולעמוד על צווי הריסה ביחס לתת חלקה 15, כאשר התביעה כנגד מי שמחזיקה במחצית מהזכויות בדירה נדחתה בהסכמת התובעת. כל אלה מצביעים על חוסר תום לב, המצדיקים דחיית התביעה.

17. שלישית, מומחה בית המשפט אישר בחקירתו כי ניתן להכשיר את החריגות מההיתר לפי התכניות התקפות (עמ' 40, שו' 33; עמ' 41, שו' 7 לחקירת המומחה). התובעת אינה חולקת על כך אלא טוענת שהן לא הוכשרו עד מועד זה (עמ' 4 לחקירת המומחה). זאת ועוד, המומחה הסביר בחקירתו הנגדית כי "ביחידה 18 זה כמה מטרים יש שינוי של כמה מטרים שיכול להיות שזה התייחסות שונה לדברים" וכי "כבודה רואה שלא הוציאו פה צו הריסה, עובר פקח של העירייה כל הזמן הדברים נראים גם מבחוץ כנראה שהעירייה מסכימה עם זה. זה לא מפריע לא חורג ממה שנקבע" (עמ' 41 שו' 15-3 לחקירת המומחה). בקשר לשטחים הכלואים בתת חלקה 15 ובתת חלקה 18, השיב המומחה כי הוא לא הביא אותם לידי ביטוי בחוות דעתו מאחר ש"זה חללים אטומים שלא ניתן להיכנס אליהם לא ניתן למדוד אותם ולא עושים הם שימוש" (עמ' 55, שו' 28-23 לחקירת המומחה).

מומחה בית המשפט אף אישר בחקירתו הנגדית כי לפי התכניות החלות במקרקעין זכויות הבניה הן כמותיות ופרטניות (ולא שיעוריות), באופן שבו הרחבה של בעל יחידה אחת אינה גורעת מזכויות הבנייה המוקנות ליחידות האחרות (עמ' 23 שו' 20-17; עמ' 24 שו' 19-8; עמ' 25 שו' 3-1; עמ' 29 שו' 25-21; עמ' 42 שו' 32-22; עמ' 43 שו' 12-5 לחקירת המומחה).

טעמים אלו מחזקים את המסקנה כי בנסיבות הייחודיות של מקרה זה, באיזון שבין הפגיעה הנטענת בזכות הקניין, לפגיעה העשויה להיגרם לנתבעים – כאשר החריגות ניתנות להכשרה, אינן גורמות נזק ממשי, ואינן פוגעות בזכויות בנייה של אחרים – הרי שצווי הריסה או סילוק יד יהיו סעדים בלתי מידתיים ובלתי צודקים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 31522-09-22 רונן בר אחזקות בע"מ נ' בן ארוש ואח'

18. רביעית, פסק דינה של המפקחת על המקרקעין, שמנתח בהרחבה את הוראות התקנון המוסכם בבית המשותף ואת מצב הדירות השונות וההרחבות שבוצעו בהן בעבר, נותן מענה לעיקר הטענות הקנייניות. בתמצית, לפי פסק הדין, סעיף 4 לתקנון המוסכם בבית המשותף, מסמך את הדיירים להרחיב את דירתם ללא צורך בהסכמת יתר בעלי הדירות, וזאת בכפוף לשלושה תנאים: הסכמת הבעלים הרשום (רשות הפיתוח) שניתנה; הסכמת רשויות התכנון; והעדר פגיעה בזכות של בעל דירה לתוספת לפי חלקו היחסי. וראו גם: ע"א (מחוזי ב"ש) 34107-09-11 **ניסן נ' מימון** (4.6.2012), אליו מפנה המפקחת בפסק דינה. אני ערה לטענת התובעת בסיכומיה, כי פסק הדין של המפקחת אינו מחייב את בית המשפט, אך לא מצאתי כי יש מקום לסטות ממנו. פסק הדין של המפקחת מנומק, מקיף ויסודי ואני מאמצת את קביעותיו. האמור נכון אף משיקולי מדיניות שיפוטית, מניעת הכרעות סותרות מקום בו הערכאה לה מומחיות דנה בעניין והכריעה. הדברים מקבלים משנה תוקף לנוכח הטענה לשימוש הפסול בהליכי משפט (לטענת הנתבעים), ההליך בפני המפקחת, כמו ההליך לפניי, הוא חלק משרשרת הליכים שמגיש ומממן יזם הפרויקט תוך שימוש בדיירים שונים בבניין).

אני ערה לטענה התובעת כי פסק הדין של המפקחת יכול לחול רק בקשר לבניה לפי ההיתר – אולם משבוסס שניתן להכשיר את החריגות מההיתר וכי הרחבה של דירה אחת לא גורעת מזכויות בניה שמוקנות ליחידה אחרת – ובהינתן טיב, היקף, ואופי החריגות – ולנוכח השיהוי בהעלאת הטענות, העדר עניין של התובע בפגיעה הנטענת, חוסר תום הלב, והשימוש לרעה בזכות במקרקעין – אין מקום להיעתר לסעדים המבוקשים גם בקשר לשטחים האמורים. בהקשר זה יש להזכיר כי הגדרת "הרחבה" בחוק המקרקעין, אינה דורשת קיומו של היתר בנייה בפועל, אלא די בכך שניתן לקבל לגביה היתר בנייה לפי תכנית בת-תוקף. כל אלה, במצטבר, מטילים את הכף באופן ברור לדחיית התביעה.

