



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/377/2019

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

בפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין
אביטל שרייבר

1	כהן לאה, ת.ז.	תובעים
2	ברקוביץ עמי, ת.ז.	
3	מונדרי אברהם, ת.ז.	
4	צוריאל יוכבד, ת.ז.	
5	דריסיס אנריק, ת.ז.	
6	דריסיס אנט, ת.ז.	
באמצעות ב"כ: עו"ד יעל אזולאי - קורקין יפו 33, ירושלים		
נגד		
פרידמן סטיבן אליוט (שלמה) הרב ברודי 4, ירושלים		נתבע

פסק דין

ענייננו של פסק דין זה הוא אישור עבודות חיזוק על פי סעיף 5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח – 2008 (להלן: חוק החיזוק), בבית המשותף ברחוב ברודי 4 בירושלים, הידוע כגוש 30024 חלקה 34 (להלן: הבית המשותף).

1. התובעים הם בעלי 5 מתוך 6 דירות בבית המשותף, הרשומות כתתי חלקות 1,3,5,6,9. הנתבע הוא בעל דירה הרשומה כתת חלקה 4. הדירות בבית המשותף ממוקמות ב-2 עמודות – גדולה וקטנה. דירת הנתבע, וכן דירות בתתי חלקות 6 ו-9 נמצאות בעמודה הגדולה. 3 הדירות הנותרות (תתי חלקות 1,3,5) נמצאות בעמודה הקטנה. לתובעים 400/498 חלקים ברכוש המשותף. התובעים חתמו על הסכם מול חברת קבוצת אביטל א.ק. התחדשות עירונית בע"מ (להלן: היזם) לביצוע פרויקט חיזוק בבית המשותף (להלן: הסכם התמ"א).

2. הבית המשותף נבנה לפני שנת 1980 והוא אינו עומד בתקן ישראלי 413 לעניין עמידות מבנים מפני רעידות אדמה. ביום 21.6.21 הוצא היתר בניה לביצוע העבודות. במקביל פועל היזם, על פי הסכם התמ"א, להגשת תכנית שינויים שעיקרה הרחבת מרפסות לדירות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/377/2019

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

העמודה הגדולה בבית המשותף, בה נכללת דירת הנתבע. הרחבת מרפסות אשר התבקשה במסגרת הבקשה המקורית לגבי העמודה הגדולה לא אושרה במסגרת היתר הבניה לביצוע העבודות, ועל כן נדרשה הגשת תכנית שינויים כדי לאשר הרחבת מרפסות גם לדירות בעמודה הגדולה.

3. במסגרת הסכם התמ"א, ובכפוף לעדכונים שסוכמו לאחריו, אשר הביאו לשינויים בהסכם, סוכם שבעלי הדירות הקיימות יקבלו בין היתר תוספת של מחסן, תתי חלקות 1,3,5 הנמצאות בעמודה הקטנה יקבלו תוספת מרפסת, ותתי חלקות 4,6,9 הנמצאות בעמודה הגדולה יקבלו תוספת מרפסת כאמור ככל שתאושר תכנית השינויים המוזכרת לעיל, כל בעלי הדירות יקבלו תוספת של 25 מ"ר לשטח הדירה, וכן ישולמו על ידי היזם דמי שכירות בסך של 5,000 ₪ לבעלי דירות שיבחרו לפנות את דירתם בתקופת העבודות, ובלבד שימסרו את החזקה בדירה ליזם. תוך כדי ההליך, הסכימו התובעים לעדכון התמורות שיינתנו לנתבע, כך שהתמורות שיקבל יהיו שונות בהיבטים מסוימים מאלו שיקבלו בעלי הדירות האחרים, כפי שיפורט בהמשך.

עיקר טענות התובעים

4. לטענת התובעים, נשמר השוויון בין בעלי הדירות באשר לכל הדירות שבעמודת דירת הנתבע, שכן כל הדירות מקבלות את התוספת המקסימלית של שטחים שמאפשרת התכנית.

5. לטענתם, באשר לדמי השכירות בתקופת העבודות, הוסכם שכל אחד מבעלי הדירות שיבחר לפנות את דירתו יקבל סך של 5,000 ₪, שהוא סכום שוויוני לכולם. לטענתם, תמורה מסוג זה כלל אינה מחויבת בפרויקט מכח תמ"א 38.

6. באשר למחסנים, טוענים התובעים כי מדובר בתמורה נלוות שאינה נובעת מהוראות תמ"א 38, וכי נקבע שבעלי הדירות הקיימות יוכלו לבחור ראשונים את המחסנים. המחסנים הם בגודל שונה, וכן לשתיים מהדירות, תת חלקה 9 ותת חלקה 5, קיים מחסן גם במצב הנוכחי, אשר ייהרס. על כן הוחלט, לאחר שנמצא שלא ניתן לשנות את יעוד חדר ההסקה למחסן, לתת את המקלט לתת חלקה 9, וכן לתת מחסן קטן במקום מחסן שייהרס לתת חלקה 5. כן הוחלט לתת לנתבע מחסן בגודל של 8 מ"ר ללא הגרלה, ובאשר ליתר המחסנים תיערך הגרלה בין בעלי הדירות. יתר המחסנים היו בגודל של 8 מ"ר או פחות מכך. לקראת ישיבת ההוכחות, במסגרת הסכמות נוספות שהושגו עם היזם, לרבות לצורך הגדלת התמורות לנתבע, היזם הסכים לוותר על חלק משטח מחסן שניתן לו, כך שבפועל רק אחד מבעלי הדירות הקיימים יקבל מחסן שגודל של 7 מ"ר, בעוד כל השאר יקבלו מחסנים בגודל של 8 מ"ר (כאשר הנתבע בכל מקרה יקבל מחסן בגודל של 8 מ"ר).

7. באשר לפתיחת פתח לדירות בתתי חלקות 1 ו-9 לגינה המשותפת, טוענים התובעים שלא מדובר בהצמדה או בגריעה כלשהי משטחים משותפים, אלא בהנגשה לדירה.

8. באשר לפיצויים שהוסכם לתת לדירות מסוימות, טוענים התובעים כי הפיצוי יינתן בגין נזקים שייגרמו לאותן דירות בשל העבודות אשר יכללו הריסת מטבח, אולם לטענתם לנתבע לא מגיעים פיצויים בשל הריסת חדר שירותים בדירתו שכן חדר השירותים נבנה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/377/2019

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

במקום בו נסגרה מרפסת ללא היתר ולא נדרשת הריסתם בשל ביצוע ההרחבה. לפיכך לטענתם דרישות הנתבע בעניין זה מהוות תמורה עודפת.

9. באשר למרפסות טוענים התובעים שהתקבל אישור להרחבת המרפסות בעמודה הקטנה בלבד, ולא בעמודה הגדולה בה ממוקמת דירת הנתבע, אולם היזם הגיש תכנית שינויים בניסיון לאשר מרפסות גם בעמודה הגדולה. התובעים מוסיפים כי אם לא תאושר תכנית השינויים, ישולמו לנתבע תשלומי איזון על ידי היזם בגין המרפסת (יתר בעלי הדירות בעמודה ויתרו על תשלומים כאמור).

10. באשר לנזקים הנטענים לדירת הנתבע בשל ריצוף והתקנת מסגרות עקב העבודות, טוענים התובעים שאין כל מקום למתן תמורה עודפת לנתבע מעבר להסכם התמ"א. כן לטענתם לא נגרמת פגיעה בשל חסימת כיווני אוויר, ובכל מקרה מדובר באילוץ תכנון הנובעים מתוספת שטחים על פי התמ"א. עוד לטענתם, הטענה בדבר ירידת ערך בשל הנמכת קומת הכניסה לקומת המרתף, ועקב כך הפיכת דירת הנתבע לדירה בקומה ב' במקום בקומה א טענה בעלמא, ומכל מקום תוספת המעלית במסגרת הפרויקט משביחה את ערך הדירה.

11. לעניין הצמדת חלק מהגג המשותף לדירת היזם טוענים התובעים כי מדובר בחלק מהתמורות שנתנו ליזם לצורך ביצוע הפרויקט, תוך שהיזם ויתר על שטחים משותפים אחרים. לעניין טענות הנתבע בנוגע לארובה, נטען שמדובר בהרחבת חזית, ומכל מקום הארובה הקיימת תושבת אך לא תפורק ואין בכך כדי לגרום נזק כלשהו לנתבע.

