



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 1/416/2023

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
ארז שטיינברג

תובעים		
	1	פינקלשטיין פרדה
	2	כהן דינה
	3	כהן חיים
	4	ביטון אמילי
	5	סיון אורית
	6	סיון אהוד אברהם
	7	סובל אייב
	8	סובל פרנסואז
	9	זבולון שרה
	10	קלדרון עבי
	11	קלדרון דן
	12	דינור אייל
	13	עבודי רות
	14	רונן קישוטה צפורה
	15	קובו טל
	16	רונן רועי
	17	חיימג'אן דליה
	18	בולט אלכסנדר
	19	עבודי רן
	20	לרינמן צבי עופר
	21	די נפי פציפיקו
	22	פירו אני
	23	שיר דינור דינה
	24	כץ אביטל רות
	25	זבולון כץ אורלי

באמצעות ב"כ: עו"ד בלאו צבי
רח' שמואל הנגיד 28, ירושלים

נגד

פימשטיין יוסי

נתבע

באמצעות ב"כ: עו"ד עזריאל גלעד
רח' חכים אליהו 26, ירושלים

פסק דין

- 1 במוקד פסק דין זה, ביצוע פרויקט חיזוק מסוג הריסה ובניה מחדש בבית משותף. הפרויקט,
- 2 המקודם על ידי רוב בעלי הדירות בבית המשותף, נתקל בהתנגדותו של הנתבע - בעלים של
- 3 דירה אחרת בבית המשותף. השאלה העומדת להכרעה בענייננו היא האם טעמי התנגדותו של
- 4 הנתבע לביצוע הפרויקט הם סבירים, או שמא יש להורות על ביצוע העבודות חרף התנגדותו.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 1/416/2023

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

- 1 תיק זה הועבר לטיפול לצורך כתיבת פסק הדין בעקבות פטירתה טרם-עת של המותב אשר
2 תיק זה נשמע בפניו, כב' המפקחת הבכירה אביטל שרייבר ז"ל. יהי זכרה ברוך.
3 רקע עובדתי וההליך
- 4 1. הצדדים להליך הם בעלי דירות בבניין ברחוב לינקולן 10 בשכונת טלביה בירושלים. הבניין
5 רשום כבית משותף ובנוי על מקרקעין הרשומים כחלקה 41 בגוש (שומה) 30028 (להלן:
6 "הבית המשותף"). על פי צו רישום הבית המשותף, הבית המשותף כולל 20 דירות בארבע
7 קומות. התובעים הם בעלים של 19 דירות בבית המשותף, והנתבע הוא בעלים של דירה
8 אחת בקומה השנייה, הרשומה כתת-חלקה 13, אשר שטחה הרשום הוא 53 מ"ר ולדירתו
9 צמודים 53/893 חלקים מהרכוש המשותף.
- 10 2. התובעים התקשרו עם חברת "א. גרינבוים תמ"א 38 בע"מ" (להלן: "החברה היזמית")
11 בהסכם לצורך ביצוע פרויקט חיזוק לבית המשותף מסוג הריסה ובנייה מחדש (להלן:
12 "ההסכם").
- 13 3. ביום 30.7.2023 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים בתנאים את הבקשה
14 שהגישה החברה היזמית למתן היתר בניה בבית המשותף מכוח תמ"א 38/2 ותכנית 10038
15 (להלן: "ההחלטה למתן היתר בתנאים"). יצוין כי ביום 21.10.2024 דחתה וועדת הערר
16 המחוזית ערר שהגיש הנתבע על ההחלטה למתן היתר בתנאים (ערר (י-ם) 1185/23 יוסי
17 פימשטיין נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים (פורסם בנבו, 21.10.2024) (להלן:
18 "החלטת וועדת הערר").
- 19 4. בהתאם להסכם ולהחלטה למתן היתר בתנאים, הבית הקיים ייהרס ותחתיו ייבנה בנין
20 מגורים חדש העמיד מפני רעידות אדמה, במפרט מודרני. הבית המשותף החדש יכלול 40
21 דירות, מתוכן 20 דירות עבור הבעלים המקוריים. הבניין החדש יהא בן 6 קומות ושתי
22 קומות - קומה שביעית ושמינית, ייבנו 'בנסיגה' ויהיו מרוחקות מחזית הבניין. הבניין
23 החדש יכלול מעלית, חניון תת-קרקעי ומחסנים לבעלי הדירות.
- 24 5. עוד נקבע בהסכם, כי דירות התמורה לבעלי הדירות תכלולנה תוספת שטח של 25 מ"ר
25 הכוללת מרחב מוגן דירתי (ממ"ד), מרפסת שמש בשטח שלא יפחת מ-12 מ"ר, וכן הצמדות
26 של חניה רגילה (עילית או תת-קרקעית) ומחסן. בנוסף, תשלם החברה היזמית לבעלים דמי
27 שכירות לדיוור חלופי בתקופת ביצוע הפרויקט עד למסירת הדירה החדשה, וכן את עלות
28 ההובלה לדיוור החלופי ובחזרה לדירה החדשה.
- 29 6. זאת ועוד, החברה היזמית התחייבה בהסכם להתקשר עם בנק מלווה לצורך קבלת ליווי
30 פיננסי לפרויקט במתכונת של ליווי סגור, וכן להעמיד לבעלים בטוחות וערבויות, ובכללן