19. אשר לטענה שעלתה בסיכומי התשובה של התובעת כי השימוש שניתן לתת חלקה 4 למגורים לא תקין (תוך הפניה לפסק דין של בית המשפט המחוזי בעניין אחר, מבלי שצוין מספר הליך (ככל הנראה כוונת התובעת לפסק הדין שניתן בעת"מ (מינהליים ת"א) 18025-12-25 **ירום אור נכסים בע"מ נ' ועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב** (21.7.2026)). בענייננו, בשונה מעניין **ירום**, ניתן על ידי הוועדה המקומית היתר לשימוש חורג, ערר על ההחלטה נדחה ותביעה למפקחת בשאלה הקניינית – נדחתה. החלטות אלו, שדנו באופן ספציפי בתת חלקה 4, הן חלוטות ומחייבות, והן מרוקנות מתוכן כל טענה בדבר אי-חוקיות השימוש ואין מקום להשוואה למקרים שבהם לא ניתנו היתרים, או שבהם ההליכים המנהליים והשיפוטיים לא מוצו באופן דומה.

20. אשר לטענה כי פסק הדין של המפקחת לא עוסק בתתי חלקות 15 ו-18 – טענה זו אינה מדויקת. פסק הדין של המפקחת מפרש את הוראות סעיף 4 לתקנון המוסכם של הבית המשותף,



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 31522-09-22 רונן בר אחזקות בע"מ נ' בן ארוש ואח'

פרשנות בעלת תחולה כללית, החלה גם ביחס לתתי חלקות אלו, ומכוננת עקרון משפטי רחב יותר החל על כלל הדיירים בבניין. אשר לטענה כי תשריט הבית המשותף לא תוקן ולא תואם את המצב בפועל ואת ההיתרים שניתנו – כפי שהסביר מומחה בית המשפט בחקירתו הנגדית "הרבה אנשים לא טורחים לתקן את תשריט רישום הבית המשותף" (עמ' 50, שו' 19-20 לחקירת המומחה) ולא מצאתי כי יש בטענה בקשר לאי ההתאמה בין התשריט, ההיתרים והמצב בפועל – כדי לסייע לתובעת בנסיבות העניין.

21. אשר לטענה כי נגרמת לבר פגיעה מהעדר מרחב מוגן ביחידה שבבעלותו – האינטרס בקיומו של פרויקט תמ"א 38/2 בבניין ברור, אולם גם אם יזכה בר בצווי ההריסה להם עתר בהליך – לא יהא בכך כדי לאיין את הפגיעה, לכאורה, מהעדר מרחב מוגן בדירתו. טענה זו שעלתה בסיכומי התשובה של התובעת רק חושפת פעם נוספת, את התכלית האמיתית של ההליך – הפעלת לחץ על הנתבעים להסכים לפרויקט.

22. אם כן, לנוכח מכלול הטעמים שפורטו בהרחבה לעיל, העתירה לצווי הריסה ולסילוק יד – נדחית. מצאתי להוסיף כי אין באמור כדי להוות אישור לבנייה בסטייה מהיתר, ואין בכך כדי להכשיר בדיעבד פעולות בנייה שבוצעו ללא היתר או בניגוד לו. אלא, זוהי קביעה נורמטיבית, שבנסיבותיו הייחודיות של מקרה זה, ולנוכח תכליתה האמיתית של התביעה – הסעדים של צווי הריסה אינם מידתיים ואין להיעתר להם. משקבעתי כי אין מקום לסעד של צווי הריסה ממילא מתייתרת העתירה החלופית לדמי איזון מהוונים (עתירה שגם מסיכומי התשובה של התובעת ניתן לחלץ הכרה בכך שלא בוססה דיה (סעיף 22 לסיכומי התשובה)) והיא אינה יכולה לעמוד בפני עצמה כאשר הסעד העיקרי נדחה.

23. אשר לעתירה לפסיקת דמי שימוש ראויים לפי סעיף 33 לחוק המקרקעין – תביעה לדמי שימוש מבוססת על שתי עילות, עילה נזיקית ועילה מכוח חוק עשיית עושר ולא במשפט, התשלי"ט-1979. בע"א 891/95 זידאני נ' סעיד, פ"ד נג(4) 769, 778 (1999), עמד בית המשפט העליון על כך שיש לבחון את הוראת סעיף 33 לחוק המקרקעין באספקלריה של חוק עשיית עושר ולא במשפט, ולא מדובר בעילת תביעה נוספת. סעיף 2 לחוק עשיית עושר מעניק לבית המשפט סמכות לפטור את הזוכה מחובת ההשבה: "בית המשפט רשאי לפטור את הזוכה מחובת ההשבה לפי סעיף 1, כולה או מקצתה, אם ראה שהזכייה לא הייתה כרוכה בחסרון המזכה או שראה נסיבות אחרות העושות את ההשבה בלתי צודקת". בהתאם, במקרים מסוימים, נמנעו בתי המשפט מחיוב בדמי שימוש ופטור מהשבה לפי הוראת סעיף 2. כך, במקרה מסוים, לא הוטל חיוב בנסיבות בהן השימוש היה בהעדר מחאה (ע"א (מחוזית"א) 1414/00 דן גת בע"מ נ' עונה (3.12.2001)). במקרה נוסף נדחתה טענה לדמי שימוש מהטעם של העדר עניין או יוזמה של התובע לעשות שימוש ברכוש המשותף (ת"א (שלום קריות) 20750-03-18 זוארץ נ' כהן, פסקה 63 (23.11.2021)). בת"א (שלום הרצ'י) 8847-02-17 בן



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 31522-09-22 רונן בר אחזקות בע"מ נ' בן ארוש ואח'

חורין נ' נציגות הבית המשותף רחוב קדושי 56 הרצליה, פסקה 86 (9.9.2018), נקבע שלא יהא זה צודק לחייב בדמי שימוש בנסיבות בהן הדיירים לא מחו על השימוש ולא נקטו הליך משפטי במשך שנים רבות. יישום האמור בעניינו מביא למסקנה כי משהוכח העדר עניין ברור של התובעת בשימוש לכאורה ברכוש המשותף ומשלא ננקטה כל פעולה או בקשה בעניין השימוש ברכוש המשותף – אין מקום לפסוק דמי שימוש.