עיקר טענות הנתבע

12. לטענת הנתבע הוא היה פעיל בקידום התמ"א לטובת כלל בעלי הדירות. לטענתו, התובעים פעלו בחוסר תום לב ובאפליה כלפיו, שכן לאחר שהתובעים ראו בו "דייר סרבן" הפסיק ב"כ בעלי הדירות לשלוח לו דוא"ל בקשר לפרויקט, על אף שההסכם נחתם רק לאחר שנתיים. לטענתו, בתקופה בה מודר על ידי התובעים, פעלו התובעים לקידום האינטרסים שלהם וקבלת תמורות נוספות מהיזם.

13. לטענתו, היעדר התייחסות בתכנית לארובה פוגעת בבטיחות. לטענתו התובעים הציגו בפניו מצג שווא על פיו אם לא תאושר התכנית להרחבת המרפסות בעמודה הגדולה, לא יורחבו המרפסות בעמודה הקטנה, תוך שהוסתר מהנתבע ומהח"מ סיכום על פיו ככל שלא תאושר הרחבה של המרפסות בעמודה הגדולה, יהיו זכאים בעלי הדירות בעמודה הקטנה להרחבת מרפסותיהם בעלות של 3,000 ₪ למ"ר. לטענתו ניתן היה להגיש את התכנית מראש כך שיורחבו המרפסות גם בעמודה הגדולה, דבר שעלה לטענתו מהחקירות. עוד לטענתו, לא נתנה לו האפשרות לחתום על ההסכם המקורי, והתובעים הגישו את התביעה כדי לחלק את התמורות בינם לבין עצמם תוך קיפוח שלו.

14. לטענתו, חלק מהתמורות אינן חלק אינטגרלי מהתמ"א, כגון המחסנים, ובאשר להן יש לבצע חלוקה לפי השוויון היחסי, שכן כך נקבע בהסכם. לטענתו, כל אחת מהדירות בבית המשותף היא בעלת מאפיינים ייחודיים ועל כן יש לחלק את התמורות העודפות על התמ"א לפי היחס שבו כל אחת מהדירות נשאה בהוצאות הבית המשותף במהלך השנים. לטענתו, העובדה שחלק מבעלי הדירות ויתרו על קבלת תמורה ביחס לחלקם ברכוש המשותף, אינה מחייבת אותו לוותר גם כן. לטענתו חלוקה כאמור צריכה להיות גם בהתייחס לפיצוי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/377/2019

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

שהתחייב היזם לשלם לצורך התאמות בין המצב הישן לחדש, וגם לשכר הדירה שהיזם ישלם לבעלי הדירות עבור תקופת הבניה. באשר למחסנים, הנתבע מבקש לקבל שני מחסנים בשטח כולל של 10.2 מ"ר.

15. לטענת הנתבע פתיחת הפתח ליציאה לדירות הקרקע מהווה תמורה עודפת. לטענתו, טענת התובעים שמדובר בפיצוי על הגדלת מספר המדרגות לדירתם והנאה פחותה משימוש במעלית, אינה נכונה, שכן מספר המדרגות לדירתם גדל ב-3 מדרגות בלבד (מ-13 כיום ל-16 בעקבות העבודות) והמעלית תהיה נגישה ללא כל מדרגות גם לדירתם, זאת בעקבות התאמות שנעשו בתכנית עוד לפני חתימת ההסכם. לטענתו, עצם יצירת המדרגות לגינה המשותפת מהווה הצמדה של שטחים משותפים.

16. עוד לטענת הנתבע, הפיצוי שנקבע בהסכם של 10,000 ₪ לכל אחת מהדירות הקטנות בגין הצורך בהעתקת המטבח, יוצא מקופה שנתן היזם לכלל בעלי הדירות ועל כן בא על חשבוננו של הנתבע. לטענתו, השירותים בדירתו נבנו לפני שרכש את הדירה ולא קיימת שום אסמכתא לטענת התובעים שהשירותים נבנו במרפסת שנבנתה ללא היתר. לטענתו, גם אין ממש בטענת התובעים שאין צורך בהריסת השירותים לצורך ביצוע ההרחבה, שכן השטח האמור מוסב ממרפסת לשטח עיקרי תוך הוספת חלון, דבר שיצריך הריסת השירותים. לטענתו, מכיוון שמודר מהמו"מ לגבי הפיצויים שיתן היזם לבעלי הדירות, היזם חילק את הפיצויים בין התובעים ולכן אינו מסכים לתת לו פיצויים בגין נזקים אלו שייגרמו לו.

17. הנתבע טוען, בנוגע למרפסות, שניתן היה להגיש את התכנית מלכתחילה ככזו הכוללת את המרפסות בעמודה הגדולה, וכי המרפסות הן חלק אינטגרלי מתכנית התמ"א, ועל כן אם יש מגבלות תכנוניות המונעות את בניית המרפסות, היה מקום לפצות אותו בגין כך, אף על חשבון הרכוש המשותף. לטענתו עצם ויתור יתר בעלי הדירות בעמודה הגדולה על הרחבת המרפסות, אינו מחייב אותו.

18. עוד לטענתו, הריצוף שהיזם מסכים לספק אינו תואם את הריצוף בדירתו, ועל כן על היזם להזמין ריצוף שתואם את הריצוף בדירתו. לטענתו, החלונות בדירתו יוקרתיים, והחלונות שהוסכם שהיזם יתקין פשוטים יותר, ללא תריסים חשמליים וללא רשתות.

19. עוד לטענת הנתבע ייגרם נזק לדירתו עקב חסימת כיוון אוויר בשל סגירת חלון לצד צפון.

20. לטענתו לא ניתן היה להסכים להצמיד חלק מהגג לדירת היזם ויש לקבל לכך הסכמות של כל בעלי הדירות. עוד לטענתו יש לכלול את הארובה בתכניות ולקבל התייחסות הגורמים הרלוונטיים לענין זה.

21. הנתבע פירט בסעיף 19 לסיכומיו מהם השינויים שהוא מבקש לערוך בהסכם כדי שיוכל לחתום עליו.

דיון והכרעה

חשיבות הפרויקט



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/377/2019

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

22. כאמור, מדובר בבניין אשר אין מחלוקת כי אינו עומד בתקן הישראלי 413 לעמידות מבנה מפני רעידות אדמה. התובעים, בעלי 5 מתוך 6 דירות בבית המשותף, אשר לדירותיהם צמודים למעלה משני שליש מהרכוש המשותף, מעוניינים בביצוע פרויקט החיזוק על פי סעיף 5 לחוק החיזוק. בכך יש בידי התובעים את הרוב הדרוש להגשת תביעה בפני המפקח על רישום מקרקעין לצורך אישור העבודות, על פי סעיף 5 לחוק החיזוק. כמו כן כאמור לעיל, קיימת החלטה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים לעניין הוצאת היתר לביצוע העבודות, ובכך למעשה מתקיימים תנאי הסף הנדרשים על פי חוק החיזוק להגשת תביעה מסוג זה.

23. בפסקי הדין העוסקים בחוק החיזוק צוינה החשיבות הרבה של קידום פרויקטים מסוג זה. כך לדוגמה נכתב בפסק הדין המנחה שניתן ברע"א 102/14 **דב שומרוני נ' אוהד קופמן ו-14 אח' (9.7.14)** [פורסם בנבו] (להלן - **עניין שומרוני**):

"דומה שאין צורך להכביר מילים אודות החשיבות הטמונה בהתגוננות בפני רעידות אדמה במדינת ישראל. עם זאת, לא למותר להפנות בהקשר זה לדו"ח מיוחד של מבקר המדינה בנושא זה, שבו נאמרו הדברים הבאים:

"מרבית המומחים לרעידות אדמה סבורים, כי התרחשותו של אסון רעידות אדמה בישראל, שעלול לגבות אלפי קורבנות בנפש ולגרום נזקים ניכרים רכוש ולמבנים, היא כמעט ודאית, וכי רעידת אדמה כזאת בוא תבוא, במוקדם או במאוחר. אשר על כן, ההיערכות לקראתה, חייבת לעמוד במקום גבוה ביותר בסדר העדיפויות הלאומי. אם תשכיל מדינת ישראל להיערך נכון, לחזק מבנים שאינם עומדים בתקן לבנייה עמידה ברעידות אדמה ולדאוג לאכיפת התקן, גדולים הסיכויים שתצליח לצמצם באורח ניכר את הנזקים הצפויים מרעידת אדמה שעוצמתה גבוהה. לפיכך, אין לראות בהוצאות למימון חיזוקם של מבנים בפני רעידות אדמה בזבוז, אלא השקעה בביסוס ובחיזוק של תשתית המדינה שתישא פירות בטווח הארוך". [ההדגשות במקור – ד.ב.א.] (דו"ח מיוחד של מבקר המדינה בנושא עמידות מבנים ותשתיות ברעידות אדמה – תמונת מצב (23.3.2011), בעמ' 5).

