



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב, יפו

מס' תיק 9/08.1/735.4

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 63 לחוק המקרקעין

בפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין
אביטל שרייבר

	1	רולניצקי פלה, ת.ז.	תובעים
	2	רולניצקי דוד, ת.ז.	
	3	אלדר יורם, ת.ז.	
	4	אלדר גל, ת.ז.	
	5	גלעד שירה, ת.ז.	
	6	אוחנה עמרם, ת.ז.	
באמצעות ב"כ: עו"ד רייסמן עמיר דרך בגין מנחם 7, רמת גן			
		נגד	
	1	סופר ראובן, ת.ז. באמצעות ב"כ: עו"ד חכמי רוי	נתבעים
	2	סופר מירב, ת.ז. באמצעות ב"כ: עו"ד חכמי רוי אורי 10, תל אביב - יפו	
	3	קדוש ארגמן, ת.ז. הראשונים 26, רמת גן	

פסק דין



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב, יפו

מס' תיק 9/08.1/735.4

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 63 לחוק המקרקעין

עניינו של ההליך נשוא פסק דין זה הוא אישור עבודות חיזוק על פי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח – 2008 (להלן חוק החיזוק), בבית המשותף שברחוב הראשונים 26 ברמת גן, הידוע כגוש 6128 חלקה 658 (להלן: הבית המשותף).

1. התובעים הם בעלים של 4 מתוך 6 הדירות בבית המשותף, והנתבעים 1-2 והנתבעת 3 הם בעלים של 2 הדירות הנותרות.
2. ביום 30.7.19 אישרה הועדה המקומית בקשה להיתר שמספרה 2019013 לביצוע פרויקט חיזוק בבית המשותף.
3. כעולה מחוות דעתו של השמאי שמונה מטעמי, כל אחת מהדירות הקיימות צפויה לקבל במסגרת הפרויקט תוספת של ממ"ד ומחסן, זאת בנוסף על חיזוק הבנין, שיפוץ שלו, והוספת מעלית (רי עמ' 39 לחוות הדעת).

טענות התובעים

4. לטענת התובעים, בתמצית, הבית המשותף הוא בניין ישן, עם תשתיות מתפוררות, ללא מעלית וללא חדרי ממ"ד, ואינו עומד בתקן הישראלי 413 לעמידות מבנה מפני רעידות אדמה. לטענתם, הפרויקט נשוא ההליך ייטיב עם דירות הנתבעים ויעלה את ערכן באופן משמעותי. בנוסף לטענתם, הנתבעים מסרבים לפרויקט תוך העלאת טענות שנועדו לדחות את הקץ ולעכב את הפרויקט, ואין בהן ממש.
5. לטענתם, סירובם העיקרי של הנתבעים 1-2 לביצוע העבודות נשוא ההליך נובע מרצונם שיבוצע בבניין פרויקט של הריסה ובניה מחדש (על פי תמ"א 38/2) חלף פרויקט החיזוק, דבר שאינו ישים. בנוסף, טענותיהם התכנוניות בנוגע לפגיעה בדירתם כבר נדונו בועדות התכנון ונדחו. עוד לטענתם, סירוב הנתבעת 3 נסוב סביב מניעים פסולים וסחטניים.
6. לטענת התובעים, השוויון בתמורות נשמר בין בעלי הדירות באופן מהותי, שכן הדירות הזהות לדירת הנתבעים מקבלות את אותן תמורות.
7. בנוגע לחניות שיתווספו לבית המשותף במסגרת הפרויקט, נטען כי אושרה הקמת 4 חניות אשר 2 מתוכן עוקבות כך שניתן יהיה להצמיד חניות רק ל-3 דירות מדירות הפרויקט. לטענתם לא ניתן ליצר מספר גדול יותר של חניות, ובודאי שלא לתת חניות רק לחלק מבעלי הדירות באופן שיצור אי שוויון בתמורות.

טענות הנתבעים 1-2

8. לטענת הנתבעים 1-2, בתמצית, ההסכם נשוא הפרויקט החיזוק נחתם לפני קרוב לעשור, וחסרות בו חתימות של חלק מהתובעים. לטענתם, ההסכם האמור כולל תנאים מתלים אשר לא התקיימו, המופיעים בסעיף 5 להסכם, וביניהם תנאי לעניין הגשת בקשה להיתר בניה בתוך 5 חודשים, קבלת היתר בתוך 14 חודשים, קבלת הסכמות הבנקים למשכנתאות הרובצות על זכויות בעלי הדירות לשם החרגתם כדי לאפשר מימון הפרויקט, וחתימת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב, יפו

מס' תיק 9/08.1/735.4

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 63 לחוק המקרקעין

- ההסכם על ידי הרוב הדרוש. לפיכך לטענתם ההסכם לא בתוקף, שכן התובעים לא הציגו מסמך המאריך את ההסכם או את המועד לקיום התנאים המתלים. עוד לטענתם, סעיף 8 לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז – 2017 קובע כי תנאי מתלה שעניינו השגת הרוב הדרוש לפי חוק החיזוק, יפקע בתום 3 שנים.
9. עוד לטענת הנתבעים 1-2, לא התקיים הליך סדור שכן לא התקיימה אסיפת בעלי דירות בבית המשותף בעשר השנים האחרונות, לא בעניין הפרויקט ולא בעניינים אחרים. לטענתם, לא קדמה כל אסיפה ולא התקבלה כל החלטה טרם החתימה על ההסכם, דבר המראה על חוסר רצינות של היזם בניהול ההליך. לטענתם, גם ב"כ התובעים התנהל כמי שמייצג את האינטרסים של היזם בלבד.
10. עוד לטענתם, קיים חוסר שיוויון בתמורות, ובמיוחד בעניין התמורות שמקבל התובע 6. לטענתם חוסר השיוויון נובע מכך שעל פי חוות דעתו של השמאי שמונה מטעמי, שווי דירתם, הנמצאת בקומה ראשונה, במצב הקיים, גבוה יותר משווי דירות בקומות גבוהות יותר, עקב היעדר מעלית במצב הקיים. ועל כן הדירות בקומות הגבוהות צפויות להרוויח יותר במצב החדש, שכן שיעור עליית הערך שלהם במצב החדש, לאחר שתתווסף מעלית, יהיה גבוה יותר. לטענתם התובע 6 העתיק מראש את המטבח של דירתו לחזית הבית המשותף, בדומה לתכנון המוצע על ידי היזם, ועל כן מיקום הממ"ד במצב החדש לא פוגע בו, ובנוסף, התכנית למעשה מכשירה חלון שפרץ בעבר ללא אישורים נדרשים.
11. בנוסף לטענתם, מידת התועלת שתצמח מהפרויקט פחותה לעומת הפגיעה בקניינם, זאת לטענתם על פי השומה של המומחה מטעמי. בנוסף טוענים הנתבעים 1-2 כי לעניין כלכליות הפרויקט, יש להשוות בין התמורה שמקבל היזם בפרוייקט לבין עלות החיזוק שמקבלים בעלי הדירות, להבדיל מעליית ערך דירותיהם. כן לטענתם הרווח שמקבל היזם הוא גבוה מהסביר, ועולה בשיעור ניכר על הרווח שנטען על ידי המומחה מטעמי. לטענת הנתבעים 1-2 מצטרף לפגיעה הכלכלית בהם גם הצורך לבצע התאמות בדירתם לצורך מזעור הנזקים התכנוניים שיגרמו להם.
12. לחילופין טוענים הנתבעים 1-2 שחיזוק הבית המשותף בפרויקט הנדון הוא טפל לעיקר, והעיקר הוא פרויקט בניה רחב היקף. לפיכך לטענתם לא מתקיימת תכלית חוק החיזוק שעניינו חיזוק הבית מפני רעידות אדמה.
13. לטענתם, התובעים לא בחנו במהלך השנים מאז פקע ההסכם לטענת הנתבעים 1-2, חלופות להסכם. לטענתם, הציגו חלופה טובה יותר. כן לטענתם, מן הראוי היה לקדם פרויקט של הריסה ובניה, אשר לטענתם נבחנה על ידי היזם רק לפני 7 שנים והיה מקום לבחון אותה שוב.
14. לטענתם בדיון שנערך בנגע לתכנית בוועדה המקומית נאמר על ידי יו"ר הוועדה שיש פגיעה תכנונית בדירתם, דבר שקיבל ביטוי גם בחוות דעתו של המומחה מטעמי.
15. לטענתם, דירתם נפגעת שכן שטח המטבח מצטמצם וחלון המטבח מתבטל כמעט כליל. לטענתם, השמאי שמונה כמומחה מטעמי קבע שיש מקום להעתיק את מטבח דירתם אולם