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 1/416/2023

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

- 1 ערבות שכירות, ערבות בדק, ערבות מיסים וערבות חוק מכר בשווי ערכן המלא של הדירות
2 החדשות.
- 3 .7. הנתבע מסרב לחתום על ההסכם ומתנגד לביצועו של הפרויקט. משכך, הוגשה תביעה זו
4 ביום 27.12.2023 על ידי התובעים, בבקשה שהמפקח על רישום מקרקעין יפעיל את סמכותו
5 לפי סעיף 5א לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008
6 (להלן: "חוק החיזוק") ויחייב את הנתבע לחתום על ההסכם עם החברה היזמית ולחלופין
7 יסמיך את באי כוחם לחתום על ההסכם בשמו.
- 8 .8. בכתב ההגנה מטעמו התנגד הנתבע לביצוע פרויקט החיזוק בבית המשותף משלושה טעמים
9 עיקריים: ראשית נטען כי שטח דירתו הקיימת לא חושב כהלכה ומשכך דירת התמורה
10 המוצעת לו קטנה באופן משמעותי מהראוי, תוך פגיעה בשוויון התמורות בינו לבין בעלי
11 דירות אחרים; שנית, נטען כי דירת הנתבע מתוכננת באופן לקוי, בין היתר, תוך פגיעה
12 בכיווני האויר, הנוף, פרטיות, מס' החדרים ופונקציונאליות השימוש; שלישית, נטען לחוסר
13 תום הלב של החברה היזמית הבא לידי ביטוי בגריפת רווחים לכיסה על חשבון בעלי
14 הדירות.
- 15 .9. לאחר הגשת כתב ההגנה מטעם הנתבע, עתרו התובעים ביום 11.4.2024 בבקשה מקדמית
16 למינוי מודד מטעם המפקחת (כב' המפקחת שרייבר ז"ל, שדנה קודם לכן בתיק) (להלן:
17 "כב' המפקחת") או לאפשר למודד מטעמם לבקר בדירת הנתבע לשם מדידתה. הנתבע
18 מצדו התנגד לבקשה וטען בתגובה מיום 16.5.2024, בין היתר, כי יש לבצע מדידה מקיפה
19 של כלל הדירות בבניין. באותו היום (16.5.2024) הוגש לתיק כתב תשובה מטעם התובעים.
- 20 .10. בישיבת קדם המשפט הראשונה שהתקיימה ביום 3.6.2024, התברר כי הושגה הסכמה בין
21 בעלי הדירות לפיה מדידת הדירות הקיימות תבוצע על בסיס היתר הבנייה ולא באמצעות
22 מודד, כפי שנקבע במקור בהסכם. לאור הסכמות אלו, הותר לתובעים להגיש בקשה לתיקון
23 כתב התביעה. במסגרת דיון קדם המשפט גם נקבעה ישיבת הוכחות ליום 21.1.2025.
- 24 .11. ביום 10.6.2024 הוגשו לתיק היתר הבניה המקורי ותשריט תכנית ההיתר של הפרויקט.
25 ביום 17.6.2024 אישרה כב' המפקחת לתובעים להגיש לתיק את טבלת חישוב שטחי דירות
26 המוצא ודירות התמורה וכן מסמך הכולל את חתימת התובעים המאשרים את שיטת
27 חישוב השטחים (להלן יחד: "טבלת השטחים המוסכמים").
- 28 .12. בהחלטת כב' המפקחת מיום 2.7.2024 ולאחר שניתנה לנתבע הזדמנות להגיב, אושר תיקון
29 כתב התביעה שעיקרו בסעיף 11 לכתב התביעה המתוקן ולפיו: "על אף הקבוע בסעיף 8
30 להסכם הסכימו הדיירים על שיטת מדידה מהיתר הבניה וחתמו על תשריט דירת
31 התמורה עם פירוט שטח דירת התמורה, מצ"ב אישור הדיירים על הסכמה כאמור".