24. בשל חשיבות הנושא, נחקק בשנת 2008 חוק החיזוק אשר קובע מנגנונים המורידים את רף ההסכמה הדרוש על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן - חוק המקרקעין) לשם ביצוע עבודות ברכוש המשותף, וכאלו המקלים על ניצול זכויות הבניה וביצוע עבודות במסגרת תכנית חיזוק, כל זאת לצורך איזון בין זכויות בעלי הדירות מחד והצורך הציבורי בחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מאידך.

25. הפסיקה פירשה את הסמכויות שנתנו למפקח על רישום מקרקעין לאשר עבודות כאמור, למרות התנגדות חלק מבעלי הדירות, בצורה רחבה, בשל תכלית חוק החיזוק לקדם עסקאות על פי חוק זה (ר' לדוגמה **עניין שומרוני** דלעיל וכן ע"א 3700/15 **רוט נ' עגנון** (27.6.16) [פורסם בנבו]).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/377/2019

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

26. על רקע דברים אלו, יש לבחון האם יש טעם ענייני בהתנגדות הנתבע לביצוע העבודות, ואם כן, האם יש בכך כדי לדחות את התביעה, לקבלה, או לאשר את ביצוע העבודות בתנאים.

שיוויון תמורות – תוספת שטחי מרפסות ומחסן

27. מטענות הנתבע עולה כי אינו מתנגד לביצוע הפרויקט, אלא שטענותיו העיקריות מתייחסות לחוסר שיוויון בנושא התמורות. אין מחלוקת בין הצדדים שדירת הנתבע, כמו גם יתר הדירות, תקבל תוספת של שטחים וממ"ד, וכן כי במסגרת העבודות יחוזק הבית המשותף ותתווסף לו מעלית. הנתבע גם לא חלק על האמור בסעיף 16 לתצהיר מר מונדרי מטעם התובעים, כי כלל בעלי הדירות כולל הנתבע ייהנו מעליית ערך דירותיהם במאות אלפי ₪ כתוצאה מהפרויקט.

28. בדיון שהתקיים ביום 20.4.21, אשר נקבע מלכתחילה לשיבת הוכחות, עלה כי חלו שינויים בבקשה המקורית להיתר, באופן המשפיע על נושא התמורות שהוצעו לנתבע. כחלק מכך, עלה כי התובעים הגישו תכנית שינויים השונה מהבקשה שאושרה להיתר, בנוגע לתוספת מרפסות בעמודה בה נמצאת דירת הנתבע. לפיכך נקבע בהחלטה מאותו יום שהצדדים יגישו תצהירים משלימים, וכן נקבע שבמסגרת התצהירים המשלימים מטעם התובעים, תינתן התייחסות גם לתמורות שיקבלו כל בעלי הדירות ולתמורות שיקבל הנתבע הן בהנחה שתכנית השינויים תאושר והן בהנחה שלא תאושר.

29. במסגרת תצהיר משלים מטעם התובעים, אשר הוגש ביום 27.5.2021, נכללה טבלה הכוללת, בכל הנוגע לתוספות מסוימות, את התמורות המעודכנות שיינתנו לתובעים ולנתבע במסגרת העבודות, על פי הסכמות מאסיפת בעלי דירות שנערכה ביום 3.5.2021. הנתבע אינו חולק על כך שאלו ההסכמות שגובשו במסגרת אותה אסיפה. כעולה מהטבלה, מדובר בהסכמות שבאו להיטיב עם הנתבע לעומת התמורות שהיתה כוונה לתת לו על פי כתב התביעה, לפיכך יש לראות בהסכמות אלו כחלק בלתי נפרד מהסכם התמ"א, וככאלו שיחד עם הסכם התמ"א מהוות, לשיטת התובעים, את התמורות שיינתנו לכלל בעלי הדירות במסגרת העבודות.

30. אוסיף בהקשר זה כי לאור אופיים של פרויקטים על פי חוק החיזוק, והשינויים שיכולים לחול בשל דרישות ועדות התכנון תוך כדי ההליך, לא מצאתי מקום להורות על תיקון כתב התביעה בשל השינויים שחלו בתמורות, אלא על מתן תצהירים משלימים בלבד. זאת כדי שלא להביא לעיכוב ההליך, אשר עלול להביא לעיכוב בביצוע העבודות, דבר העלול לפגוע הן בתובעים והן בנתבע.

31. להלן ההסכמות כפי שהובאו בתצהיר מר איתן צוריאל מטעם התובעים:



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/377/2019

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

תמורה	תמורות לכלל הדיירים (ללא הנתבע)	תמורות הנתבע
מחסנים	ת"ח 1- הגרלה. ת"ח 3- הגרלה. ת"ח 5- הגרלה + מחסן במקום מחסן קיים הצמוד לדירה שנהרס. ת"ח 6- הגרלה. ת"ח 9- המקלט הקיים- יוקצה לתת חלקה זו חלף המחסן שנהרס ומחסן נוסף כשם שמקבלים יתר בעלי הדירות.	8 מ"ר, ללא הגרלה.
חדר שירותים	ת"ח 1-6-9- חדר שירותים- אסלה והכנה לכלים סניטרים, ללא הכלים.	חדר שירותים- אסלה והכנה לכלים סניטרים, ללא הכלים.
במידה ולא יאושר היתר השינויים להרחבת המרפסות	ת"ח 1- הרחבת מרפסת. ת"ח 3- הרחבת מרפסת. ת"ח 5- הרחבת מרפסת. ת"ח 6- הרחבת מרפסת +מרפסת סוכה. ת"ח 9- הרחבת מרפסת, ללא מרפסת סוכה.	הרחבת מרפסת + מרפסת סוכה.
במידה ולא יאושר היתר השינויים להרחבת המרפסות -נקבע בהסכמת כלל בעלי הדירות, למעט הנתבע שנמנע,	ת"ח 1- הרחבת מרפסת. ת"ח 3- הרחבת מרפסת. ת"ח 5- הרחבת מרפסת. ת"ח 6-9- הסכימו לוותר על מרפסת ועל קבלת תשלומי איוון לטובת הוצאת הפרויקט לפועל.	ישולמו על ידי היום תשלומי איוון לנתבע.

באסיפת דיירים מיום 03.05.21		
שכ"ד לחודש (עד 12 חודשי שכירות)	ת"ח 1- 5,000 ₪ ת"ח 3- 5,000 ₪ ת"ח 5- 5,000 ₪ ת"ח 6- 5,000 ₪ ת"ח 9- 5,000 ₪	6,000 ₪ מנגנון שכירות- יובא בפניו 3 אופציות של שוכרים, במידה ולא יאושר על ידי הנתבע, הנתבע יוכל להשכיר לפי בחירתו ודמי השכירות יועברו ישירות לנתבע, ובנוסף, היום ישלים סכום בסך 3,000 ₪
יציאה ממרפסות של הדירות	ת"ח 1-9- ת"ח 9- עקב השבחה מופחתת במעלית.	--
מטבח	ת"ח 1-אי מטבח במקום אי מטבח שייחרס. ת"ח 1, 3-5- מקבלים הזזה של מטבח או שובר למטבח בסך 10,000 ₪, באם לא ניתן להזיז.	--



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/377/2019

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

32. באשר לעקרונות לחלוקת התמורות במסגרת עבודות חיזוק על פי חוק החיזוק, נקבעו בפסיקה מספר עקרונות הנוגעים לענייננו.