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב, יפו

מס' תיק 9/08.1/735.4

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 63 לחוק המקרקעין

לא לקח בחשבון את העלויות שמעבר לעלויות ההעסקה, כגון הצורך לחיות בדירה בזמן השיפוץ ללא מטבח, ושינויים פנימיים נוספים. כן לטענתם, התכנון כולל פגיעות נוספות, לרבות לענין פתרון למיקום מעבי המזגנים, שחלקן קיבלו ביטוי בהחלטות ועדת התכנון לאחר התנגדות הנתבעים 1-2. עוד לטענתם מתקיימת פגיעה עקב צמצום רוחב מדרגות הבית המשותף, ועקב העובדה שפתח המעלית שתיבנה יהיה צר ולא נגיש.

16. עוד לטענתם, בעלי הדירות הקיימים לא יקבלו חניות במסגרת הפרויקט, למרות שניתן היה בנקל להוסיף חניות על אלו המתוכננות.

17. לטענתם לא ניתן יהיה לגור בדירה במהלך הפרויקט בבטחה, ולמרות זאת תנאי שהיה בהסכם המקורי לעניין מימון דיור חלוף, בוטל בהמשך.

18. בנוסף, לנתבעים טענות כנגד היזם, אשר לטענתם הציג מצגי שווא, התנהל בכוחניות ואף מסר תצהיר כוזב לועדת התכנון. כן לטענתם קיימים חוסרים וסיכונים בלתי מקובלים עקב חוסר בבטחונות מספקים.

19. לפיכך ביקשו הנתבעים 1-2 לדחות את התביעה נגדם, לחילופין, להורות לתובעים לערוך מכרז קבלנים ע"י עו"ד שימונה ע"י מותב זה, או לקבוע שהם זכאים בגים הפגיעה בזכויותיהם הקנייניות בסך של 650,000 ₪ או להתנות את הצטרפותם בתשלומי איזון בסך לא יפחת מ 215,000 ₪ בתוספת עלויות העסקת המטבח שלא נישומו.

טענות הנתבעת 3

20. הנתבעת 3 יוצגה על ידי אביה בהליך, ובחירה, מטעמים כלכליים, שלא להיות מיוצגת על ידי עו"ד.

21. לטענתה רכשה את הדירה לפני כ-4 שנים כאשר ידעה באופן כללי בלבד על התכנות גבוהה לביצוע פרויקט חיזוק בבית המשותף. לטענתה, לאחר רכישת הדירה יצר היזם קשר בענין הפרויקט, ונמסר לו על הסתייגויותיה מהפרויקט, אולם היזם סרב לכל הצעה לפיצוי. הנתבעת אינה מתנגדת לרווחי היזם ואינה טוענת להתכנות תמ"א הריסה ובנה חלף התכנית המוצעת, וטענתה היחידה היא בנוגע לחוסר שיוויון בתמורות.

22. חוסר השיוויון נובע לטענתה מכך שבמצב הנוכחי דירתה היא בקומה ראשונה, ובהיעדר מעלית שווה כיום יותר מהדירות האחרות, ועל כן לאחר הפרויקט, ההשבחה של הדירות בקומות העליונות תהיה רבה יותר.

23. עוד לטענתה, חדר האשפה הוזז ממקומו המקורי מתחת לדירת הנתבעים 1-2 למיקום אחר, מתחת לדירתה, דבר שיגרום למטרד רעש (במיוחד בשעות פינוי האשפה) וריח, וכן מתקן החניה החשמלי צפוי להבנות מתחת לסלון דירתה, דבר שיגרום למטרד רעש.

24. לפיכך הנתבעת 3 אינה מתנגדת לקידום הפרויקט, אולם היא מבקשת פיצוי לצורך השוואת התמורות לדירות האחרות, בסך של 312,000 ₪.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב, יפו

מס' תיק 9/08.1/4.735

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 63 לחוק המקרקעין

ההליך

25. כתב התביעה הוגש ביום 26.9.2019. ביום 3.2.20 התקיים דיון מקדמי אשר בסיומו נקבע התיק לביקור במקום ולישיבת הוכחות.

26. ביום 4.2.20 התקיים ביקור במקום במהלכו נצפה הבית המשותף מצדדיו השונים, וכן דירת הנתבעים 1-2. לא ניתן היה להיכנס במועד הביקור לדירת הנתבעת 3.

27. בדיון שהתקיים ביום 16.7.20, לאחר שהוגשו תצהירי הצדדים, הגיעו הצדדים להסכמות דיוניות כדלקמן:

"אנו מסכימים כי בתוך 10 ימים נעביר מתווה על בסיס העקרונות שדובר עליהם היום לצורך חתימה של הנתבעים על ההסכם ומתווה לעניין המשך ההליך.

ככל שלא נגיע להסכמה כאמור, אנו מסכימים כי ימונה שמאי מטעם המפקחת, למתן חוות דעת שתתייחס לכלל המחלוקות שבין הצדדים. זהות השמאי תימסר על ידינו למפקחת בתוך 10 ימים, וככל שלא נסכים על זהות השמאי, נעביר במשותף 3 שמות של שמאים לצורך החלטת המפקחת. לצורך הוצאת כתב המינוי לשמאי על ידי המפקחת, יעביר כל צד בתוך המועד האמור מסמך עקרונות מטעמו באורך של 2 עמודים בכתב David גופן 12 ברווח 1.5 שורות, באשר לעקרונות שלדעתו אמורים להיכלל במסמך המינוי. הצדדים רשאים להגיש לשמאי כאמור את חוות הדעת שהוכנו מטעמם, וכן, הנתבעים רשאים להגיש לו חוות דעת משלימה. אנו מסכימים כי לאחר שתינתן שמאות כאמור, נהיה זכאים בתוך 7 ימים להעביר לשמאי שאלות הבהרה (לא מעל 10 שאלות). לאחר מתן התשובות לשאלות הבהרה, תהיה זכות לצדדים לבקש בתוך 7 ימים לחקור את השמאי. אנו מסכימים לוותר על התצהירים שהוגשו, מבלי שהדבר יתפרש כויתור על טענותינו, אך מסכימים כי המפקחת במסגרת פסק הדין שיינתן, תיקח בחשבון את הנספחים שצורפו לתצהירים, והצדדים מסכימים כי נספחים אלה מהווים חלק מהראיות בתיק, זאת בכפוף להוראות תקנות סדר הדין בעניין חוות דעת מומחים, כאשר יש מומחה מטעם המפקחת.