גם לגופם של הדברים לא בוססה דיה הדרישה לדמי שימוש. בקשר לתת חלקה 15 ו-18, אישר מומחה בית המשפט בחקירתו הנגדית כי מאחר שהשימוש לא פוגע בזכויות הבניה הכמותיות של דירות אחרות בבניין, וככל שלא נדרשת הסכמה, ממילא לא קמה זכות לדמי שימוש (עמ' 29-31 לחקירת המומחה) מומחה בית המשפט שב וחזר על כך גם כשנחקר על ידי בא כוח התובעת: "הזכויות בנייה הנוספות הקיימות הן מוקצות ליחידות פרטניות ליחידות ספציפיות, לכל יחידה יש את ההקצאה שלה. זה לא גורע מכם דבר" (עמ' 52, שו' 23-26 לחקירת המומחה). בהמשך במענה לשאלת בית המשפט השיב כי אולי מגיע בגין החצר "וזה גם כן בספק איזה שימוש עושים בחצר..." (עמ' 53, שו' 8-10 לחקירת המומחה). אשר לחצר (תת חלקה 4) – לא בוסס במידה הנדרשת שימוש ייחודי בחצר באופן שמונע שימוש מדיירים אחרים, ולא בוסס שנמנע שימוש כזה מבר. מובהר כי אין באמור כדי להוות אישור לעשות שימוש ייחודי בחלק מחצר שהיא רכוש משותף, אלא שכאמור, בנסיבות העניין בכללותן, לרבות עדותו של בר והאדישות שגילה לנעשה בחצר – אין מקום לפסיקת דמי שימוש.

24. הטענה לפיצוי בגין אבדן הנאה ופיצויים בגין חוסר תום לב (שבכתב התביעה כומתו בסך כולל של 75,000 ש"ח) נזנחו בסיכומים, ואיני דנה בה.

25. ניתן היה לסיים את הדיון כבר בשלב זה. אך משהטענה לשימוש לרעה בהליכי משפט עלתה בצורה נרחבת בסיכומי הצדדים, ולנוכח התמונה המטרידה שעלתה במהלך חקירתו הנגדית של בר, מצאתי להתייחס גם לכך, כטעם נוסף המצדיק את סילוק התביעה.

על שימוש לרעה בהליכי משפט וסילוק על הסף

26. תקנות סדר דין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן: "התקנות"), קובעות איסור מפורש על שימוש לרעה בהליכי משפט בידי בעל דין. עוד בפתחן מוגדר בתקנה 4 לתקנות האיסור על שימוש לרעה כאחד מעקרונות היסוד המנחים את התקנות. במקרה שבו נמצא כי בעל דין עשה שימוש לרעה בהליכי משפט, התקנות מסמיכות את בית המשפט לפעול. כך, תקנה 42 לתקנות מסמיכה את בית המשפט להורות על מחיקת תביעה רק מהטעם של שימוש לרעה בהליכי משפט. זוהי סמכות דרסטית, המעידה על חומרת התופעה בעיני מחוקק המשנה. תקנה 151(ג) לתקנות מסמיכה להשית הוצאות לטובת הצד הנפגע ולטובת אוצר המדינה הן את בעל הדין הן את בא כוחו, ובכך היא מדגישה את הפגיעה הציבורית הטמונה בשימוש לרעה ואת הצורך בהרתעה אפקטיבית.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 31522-09-22 רונן בר אחזקות בע"מ נ' בן ארוש ואח'

27. ברע"א 8921/20 SKS Holding LLC נ' אורן, פסקאות 27-37 (13.5.2021) (להלן: עניין SKS), דן בית המשפט העליון בשימוש לרעה בהליכי משפט, תוך הבחנה בין המונח 'חוסר תום לב' לבין המונח 'שימוש לרעה' שמבטא מקרים בעלי חומרה יתרה. נקבע כי המקרה המובהק של שימוש לרעה בהליכי משפט הוא כאשר עצם קיום ההליך המשפטי לא נועד להגשמת המטרה הלגיטימית שעליה מצהיר בעל הדין, אלא משמש כ'חרב', לקידום אינטרסים אחרים של אותו בעל דין או צדדים קשורים לו. בית המשפט העליון עמד על החומרה היתרה שיש לייחס למקרים אלו 'משום שהם חותרים תחת תכליתו הבסיסית של ההליך השיפוטי. דווקא הליך זה, המשמש מכשיר לעשיית צדק, הופך לכלי שרת בידי גורמים אינטרסנטיים, אשר באמצעותו מונעים את הצדק מלבוא' (פסקה 29). עוד נקבע כי מבחן זה אינו ממצה, אך "די בו כדי לקבוע, במקרים מובהקים, כי אכן נעשה שימוש לרעה בהליכי משפט" (פסקה 30).

וראוגם: ע"א 8/74 לייזרוביץ נ' לייזרוביץ פ"ד כח(2) 436 (1974) שם סולקה על הסף תביעה לתשלום מזונות שהגיש גזבר קיבוץ כ"ידידס הקרוב" של הקטינים כנגד אבי הקטינים שעזב את הקיבוץ. נקבע כי הטעם להגשת התביעה לא הייתה דאגה כנה לטובת הקטינים והרצון לקבל את הסעד המבוקש, אלא דאגתו היא לקיבוץ שמבקש להיפרע מהאב את הוצאות אחזקת ילדיו; בש"א 6479/06 בנק דיסקונט נ' שנפ, פסקאות 8-4 (15.1.2007); ע"א 2477/21 בבור נ' ישינובסקי מנהל מיוחד, פסקה 9 (8.6.2021); רע"א 1968/22 אורדן נ' לוי, פסקאות 15-16 (16.8.2022); עת"מ (מחוזי ת"א) 17285-04-21 בילי עירוני נ' אי די אי נכסי מים בע"מ, פסקה 23 (18.1.2022). פרופסור יששכר רוזן צבי מגדיר בספרו שימוש לרעה בהליכי משפט כפעולות שנעשו במטרה להשיג תכלית שהיא זרה להליך המשפטי וכאשר פעולה דיונית לא נועדה לקדם את עמדת הצד שנקט אותה בהליך, אלא להשיג הישג חיצוני (יששכר רוזן-צבי, **הרפורמה בסדר הדין האזרחי: מורה נבוכים** 48, 304 (מהדורה שלישית – דיגיטלית 2025) (להלן: **רוזן צבי**)).