33. ראשית, נקבע כלל השוויון "המהותי" ולא "הכלכלי", וכי כלל האצבע לבחינת שאלת השוויון המהותי, הוא היקף השטחים שמקבלת כל דירה. בעש"א (ת"א) 13039-12-20 **ניסני נ' חביב** (26.4.21) [פורסם בנבו] (להלן - **עניין ניסני**) נקבע כי:

"אשר לשאלה הנוגעת למהות השוויון בין בעלי הדירות, השוויון הרלוונטי הוא השוויון המהותי-כמותי ולא הכלכלי. בחינת השוויון בין התוספות לכל אחת מהדירות יבחן קטגורית, וכלל האצבע יהיה האם כל אחת מהדירות זוכה לתוספות שטחים דומות במהותן, בהבדל מדומות בשוויון או בתוספת הערך שהן מוסיפות לכל אחת מהדירות."

ובהמשך, לעניין יישום האמור –

"ראשית בכל הנוגע לשוויון בתמורות, הרי שכפי שפורט לעיל, השוויון הרלוונטי לענייננו הוא שוויון מהותי-כמותי ולא כלכלי. בהתאמה לקביעתי זו, הנני סבורה כי כלל טענותיו של המערער הנסבות על כך שהשווי אשר צומח לדירתו כפועל יוצא מהפרויקט נמוך כלכלית בשל המפגעים אשר הפרויקט גורם להם, קרי הטענות הנתועות בהיבטים הכלכליים של השוויון – אינן רלוונטיות. לאור זאת משאין חולק כי המערער קיבל תמורות זהות כמותית לתמורות הדיירים האחרים ויתרה מכך, על פניו תמורות בשטחים הגדולים יותר – אינני סבורה כי יש ממש בטענה ולפיה התמורות אינן שוויוניות."

34. שנית, נקבע כי את שאלת השוויון יש לבחון בין שווים ולא בין שונים. ר' לדוגמא עש"א (ת"א) 48996-10-18 **מזל כלב נ' בן אורי** (1973) **חברה לעבודות ציבוריות ובניין**, (9.12.18) [פורסם בנבו] (להלן – **עניין כלב**).

35. שלישית, נקבע כי נטל הראייה הראשוני להראות כי קיים חוסר איזון בתמורות, מוטל על הדייר הטוען זאת (ר' לעניין זה עש"א (מחוזי ת"א) 50506-09-19, **סיגל יעל נ' עמנואל באומלשפינר**, (15.1.20) [פורסם בנבו] (להלן - **עניין סיגל יעל**)).

36. בענייננו, בכל הנוגע להרחבת הדירות, הנתבע אינו טוען כי יקבל שטח קטן יותר מאחרים, למעט לעניין המרפסות. לפיכך בכל הנוגע לתוספת השטחים שיקבלו הדירות, למעט לנושא המרפסות אליו אתייחס להלן, מתקיים כלל השוויון המהותי.

37. בנוגע למרפסות, כעולה מהטבלה לעיל, התובעים התחייבו שככל שלא תאושר תכנית השינויים, אשר במסגרתה גם הדירות בעמודה הגדולה צפויות לקבל מרפסת, כמו הדירות בעמודה הקטנה, יקבל הנתבע תשלומי איזון, אף ששתי הדירות הנוספות בעמודה הגדולה ויתרו על תשלומי איזון כאמור. אני סבורה כי יש בהסכמה לשלם תשלומי איזון כאמור כדי לפצות את הנתבע על אי הרחבת המרפסת, ככל שאכן לא תאושר הרחבה כאמור, ובלבד שגובה תשלומי איזון כאמור יאזן בין התוספות שקיבלו הדירות בעמודה הקטנה בהתייחס למרפסת, לעומת תוספת כאמור שאינה אפשרית בדירת הנתבע.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/377/2019

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

38. טענת הנתבע שמהחקירות עלה שמלכתחילה ניתן היה להגיש את הבקשה להיתר ככוללת את המרפסות שהתבקשו כעת בתכנית השינויים, אינה מועילה לו, ומסתמכת על חקירת נציג בעלי הדירות, שאין לו כל סמכות בעניינים תכנוניים, ואף הוא עצמו סייג את דבריו בעניין זה והבהיר כי בפועל אכן הוגשה מלכתחילה בקשה לאשר הרחבה גם של המרפסות בעמודה הגדולה, אשר נדחתה, ולהערכתו בלבד, ניתן היה להגישה באופן שונה לצורך אישורה כבר אז (ר' עמוד 5 לפרוטוקול הדיון מיום 25.7.2021 שורות 18-28). מכל מקום, מדובר ב"חכמה בדיעבד" כאשר אין מחלוקת שבאופן בו הוגשה הבקשה מלכתחילה לא אושרו המרפסות בעמודה הגדולה, וכן בפועל, הוגשה תכנית שינויים הכוללת הרחבת מרפסות כאמור, ועל כן ככל שאכן ניתן לאשר הרחבת המרפסות, הרי שהדבר ממילא יאושר במסגרת תכנית השינויים, אשר היזם התחיל לקדם והתחייב להמשיך בכך.

39. לאור האמור, אני מוצאת כי בכל הנוגע למרפסות, לא נפגעו זכויות הנתבע מבחינת שיוויון התמורות, שכן הוסכם שאם תאושר תכנית השינויים יקבל מרפסת, ואם לא, ישולמו לו תשלומי איזון (על ידי היזם). כן עולה מסעיף 8 לתצהיר מר דין אביטל, נציג היזם, מטעם התובעים, שככל שתאושר תכנית השינויים, המרפסת שצפוי הנתבע לקבל גדולה ממרבית המרפסות של בעלי הדירות האחרים, ואף תכלול חלק שהוא מרפסת סוכה, דבר שכל שיאושר, יאושר רק לנתבע ולתת חלקה 6. כן הובהר כי דירות 6 ו-9 הנמצאות אף הן בעמודה הגדולה, מוותרות על תשלומי איזון כאמור, במקרה שתכנית השינויים לא תאושר. במצב דברים זה, שבו יש בבית המשותף 6 דירות בלבד, ששתיים מהן, הנמצאות באותה עמודה של דירת הנתבע, מוותרות על תשלומי איזון ככל שלא תתווסף לדירתם מרפסת, בעוד קיימת התחייבות כלפי הנתבע, בעל הדירה השלישית באותה עמודה, למתן תשלומי איזון, הרי שיש בכך כדי להגדיל את התמורה שיקבל הנתבע ביחס לחלק בלתי מבוטל מבעלי הדירות האחרים, ובוודאי שלא ניתן לראות בכך קיפוח של הנתבע. לפיכך אני קובעת כי במצב כאמור, ככל שלא תאושר בניית מרפסות לעמודה הגדולה, יפעלו הצדדים לעניין היעדר הרחבת המרפסת, בתוך 30 יום מיום שתינתן החלטה חלוטה של הועדה בעניין, בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 71ב, 71ג לצורך קביעת גובה תשלומי האיזון שעל התובעים או חלקם לשלם לנתבע (בין אם ישולמו על ידי התובעים או מי מהם ובין אם ישולמו על ידי היזם לאור התחייבותו העולה מתצהיר התובעים).

40. באשר למחסנים, הרי שאלו ייבנו במסגרת העבודות נשוא ההליך, על פי ההסכם שנחתם בין היזם לתובעים, ולפיכך התמורה הנוגעת למחסנים מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם התמ"א. בהקשר זה, נקבע כי ל-2 הדירות שהיה להם מחסנים במצב הקודם, תתי חלקות 5 ו-9, ואשר מחסניהן יהרסו עקב העבודות, יינתנו מחסנים במצב החדש, לתת חלקה 9 המקלט, ולתת חלקה 5 מחסן אחר. כמו כן, לבעלי אותן תתי חלקות ולבעלי יתר הדירות, יינתן מחסן שלא היה קיים בעבר, כאשר הנתבע הוא היחיד אשר יקבל ללא הגרלה מחסן מבין המחסנים הגדולים (8 מ"ר) ואילו האחרים ישתתפו בהגרלה.

41. ביחס לדירות תתי חלקות 5 ו-9, בנוגע למחסן שיינתן להן חלף המחסן הישן, הנתבע אינו דומה להם, שכן במצב הקיים אין לו מחסן (ר' לעניין זה עניין קלב לעיל, לעניין בחינת שאלת השיוויון בין שווים, שם אף נקבע שמתן מחסן גדול יותר מהווה תמורה נאותה למחסן שנהרס במסגרת עבודות חיזוק). כמו כן עולה כי המחסן שאותו מקבלים בעלי אותן דירות מהווה בסיס"כ תמורה נאותה שאינה פוגעת בתמורות שיינתנו לנתבע, שכן המחסן שתקבל תת חלקה 9 קטן מהמחסן הקיים שלה, והמחסן שתקבל תת חלקה 5 הוא מחסן קטן, ואף



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/377/2019

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

שהוא גדול מהמחסן הנוכחי שלה, הרי שלאור פסק הדין בעניין קלב דלעיל, מכיוון שהמחסן הנוכחי נהרס, מתן מחסן גדול יותר מהווה תמורה נאותה.