ככל שההליך ימשיך בדרך זו, לאחר השלמת ההליך האמור, אנו מבקשים כי התיק ייקבע לסיכומים, לרבות לעניין העקרונות המשפטיים העומדים בבסיס ממצאי השמאי, לצורך מתן פסק דין.

לעניין כל המועדים הנ"ל, הפגרה הקבועה היום תימנה במניין הימים.

הנתבעים יהיו רשאים לטעון במסגרת הסיכומים גם לעניין ההוצאות שנגרמו להם עקב הצורך בחוות דעת משלימה ככל שתידרש, והדבר יילקח במסגרת הוצאות ההליך.

אנו מבקשים לתת תוקף של החלטה להסכמות הנ"ל."



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב, יפו

מס' תיק 9/08.1/735.4

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 63 לחוק המקרקעין

28. הצדדים לא הגיעו למתווה על פי החלופה הראשונה להסכמות, ובאשר לחלופה השנייה, הסכימו כי השמאי שימונה יהיה משרד "קמיל טרשנסקי רפאל שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן". לפיכך מונה המשרד האמור כשמאי מומחה מטעמי.

29. חוות דעתו של המומחה, מר אריה קמיל, נתנה ביום 2.11.20. ביום 25.11.20 השיב המומחה לשאלות הבהרה שנשלחו אליו מטעם התובעים והנתבעים 1-2 (הנתבעת 3 לא שלחה שאלות הבהרה).

30. לבקשת התובעים והנתבעים 1-2, נחקר המומחה על חוות דעתו בדיון שהתקיים ביום 7.3.21. בסיום הדיון נקבעו מועדים להגשת סיכומים בכתב לצורך מתן פסק דין, ואלו הוגשו.

31. לאור הסכמות הצדדים, פסק הדין אינו לוקח בחשבון את הטענות העובדתיות כפי שנטענו בתצהירים שהוגשו מטעם הצדדים, אלא לוקח בחשבון את נספחי התצהירים כראיות (למעט חוות הדעת השמאיות מטעמם, לאור הוראת תקנה 88(ד) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט – 2018).

דיון והכרעה

טענת הנתבעים 1-2 שלא קיימות חתימות עדכניות של רוב בעלי הזכויות על ההסכם

32. טענה זו, לעניין היעדר חתימות של רוב בעלי הדירות הנדרש על ההסכם, לא נטענה בכתב ההגנה שהוגש מטעם הנתבעים 1-2. להיפך, בכתב ההגנה נכתב באופן מפורש כי בעלי 4 מהדירות בבית המשותף מעוניינים בקידום הפרויקט ואילו בעלי 2 הדירות הנוספות (הנתבעים) מתנגדים לביצועו במתכונתו הנוכחית. משכך מדובר בהרחבת חזית אסורה.

33. יתר על כן, הנתבעים 1-2 טענו בסיכומיהם שהתובעים 1-2 נפטרו ולא ברור מה עמדת יורשיהם, וכן שהתובעת 5 לא חתומה על ההסכם ולא הוצג מסמך בחתימתה על פיו אימצה את ההסכם. מדובר בטענות עובדתיות אשר אין להן כל תשתית ראייתית במסמכים שהוגשו מטעם הנתבעים.

34. מכיוון שטענות אלו נטענו לראשונה במסגרת סיכומי הנתבעים 1-2, הרי שמדובר בטענות עובדתיות שלתובעים לא נתנה הזדמנות להתייחס אליהן, ועל כן הן נדחות.

35. אוסיף כי סעיף 5 לחוק החיזוק אינו קובע כי תנאי להגשת תביעה הוא הסכם חתום על ידי הרוב הרלוונטי של בעלי הדירות, אלא שמי שרשאי להגיש תביעה הם בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה שני שליש מהדירות בבית המשותף בבעלות ושני שליש מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם. הנתבעים 1-2 לא טענו, וממילא לא הוכיחו, כי התנאי האמור לא מתקיים. כאמור, התובעים מהווים בעלים של 4 מתוך 6 הדירות בבית המשותף, ועל פי נסח הרישום שני שליש מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, ומשכך יש בידם את הרוב הדרוש להגשת התביעה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב, יפו

מס' תיק 9/08.1/735.4

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 63 לחוק המקרקעין

36. העובדה שהסעד המבוקש בתביעה הוא חתימת הנתבעים על נוסח ההסכם שצורף לה, משפיעה על סוג הסעד שיינתן, אך לא על עצם הזכות להגיש את התביעה. הנתבעים לא טענו, וממילא לא הוכחו, כי יש בעלי דירות אחרים בבית המשותף הזכאים לתמורות מעבר לאלו שנקבעו בהסכם, ועל כן גם אם חסרות חתימות על גבי ההסכם שצורף לתביעה, הרי שאין טענה שבעלי החתימות החסרות צפויים לקבל תמורה אחרת. על כן, אין מניעה שהסעד המתבקש בתביעה יהיה חתימת הנתבעים על ההסכם.

37. מכל מקום, מובן כי אין בפסק דין זה כדי לוותר על חתימות בעלי הדירות העדכניים כפי שיהיו בעת קידום הפרויקט בכל מקום בו נדרשת חתימת בעלי דירות, ואין בו כדי לתת לתובעים או לבעלי דירות אחרים בבית המשותף שלא חתמו על ההסכם, ככל שאכן קיימים תובעים או בעלי דירות כאמור, זכויות עודפות על אלו שבהסכם.

תוקף ההסכם

38. דין טענת הנתבעים 1-2 לעניין היעדר הסכם תקף עם היזם להידחות כפי שאנמק להלן.

39. ראשית, הנתבעים 1-2 ויתרו במסגרת הסכמות הצדדים כאמור לעיל, על הגשת תצהירים, ולפיכך כל טענה עובדתית לעניין אי קיומם של תנאים מתלים בהסכם במועד הנדרש, המביאה לבטלות ההסכם, שאין לה אחיזה במסמכים שהוגשו כראיות, אינה יכולה לשמש בסיס לטענות הנתבעים 1-2 בעניינים אלו. הנתבעים לא הפנו בסיכומיהם לכל מסמך שהוגש ממנו עולה טענתם לעניין אי קיומם של התנאים המתלים.

40. שנית, בסעיף 5.1.3 להסכם נקבע כי אם יחול עיכוב בחתימה על ההסכם לאור אי הסכמה מצד מי מהבעלים לחתום עליו, יידחו המועדים לעניין אותם תנאים מתלים שנקבעו בסעיף 5.1 להסכם עד לקבלת הסכמת הסרבנים או עד סיום ההליך המשפטי. מכיוון שאין מחלוקת שהנתבעים לא חתמו עד היום על ההסכם, הרי שממילא עולה שטרם חלף המועד לקיומם של אותם תנאים.

41. שלישית, הנתבעים אינם צד להסכם ולא הצביעו על עילה המקנה להם זכות לטעון לביטולו, שעה שאין מחלוקת שהצדדים להסכם מסכימים שההסכם בתוקף.