28. יישום אמות המידה האמורות בעניינו, מביא למסקנה כי מדובר בשימוש לרעה בהליכי משפט. חקירתו הנגדית של בר ביססה את המסקנה העובדתית, כי הוא משמש כ"איש קש" עבור יזם התמ"א לצורך הגשת התובענה. עוד בוסס שהתובענה לא נועדה להגשמת מטרתה המוצהרת, אלא תכליתה לשמש כ'חרב' לקידום אינטרסים חיצוניים להליך. מחומר הראיות עולה כי ההליך ננקט כאמצעי לחץ, על מנת להטריד ולפגוע בנתבעים, ולא כדי לקבל את הסעד הנתבע. האמור מקבל משנה תוקף הואיל וקיימים כלים משפטיים מוגדרים שניתן לנקוט בהם במקרים של התנגדות להסכמי תמ"א. משהמחוקק נתן דעתו לכך, וקבע הסדרים משפטיים מאוזנים – יש לעשות בהם שימוש, ולא לעקוף אותם באמצעות הליך משפטי אחר שתכליתו הפעלת לחץ.

29. כך, מחקירתו הנגדית של בר עלה בברור כי הוא משמש כ"איש קש" שנבחר על ידי היזם לצורך הגשת התביעה: "... מה שקרה, שהיזם פנה אלי יחד עם העו"ד. נתנו לי לקרוא את הסעיפים של על מה אני הולך לחתום, קראתי את זה, קראתי את מה שכתב השמאי, שיש באמת חריגות



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 31522-09-22 רונן בר אחזקות בע"מ נ' בן ארוש ואח'

בנייה שזה מה שמפריע. ובשביל זה חתמתי" (עמ' 18, שו' 10-7). הוא אישר שהוא לא רצה לתבוע, והיזם "עודד" אותו לתבוע באמירה שלא יצטרך להגיע לבית המשפט, מאחר שהתביעה תגרום למתנגדים לחתום על הסכם התמ"א (עמ' 17, שו' 16-19). כאמור, בר אישר כי הוא ניזון מפיו של היזם ושל בא כוחו וכי עורך דינו כתב את התצהיר עליו חתם לאחר שנאמר לו שהפרטים נכונים מבלי שבדק אותם בעצמו (עמ' 18, שו' 13; עמ' 25, שו' 20-22). כשנשאל האם הוא משלם לבא כוחו בהליך השיב בשלילה, ואישר כי את שכר הטרחה משלם יזם התמ"א מר יוסי מימון (עמ' 15, שו' 12-17). תשתית עובדתית זו, עליה חזר בר מספר פעמים, במופעים ובהקשרים שונים, מבססת את המסקנה שהוא משמש כ"איש קש" עבור היזם, שהוא זה שעומד באמת מאחורי ההליך (ובעניין זה ראו ע"א 5662/19 בלס נ' נוטס, פסקאות 11-12 (28.7.2020) שם נדחתה בקשה לשחזור מסמכים בשל שימוש לרעה בהליכי משפט, בין היתר מהטעם שמי שעומד מאחורי הבקשה אינה המבקשת, אלא אביה, שלא היה צד להליך).

30. עוד בוסס מבחינה עובדתית כי התכלית היחידה של התביעה הינה הפעלת לחץ על בעלי הדירות לחתום על ההסכם עם היזם הספציפי. כך, כאשר נשאל בר מה הוא רוצה מהנתבעים השיב פעם אחר פעם, שהוא רוצה שיחתמו על הסכם התמ"א (עמ' 15, שו' 5-7; עמ' 16, שו' 8) ואישר כי אילולי פרויקט התמ"א לא הייתה מוגשת התביעה (עמ' 15, שו' 11). עדות זו, כשלעצמה, מצביעה על כך שההליך אינו נובע מסכסוך אמיתי בין הצדדים בקשר לטענות הקנייניות והתכנוניות שעומדות בבסיס התביעה, אלא מניסיון לכפות על הנתבעים פעולה מסחרית. כשנשאל האם יסיר את הנתבעים 1-2 מהתביעה אם יחתמו על הסכם תמ"א השיב: "כן. חד משמעי כן" (עמ' 16, שו' 27). תשובה זו חותמת את התמונה: התביעה אינה אלא אמצעי לחץ, שנועד להשיג מטרה חיצונית להליך השיפוטי שהוגש ולסעדים שהתבקשו בגדרו. עדותו של בר כי היזם עודד אותו להגיש את התביעה בטענה שעם הגשתה יחתמו הנתבעים על ההסכם והוא לא יידרש להגיע לבית המשפט, מחזקת ביתר שאת המסקנה שהתביעה נועדה להפעלת לחץ וקידום אינטרס מסחרי, ולא כדי לקבל את הסעד שנתבע בה.

31. אני ערה לטענת התובעת בסיכומיה כי נציג התובעת היה כן בחקירתו הנגדית ואין לזקוף זאת לחובתו, אולם לא מצאתי לקבלה. דווקא כנותו של בר, במקרה זה, לא פועלת לטובתו, אלא חושפת באופן ברור וחד-משמעי את המניע האמיתי שמאחורי התביעה ואת העובדה שהוא משמש כ"איש קש" עבור יזם התמ"א, שעומד מאחורי הגשת התביעה. בנסיבות מקרה זה, דברי בר, עליהם חזר פעם אחר פעם בחקירתו הנגדית, עולים כדי "הודאת בעל דין" החושפת את מטרתן האמיתית של המבקשות.... את המניע העומד מאחורי הגשת ההתנגדות" (עניין SKS פסקה 31). מדובר בהודאת בעל דין שמוכיחה כי ההליך הוגש תוך ניצול לרעה של כלי המשפט, על מנת להשיג מטרות שהן חיצוניות להליך כפי שהוגש, ותוך ניסיון לעקוף את הדרך המשפטית שהתווה המחוקק לדיון בהתנגדויות דיירים לפרויקט התחדשות עירונית.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 22-09-31522 רונן בר אחזקות בע"מ נ' בן ארוש ואח'