42. ביחס לכלל בעלי הדירות, הנתבע אינו מקופח, ואף מקבל תמורה עודפת, שכן לאחר שיקבל מחסן בגודל 8 מ"ר ללא הגרלה, ולאחר שימסרו המחסנים שסוכם עליהם לבעלי תתי חלקות 5 ו-9 חלף המחסנים הקיימים, יוותרו לטובת בעלי הדירות, על פי פרוטוקול האסיפה מיום 3.5.2021 שצורף לתצהיר המשלים של מר איתן צוריאל מטעם התובעים, 4 מחסנים בגודל של 8 מטרים ואחד בגודל של 7 מטרים. במצב דברים זה, על פי כלל השוויון המהותי, הבוחן כאמור את היקף השטחים הניתנים לכל דירה, הרי שהנתבע אינו מקופח ואף מקבל תמורה העולה על זו של בעלי דירות אחרים, שכן הם משתתפים בהגרלה הכוללת גם מחסן קטן יותר, בשעה שהוא מקבל ללא הגרלה מחסן בגודל של 8 מ"ר.

43. טענת הנתבע שבהקשר זה יש לחלק את המחסנים ביחס לחלקים של הדירות ברכוש המשותף דינה להידחות, שכן כאמור לעיל, כלל האצבע שנקבע בפסיקה לעניין תמורות במסגרת עבודות על פי חוק החיזוק הוא כלל השוויון המהותי המתייחס להיקף השטחים שמקבל כל בעל דירה (ר' עניין ניסני לעיל), ולא לחישובים אחרים. העובדה שהנתבע שילם בעבר חלק גדול יותר בהוצאות תחזוקת הרכוש המשותף, מכיוון שחלקו ברכוש המשותף גדול יותר, אינה רלוונטית. השיקולים העומדים בבסיס סעיף 58 לחוק המקרקעין לעניין חלוקת נטל הוצאות הרכוש המשותף שונים לחלוטין מאלו העומדים בבסיס חוק החיזוק. כמו כן, העובדה שסעיף 58 לחוק המקרקעין קובע כברירת מחדל שבעלי דירות גדולות יותר יישאו בחלק גדול יותר מהוצאות הרכוש המשותף, אין לה כל השלכה על זכות כלל בעלי הדירות, גדולות כקטנות, באשר לאפשרות להשתמש באופן שווה ברכוש המשותף. כמו כן יכולת ההצבעה באסיפה כללית, כברירת מחדל הנמצאת בסעיף 12(א) לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, נתונה לכל בעל דירה ללא קשר לגודל דירתו, לרבות בעניינים הנוגעים לשימוש ברכוש המשותף. משכך, לא קיים כל הגיון בטענה שאופן חלוקת תשלומים שוטפים לקופת הנציגות, שנועדו לניהול ותחזוקה של הרכוש המשותף, הוא שיהווה בסיס לתוספת שטחים מוצמדים לדירת הנתבע.

44. לעומת השיקולים הנוגעים לחלוקת הוצאות תחזוקה וניהול של הרכוש המשותף, מטרתו של חוק החיזוק היא חיזוק הבית המשותף מפני רעידות אדמה, כאשר ההטבות הניתנות במסגרתו הן משניות למטרה זו. לעניין זה יפים הדברים שנאמרו על ידי כב' המפקחת ד' קציר ברין בתיק 4/568/19 **חביב ואח' נ' ניסני** (1.12.20) [פורסם בנבו] (להלן – עניין חביב), אשר הערעור עליו נדחה בעניין ניסני לעיל:

"בכל הכבוד הראוי, אין בידי לקבל את פרשנותו של הנתבע לביטוי "שוויון תמורות" ככזה הכולל השבחה זהה לכל דירות הבית. מעצם טיבה וטבעה לכל דירה בבית משותף פוטנציאל רוח שונה הנגזר, בין היתר, ממיקומה בבית, מצבה התכנוני, מצב השוק ועוד. יכול ותוספת "מגדל ממ"דים" לבית כולו תשתלב היטב בתכנון הפנימי של מקצת דירות הבית ולהיפך.

יש לזכור כי מטרתו העיקרית של פרויקט תמ"א 38 הוא חיזוק הבית מפני רעידות אדמה ולא השאת רווחיו של בעל דירה כזה או אחר. ברי כי לא ניתן להוציא אל הפועל פרויקט חיזוק ללא הקמת המעלית והחניית שהן מחויבות המציאות.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/377/2019

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

גרירת הדיון בפרויקטים מעין אלו לפוטנציאל הרווח, מיקסומו והשוואתו בין בעלי הדירות עלולה להחטיא את תכלית התכנית. (יודגש כי בעניינו אין מדובר בפרויקט במסגרתו נהרס הבית המשותף ומוקם מחדש). ראו בעניין זה את ע"מ 15/7381 ש. דורפברגר בע"מ נ' עוזד (פורסם בנבו, 30.10.2016) סעיף 23 שם נקבע כדלקמן:

"האינטרס המוגן על ידי תמ"א 38 אינו האינטרס הפרטי של בעלי הדירות להשיא את רווחיהם ולשפר את מצב דירותיהם, אלא שמדובר באינטרס ציבורי להיערכות נאותה לתרחיש של רעידת אדמה. עניינם של בעלי הדירות בשיפור מצבם, באמצעות הענקת התמריצים הכלכליים לזום, אינו חלק מתכליתה של תמ"א 38, אלא הוא פועל יוצא של האינטרס הציבורי לחיזוק המבנים, ומדובר באמצעי בלבד להשגת מטרה זו (ראו, עת"מ (מחוזי חיפה) 12-12-16042 קורן נ' ועדת ערר מחוזית חיפה [פורסם בנבו] (7.8.2013))" (סעיף 31 לפסק הדין).

45. משכך, אין בידי לקבל את טענת הנתבע שהדרך לחישוב שטח המחסן שהוא צפוי לקבל, צריכה להיגזר מחלקו ברכוש המשותף, דבר שאין לו כל בסיס בפסיקה, אין לו כל בסיס בתכנית העבודות עצמה באשר לאפשרות לתת לכל אחת מהדירות מחסן בגודל הנגזר מחלקי הדירות ברכוש המשותף, ואף הנתבע אינו מצביע על כל הגיון שמאי העומד בבסיס השיטה שאותה מבקש הנתבע ליישם. בהקשר זה אזכיר כי כאמור, כפי שנקבע בעניין סיגל יעל, נטל הראייה הראשוני להראות כי קיים חוסר איזון בתמורות, מוטל על הדייר הטוען זאת. הנתבע לא הרים כל נטל ראשוני לעניין חוסר איזון בתמורות בהקשר זה.

46. טענת הנתבע באשר לחלק מהתמורות, לרבות המחסנים, שהן אינן חלק אינטגרלי מהסכמ התמ"א ועל כן מצריכות הסכמה של כל בעלי הדירות, אינה יכולה להתקבל. פסקי הדין אליהם מפנה הנתבע מתייחסים למצב שבו הוחלט לתת לאחת הדירות הצמדה של רכוש משותף, העולה על תוספת שטחים שקיבלו דירות אחרות, ללא הסכמת כל בעלי הדירות (אוסף כי באחד המקרים אליהם מפנה הנתבע, תיק 340/18 (מפקחת ירושלים) הייפרט ואח' נ' רומוראנו (22.1.20)) [פורסם בנבו], אף נקבע במפורש בפסקה 69 לפסק הדין כי אין כל מניעה להצמיד מחסנים לדירות הקיימות והחדשות על פי מנגנון הגרלה שנקבע בהסכם). במקרה דנן, כל בעלי הדירות צפויים לקבל הצמדה של מחסן, כולל הנתבע, והנתבע אינו מתנגד לעצם העניין, רק שהוא טוען שמבין המחסנים הצפויים להיבנות, מגיע לו מחסן גדול יותר. במצב דברים כאמור, למעשה כל בעלי הדירות מסכימים להוצאת שטחי המחסנים מהרכוש המשותף לצורך בניית מחסנים (בדומה לכך שהם מסכימים לבניית מרפסות על חשבון הרכוש המשותף), באופן שחלקם יהוו תמורה לבעלי הדירות הקיימים, אך הנתבע חלוק עם בשאלה מהו המנגנון לחלוקת המחסנים. משעה שנמצא שהמנגנון שנקבע הוא שוויוני, אין הנתבע יכול לאחוז במקל משני קצותיו, מצד אחד לבקש לקבל מחסן, אף שאין לו מחסן במצב הקיים, ומצד שני, לבקש לקבוע מנגנון חלוקה שאין לו כל בסיס בדין או בהסכמות הצדדים. למעשה, הנתבע בסיכומיו מבקש כי המחסן שהוא יקבל יהיה גדול מזה שמקבלים כל יתר בעלי הדירות (כך שבפועל יקבל שני מחסנים קטנים שיחולקו) ולכך בוודאי שאינו זכאי.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/377/2019