42. בנוסף, יש לדחות את טענת הנתבעים 1-2 על פיה התובעים זנחו טענתם לעניין תוקף ההסכם מהסיבה שהתובעים לא טענו טענות בעניין תוקף ההסכם במסגרת סיכומיהם. זאת משום שבסעיף 5 לסיכומיהם טוענים התובעים שהתקשרו בהסכם האמור, והסעד המבוקש על ידם הוא בין היתר חיוב הנתבעים לחתום על ההסכם האמור (סעיף 39 לסיכומים). מכאן מובן שהתובעים רואים את ההסכם כהסכם קיים, ואין בהיעדר התייחסותם לטענות אלו, שנטענו בסיכומי הנתבעים (שהוגשו לאחר סיכומי התובעים), כדי לזנוח טענות הנוגעות לתוקפו של ההסכם, או כדי להסכים עם טענת הנתבעים שאין לו תוקף.

43. יתר על כן, מהסכמות הצדדים בישיבת ההוכחות למינוי שמאי מומחה מטעמי לצורך מתן חוות דעת שתתייחס "לכלל המחלוקות שבין הצדדים" עולה כי הנתבעים הם אלו שזנחו למעשה את טענותיהם הנתמכות בתצהירים והותירו רק טענות הנוגעות לחוות הדעת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב, יפו

מס' תיק 9/08 4.735.1

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 63 לחוק המקרקעין

השמאית, ולנספחי התצהירים. לפיכך למעשה עולה כי הנתבעים 1-2 הם שזנחו את הטענות בדבר אי התקיימותם של התנאים המתלים באופן המביא לבטלות ההסכם.

44. גם הטענה על פיה לא התקיים הליך סדור טרם החתימה על ההסכם דינה להידחות, הן משום שמדובר בטענה עובדתית שאינה נשענת על כל אסמכתא, והן משום שעל פי סעיף 5 לחוק החיזוק, כפי שהיה בתוקף במועדים הרלוונטיים (טרם תיקון מספר 5 שנכנס לתוקף בשנת 2018), לא נדרש כינוס אסיפה לפני החתימה על ההסכם.

45. בדומה, גם טענת הנתבעים שסעיף 8 לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז – 2017 הקובע כי תנאי מתלה שעניינו השגת הרוב הדרוש לפי חוק החיזוק, יפקע בתום 3 שנים, דינה דחייה, שכן אין לה תחולה על ההסכם נשוא הליך זה שנחתם זמן רב לפני תחילת החוק האמור.

46. הטענות שב"כ התובעים אינו מייצג את התובעים כראוי אלא את אינטרס היזם אינן טענות המקנות לנתבעים זכות במסגרת ההליך, שעה שהתובעים כולם הסמיכו את בא כוחם לייצגם בהליך ולא העלו כל טענה בעניין.

היעדר חלופות קונקרטיות להסכם

47. בפסיקה נקבע, שאחד השיקולים שעל מפקח לשקול בבואו לאשר תכנית כאמור, הוא השאלה האם הוצגה חלופה קונקרטית הכוללת יתרונות שאין בהסכם שהוצג לאישור (ר' פסק הדין המנחה בעניין ברע"א 1002/14 **דב שומרוני & אהוד קופמן** אפורסם בנבו) (להלן: עניין שומרוני).

48. הנתבעים טוענים כי ההצעה שצורפה כנספח א לתצהיר הנתבע מהווה חלופה טובה להסכם נשוא ההליך. נספח א' האמור הינו מסמך בן חצי עמוד שכולל אמירות כלליות לעניין הנכונות לבצע פרויקט חיזוק, במסגרתו החברה תספק לפחות מקום חנייה אחד לשימוש הדיירים הקיימים, וכן התאמה של הדירות הישנות למצב החדש.

49. לא ניתן לראות במסמך זה תכנית קונקרטית שיכולה להוות חלופה לתכנית נשוא ההסכם. מדובר במסמך קצר וכללי ביותר, שאף אם נאמר בו שתינתן לבעלי הדירות הקיימים זכות שימוש במקום חניה אחד לפחות, הרי שאין בו כל פירוט באשר לתכנית עצמה – היכן ימוקמו הממ"דים, מהם השינויים שיבוצעו ברכוש המשותף (מלבד אמירה כללית בדבר שיפוץ חזית, פיתוח הלובי והוספת מעלית), האם בעלי הדירות הקיימים יקבלו מחסנים (כפי שהם צפויים לקבל בתכנית נשוא ההליך), והיא אינה כוללת אף לא טיוטה ראשונית של בקשה להיתר, שניתן יהיה להבין ממנה מהו התכנון המוצע.

50. מהמסמך האמור עולה כי הוכן **לאחר פגישה אחת** עם הנתבע 1, ואף כי נכתב בו שבעקבות הפגישה "ביצענו בדיקה מקיפה במסגרתה עולה כי על פי המצב הקיים כיום, קיים היתכנות לביצוע פרויקט תמ"א 38 במבנה הנ"ל", לא פורט בו דבר באשר לעניינים הספציפיים שנבדקו ובכללם מיקום הממ"דים, היקף תוספות השטחים וכד'.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב, יפו

מס' תיק 9/08.1.735.4

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 63 לחוק המקרקעין

51. כמו כן, אף כי נאמר בה באופן כללי שתבוצע התאמה בדירות הישנות למצב החדש באופן שדייר לא ייפגע בשום מקרה במצב החדש, לא פורט בה כי הכוונה לאותן התאמות המבוקשות על ידי הנתבעים 1-2. כפי שיובהר בהמשך, דירת הנתבעים 1-2 בכללותה תהא שווה יותר במצב החדש במסגרת העבודות נשוא ההליך, כך שפרשנות סבירה של ההצעה יכולה להביא למסקנה שגם במסגרת העבודות נשוא ההליך זה הם אינם נפגעים במצב החדש. לפיכך האמירות הכלליות בנספח א כוללות בחובן אפשרויות כלליות רבות שאינן מביאות בהכרח לכך שבעלי הדירות יקבלו במסגרתן תמורות טובות יותר מאלו שהם אמורים לקבל במסגרת העבודות נשוא ההליך.

52. במצב דברים זה לא ניתן לקבוע כי המסמך האמור כולל חלופה קונקרטית הכוללת יתרונות שאין בהסכם הקיים.

53. עוד טוענים הנתבעים 1-2 שקיימת חלופה של הריסה ובנייה והפנו בעניין זה לנספח יג' לתצהיר הנתבע 1. לטענתם, אין זה מספק שהחלופה נבדקה על ידי היזם רק בשנת 2014, והיה מקום, לאור הזמן שחלף, לבחון שוב חלופה כאמור.

54. מעיון בנספח יג' עולה שמדובר בטיטת חוזה שלא צורפו לה כל תכניות, ולא עולה ממנה כי נעשתה בחינה ממשית לעניין התכנות פרויקט של הריסה ובניה.

55. יתר על כן, פרויקט מסוג הריסה ובניה מחדש הוא פרויקט שונה לחלוטין מפרויקט חיזוק, שאף חוק החיזוק מתייחס אליו באופן שונה, תוך דרישה לרף הסכמה גבוה יותר של בעלי דירות לצורך פניה למפקח לאישורו. השאלה בדבר האפשרות לקדם פרויקט כאמור, כלל לא הועמדה להחלטת בעלי הדירות ולא קיבלה את הסכמתם. מעצם הגשת תביעה זו עולה כי התובעים, המהווים את רוב בעלי הדירות בבית המשותף, אינם מעוניינים בפרויקט של הריסה ובניה, כך שאין היתכנות לרוב הנדרש לפרויקט כאמור.