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 1/416/2023

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

13. ביום 4.9.2024 הגיש הנתבע כתב הגנה מתוקן. התובעים עתרו למחיקתו בטענה כי הוגש ללא היתר כדין ותוך השמטת סימון השינויים שנערכו בו. בהחלטה מיום 15.9.2024, הבהירה כב' המפקחת כי תיקון כתב ההגנה מותר אך ורק ביחס לסוגיות שעלו עקב תיקון כתב התביעה, וכי ככל שהנתבע עומד על תיקונים נוספים, עליו להגיש בקשה מפורטת כדין לתיקון כתב ההגנה. בקשה כאמור לא הוגשה.
14. ביום 8.10.2024 התקיימה ישיבת קדם משפט נוספת שבסיומה נקבע לוח זמנים להגשת ראיות הצדדים. ביום 12.11.2024 הוגשו תצהירי התובעים וביום 12.12.2024 הוגשו תצהירי הנתבע.
15. ביום 21.1.2025 התקיימה ישיבת הוכחות לפני כב' המפקחת. מטעם התובעים העידו האדריכל מר אלדד נתן, ומנכ"ל החברה היזמית מר אליהו גרינבוים (תצהיריהם של שני עדים נוספים מטעם התובעים שלא התייצבו למתן עדות נמחקו). מטעם ההגנה העידו המודד מר דניאל חי, האדריכל מר נתן בוכנדרלר והנתבע בעצמו. פרוטוקול הדיון מיום זה ייקרא להלן: "פרוטוקול ההוכחות".
16. עם תום שמיעת הראיות, הגישו הצדדים את סיכומיהם בכתב. בהחלטה מיום 16.12.2025 ובשל פטירתה המצערת של כב' המפקחת שרייבר ז"ל הועבר התיק לטיפולו. יצוין בהחלטה מיום 15.2.2026 ולאחר שהתקיים דיון בנושא, דחיתי את בקשת הנתבע לקיים דיון הוכחות חוזר לפניי (ר' החלטה מיום זה ונימוקיה).

עיקרי טענות התובעים

17. לטענת התובעים, יש לקבל את התביעה ולהורות על ביצוע פרויקט החיזוק בבית המשותף על פי ההסכם. נטען כי הבניין, שנבנה בשנות ה-50, אינו עומד בתקן עמידות מבנים בפני רעידות אדמה ותשתיותיו רעועות, ועל כן קידום הפרויקט חיוני. התובעים מדגישים כי התמורות שנקבעו לבעלי הדירות הן שוויוניות ואחידות, וכוללות תוספת שטח של 25 מ"ר (כולל ממ"ד) מעבר לשטח הדירה המקורי, וכן חניה ומחסן בבניין מודרני.
18. באשר למחלוקת על שטח דירות המקור, מבהירים התובעים כי על אף האמור בסעיף 8 להסכם, בעלי הדירות והחברה היזמית הסכימו על שיטת חישוב אחידה ושוויונית. שיטה זו מבוססת על מדידת שטחי הדירות מתוך היתר הבנייה, ולא על מדידה בפועל באמצעות מודד, תוך הכללת מרפסות שירות סגורות המצויות בתוך קונטור הבניין כשטח עיקרי והחרגת מרפסות זיזיות מחישוב שטח הדירה. נטען כי שטחי כלל הדירות בבית המשותף חושבו לפי עיקרון זה, כולל שטח דירתו של הנתבע, למעט שתי יחידות ספציפיות (תתי חלקות 7 ו-8) שחולקו פנימית וששטחן נקבע לפי תשריט הבית המשותף. התובעים ציינו כי לנתבע הוצע למנות מודד מוסכם למדידת דירתו באופן חריג, אך הוא סירב לכך.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 1/416/2023