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

47. בשולי הדברים אוסיף כי הנתבע סבור, ככל הנראה בטעות, שיוותרו ליזם 3 מחסנים לאחר החלוקה דלעיל, ומבקש שלא להתיר ליזם לקבל יותר משני מחסנים. אף שאני סבורה שאין מניעה שבעלי הדירות יסכימו שהיזם יקבל תמורה העולה על שני מחסנים, איני מוצאת מקום להכריע בטענה זו, שכן עולה כי לאחר שיחולקו המחסנים לבעלי הדירות הקיימים, תוך שדירות 6 ו-9 יקבלו מחסן אחד נוסף על זה שיינתן להם במקום המחסן הקיים (לרבות המקלט שיינתן לבעלי תת חלקה 9), עולה שאכן יוותרו ליזם שני מחסנים בלבד.

שיוויון תמורות – עניינים נוספים

48. באופן כללי טוען הנתבע כי העובדה שבעלי דירות אחרים, מסוג הדירה שלו, לא ביקשו תמורות גבוהות יותר כפי שהוא עצמו מבקש, מעידה על ויתור שלהם על אותן תמורות ואין בכך כדי לחייב אותו לוותר. בעניין זה מפנה הנתבע פסק הדין של הח"מ בתיק 875/18 (מפקחת תל אביב) **רביע ואח' נ' יד יעקב ואח'** (10.8.2021)[פורסם בנבו]. אלא שבאותו עניין, היו הנתבעים מבין מיעוט קטן של בעלי דירות, באחד מבין 4 טורים בבית המשותף, שכלל 16 דירות, שלא קיבלו פיצוי על אף שהיה פער משמעותי בין השטחים שנוספו לדירותיהם לבין השטחים שנוספו ליתר הדירות. לכן באותו עניין נקבע כי העובדה שבעלי 3 הדירות הנוספות באותו טור לא ביקשו פיצוי, מעידה על ויתור שלהם על פיצוי כאמור, שעה שבאופן מובהק רוב גדול של בעלי דירות קיבלו תוספת שטחים שלא נתנה לאותן דירות. לא כך במקרה דנן, בו לטענת הנתבע עצמו, מדובר בבית משותף הכולל 6 דירות בלבד, כאשר לכל אחת מהדירות מאפיינים אחרים. במקרה כאמור, התמורות שסוכמו משקפות איזונים שנועדו לתת מענה לדרישות בעלי הדירות השונות אל מול אילוצי הפרויקט והתכנון. לפיכך, הן העובדה שמדובר במספר מצומצם של בעלי דירות, והן לאור המאפיינים המיוחדים של כל דירה, יש צורך לבחון האם אכן הראה הנתבע ראשית ראייה לכך שאכן דירתו היא בעלת מאפיינים מיוחדים בהקשרים הרלוונטיים ביחס לדירות אחרות, והאם אותם מאפיינים אכן מזכים אותו בתמורה גבוהה יותר מזו שנקבעה על ידי בעלי הדירות.

49. בנוגע לפיצוי בגין שינויים שיבוצעו בדירה, ובכלל זה בחדר השירותים בדירת הנתבע, הנתבע לא הוכיח שהוא נפגע בעניין זה לעומת בעלי הדירות האחרים. כל שהוכח הוא שבעלי דירות שהפריקט פוגע במטבח שלהם, זכאים להעתקת המטבח הקיים, או לקבלת פיצוי בסך של 10,000 ש"ח על חשבון רכישת מטבח חדש (ואחת הדירות מקבלת גם אי למטבח במקום אי שיהרס). מובן שאין בסכום של 10,000 ₪ כדי לתת פיצוי מלא עבור הצורך להתקין מטבח חדש, ומדובר בפיצוי חלקי ביותר. הנתבע טוען כי בדומה יש לפצותו על העתקת חדר השירותים הנוסף שבדירתו, הנדרשת כתוצאה מההרחבה. איני סבורה שדין העתקת מטבח כדין העתקת חדר שירותים, שכן קיים פער משמעותי ביותר בין עלויות מטבח חדש לבין עלויות התקנת חדר שירותים חדש. יחד עם זאת, ומכיוון שעולה מהטבלה שצורפה לתצהירים המשלימים מטעם התובעים כי בנוגע לחדרי השירותים בדירות בטור דירת הנתבע (דירות 6 ו-9, וכן באשר לדירת הנתבע, אולם לא מובן האם גם ביחס לחדר השירותים הנתבע) הוחלט שהיזם יתן גם אסלה והכנה לכלים סניטרים (ללא הכלים) אני קובעת כי גם ביחס לדירת הנתבע תינתן תמורה כאמור גם ביחס לחדר השירותים הנתבע.

50. באשר לטענה שהנתבע מקבל חלונות בסטנדרט נמוך יותר מהקיים אצלו כיום, וכן שיש להתאים את הריצוף שנותן היזם לריצוף הקיים בדירתו, הרי שבמכלול התמורה שמקבל הנתבע במסגרת העבודות, לא עולה שיש בכך כדי להשפיע באופן ממשי על ערך דירתו,



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/377/2019

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

והנתבע לא הציג ולו ראשית ראיה לעניין שווי הפגיעה בהקשר זה (מלבד תמונות של הדירה והחלונות, שאין בהם משום ראשית ראיה להיקף הנזק הנטען), ובנוסף, אין בכך כדי להצביע על חוסר שוויון לעומת בעלי דירות אחרים, שכן אף אחד מבעלי הדירות האחרים לא מקבל פיצוי על שינוי סטדנרט כאמור, ולא הוכח על ידי הנתבע שאין דירות נוספות שסטדנרט החלונות או סוג הריצוף שלהן נפגע. לעומת זאת, נטען בתצהיר מטעם התובעים כי גם דירות נוספות בבית המשותף שופצו, והדבר לא נסתר (ר' סעיף 28.2 לתצהיר מר מונדרי מטעם התובעים). מכל מקום, מטבע הדברים מדובר כאמור בפגיעה שולית ביחס לתמורה המשמעותית שיקבל הנתבע במסגרת הפרויקט. לפיכך אני סבורה שציפיית הנתבע להשיא תשואה משמעותית כתוצאה מהפרויקט, הכוללת את השטחים שיתווספו לדירה, תשלום בגין דמי שכירות, מחסן, תוספת מעלית ועוד, תשואות משמעותיות ביחס לפרויקטים אחרים מסוג זה, ובמקביל לשמר את כל היתרונות של הדירה הנוכחית, גם כאשר הפגיעה בה היא שולית ביחס למכלול ההטבות, היא ציפייה שאינה מתיישבת עם תכליתו של חוק החיזוק, שהיא היערכות לקראת רעידת אדמה ולא השאת רווחיהם של בעלי הדירות (ר' עניין דורפברגר שהוזכר לעיל במסגרת הדברים שהובאו מפסק הדין בעניין חביב). על כן טענות הנתבע בעניינים אלו נדחות.