טענות בדבר פגיעה בקניין בשל דילול זכויות ברכוש המשותף

56. לטענת הנתבעים 1-2, על פי ע"א (מחוזי חי') 899-03-09 שרה קלצוק & צבי אורון [פורסם בנבו] (29/04/10) (להלן: עניין קלצוק) יש לבחון האם הפגיעה בזכויות הקניין של הנתבעים אינה בטלה בשישים בהשוואה להנאה שתצמח לבעלי הדירות מעבודות החיזוק הנעשות בבית המשותף. כן לטענתם, בעניין שומרני נקבע שיש להביא בחשבון לעניין השמירה על אינטרס הנתבעים, את דילול זכויותיהם ברכוש המשותף עקב תוספת הדירות במצב החדש. איני מקבלת את טענת הנתבעים כי מתקיימות פגיעות בקניינם המצדיקות שלא לאשר את הפרויקט, כפי שאפרט להלן.

57. ראשית, בעניין קלצוק נאמר שמצבים שבהם לא יאושר פרויקט עקב טענה לפגיעה בזכויות המיעוט הם חריגים, תוך שנקבע כדלקמן:

"...כאשר יינתן היתר הבניה, והמיעוט עדיין יעמוד בסירובו ליתן הסכמתו, יתייצב נא הרוב בפני המפקח על רישום מקרקעין, והמפקח יבחן האם הופר השוויון והאם הרוב נוהג בתום לב, והאם 'הפיחותים' בזכויות הקניין של המיעוט בטלים בשישים לעומת ההנאה הצומחת לו מעבודות החיזוק הנעשות בבית. מעל לכל, אם ימצא המפקח מקום לכך, יהיה בוודאי מוסמך להתנות את ביצוע העבודות בפיצוי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב, יפו

מס' תיק 9/08.1/735.4

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 63 לחוק המקרקעין

כספי. המפקח על רישום המקרקעין לא יהיה רשאי למנוע את ביצוע העבודות רק בסיס טענות המיעוט בנוגע לפגיעה בזכויות הקניין שלו. זכויות אלה תדללנה וייגרמו להם "פחותים", אך פגיעות אלה לא יהיה בכוחם למנוע את עבודות החיזוק. סמכות ההתערבות של המפקח, לקבל את טענות המיעוט, ולא לאשר את ביצוע עבודות החיזוק, תהיה אפוא מצומצמת ביותר."

58. שנית, מחוות דעתו של השמאי שמונה מטעמי עולה כי גם לאחר שביצע הפחתה של 25% משווי החדר הנוסף (ר' סעיף 16.1 ו-17 לחוות הדעת) בשל הפגיעות התכנוניות הנטענות בדירת הנתבעים, עדיין מצא ששווי דירות הנתבעים יעלה במצב החדש בכ-16% כל אחת. כך שבפועל, עולה כי מעבר לעצם חיזוקו של הבית המשותף, דבר שהוא מטרתו של חוק החיזוק, תהא לנתבעים גם תועלת כלכלית של עליית ערך דירתם.

59. שלישית, בעניין שומרוני, עניין דילול זכויות המיעוט ברכוש המשותף הוזכר רק כאחד מהשיקולים שיש לקחת בחשבון, תוך שנקבע כי יש לבחון בעניין זה האם התכנית פוגעת בזכויות המיעוט באופן מהותי. בפסק הדין פורטו הדרכים שבהם חוק החיזוק מעצים את זכויות הקניין של בעלי הדירות, דבר שגם אותו יש לקחת בחשבון בבחינת טענת המיעוט לפגיעה בזכויותיו הקנייניות:

"לא זו אף זו: את ההסדר הקבוע בחוק החיזוק יש לפרש גם לאור תרומתו למימוש תמ"א 38, המקנה לבעלי הדירות זכויות קנייניות נוספות, שאלמלא תוכנית זו לא היו מוקנות להם כלל. בשונה מן ההסדרים האחרים בחוק המקרקעין המאפשרים קבלת החלטות ברוב דעות, על מנת להתגבר על בעיות סרבנות בניהולו של הבית המשותף, חוק החיזוק נועד לאפשר לדיירים לממש זכויות קנייניות חדשות שהוענקו להם רק מכוחה של תמ"א 38. אם כן, הוצאה לפועל של תוכנית חיזוק מבנים לפי תמ"א 38 אינה יכולה להיבחן רק מן הפרספקטיבה של פגיעה בזכויות הקניין של בעלי הדירות, אלא גם מן הפרספקטיבה של העצמת זכויות הקניין שלהם: הם זוכים להקצאה של נכס קנייני יקר ערך שהוענק להם בפטור מתשלומי מסים ותשלומי חובה אחרים. ראו: פרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (המעניק, בתנאים מסוימים, פטור מתשלום מס שבח ומס מכירה במכירת מקרקעין שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תמ"א 38 עד גובה שוויון של זכויות הבניה האמורות); סעיף 19(ב)(10) (א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (המקנה פטור מתשלום היטל השבחה בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תמ"א 38). אכן, לא אחת, וכך גם במקרה דנן, הדיירים אינם מקבלים בעלות ביחידות החדשות שנבנו, אולם הם נהנים מתוספת הבנייה בדרכים אחרות (בהתאם לנסיבות הפיזיות והכלכליות של הבניין – בין על דרך הגדלת דירותיהם, בין על דרך התקנת מעלית בבניין ובין בכל דרך אחרת)."

60. בענייננו, הוכח כי זכויותיהם של הנתבעים מועצמות מעבר לעצם חיזוקו של הבית המשותף, שכן הם צפויים לקבל כאמור תוספת חדר (ממ"ד) ומחסן לדירתם, ולהנות מעבודות שיפוץ הרכוש המשותף. גם תוספת המעלית לבית המשותף מעצימה את



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב, יפו

מס' תיק 9/08.1/735.4

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 63 לחוק המקרקעין

זכויותיהם, אף אם דירתם הנמצאת בקומה הראשונה נהנית מכך פחות מהדירות הנמצאות בקומות הגבוהות יותר.

61. לפיכך איני סבורה כי דילול זכויותיהם של הנתבעים 1-2 ברכוש המשותף מהווה פגיעה קניינית כזו הנכנסת למקרים החריגים שבהם לא יאושר פרויקט מסוג זה.

שיוויון תמורות

62. בפסק הדין שניתן לאחרונה על ידי כב' השופטת ביבי בעש"א (ת"א) 13039-12-20 **ניסני & חביב** (26.4.21) [פורסם בנבו] (להלן: עניין ניסני) נקבע לעניין בחינת שאלת השיוויון, כי כלל האצבע הוא היקף השטחים שמקבלת כל דירה:

"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 הנטועות 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."

63. בענייננו, כאמור בחוות דעתו של השמאי שמונה מטעמי (ר' עמ' 39 לחוות הדעת) התוספות שמקבלים כל בעלי הדירות מבחינה כמותית הן זהות – כ-12.7 מ"ר בגין ממ"ד ו-4.38 מ"ר (בממוצע) בגין מחסן. טענת הנתבעים לאי שיוויון בתמורות נוגעת לפערים כלכליים בין שווי הדירות, שיווצרו כתוצאה מהוספת מעלית – דבר שלא הוכר בפסיקה כקריטריון לטענת היעדר שיוויון.