32. מה הסנקציה הראויה במקרה זה? בעניין SKS עמד בית המשפט העליון על הצורך לנקוט גישה מחמירה מקום בו הוכח שימוש לרעה בהליכי משפט, בכדי לייצר תמריץ שלילי לבעלי דין, כדלקמן (בפסקה 35):

"שימוש לרעה בהליכי משפט, פנים רבות לו; הטלת סנקציה הולמת, לא תמנע בהכרח את קיומם והישנותם של מקרים כאלו. עם זאת, דומה כי בקשה מעין זו שלפני – שהמניע העומד בבסיסה הוא כלכלי – לא הייתה באה לעולם, אילולא סברו המבקשות שהנזק שעלול להיגרם להן ולבעלי השליטה בהן – מדחייתה, קטן מן התועלת שתצמח לבעלי השליטה – מקבלתה.

אין לכחד, חלק גדול מהתמריץ לשימוש לרעה בהליכי משפט, נובע מסלחנות יתר של המערכת המשפטית, שאינה גובה מחיר הולם עבור ניסיונות פסולים מעין אלו. נוכח גישה מקלה זו, בעל דין הפועל באופן רציונלי, ועורך 'ניתוח כלכלי' בסיסי, מגיע למסקנה שהנזק שעתיד להיגרם לו, אם בכלל, משימוש לרעה בהליכי המשפט, קטן בהרבה מן התועלת שהוא עשוי להפיק מכך...

נראה כי מחוקק-המשנה היה ער למצב הקיים, וביקש 'להפוך את המשוואה'. מעתה ואילך, ידע כל בעל דין, כי אם יעשה שימוש לרעה בהליכי משפט, יצא מההליך וידיו על ראשו. מחיקת כתב הטענות; הטלת הוצאות על הצד הגבוה לטובתו של הצד השני; והטלת הוצאות בשיעור משמעותי לטובת אוצר המדינה, כל אלה יובילו לכך ש'ניתוח כלכלי' שיתבצע אקס-אנטה, יצביע על חוסר הכדאיות הכלכלית הטמונה בשימוש לרעה בהליכי המשפט. כך נוכל לעמוד על המשמר, ולוודא כי בפעולתנו כשופטים אנו מקדמים עשיית צדק, ומונעים ניצול של מערכת המשפט, על-ידי בעלי אינטרסים זרים, אשר עלולים להסיג את הצדק לאחור".

וראו גם: רע"א 5565/21 זאהר בע"מ נ' חברת כביש חוצה ישראל בע"מ פסקה 26 (26.8.2021) שם חויבו המבקשים בהוצאות לטובת אוצר המדינה בסך של 15,000 ש"ח בגין שימוש לרעה; תני"ג (כלכלית) 5249-08-20 אביטן נ' ארביב פסקאות 5-6 (2.2.2022), שם קבע בית המשפט כי נעשה שימוש לרעה בהגשת תביעה נגזרת לקידום אינטרסים אישיים בסכסוך מתמשך וחייבאף בהוצאות לטובת אוצר המדינה בסך של 3,000 ש"ח. עוד נקבע בפסיקת בית המשפט העליון כי יש לשקול במקרים המתאימים חיוב בעל דין שעשה שימוש לרעה בפיצויים לטובת הנפגע (ע"א 8553/19 אורן בע"מ נ' כהן, פסקה 33 (17.11.2020) (להלן: עניין אורן)).

33. כאמור, בתקנה 42 לתקנות קבע מחוקק המשנה סנקציה של מחיקת תביעה בגין שימוש לרעה בהליכי משפט. לצד זאת, תקנה 43 לתקנות מאפשרת דחיית תביעה "מכל נימוק אחר", אם סבר בית המשפט כי כך ראוי ונכון לעשות. השאלה מה היחס בין תקנה 42 לבין תקנה 43 לתקנות, טרם לובנה עד תום בפסיקה. בספרות מובאת גישה הרואה בתקנה 43 לתקנות כמסמיכה את בית המשפט לדחות תביעה מחמת שימוש לרעה. פרופסור יששכר רוזן-צבי כותב בספרו ביחס לתקנה 43 כי "הדוגמה הפרדיגמטית למקרים מעין אלה היא מקרים שבהם בית המשפט סבור כי התובע



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 31522-09-22 רונן בר אחזקות בע"מ נ' בן ארוש ואח'

עשה שימוש קיצוני לרעה בהליך משפטי, עד שאין לאפשר לו עוד להביא עניין זה בפני ערכאה שיפוטית" (יששכר רוזן-צבי, עמ' 288-289).

האפשרות לעשות שימוש בתקנה 43 עלתה אף בפסיקת בית המשפט העליון. בע"א 8416-22 רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל, פסקה 11 (14.11.2023), עמד בית המשפט העליון על האפשרות לדחות תביעה מחמת שימוש לרעה, תוך שהכרעה ביחס בין תקנה 42 לתקנה 43 הותרה בצריך עיון. אפשרות לעשות שימוש בתקנה 43 לדחיית תביעה בשל שימוש לרעה בהליכי משפט עלתה אף ביחס לתביעות השתקה (רע"א 1954/24 וקנין נ' קיבוץ ניר דוד - אגודה שיתופית, פסקה 35 (7.1.2025)); בעניין אורן עמד בית המשפט העליון על קיומה של קשת רחבה של סנקציות משפטיות שיש להפעיל במקרה של שימוש לרעה בהליכי משפט, כולל ביטול הליך, סילוק על הסף ודחיית תביעה (פסקה 32); בת"א (מחוזי חי') 29250-04-25 אבו סמעאן נ' דכואר, פסקה 23 (9.6.2025), נדחתה תביעה על הסף מחמת מספר עילות, תוך שבית המשפט המחוזי קבע כי נסיבות המקרה מצדיקות את דחיית התביעה על הסף בשל שימוש לרעה בהליכי משפט.