51. באשר לפתחים שיפתחו לדירות הקרקע לכיוון החצר, איני סבורה שיש בכך כדי להביא לחוסר שוויון כלפי הנתבע. ראשית, דירות הקרקע אינן דומות לדירת הנתבע, שאינה דירת קרקע, ובכך מדובר למעשה בטענה להיעדר שוויון בין שונים (ר' עניין כלב לעיל). שנית, פתיחת הפתח כאמור אינה כרוכה בתוספת שטחים לדירות האמורות, שכן הגינה נותרת רכוש משותף, כפי שהובהר על ידי התובעים (ר' לדוגמא סעיף 24.2 לתצהיר מר מונדרי מטעם התובעים). אף העובדה שמתווספות מדרגות לצורך ירידה מדירות הקרקע לגינה, אינה מהווה בהכרח תוספת שטחים או הצמדה לדירות הקרקע, שכן לא הוכח שמדובר במדרגות המהוות רכוש פרטי. עצם קיומן של מדרגות המובילות לדירה מסוימת בלבד אינה הופכת את אותן מדרגות לרכוש פרטי, ותכנון מסוג זה קיים בבתים משותפים רבים. שלישית, ככל שלטענת הנתבע מדובר בתמורה עודפת לדירות הקרקע, היה עליו הנטל הראשוני להראות שאכן יש בכך כדי להביא לחוסר שוויון (לאור ההלכה בעניין סיגל יעל) אולם הנתבע טען את הדברים בכלליות ולא נתן כל בסיס לטענתו בעניין. רביעית, אף אם יש בכך תוספת ערך לדירות הקרקע, הרי שגם פעולות אחרות המבוצעות במסגרת העבודות, כגון תוספת מעלית, משפיעות באופן שונה על דירות בקומות השונות, כאשר דירות הקרקע, אף אם כיום נדרש לעלות אליהן במדרגות, נהנות באופן מופחת מתוספת המעלית לעומת דירות אחרות, כטענת התובעים. חמישית, מרבית בעלי הדירות, ובכללם רוב בעלי דירות שאינם נהנים מפתיחת הפתח האמור, הסכימו לכך (שכן הנתבע הוא היחיד שמתנגד), ודי בכך כדי לתת מענה על דרישת סעיף 3 לחוק החיזוק, הקובע שביצוע עבודה ברכוש המשותף שאינו הרחבת דירה, טעון החלטה מראש של רוב בעלי דירות בלבד. לפיכך גם טענת הנתבע בהקשר זה נדחית.

52. בנוגע לגובה דמי השכירות שישולמו בתקופת העבודות, הוסכם בין התובעים ליזם, כי בעלי כל הדירות יהיו זכאים לסכום של 5,000 ₪ עד 12 חודשים, ובתנאי שהיזם יוכל בתקופה זו להשכיר את הדירות לאחרים ולקבל את דמי השכירות. בנוגע לדירת הנתבע, הוסכם במסגרת הטבלה דלעיל, שיקבל דמי שכירות בסך של 6,000 ₪ במקום 5,000 ₪, וכן שיובאו בפניו 3 אופציות של שוכרים, ואם לא יאשרם, יוכל להשכיר לפי בחירתו ולקבל את דמי השכירות, ובנוסף היזם ישלים סכום בסך של 3,000 ₪. אבהיר כי בניגוד לטענת הנתבע, התובעים לא הסכימו בכך לעקרון על פיו הנתבע סבור שיש לחלק את סכומי השכירות,



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/377/2019

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

אלא הסכימו שיקבל תנאים שונים ומשופרים מאלו שהסכימו עליהם מלכתחילה, בעוד שכל יתר בעלי הדירות נותרו עם ההסכמות שהיו קודם לכן. הנתבע אינו חולק על הסכום הגבוה יותר שהוחלט לתת לו, אולם מתנה זאת בכך שחלק אחד בדירה ישמש לאחסון חפציו. לא מצאתי כל תימוכין לזכות כאמור לסגירת חדר אחד בדירה, זכות שלא נתנה לאף אחד מבעלי הדירות האחרים, שחלקם בעלי דירות בגודל דירת הנתבע ומקבלים דמי שכירות נמוכים יותר, ועל כן אני מאשרת את התנאים שהוסכמו על ידי התובעים בעניין זה, ללא התנאי שהתנה הנתבע.

53. הנתבע לא הוכיח כי מי מבעלי הדירות מקבל פיצוי נוסף על האמור לעיל, ולא התייחס כלל לעניין זה במסגרת החקירות הנגדיות, שעה שבתצהירים מטעם התובעים פורטו התמורות הניתנות לבעלי הדירות כאמור לעיל. על כן טענתו של הנתבע כי הסכום הכולל שנקבע במסגרת ההסכם חולק לבעלי הדירות על חשבוננו באופן שיצר מצב שהיזם אינו מוכן לתת לו פיצוי נוסף, אין לה שום בסיס ראיתי, ולפיכך נדחת. אוסיף בהקשר זה כי מהחקירות הנגדיות שביצע הנתבע עלה כי דווקא העובדה שהתובעים נאלצו להגיש את התביעה נגדו, הביאה לכך שסכום של 80,000 ₪ שהיו אמורים התובעים לקבל מהיזם כפיצוי על הוצאות שהוציאו על הכנת התכנית לפני ההתקשרות, בוטל, בשל ההוצאות שנגרמו ליזם לצורך ניהול ההליך (ר' עמוד 10 לפרוטוקול הדיון מיום 25.7.2021 שורות 48-37).

54. לאור כל האמור לעיל, שוכנעתי שלאחר שעודכנו התמורות שינתנו לנתבע, יקבל הנתבע תמורות שאינם פחותות מאלו שיקבלו מי מבעלי הדירות האחרים, ואף גבוהות מחלק מהם.

נושא הארובה

55. הנתבע לא הוכיח כי ביטול הארובה יוצר בעיה בטיחותית כטענתו, ועצם העובדה שאין לארובה הקיימת ביטוי בתכנית אינה מצביעה על בעיה בטיחותית כאמור. מכל מקום, הסעד המבוקש בהקשר זה הוא בתחום דיני התכנון, ואינו בסמכות ערכאה זו. למעלה מן הצורך אוסיף כי גם מחקירתו הנגדית של נציג היזם אשר נתן עדות מטעם התובעים עלה שמעולם לא נדרש, במסגרת פרויקטים קודמים שכללו ארובות במצב קיים, לתנאים הנוגעים לארובה, או להצגת ארובה כאמור במסגרת התכנית, וכי במסגרת העבודות כל שייעשה הוא ביטול הארובה הקיימת, כך שלא שוכנעתי שהיעדר הצגת הארובה שתבוטל במסגרת התכנית, מהווה ליקוי כלשהו, ובפרט ליקוי שניתן לתת לו מענה במסגרת הליך זה (ר' עמוד 7 לפרוטוקול הדיון מיום 25.7.2021 שורות 48-26).

הטענה לעניין ביטול כיווני אוויר

56. טענות הנתבע לעניין ביטול כיווני אוויר נדחות.

57. ראשית מדובר בטענות תכנוניות, שהיה מקום להעלותן במסגרת ההליכים בפני ועדות התכנון.

58. שנית, במסגרת תכנית חיזוק, מטבע הדברים, מתווספים שטחים לבית המשותף, דבר שמביא לצורך בסגירת חלק מהחלונות הקיימים, ופתיחת חלונות במקומות אחרים. לפיכך חסימה מסויימת של חלק מכיווני האוויר היא חלק בלתי נפרד מהתכנית, ואינה מזכה בפיצוי, כשלעצמה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/377/2019

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

59. שלישית, כפי שעלה מתצהיר היזם מטעם התובעים (סעיף 23) גם לאחר העבודות, כיווני האוויר בדירת הנתבע לא יחסמו באופן משמעותי, והפגיעה בהם תהיה פחותה מזו שתהיה בדירות שבעמודה הקטנה, כך שבפועל לא מדובר בפגיעה משמעותית המצדיקה פיצוי של הנתבע.

עיקר טענתו של הנתבע בנוגע לעדות היזם היא שיאלץ להרוס את חדר השירותים כדי לאפשר כיוון אוויר לאחד החדרים המוגדלים. לעניין הריסת השירותים, הרי שניתן מענה באמור לעיל, וטענתו של הנתבע למעשה מהווה ניסיון נוסף להחזיק המקל משני קצותיו, מצד אחד לבקש פיצוי בגין הריסת השירותים שלטענתו אין ברירה אלא להרסם, ומצד שני, טענה בדבר חסימת כיוון אוויר במצב שבו השירותים לא ייהרסו.