64. אוסיף על כך, שכפי שנקבע בפסיקה, מטרתו של חוק החיזוק היא חיזוק בניינים מפני רעידות אדמה, ולא השאת רווחים כלכליים לבעלי הדירות, דבר שהוא תמריץ נלווה בלבד שנועד לאפשר ביצוע פרויקטים של חיזוק כאמור. יפים לעניין זה הדברים שנאמרו בע"מ 7381/15 **ש- דורפברגר בע"מ & אברהם עוזד** (30.10.2016) [פורסם בנבו]:

"עולה מן המקובץ, כי 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 ליזום, אינו חלק מתכליתה של תמ"א 38, אלא



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב, יפו

מס' תיק 9/08.1/735.4

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 63 לחוק המקרקעין

הוא פועל יוצא של האינטרס הציבורי לחיזוק המבנים, ומדובר באמצעי בלבד להשגת מטרה זו (ראו, עת"מ (מחוזי חיפה) 16042-12-12 קורן & ועדת ערר מחוזית חיפה (פורסם בנבו) [7.8.2013] (להלן: עניין קורן)).

65. באשר למעלית, הרי שהתקנתה מחויבת בבית משותף מסוג זה, כחלק ממתן הזכות לזם להוסיף קומות במסגרת הפרויקט, ובלעדיה לא היה קם הפרויקט. משכך, אין המדובר בתוספת שנועדה להיטיב דווקא עם בעל דירה אחד ולא עם אחרים, אלא בתוצר לוואי של הפרויקט שאמנם יש לו השלכות כלכליות שונות על דירות בקומות שונות, אך נועד לאפשר את חיזוק הבית המשותף לטובת כל בעלי הדירות. פרויקט חיזוק מטיבו מביא גם לשינויים אחרים המשפיעים באופנים שונים על בעלי הדירות, כגון בניית דירות מעל הדירות בקומות העליונות, שעד כה בעליהן נהנו מכך שלא גרים מעליהם.

66. מכיוון שכאמור מטרת הפרויקט היא חיזוק הבית המשותף, הרי שהיבטים כלכליים המהווים תוצרי לוואי אינהרנטיים לעבודות החיזוק, אינם מחייבים איזונים כלכליים בין בעלי הדירות, דבר שעלול לסרב את הפרויקט, להכביד עליו ואף להכשיל את מטרתו.

67. אוסיף בהקשר זה שגם חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן: חוק המקרקעין), אינו רואה בתוספת מעלית לבית משותף עניין המזכה בעלי דירות בקומות התחתונות בתשלומי איזון כלשהם. ר' סעיף 159 לחוק המקרקעין, שאמנם פוטר בעלי דירות בקומות הקרקע מהוצאות התקנת המעלית אך אינו מזכה אותם או את בעלי הדירות בקומות הנמוכות האחרות בתמורה הנובעת מכך ששווי הדירות העליונות יעלה יותר משווי דירותיהם. זאת בשונה מסעיפי החוק העוסקים בהרחבת דירה (ר' סעיף 71 לחוק המקרקעין). מכאן שגם בהקשרים אחרים של שינוי ערך הדירה כתוצאה משינויים ברכוש המשותף מצא המחוקק שאין מקום לעריכת איזונים כלכליים, למעט כאשר מדובר בתוספת שטחים לרכוש הפרטי על חשבון הרכוש המשותף. אם כי בהקשר של הרחבת דירה השיקולים לעריכת האיזונים הם שונים מאלו שנובעים מחוק החיזוק, שמטרתו כאמור היא עצם חיזוק הבית המשותף, ועל כן גם השיטות לבחינת האיזון בין בעלי הדירות שונות בשני המצבים.

68. לסיכום האמור, הרי שכפי שנקבע בפסיקה, היבטים כלכליים נלווים הנוצרים כתוצאה מהעבודות, ומשפיעים על דירות שונות באופן שונה, אינם מסוג העניינים שיש לבחון לצורך שאלת שיוויון התמורות.

טענה בדבר היעדר כדאיות כלכלית

69. אני דוחה גם את טענת הנתבעים בדבר חוסר כדאיות הסכם התמ"א, בטענה שהרווח הקבלני גבוה מהסביר, ובכלל זאת גם את הטענה כי חיזוק הבית המשותף אינה מטרתו העיקרית של הפרויקט.

70. ראשית, השמאי מטעמי מצא, בשונה מטענת הנתבעים 1-2, כי אחוז הריווחיות החזויה לשנת 2020 (השנה הרלוונטית לבחינת האפשרות לחלופות להסכם) הוא 23.28% (עמ' 35 לחוות הדעת), ובתשובות שהשיב לב"כ הנתבעים 1-2 הן במענה לשאלות ההבהרה ששלח והן בחקירתו, הסביר כיצד הגיע למסקנה זו, ואין בתשובותיו כדי לסתור את האמור (עמ' 8-9 לפרוטוקול הדיון מיום 7.3.21).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב, יפו

מס' תיק 9/08.1/735.4

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 63 לחוק המקרקעין

71. שנית, זכותם של רוב בעלי הדירות על פי סעיף 5 לחוק החיזוק, לקבל החלטה המאפשרת לזים רווח גבוה מהרווח המינימלי שניתן לקבל בפרויקט מסוג זה, והשיקולים הנשקלים על ידי בעלי דירות בעניין זה אינם חייבים להיות דווקא השאת התמורה המקסימלית, אלא גם שיקולים נוספים כגון ניסיון של הזים, אופן התנהלותו בפרויקטים אחרים וכד'.

72. שלישית, אף אם כטענת הנתבעים 1-2 בפרויקט אחר נמצא כי רווח של 18% הוא רווח קבלני סביר (הנתבעים מפנים בעניין זה לת"א (תל אביב) 48196-02-15 רזנבלום & הועדה המקומית בני ברק (8.2.21)[פורסם בנבו] שם העניין עלה כאחד מנושאים רבים בהקשר שונה (לחלוטין), הרי שלא ניתן ללמוד מפרויקט אחר לחלוטין ומנסיבותיו המיוחדות על הפרויקט דנן.

73. רביעית, לא הוכח על ידי הנתבעים כי שיעור של 23.28% רווח כפי שנמצא על ידי השמאי מטעמי חורג משיעור רווח יזמי סביר בפרויקט מסוג זה.

74. אוסיף על כך, שספק אם בכלל יש מקום לתת משקל משמעותי לשאלת גובה הרווח היזמי בתביעות מסוג זה, שכן תביעות על פי חוק החיזוק הן בין בעלי הדירות, והזים כלל אינו אמור להיות צד להן (ר' סעיף 72 לחוק המקרקעין לעניין הצדדים להליך בפני המפקח על רישום מקרקעין). בעלי הדירות הם שמחליטים, לאחר ניהול מו"מ, ברוב הדרוש בחוק החיזוק, מהי התמורה שתינתן כנגד הזכויות הנמסרות לזים. כחלק מכך, חוק החיזוק אכן לא קובע דבר לעניין הצורך בבחינת גובה הרווח היזמי ביחס לתמורות המתקבלות על ידי בעלי הדירות (לעניין השוני בין חוק חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 לבין חוק החיזוק בשאלה זו, ולאופן בו יש להתייחס לאיזון בין התמורות הניתנות לזים לבין אלו הניתנות לבעלי הדירות ר' עשא (ת"א) 50506-09-19 סיגל יעל & באומלשפינר (15.1.20)[פורסם בנבו]).