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

19. בהקשר זה נטען כי אין כל משקל לתצהיר המודד דני חי שהוגש מטעם הנתבע, הן מאחר שהתצהיר הוגש בחלוף המועד שנקבע להגשת ראיות, ולא נערך כחוות דעת מומחה כדין, הן לאור העובדה שהוסכם על כללי חישוב אחידים אחרים, והן מאחר שהמודד לא מדד את היתר הבניה ואת שאר הדירות בבית, ולפיכך המסקנות המוצגות בתצהירו נעדרות תשתית השוואתית רלוונטית.
20. התובעים סבורים כי הנתבע לא עמד בנטל הכבד המוטל עליו לפי הפסיקה להוכחת אי-שוויון בתמורות, שכן כלל בעלי הדירות קיבלו תמורה שוויונית ואחידה. לדידם, הטענות הנוגעות להצמדת גינות לדירות הקרקע אינן רלוונטיות, שכן שוויון יש לבחון בין שווים בעוד שדירות אלו הן דירות מסוג שונה מדירת הנתבע שנמצאת בקומה טיפוסית, וההצמדות אליהן משקפות מצב קיים או אילוצים תכנוניים של שטחים כלואים.
21. עוד צוין כי טענות הנתבע בדבר תכנון פנימי לקוי, חריגה ממדיניות התכנון לעניין גובה הבניין, כיווני אוויר וכיו"ב, הן טענות תכנוניות מובהקות, שאינן בסמכותה של ערכאה זו, והן אף נדונו ונדחו לגופן בהחלטת וועדת הערר. עוד נטען, כי הנתבע לא קופח ולא הופלה לרעה גם במישור תוספת מספר החדרים בדירת התמורה שכן מצבה החוקי של דירת הנתבע הקיימת הוא של דירת שני חדרים בלבד, וכי חדר המגורים השלישי הקיים בה כיום נוצר כתוצאה מסגירת מרפסת שירות שבוצעה שלא כדין. מכל מקום, מציינים התובעים כי לנתבע הוצע פתרון תכנוני פרטני בליווי מקצועי צמוד לצורך התאמת הדירה לצרכיו, הכולל את תכנון דירת התמורה לדירת ארבעה חדרים, אולם הוא בחר לדחות הצעה זו ולעמוד בסירובו לביצוע הפרויקט.
22. התובעים סבורים כי הפרויקט המתוכנן מטיב עם הנתבע באופן מובהק, בהגדלת שטח הדירה, בתוספת ממ"ד, חניה צמודה, מחסן, ומגורים בבניין חדיש עם תשתיות מודרניות. לטענתם, הודאת הנתבע בעדותו כי ערך דירתו צפוי להשביח בסכום העולה על שני מיליון ש"ח ביחס לדירתו המקורית, מדברת בעד עצמה, ומצביעה על כדאיותו הכלכלית של הפרויקט עבורו. עוד ביקשו הנתבעים להפנות לאי סבירות עמדת אדריכל הנתבע, לפיה דירת התמורה 'נחותה' ביחס לדירתו הקיימת, עמדה שאינה מתקבלת על הדעת.

עיקרי טענות הנתבע

23. לטענת הנתבע דין התביעה להידחות. עיקר טענתו של הנתבע מוכוונת לשיטת חישוב שטח דירת המקור, המבוססת, לטענתו, על אומדן לא מדויק של שטחי הדירות מהיתר הבנייה חלף מדידה בפועל על ידי מודד מוסמך, כפי שנקבע במקור בהסכם. לדידו, סטייה זו הובילה לגריעה משמעותית משטח דירת התמורה שהוצעה לו. לטענת הנתבע, בעוד שעל פי חישובי החברה היזמית שטח דירתו עומד על 66 מ"ר (בצירוף מרפסת זיזית בשטח 7.2 מ"ר), דבר המקנה לו דירת תמורה בשטח של 91 מ"ר בלבד (תוספת של 25 מ"ר), הרי שעל



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 1/416/2023

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

- 1 פי מדידה מטעמו שטח הדירה המקורי הוא 71.27 מ"ר (בצירוף מרפסת בשטח 7.57 מ"ר).
2 לאור נתונים אלה, ובשים לב לזכותו לתוספת של 30 מ"ר לדירת המקור על פי ההסכם,
3 טוען הנתבע כי שטח דירת התמורה צריך לעמוד על 108.84 מ"ר. בנסיבות אלו, הפער בין
4 התמורה המוצעת לזו המגיעה לו, לשיטתו, העומד על כ-17.84 מ"ר, מהווה פגיעה קניינית
5 וכלכלית קשה.
- 6 24. עוד נטען, בהסתמך על תצהיר וחוות דעת של אדריכל, כי דירת התמורה המוצעת נחותה
7 משמעותית מדירת המקור ומדירותיהם של שאר התובעים. הנתבע מצביע על פגיעה
8 מהותית באיכות החיים ובערך הדירה, אובדן כיווני אוויר (משלושה לשניים), שלילת נוף
9 פתוח להר הבית, פגיעה בפרטיות ובחשיפה לאור שמש, ותכנון פנימי לקוי שבו הממ"ד נגרע
10 ממניין חדרי השינה הקיימים. זאת, בשעה שבעלי דירות אחרים זכו לתוספת ממ"ד כחדר
11 נוסף ונהנים ממרפסות פונקציונליות ומשטחים עיקריים שחושבו באופן מיטיב.
- 12 25. עוד טוען הנתבע למתן הטבות בלתי מוצדקות לבעלי דירות אחרים, דוגמת הצמדת גינות
13 לדירות קרקע שפלטו לשטח המשותף או הכשרת עבירות בנייה של בעלי דירות האחרים
14 לצורך השגת הרוב המיוחס לשם ביצוע הפרויקט. הנתבע מדגיש כי פניותיו כבר משנת 2019
15 לביצוע מדידות ולהתאמת התכנון נתקלו בהתעלמות, וכי סירוב החברה היזמית להליך
16 בורות, בניגוד לקבוע בהסכם, מעיד אף הוא על התנהלות פסולה המצדיקה את דחיית
17 התביעה ואישור הפרויקט במתכונתו הנוכחית.
- 18 26. הנתבע מוסיף כי דין התביעה להידחות בשל היעדר תום לב מצד החברה היזמית בניהול
19 המשא ומתן ובשל אי-עמידה בתנאי הסף הקבועים בחוק החיזוק. לטענתו, הפרויקט אינו
20 חוסה תחת הוראות שבסעיף 5א לחוק החיזוק, שכן התמורות והתוספות חולקו באופן
21 בלתי שוויוני בין בעלי הדירות תוך השאת תועלתה הכלכלית של החברה היזמית על חשבון
22 בעלי הדירות וניצולם. הנתבע מדגיש כי החברה היזמית נמנעה מהצגת שמאות מפורטות או
23 "דו"ח 0", ובכך הסתירה את הרווח היזמי האמיתי אותו היא גורפת לכיסה מהפרויקט תוך
24 פגיעה בזכויותיו.