להשלמת התמונה אוסיף כי עתירה שעניינה להורות לשר המשפטים, לתקן או להבהיר את נוסחה של תקנה 43 לתקנות סדר הדין, כך שדוקטרינת השימוש לרעה בהליכי משפט תוחרג מפורשות מהתיבה "מכל נימוק אחר" המופיעה בלשון התקנה, נדחתה לאחרונה על הסף (בג"ץ 10517-07-26 פלוני נ' שר המשפטים (26.7.2026)).

34. בענייננו, מדובר בהתנהלות חמורה. התשתית העובדתית שהוכחה, ובפרט עדותו הבהירה והבלתי מסויגת של נציג התובעת, ביססה באופן ברור וחד משמעי שהתובעת משמשת רק "כלי" בידי אחרים להגשת תביעה שנועדה לשרת מטרה אחרת לגמרי מזו שנתבעה. הוכח באופן חד משמעי שמי שזים את ההליך ומממן אותו הוא יזם התמ"א, וכי לבר בעצמו, שהיסס טרם הגשת התביעה, "הובטח" על ידי היזם, שהוא לא יידרש להגיע לדיונים כי הגשת התביעה תשיג את תכליתה האמיתית – הפעלת לחץ על הנתבעים שיוביל לחתימתם על הסכם התמ"א. עוד עלה, כמפורט לעיל, שנציג הנתבעת חתם על תצהיר שנוסח עבורו, מבלי שהוא מכיר את העובדות והגרסה שעלתה בחקירתו הנגדית שונה ולא תואמת את תצהיר העדות הראשית. בנסיבות אלו, בהן הוכח באופן ברור שההליך נועד ונולד רק על מנת להפעיל לחץ על אלו שאינם מעוניינים לחתום על הסכם תמ"א עם היזם הספציפי – באמצעות "איום" בצווי הריסה ובחיוב כספי משמעותי – יש לנקוט סנקציה השמורה למקרים חריגים וקיצוניים. ההתנהלות שפורטה לעיל, היא חמורה, עולה כדי שימוש לרעה בהליכי משפט, כזה החותר תחת יסודותיו של ההליך השיפוטי והופך את בית המשפט לכלי שרת בידי גורמים אינטרסנטיים להשגת מטרות חיצוניות להליך. משכך, בנסיבות מקרה זה, השימוש לרעה בהליכי המשפט מצדיק אף הוא את דחיית התביעה, שכן עצם קיומה מהווה פגיעה באמון הציבור במערכת המשפט ובטוהר ההליך.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 31522-09-22 רונן בר אחזקות בע"מ נ' בן ארוש ואח'

לפני סיום

35. אין באמור בפסק דין זה כדי להפחית כחוא זה מהחשיבות שיש בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית בכלל ופרויקט חיזוק בית משותף בהתאם לתמ"א 38/2 בפרט. בתי המשפט עמדו על הרקע והתכליות בתמ"א 38 ובחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק"), ולכך שנוסף על המטרה הראשונית של חיזוק מפני רעישת אדמה, נוספה מטרה חשובה ביותר של הוספת מרחבים מוגנים לדירות. בהתאם, בחוק ובפסיקה הוגדרו מנגנונים, הסדרים ואיזונים לבחינת טענות המתנגדים (ראו למשל: עש"א (מחוזי ת"א) 37143-09-25 זלינגר נ' י דגני, פסקאות 16-25 (22.2.2026), בקשת רשות ערעור שהוגשה על פסק הדין לבית המשפט העליון נדחתה). עוד כי אין באמור בפסק דין זה אף כדי להוות הכשר לבנייה בסטייה מהיתר או לשימוש ברכוש משותף ללא הסכמות כדן. ההכרעה כאן נובעת מנסיבותיו הספציפיות של המקרה, ואינה משנה את העקרונות הכלליים בדבר חובת הציות לחוקי התכנון והבנייה והצורך בהסכמות הנדרשות לשימוש ברכוש משותף.

36. עם זאת, לצד ההכרה בחשיבות ההתחדשות העירונית, אין לקבל התנהלות שעוברת את הגבול שבין פעולה לגיטימית לבין כוחניות והפעלת לחץ פסול – גם אם זו נעשית בשם אינטרס רצוי לכאורה של התחדשות עירונית. ככל שמתקיימים התנאים, ניתן לפנות בהליך מתאים לפי חוק החיזוק אשר נועד בדיוק למקרים אלו, ומאפשר הכרעה שיפוטית מאוזנת. אולם הגשת תובענה שכל תכליתה הפעלת לחץ על הנתבעים שאם לא יחתמו על ההסכם עם היזם הספציפי הם צפויים לצווי הריסה ולפסיקת דמי שימוש בסכומים ניכרים – מהווה בנסיבות הייחודיות והקונקרטיות של הליך זה – התנהלות כוחנית, חסרת תום לב, ועולה כדי שימוש לרעה בהליכי משפט.

סיכום והוצאות משפט

37. לנוכח כל המקובץ – דין התביעה דחייה במלואה.