75. אך גם אם במצבים מסויימים יכולה להיות חשיבות לגובה הרווח היזמי ביחס לתמורות שמקבלים בעלי הדירות, לדוגמא, ומבלי לקבוע מסמרות בעניין, כאשר מוצגות ראיות לאפשרות לקבל תמורה משמעותית גבוהה יותר בפרויקט קונקרטי אחר, או כאשר הרווח היזמי חורג בשיעור ניכר מהמקובל בפרויקטים מסוג זה, לא השתכנעתי מטענות הנתבעים שזה המצב במקרה דנן.

טענה לפגיעה תכנונית בדירת הנתבעים 1-2

76. טענותיהם התכנוניות של הנתבעים 1-2 באשר לפגיעות התכנוניות שגרמו לדירתם עקב הפרויקט נדונו בוועדות התכנון, וקיבלו מענה במסגרת האילוצים התכנוניים שנמצאו על ידי הועדות. שעה שועדות התכנון מצאו שיש מקום לאשר את הפרויקט על אף הפגיעות הנטענות שנתרו, איני מוצאת לקבוע כי יש בפגיעות האמורות כדי למנוע את אישור העבודות.

77. אוסיף כי בביקורי בדירת הנתבעים 1-2 אמנם התרשמתי שככל שמטבח הנתבעים 1-2 יישאר במיקומו הנוכחי, תכנון הדירה לא יהיה מיטבי מבחינת מיקום הכניסה לממ"ד, אולם התרשמתי שאין המדובר בפגיעה שאינה מאפשרת המשך קיומו של המטבח באותו מיקום, או פגיעה משמעותית בתכנון, שכן מדובר במטבח מיושן מאד, ומיקום פתח



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב, יפו

מס' תיק 9/08.1/735.4

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 63 לחוק המקרקעין

הממ"ד צפוי להיות במיקום בו מוצב כיום שולחן אוכל גדול, ולא במיקום השיש או ארונות המטבח, דבר שהיה מאלץ את הנתבעים להחליף את המטבח הקיים. בחירתם של הנתבעים 1-2 להציב שולחן אוכל גדול דווקא במיקום בו צפוי להיות פתח הממ"ד מובן במסגרת התכנון הנוכחי, אולם אינו מחוייב המציאות (ר' לעניין זה גם חקירתו הנגדית של השמאי מטעמי בפרוטוקול הדיון מיום 7.3.21 עמ' 6 שורות 47-48 שם גם ציין שאין חובה להזיז את המטבח).

78. בנוסף, וכפי שנאמר לעיל, גם לאחר הפחתה שביצע השמאי מטעמי בשל מיקום הממ"ד, עדיין מצא שערך דירת הנתבעים צפוי לעלות משמעותית. אמנם שינוי מיקום המטבח יכול לשפר משמעותית את תכנון הדירה, אך איני סבורה שהנתבעים זכאים לקבל תמורה כאמור בנוסף על התמורה שהם מקבלים במסגרת הפרויקט, שעה ששינוי מיקום המטבח רצוי אך אינו מחוייב.

79. כפי שנמצא לעיל, התמורה הצפויה לנתבעים 1-2 אינה פחותה מהותית מהתמורות שמתקבלות על ידי בעלי הדירות האחרים. אם היתה מתקבלת טענת הנתבעים 1-2 בעניין זה, הרי שביטול המטבח הקיים ובניית מטבח חדש במיקום אחר, כל זאת בעלות של עשרות אלפי ₪, היא שהיתה יוצרת חוסר שיוויון בתמורות לטובת הנתבעים 1-2. בניגוד לטענות הנתבעים 1-2, השמאי מטעמי לא קבע שיש להעתיק את המטבח שלהם, אלא העריך, לבקשתם, שעלות העתקה כאמור היא כ-60,000 ₪, לא כולל את עלות המטבח והכלים הסניטריים.

80. אין מקום גם לטענת הנתבעים 1-2 כי התובע 6 העתיק בעבר את מטבחו למיקום המטבחים בדירות היזם, ועל כן מרוויח מהתכנית יותר מהם, שכן ככל שאכן העתיק את מטבחו, הרי שעשה זאת על חשבונו (לא נטען אחרת), ואין כל מניעה כי גם הנתבעים 1-2 יעתיקו את מטבח דירתם על חשבונם, ככל שיבחרו בכך. באשר לטענה שפתח חלון ללא אישורים נדרשים, ומקבל תמורה גבוהה יותר עקב הכשרתו, הרי שמדובר בטענה עובדתית שאינה נתמכת בראיות, וכן לא עלה מחוות דעתו של השמאי שמונה מטעמי שיש בכך כדי להעלות את שווי אותה דירה.

81. למעשה, מה שעולה בהקשר זה מטענות הנתבעים 1-2 בצירוף ממצאי השמאי מטעמי, הוא שהנתבעים 1-2 רוצים להנות גם מכל היתרונות הנוכחיים של דירתם, וגם מכל התוספות שיקבלו בפרויקט, מבלי שהתוספות יפגעו ביתרונות הנוכחיים. ציפייה כאמור אינה סבירה, שכן פרויקט חיזוק הכולל תוספת שטחים מייצר מעצם טיבו אילוצים תכנוניים שלרוב אינם יכולים להותיר את הדירות הקיימות במצב תכנוני זהה לקיים. לפיכך, ככל שוועדות התכנון מצאו כי התכנון סביר, וככל שנמצא שבפועל ההנאה של בעלי הדירות המתנגדים לפרויקט עולה בשיעור ניכר על הפגיעות הנטענות, אני סבורה שאין בטענות אלו כדי להביא למסקנה שבעלי הדירות האמורים זכאים לתמורה נוספת על זו שקיבלו באופן מהותי כיתר בעלי הדירות, ובודאי שאין בכך כדי להביא למסקנה שאין לאשר את העבודות.

פגיעות תכנוניות נטענות בדירת הנתבעת 3

82. טענות הנתבעת 3 לחוסר איזון בתמורות בשל השפעת המעלית באופן שונה על דירות בקומות שונות, דינן דחייה מהנימוקים דלעיל.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב, יפו

מס' תיק 9/08 4.735.1

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 63 לחוק המקרקעין

83. באשר לטענות אחרות בדבר פגיעה בשווי הדירה עקב מיקום מתקנים משותפים שונים (חדר אשפה ומתקן חניה), קיימת התייחסות של השמאי מטעמי בחוות דעתו, אשר קבע (בעמ' 44 לחוות הדעת) שלא ניתן לאמוד ירידת ערך בשל האמור, שכן בהתאם לניסיונו, מתקני חניה עומדים בתקינה אקוסטית, וסביר כי קונה לא יביא את המתקן בחשבון שעה שמדובר בחלקה התחומה ב-3 רחובות, ובאשר למתקנים האחרים הרי שבניה חדשה מחויבת בתקינה מחמירה יותר מהקיים כיום. הנתבעת לא ביקשה לחקור את השמאי, ולא נתנה כל נימוק לאי קבלת מסקנותיו, ועל כן איני מוצאת מקום שלא לקבל את האמור בעניינים אלו בחוות דעתו.