דיון והכרעה

רקע נורמטיבי

- 27 27. כנקודת מוצא לדיון חשוב להדגיש כי עניינו של הליך זה בפרויקט לחיזוק הבית המשותף
28 מפני רעידות אדמה שנועד להצלת חיי אדם, הן של בעלי הדירות בבית והן של עוברי אורח
29 אשר עלולים להיפגע מקריסתו של בית בלתי מחוזק בעת רעידת אדמה. כמו-כן, ומעבר
30 להגנה על חיי אדם, חיזוק בתים מפני רעידת אדמה נועד להגן גם על הקופה הציבורית,
31 הצפויה לשאת בנזקים הכלכליים הכבדים שייגרמו כתוצאה מתרחיש רעידת אדמה. עוד



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 1/416/2023

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

- 1 אציין כי פרויקט החיזוק דגן כולל גם הקמת ממ"דים לבעלי הדירות, שדומה שעל
2 חשיבותם הקריטית במציאות הנוכחית במדינת ישראל אין ולא יכול להיות חולק. ובעניין
3 זה אפנה לדברים שנכתבו בעניין המפקח על המקרקעין (ת"א) 1728/22 שינמן נ' אגמון,
4 פסקה 179 (פורסם בנבו, 26.3.2026), ובעניין המפקח על המקרקעין (פ"ת) 524/24 בצלל נ'
5 לוגסי, פסקה 75 (פורסם בנבו, 23.3.2026) – המקובלים עלי לחלוטין.
- 6 28. בפסקת בתי המשפט בעניין חוק החיזוק ותמ"א 38 נכתב רבות על החשיבות הציבורית
7 שבחיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה ובעידוד בעלי דירות לפעול למימוש תכלית
8 חשובה זו (ר' רע"א 1002/14 שומרני נ' קופמן (פורסם בנבו, 9.7.2014) (להלן: "עניין
9 שומרני"); עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' עודד (פורסם בנבו, 30.10.2020); עש"א
10 (מחוזי ת"א) 50506-09-19 סיגל יעל נ' עמנואל באומלשפינר (פורסם בנבו, 15.1.2020
11 (להלן: "עניין באומלשפינר"); עש"א (מחוזי ת"א) 7187-10-19 ילין נ' גורן (פורסם בנבו,
12 (27.4.2020); עש"א (מחוזי ת"א) 69335-06-23 נעם ניר נ' נאור (פורסם בנבו, 24.1.2024).
- 13 29. בסעיף 5א לחוק החיזוק בנוסחו הרלוונטי לענייננו - לפני שתוקן במסגרת תיקון מס' 8
14 משנת 2023, נקבע כך:
- 15 "א) ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הריסת בניין קיים והקמתו מחדש בהתאם
16 לתכנית חיזוק, טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות; ואולם רשאי המפקח, אף אם לא
17 התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, לאשר את ביצוע
18 העבודה, על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם ארבע
19 חמישיות מהדירות בבית המשותף וארבע חמישיות מהרכוש המשותף היו צמודות
20 לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו;
21 בהחלטה כאמור ישקול המפקח, בין השאר, את הנסיבות המיוחדות שבהריסת דירתו של
22 בעל דירה המתנגד לביצוע העבודה כאמור והשלכותיהן; הוראות סעיף 5(ב) ו-5(ג) יחולו
23 לעניין זה, בשינויים המחויבים. (ב) דירה שנוספה לבניין בעת בנייתו מחדש בהתאם
24 להוראות סעיף זה תהיה בבעלותם של מי שערב ביצוע העבודה כאמור בסעיף קטן (א) היו
25 בעלי דירות בבית המשותף, לפי החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה."
- 26 30. ברקע האמור לעיל, התווה בית המשפט העליון בעניין שומרני את השיקולים שעל המפקח
27 לתת את דעתו אליהם, כאשר הוא מתבקש לאשר ביצוע עבודות חיזוק בגדרי תביעה
28 שהגישו רוב בעלי הדירות נגד מיעוט מבעלי הדירות אשר מתנגדים לעבודות, ושעילתה
29 בסעיף 5 לחוק החיזוק:
- 30 "אשר על כן, בבואו לבחון בקשה לאשר הסכם, חרף התנגדות של מיעוט מקרב הדיירים,
31 עליו להקדים ולבחון את מכלול העניין, ובכלל זה לתת דעתו לשאלות הבאות: האם הוצג
32 טעם להתנגדות (או שמא ההתנגדות היא בעלת אופי "עקרוני, ללא הנמקה")? האם