38. אשר להוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד. הנתבעים בסיכומים עותרים לפסיקת הוצאות שיביאו לביטוי את התנהלות התובעת בהליך, ובכלל זה התעקשותה על ניהול ההליך עד תומו, וכן את חוסר תום והשימוש לרעה הכרוכים בהגשת התביעה וניהולה. הנתבעים 1-2 עותרים להוצאות ריאליות בסך 62,675 ש"ח, הכוללת שכר טרחת עורך דין וחלקם בשכר טרחת מומחה בית המשפט (צורפו אסמכתאות). כן עתרו להשית על התובעת הוצאות משפט לדוגמה ושכ"ט עו"ד משמעותי, לאור שימושה המובהק לרעה בהליכי המשפט. הנתבעת 4 והנתבעת 6 עתרו להוצאות בסך של 165,000 ש"ח, לכל אחת, המורכבות מהוצאות ריאליות בסך של 58,100 ש"ח לכל אחת (אסמכתאות צורפו) בגין שכר טרחת עורך דין וחלקם בשכר טרחת מומחה בית המשפט, וכן כפיצוי עבור עוגמת הנפש והקשיים הנפשיים שהיו מנת חלקן בשל ההליך. הנתבעת 5 (שכאמור התביעה נגדה נדחתה בכפוף לחתימה על הסכם התמ"א), עתרה לחייב את התובעת בהוצאות ריאליות בסך כולל של



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 22-09-31522 רונן בר אחזקות בע"מ נ' בן ארוש ואח'

70,000 ש"ח (שכר טרחה בסך של 56,000 ש"ח לפני מע"מ וכן 8,100 ש"ח ששולמו למומחה בית המשפט). בהחלטה מיום 9.6.2026, לאחר שעיינתי בטיעוני התובעת והנתבעת 5 בעניין ההוצאות, נקבע כי ההחלטה ביחס להוצאות הנתבעת 5 תינתן כחלק מפסק הדין הסופי בתיק.

39. כידוע, נקודת המוצא היא חיוב בעל הדין שלא זכה בהליך בהוצאותיו הריאליות של הצד שכנגד. תכלית פסיקה זו כפולה: ראשית, למנוע חיסרון כיס מהצד שנאלץ להתגונן מתביעת סרק או תביעה שנדחתה; שנית, להרתיע מפני הגשת הליכי סרק ולעודד התגוננות ראויה. לצד העיקרון הכללי, תקנה 151(ג) לתקנות מקנה לבית המשפט סמכות לחייב תובע בהוצאות אם סבר כי התובע עשה שימוש לרעה בהליכי משפט. בית המשפט העליון עמד במספר הזדמנויות על האפשרות לעשות שימוש בפסיקת הוצאות כסנקציה בגין שימוש לרעה בהליכי משפט. בין היתר, ברע"א 3025/21 **אנגל נ' בית הספר תגליות בע"מ** פסקאות 16-17 (18.7.2021) צוינה האפשרות להשית הוצאות בשל התנהלות לא ראויה של בעל דין העולה כדי שימוש לרעה, תוך שנקבע כי השתת הוצאות גבוהות מהרגיל מהווה "חלופה שיש בה מענה ישיר לתמריץ לשימוש לרעה בהליכי משפט – היא נוטלת מתמריץ זה את עוקצו". פסיקת הוצאות משמעותיות במקרים כאלה אינה רק פיצוי לצד הנפגע, אלא גם מסר ברור לציבור ולמתדיינים כי בית המשפט לא ייתן ידו לניצול לרעה של הליכיו.

בתי המשפט בערכאות הדיונית יישמו זאת ובמקרים המתאימים נפסקו סכומים משמעותיים לחובת צד שפעל בחוסר תום לב דיוני ותוך שימוש לרעה בהליכי משפט. כך, בת"א (מחוזי מר') 31204-01-24 **אבן חן נ' דוידאן**, פסקה 18 (26.3.2024) סולקה התביעה על הסף חודשים ספורים לאחר הגשתה בשל שימוש לרעה, ונפסקו הוצאות בסך כולל של 30,000 ש"ח; בה"פ (שלום ת"א) 29748-06-20 **מתוק נ' שרתוק** (9.2.2025), חייב בית המשפט (סגן הנשיאה השופט ט' חבקין) את הנתבעת, בגין בבקשה למתן הוראות, בהוצאות בגין שימוש לרעה בהליכי משפט בסך של 25,000 ש"ח לטובת התובעים ובסך נוסף של 3,000 ש"ח כתוספת שכר טרחה לכוונסת הנכסים. סכום זה, כאמור, נפסק במסגרת בקשה בתיק, לאחר שבהחלטה העיקרית בהליך חויבה כבר הנתבעת בהוצאות התובעים ובשכר טרחת בא כוחם בסך כולל של 130,000 ש"ח (החלטה בהליך העיקרי אושרה בבית המשפט המחוזי); בת"א (שלום חד') 54780-03-19 **חכם נ' בזלת פארמה צמחי מרפא בע"מ**, פסקאות 110-109 (6.2.2024) נפסקו הוצאות בסך של 125,000 ש"ח לטובת הנתבעים שמשקפות בין היתר את התמשכות ההליך וחוסר תום לב דיוני; בת"א (שלום רמ') 27720-09-20 **צ'צ'יק נ' בסדובסקי**, פסקה 68 (23.1.2023) נפסקו לזכות הנתבעים הוצאות גבוהות מהוצאותיהם הריאליות, וזאת כפיצוי על "העובדה שנאלצו להתהלך במשך שנתיים ימים עם חרב מתהפכת מעל ראשם בדמות תביעה בסך 165,000 ש"ח, וזאת על לא עוול בכפם"; בת"א (שלום אשד') 29840-09-21 **אבסדזה נ' ש. שלמה חברה לביטוח בע"מ**, פסקה 77 (16.1.2024) נפסקו בנוסף להוצאות לנתבעת, גם הוצאות לטובת אוצר המדינה בסך כולל של 40,000 ש"ח בשל בזבז זמן שיפוטי יקר שנגרם בשל שימוש לרעה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 31522-09-22 רונן בר אחזקות בע"מ נ' בן ארוש ואח'

בת"א (מחוזי י-ם) 58400-12-14 נציגות הבית המשותף של 'המגדל' מרח' אליעזר הגדול 6 בי-ם נ' אחים חסיד חברה קבלנית לבניה בע"מ, פסקה 9(ז) (8.6.2022), דחה בית המשפט תביעה שכנגד תוך חיוב התובעים שכנגד בהוצאות לדוגמא בסך של 250,000 ש"ח (לסכום זה התווספו הוצאות בסך של 50,000 ש"ח לתובעים בגין התביעה העיקרית). בסך כולל חויבו הנתבעים באותו הליך בסך של 300,000 ש"ח. בית המשפט המחוזי עמד בהחלטתו על כך שהתביעה שכנגד הותירה "תחושה ניכרת של אי – נוחות, וטוב היה לה, שלא הוגשה, משהוגשה..... עצם הגשתה של תביעה שכנגד זו, בנוסף למסקנתי שדינה לדחיה, תומך משמעותית בהערכה שנקלעו התובעים לנסיבות בהן סבלו מכוחניות יתר מצד הנתבעים....".