תוספת חניות

84. טענת הנתבעים 1-2 לעניין אי קבלת חניות על ידי בעלי הדירות הקיימים דינה דחייה.

85. במצב הקיים אין מחלוקת שלא היו חניות בבית המשותף למי מבעלי הדירות. כן אין מחלוקת כי במצב החדש אף אחד מבעלי הדירות הקיימים אינו צפוי לקבל חניה. הנתבעים לא הוכיחו כי ניתן להוסיף חניות במסגרת העבודות מעבר לאלו שאושרו ליזם ואשר צפויות להינתן לחלק מבעלי הדירות החדשות.

86. יתר על כן, בהסכם עם היזם נקבע כי היזם רשאי ליצור חניות מהרכוש המשותף ולרשום אותן על שמו או על שם רוכשי הדירות החדשות עד 5 חניות סה"כ, וכי כל חניה מעבר לכך תהיה בבעלות בעלי הדירות (ר' עמ' 14 לחוות דעת השמאי מטעמי). בפועל, מהחלטת הועדה המקומית מיום 3.7.19 עולה כי הועדה המקומית אישרה ליזם 4 חניות בלבד, ל-3 דירות (2 מהחניות עוקבות), ועל כן נדרש היזם לשלם קרן חניה ל-2 חניות חסרות (ר' עמ' 17 לחוות דעת השמאי מטעמי). מכאן שהטענה שאין ליזם תמריץ למקסם את כמות החניות בפרויקט נשללת, שכן ועדת התכנון מצאה שלא ניתן לקיים אף את דרישות התכנון המינימליות (של כמות חניות בהתאם לכמות הדירות החדשות).

חלופת מגורים לתקופת הפרויקט

87. אין מחלוקת כי אף אחד מהתובעים אינו זכאי על פי ההסכם למימון של דיור חילופי בתקופת העבודות. נושא זה של מימון דיור חילופי הוא עניין למו"מ שבין בעלי דירות לבין יזם, ואין כל חובה כי תמורה כאמור תיכלל במסגרת פרויקט על פי סעיף 5 לחוק החיזוק. יתר על כן, מהאמור בסעיף 5(ב1) לחוק החיזוק לעניין מתן חלופת מגורים לקשיש או לאדם המרותק לביתו באופן קבוע, ניתן ללמוד כי הנחת המחוקק היא שבמצב הרגיל לא נדרשת חלופת מגורים בפרויקט מסוג זה (בפרוייקטים רבים של חיזוק אכן מתאפשר לבעלי הדירות להמשיך ולהתגורר בהן, אף אם הדבר כרוך באי נוחות מובנת). לפיכך הטענה נדחית.

התנהלות היזם

88. מרבית טענות הנתבעים 1-2 בנוגע ליזם ולהתנהלותו בהליכים השונים, ולקשרים לא נאותים נטענים עם חלק מבעלי הדירות אינן מגובות בראיות, ועל כן נדחות. באשר לטענה כי היזם התנהל בכוחניות, הרי שניתן היה להתרשם בכך גם במסגרת הדיונים שנערכו בתיק, אולם זכותם של רוב בעלי הדירות, במובן זה, לבחור יזם כרצונם, והדרך של מיעוט בעלי הדירות שאינם מעוניינים בכך לשנות את החלטת הרוב היא באמצעות שכנוע הרוב



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב, יפו

מס' תיק 9/08.1/735.4

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 63 לחוק המקרקעין

בעמדתם, אך אין בכך כדי להביא למסקנה שיש לבטל את החלטת הרוב להתקשר דווקא עם יזם זה.

טענות הנתבעים 1-2 לעניין בטוחות

89. טענות הנתבעים 1-2 לעניין הבטוחות הן בעיקרן טענות עובדתיות, המתבססות על האמור בסעיפי ההסכם לעניין בטוחות, אך אינן מבוססות על כל מסמך מקצועי התומך במסקנותיהם שהבטוחות שפורטו בהסכם אינן מספקות.

90. יתר על כן, התובעים, כרוב בעלי הדירות, הם שבחרו להתקשר בהסכם האמור הכולל את הבטוחות שפורטו, אשר רלוונטיות לכל בעלי הדירות. על כן בהיעדר ראיות מובהקות באשר לסבירות הבטוחות, אין מקום להתערב בהחלטת הרוב הנדרש בחוק החיזוק של בעלי הדירות בעניין זה, ולפיקח הטענה נדחית.

סיום

91. לאור האמור, התביעה מתקבלת. לפיכך אני קובעת כי על הנתבעים 1 ו-2 ועל הנתבעת 3 לחתום על ההסכם נשוא הליך זה ועל כל המסמכים הרלוונטיים מכח ההסכם האמור, זאת לצורך ביצוע העבודות במסגרת הפרויקט על פי התכנית שאושרה על ידי הועדה המקומית ביום 30.7.19 במסגרת בקשה להיתר שמספרה 2019013, כך שההסכם והמסמכים יחתמו בתוך 14 יום מיום מתן פסק הדין או מיום דרישה שתימסר לאחר פסק הדין.

92. ככל שהנתבעים לא יחתמו כאמור, אני ממנה את ב"כ התובעים, עו"ד ניסים אהרון לצורך ביצוע האמור, ובמסגרת זו יהא רשאי להתקשר ולחתום בשם הנתבעים בהתייחס לזכויותיהם בתת חלקה 1 (הנתבעים 1-2) וחלקיהם היחסיים ברכוש המשותף, ובתת חלקה 2 (הנתבעת 3) וחלקיה היחסיים ברכוש המשותף, על כל המסמכים הדרושים לצורך ביצוע העבודות על פי חוק החיזוק והקשור בהן, לרבות, על ההסכם עם היזם, על הסכמים עם רוכשי הדירות החדשות, על הבקשות והמסמכים הנדרשים לשם תיקון צו הבית המשותף לצורך מימוש תכנית החיזוק ורישום הדירות החדשות, על הבקשות והמסמכים הנדרשים לשם רישום הערות אזהרה לטובת היזם ולטובת רוכשי הדירות החדשות, לרשום משכנתאות ו/או שיעבוד לטובת בנק או מוסד פיננסי, לצורך רישום הדירות החדשות לאחר השלמת העבודות נשוא ההסכם עם היזם, על בקשות ושטרות מכר להעברת הבעלות על שם הרוכשים לרבות מול רשות מקרקעי ישראל, לשכת רישום תל אביב, עיריית תל אביב או כל רשות אחרת, ועל הטפסים והמסמכים הדרושים ע"י רשויות האוצר/מס שבח.

93. לאור תוצאה זו, ובהתחשב בכך שהתרשמתי שהתנגדות הנתבעים לא היתה עקרונית כטענת התובעים, וכי חלק מטענותיהם, אף שנדחו, לא היו משוללות יסוד, וכן בשל אופי ההליך, אני פוסקת לחובתם הוצאות חלקיות בלבד לטובת התובעים. לפיכך הנתבעים 1-2 ישלמו לתובעים הוצאות ההליך בסך של 3,500 ₪, והנתבעת 3 תשלם הוצאות בסך של 1,500 ₪.

ניתן היום, 25 אוגוסט 2021, י"ז אלול תשפ"א, בהיעדר הצדדים.

אביטל שרייבר
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
תל אביב יפו



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב, יפו

מס' תיק 9/08.1/735.4

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 63 לחוק המקרקעין