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 1/416/2023

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

- 1 במישור האובייקטיבי התוכנית עתידה להיטיב את מצב כלל הדיירים בבניין? האם
2 התוכנית פוגעת באופן מהותי בזכויותיו של המיעוט? האם היא התקבלה בחוסר תום לב
3 או בניגוד עניינים? האם הוצגה תכנית חלופית קונקרטית והאם גלומים בזו יתרונות שאין
4 בהסכם שהוצג לאישור? האם נשמר השוויון בין הדיירים? המדובר ברשימת שיקולים לא
5 ממצה וכמובן שעל המפקח לשקול את התוכנית שמוגשת לאישורו בהתאם למכלול
6 נסיבות העניין" (שם, בסעיף 27).
- 7 31. כמו כן, נקבע בפסיקה כי סמכותו של המפקח שלא לאשר את עבודות החיזוק מצומצמת
8 למדי (ר' ע"א (מחוזי חיפה) 899-03-09 קלצ'וק נ' אורון (פורסם בנבו, 29.4.2010):
9 "...כאשר יינתן היתר הבניה, והמיעוט עדיין יעמוד בסירובו ליתן הסכמתו, יתייצב נא
10 הרוב בפני המפקח על רישום מקרקעין, והמפקח יבחן האם הופר השוויון והאם הרוב נוהג
11 בתום לב, והאם 'פיחותים' בזכויות הקניין של המיעוט בטלים בשישים לעומת ההנאה
12 הצומחת לו מעבודות החיזוק הנעשות בבית. מעל לכל, אם ימצא המפקח מקום לכך, יהיה
13 בוודאי מוסמך להתנות את ביצוע העבודות בפיצוי כספי. המפקח על רישום המקרקעין לא
14 יהיה רשאי למנוע את ביצוע העבודות רק על בסיס טענות המיעוט בנוגע לפגיעה בזכויות
15 הקניין שלו. זכויות אלה תדללנה וייגרמו להם 'פיחותים', אך פגיעות אלה לא יהיה בכוחם
16 למנוע את עבודות החיזוק. סמכות ההתערבות של המפקח, לקבל את טענות המיעוט, ולא
17 לאשר את ביצוע עבודות החיזוק, תהיה אפוא מצומצמת ביותר".
- 18 32. עוד נקבע בפסיקה כי אם עומדים בעלי הדירות בתנאי הסף להגשת תביעה הכוללים קיומו
19 של היתר בניה או החלטה לאשר בקשה בתנאים כאמור בחוק החיזוק ורוב נדרש מקרב
20 בעלי הדירות, עובר נטל ההוכחה לפתחו של המיעוט מקרב בעלי הדירות המתנגד לביצוע
21 פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף, להוכיח את טעמי התנגדותו מדוע לא יאושר הפרויקט (ר'
22 בעניין באומלשפינר, בפסקה 16).
- 23 33. יודגש, כי ככל שמספר המתנגדים קטן יותר אל מול מספר המעוניינים בפרויקט, יהיה על
24 המתנגדים נטל כבד יותר להראות ולשכנע מדוע יש לקבל את התנגדותם. ודוק: על
25 ההתנגדות להיות אובייקטיבית ולא התנגדות סובייקטיבית המלווה בתחושות אישיות של
26 המתנגד (עניין באומלשפינר, שם).
- 27 34. על רקע עקרונות אלו, אבחן להלן האם עלה בידי הנתבע להוכיח כי ביסוד התנגדותו לביצוע
28 העבודות עומד טעם ענייני וראוי.
- 29 קיומם של תנאי הסף לשם דיון בתובענה לפי חוק החיזוק