40. אם כן, מקום בו התנהלותו של תובע חסרת תום לב באופן העולה כדי שימוש לרעה בהליכי משפט, אחד הכלים המשמעותיים העומדים בפני בתי משפט הוא חיוב במלוא ההוצאות הריאליות שהוציאו בעלי הדין, וכן בהוצאות מוגדלות – זאת, בכדי לייצר תמריץ שלילי מפני התנהגות זו, הפוגעת הן בנתבעים הן במשאבי הציבור ובזמן שיפוטי.

41. יישום אמות מידה אלו בעניינו מביא למסקנה כי יש לשפות את הנתבעים בגין הוצאותיהם הריאליות, שכר הטרחה שנדרש הוא סביר ומידתי בשים לב למשך הליך (ארבע שנים), להיקפו (התקיימו ארבעה דיונים, מתוכם שני דיוני הוכחות), למורכבות ולתשומות שנדרשו על מנת להתגונן בתיק. כמו כן יש להשיב לנתבעים את הסכום שנדרשו להוציא עבור חוות דעת מומחה בית המשפט, כמקובל. מעבר לשיפוי הריאלי, בנסיבות מקרה זה, מצאתי כי יש מקום לחייב את התובעת בהוצאות מוגדלות. חיוב זה אינו רק פיצוי, אלא ביטוי מובהק למורת הרוח של בית המשפט מהתנהלות התובעת, אשר עלתה כדי שימוש לרעה בהליכי משפט. פסיקת הוצאות מוגדלות במקרה זה נועדה לייצר תמריץ שלילי חזק, ולהרתיע את התובעת ואחרים מלפעול באופן דומה בעתיד. היא משמשת סנקציה אפקטיבית, הנוטלת את העוקץ מהתמריץ לשימוש לרעה בהליכים. לא מצאתי להבחין בין הסכום שיפסק לזכות הנתבעים השונים, בשים לב לכך שהתשומות והמשאבים שנדרשו מהם לניהול ההליך דומים, וכך גם הסעדים שנתבעו ביחס לכל אחד מהם.

42. אשר לנתבעת 5, העובדה שההליך ביחס אליה, הסתיים בהסכמה שלפיה התביעה נגדה נדחתה, לא מקנה פטור מהוצאות ההליך – על צד הפונה לערכאות להפנים, שיש לכך עלויות וככל שטענותיו לא יתקבלו, הוא צפוי להוצאות (ראו והשוו ע"א (מחוזי ב"ש) 13810-07-21 יניב ביטון נ' גימפל אנה (29.9.2021)). מצאתי כי היא זכאית לפסיקת מלוא הסכום שהתבקש על ידה (70,000 ש"ח). התביעה כנגדה נדחתה בשלב מאוחר מאוד בהליך, רק לאחר דיון ההוכחות, ולאחר שנדרשה להשקיע תשומות רבות לצורך התגוננות בהליך. היא נאלצה לשאת במלוא שכר הטרחה לפי ההסכם שצורף, ואין זה צודק כי תישא בעלויות אלו כאשר התביעה נגדה נדחתה, גם אם בהסכמה, וזאת לאחר שההליך שימש ככלי לחץ להשגת מטרות זרות להליך.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 31522-09-22 רונן בר אחזקות בע"מ נ' בן ארוש ואח'

43. אשר ליתר הנתבעים, מצאתי שיש לפסוק סכום גבוה יותר מזה שנפסק לנתבעת 5, מהטעם שהתביעה נגדם נדחתה לאחר שנדרשו להגיש סיכומים בכתב, ושעה ש"חבר" התביעה הייתה תלויה נגדם פרק זמן נוסף. לאחר שקלול מכלול הנסיבות, חומרת התנהלות התובעת, היקף ההוצאות הריאליות של הנתבעים והצורך בהרתעה, אני קובעת כי התובעת תישא בהוצאות הנתבעים שהתביעה נגדם נדחתה בפסק הדין המנומק, כולל שכר טרחה, בסך של 75,000 ש"ח לכל אחד מהנתבעים. אם כן, התובעת תשלם את הוצאות ההליך, לרבות שכ"ט עו"ד, באופן הבא:

- א. 75,000 ש"ח לנתבעים 1-2.
- ב. 75,000 ש"ח לנתבעת 4.
- ג. 70,000 ש"ח, לנתבעת 5.
- ד. 75,000 ש"ח, לנתבעת 6.

44. לא בלי התלבטות איני עושה צו להוצאות לאוצר המדינה. אין ספק כי התנהלות התובעת גרמה לבזבוז זמן שיפוטי יקר ולניצול משאבי ציבור. אולם, סכום ההוצאות שנפסק לטובת הנתבעים, אשר משקף הן את שיפויים והן את הצורך בהרתעה, ממלא, לטעמי, באופן מספק את התכליות של פסיקת הוצאות במקרה זה. ומהווה מסר חד וברור בדבר חומרת התנהלות התובעת.

45. ההוצאות ישולמו בתוך תוך 60 יום שאם לא כן יישאו דמי פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961 מיום פסק הדין זו ועד התשלום בפועל. ככל שלא ישולמו ההוצאות במועד ניתן יהיה לעתור בבקשה בקשר לערובה להוצאות שהופקדה בקופת בית המשפט וייתנו הוראות.

זכות ערעור לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו תוך 45 יום ממועד המצאת פסק הדין.

המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, ב"א אלול תשפ"ו, ב24 אוגוסט 2026, בהעדר הצדדים.

עדי ניר בנימיני, שופטת