60. רביעית, עולה כאמור מעדויות התובעים, שהפרויקט יביא לחסימה של חלק מכיווני האוויר לכלל הדירות ולא דווקא לדירת הנתבע, כאשר בעמודה אחרת, החסימה תהיה אף גדולה יותר מאשר בעמודת דירת הנתבע (ר' סעיף 29 לתצהיר מונדרי מטעם התובעים, וסעיף 23 לתצהיר היזם) כך שבכל מקרה אין בכך כדי לפגוע בנתבע לעומת בעלי דירות אחרים.

טענות בדבר אי שיתוף הנתבע

61. הנתבע טוען שמידרו אותו מהחלטות. יחד עם זאת עלה מהעדויות שהיה פעיל מאד בנושא התמי"א בשלבים משמעותיים, לרבות בהיבטים התכנוניים. במכלול הדברים שוכנעתי שבשלבם מסוימים חלק מבעלי הדירות האחרים, במיוחד אלו שהיו פעילים בנוגע לתכנית, תקשרו זה עם זה, בלי לשתף את הנתבע, מכיוון שסברו שהתנהלותו מכבידה מאד על קידום הפרויקט. כן שוכנעתי כי אכן התנהלות הנתבע, ודרישותיו הרבות שחלקן היו ללא בסיס, היו אכן מכבידות. יחד עם זאת, נעשו מאמצים מצד התובעים והיזם לרצות את הנתבע עוד לפני הגשת התביעה, ואיני סבורה שהיתה התעלמות מדרישותיו. בנוסף, במהלך התקופה, גם לאחר הגשת התביעה, חלו שינויים בתכנית שהשפיעו על התמורות, לרבות תוך שינוי האמור בהסכם עליו חתמו התובעים, ואף לא היו החלטות חד משמעיות המוסכמות על התובעים ויזם, בהתייחס לשינויים אלו. התובעים עצמם ואף אנשי המקצוע מטעם היזם, לא היו מודעים לכל השינויים, ורק בעקבות החלטות שנתנו, חודד נושא התמורות, כך שהובהר במסגרת התצהירים המשלימים שנתנו מטעם התובעים.

62. לפיכך אני סבורה שאף שהיה מקום לשתף יותר את הנתבע לאורך כל התקופה, כן הובאה בפניו בסופו של דבר התמונה המלאה בנוגע לתמורות, תוך שחוסר הבהירות שהיה קודם לכן, נבע בעיקרו מאי חידוד חלק מהנושאים בין התובעים לבין עצמם ובינם לבין היזם. לפיכך אין להתנהלות הצדדים בהקשר זה השפעה על הסעדים, אלא לכל היותר יכולה להיות לה השפעה על הוצאות ההליך.

טענות בדבר מתן הצמדה של גג ומחסנים ליזם

63. נושא השטחים המשותפים הניתנים ליזם במסגרת הפרויקט, כחלק מהתמורה שהיזם מקבל לצורך ביצוע העבודות, הוא עניין הנתון למו"מ בין בעלי הדירות לבין היזם. לפיכך איני מוצאת מקום להתערב בהחלטת רוב בעלי הדירות, כפי שבאה לידי ביטוי לאחר ההסכם, בעקבות השינויים בתמורות, למתן תוספת של שטח הצמדה מהגג המשותף ליזם, וכן הסכמתם מלכתחילה, למתן יתרת המחסנים ליזם, לאחר החלוקה לבעלי הדירות הקיימים.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/377/2019

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

64. לאור השינויים הרבים שחלו לאחר ההסכם בכל נושא התמורות, ובכלל זה בהיקף השטחים שיקבל היזם, איני סבורה כי ההסכמה שנתנה לאחר ההסכם להצמדת שטח גג של 45 מ"ר לדירת היזם מהווה הצמדה ללא תמורה. העובדה שמרבית בעלי הדירות הסכימו לתת ליזם שטח כאמור בתמורה לויתורים ולשינויים שחלו לאחר ההסכם (כגון ויתור על חלק משטח מרפסות דירות היזם כדי לאפשר מרפסת סוכה לדירת הנתבע ולדירה נוספת, וויתור על שאח של חלק ממחסן), היא מספקת, ואין מקום שאכנס ואתערב בפרטי התנאים שבין התובעים ליזם. כפי שנקבע בעש"א (חי) 5280-07-15 **ענת פרחי נ' מנור יונתן** (18.1.16) [פורסם בנבו] :

"הסמכות לאשר את ביצוע העבודות, בניגוד לדעת מיעוט בעלי הדירות בבית המשותף, אינה סמכות לנסח את החוזה במקום הצדדים או לרדת לעומקם של כל סייגיו ותנאיו. בהליך לפי סעיף 5 לחוק החיזוק, מוטל על המפקח על רישום המקרקעין לבחון את סבירות החוזה, וככל שהוא סביר, לאשר את ביצוע העבודות על פיו."

מכיוון שעולה שתנאי זה נכלל בהסכמות שגובשו לאחר חתימת ההסכם, כחלק ממכלול ההסכמות, וכאמור לעיל מהווה חלק מההסכם, איני מוצאת מקום להתערב בו (ר' לעניין זה הדברים שנאמרו בפרוטוקול הדיון מיום 25.7.21 עמוד 9 שורות 41-15, וכן חקירת מר צוריאל מטעם התובעים בעמוד 12 לפרוטוקול הדיון שורות 13-2). יחד עם זאת, על היזם לעמוד בהצהרתו כפי שהובאה בפרוטוקול הדיון מיום 25.7.21 בעמוד 9 שורה 37, שיוותר על ההצמדה האמורה ככל שלא יאושרו המרפסות במסגרת תכנית השינויים.

סיום

65. לאור האמור לעיל, התביעה מתקבלת בכפוף לכך שהנתבע יהיה זכאי לתמורות המשופרות כפי שבאו לידי ביטוי בתצהירים המשלימים של התובעים, ובפסק דין זה (לרבות לעניין חדר השירותים בדירת הנתבע).

66. לפיכך אני קובעת שעל הנתבע לחתום בתוך 14 יום על כל המסמכים הנדרשים לצורך הפרויקט, וכן לחתום בתוך 14 יום מיום דרישה על כל מסמך נוסף שיידרש לחתום עליו בהמשך, ככל שיידרש לכך בדומה ליתר בעלי הדירות.

67. ככל שהנתבע לא יחתום על מסמכים כאמור, ולצורך ביצוע העבודות על פי ההיתר מיום 21.6.21 ותכנית השינויים לעניין המרפסות ככל שתאושר, אני ממנה את עו"ד יעל אזולאי קורקין לחתום בשם הנתבע בנוגע לזכויותיו בתת חלקה 4 בגוש 30024 חלקה 34 וברכוש המשותף, על כל המסמכים הדרושים לשם ביצוע הפרויקט, לרבות על ההסכם (הכולל את השינויים כאמור בפסק הדין), הנספחים להסכם, הסכמים עם רוכשי הדירות החדשות, הבקשות והמסמכים הנדרשים לצורך תיקון צו הבית המשותף ורישום צו חדש לפי הצורך, בקשות ומסמכים הנוגעים לרישום הערות אזהרה לטובת היזם ולטובת רוכשי הדירות החדשות ככל שיידרש, ולצורך רישום זכויותיהם, מסמכים לצורך רישום משכנתאות לטובת בנק או מוסד פיננסי, ומסמכים הנדרשים לצורך רישום המס.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/377/2019

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

68. באשר להוצאות, נוכחתי כי מצד אחד רק בעקבות ההליך שונו חלק מהתמורות כך שהנתבע קיבל תמורות נוספות על אלו שהוצעו לו מלכתחילה, אשר כמכלול הביאו לכך שאינו נפגע ביחס לבעלי הדירות האחרים. כן נוכחתי כי התובעים לא הביאו לידי ביטוי, במועדים המתאימים, את התמונה המלאה בנושא התמורות, כפי שאמורים היו לעשות. יחד עם זאת, נוכחתי כי הנתבע עמד על תמורות רבות ואחרות שלא מצאתי מקום לאשרן, ואשר התעקשותו על תמורות אלו, הביאה לסרבול מסוים של ההליך, וכן תרמה לכך שלא היה סיכוי שיושגו הסכמות בין הצדדים מבלי שתוגש תביעה. בנסיבות אלו מצאתי לנכון לקבוע שכל צד יישא בהוצאותיו.

ניתן היום, 10 ינואר 2022, ח' שבט תשפ"ב, בהיעדר הצדדים.

אביטל שרייבר
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
ירושלים