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

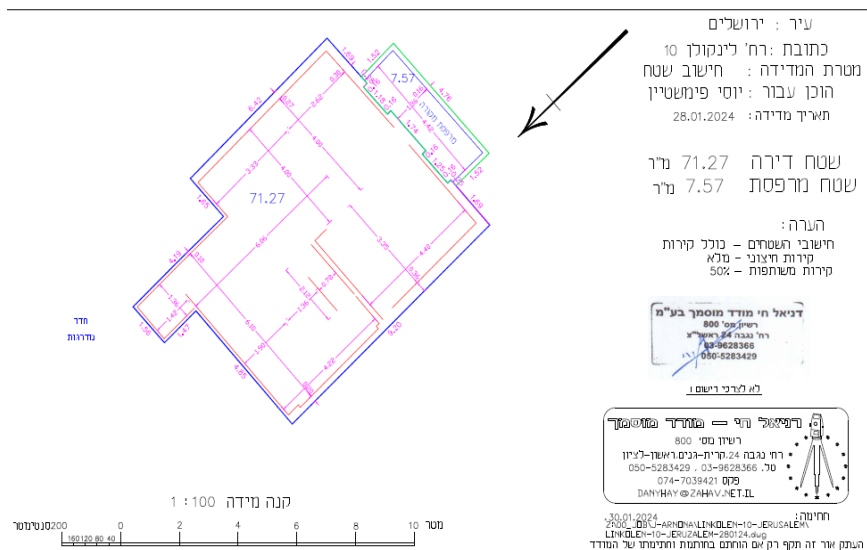
מס' תיק: 1/416/2023

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

35. ראשית אציין כי הבית המשותף דנן הוא בניין הקיים למעלה מ-65 שנה (היתר הבניה ניתן לבניין בשנת 1958), אשר אין מחלוקת כי אינו עומד בתקן הישראלי 413 לעמידות מבנה מפני רעידות אדמה.
36. כאמור לעיל, 95% מבעלי הדירות אשר לדירותיהם צמודים 835/893 חלקים מהרכוש המשותף, מעוניינים בביצוע פרויקט חיזוק הבית המשותף על פי סעיף 5א לחוק החיזוק. בכך יש בידי התובעים את הרוב הדרוש להגשת תביעה בפני המפקח על רישום מקרקעין לצורך אישור העבודות, על פי סעיף 5א לחוק החיזוק.
37. כמו כן, וכפי שצינתי לעיל, קיימת החלטה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים לעניין אישור ההיתר בתנאים, וכן ניתנה החלטת וועדת הערר שדחתה את ערר הנתבע על החלטת הועדה המקומית, ובכך למעשה מתקיימים תנאי הסף הנדרשים על פי חוק החיזוק להגשת תביעה מסוג זה.

הפגיעה הקניינית ופגיעה בשוויון - המחלוקת בעניין שטח הדירה

38. כאמור לעיל, טענתו של הנתבע בדבר הפחתת השטח בדירת התמורה נסמכת, בעיקרה, על טענות בדבר אי-דיוק במדידת דירתו הקיימת, באופן הגורע ממנו שטחים ומביא לידי פגיעה מהותית בו. לפי תחשיב הנתבע ובהתאם לתשריט מדידה מטעמו, שטח הדירה הקיים הוא 71.27 מ"ר (ובצירוף המרפסת הזיזית/המקורה כשטח עיקרי – 78.84 מ"ר), כך שלשיתו שטח דירת התמורה המגיעה לו הוא 108.84 מ"ר (בתוספת הסכמית של 30 מ"ר).
39. לשם נוחות ההתמצאות, שטח דירת הנתבע על פי תשריט המודד מטעמו, מוצג להלן:



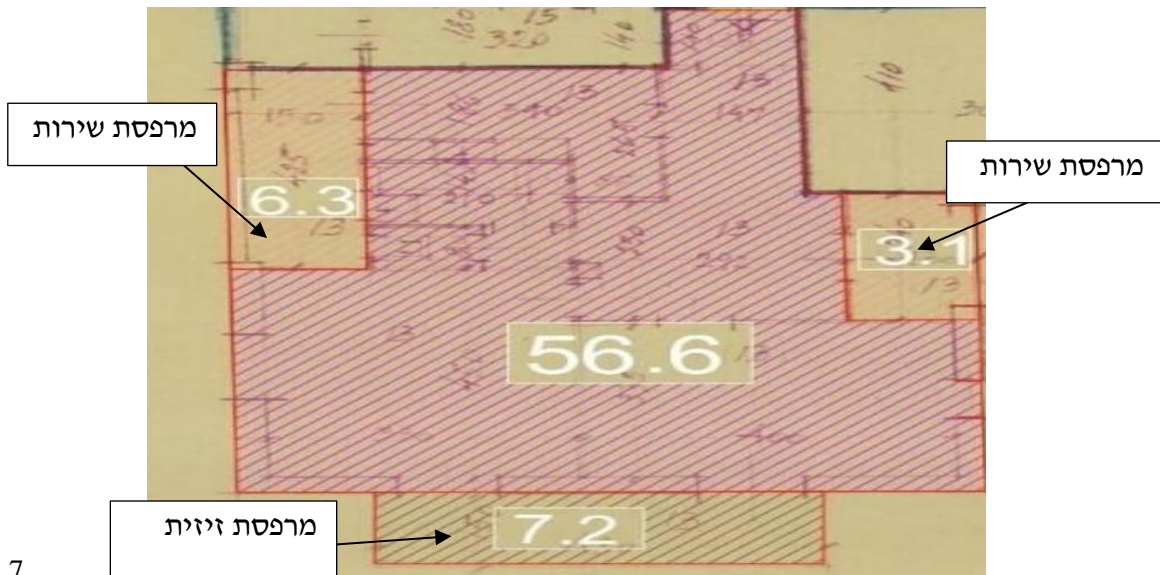


מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

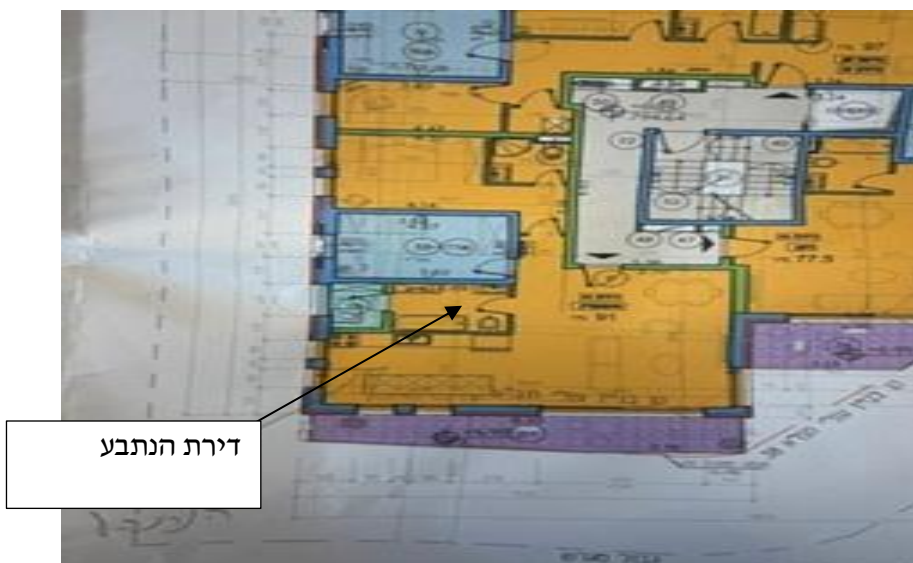
מס' תיק: 1/416/2023

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

- 1 40. מנגד, לפי תחשיב התובעים, שבוצע על ידי מדידה גרפית של שטחי הדירות מתוך היתר
2 הבניה המקורי של הבניין, שטח דירתו הקיימת של הנתבע הוא 66 מ"ר, שכולל את שטחי
3 מרפסות השירות שנסגרו (3.1 מ"ר + 6.3 מ"ר) אך אינו כולל את שטח המרפסת הזיזית (7.2
4 מ"ר).
- 5 41. שטח דירת הנתבע על גבי היתר הבניה המקורי לפי תחשיב התובעים כפי שהוגש בתיק, על
6 גביה הוספתי סימונים משלי:



- 8 42. כפי שניתן לראות בתשריט הבקשה להיתר שהוגש לתיק ומוצג להלן, שטח דירת הנתבע (66
9 מ"ר) בצירוף התוספת החוזית (25 מ"ר) מעמיד את שטח דירת התמורה על 91 מ"ר:





מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 1/416/2023

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

43. כפי שיוסבר, הנתבע לא הוכיח פגם מהותי בדירת התמורה ובפרויקט אשר עשוי להצדיק את התנגדותו במישור זה, וזאת אף אם נתעלם מכך שתשריט המדידה הוגש לתיק כמפה ולא כחוות דעת מומחה ערוכה כדין.
44. ראשית, נקודת המוצא לדיון בבחינת טענה לפגיעה קניינית בשל שטח דירת מוצא בפועל, המזכה לכאורה בשטח דירת תמורה מוגדל, היא בחינת קיומה של שיטת מדידה אחידה, שוויונית ושקופה לכלל בעלי הדירות. זאת שכן, ובניגוד לנטען על ידי הנתבע, לא מוכרת כל חובה שבדין, והנתבע אף לא הפנה לחובה כזו, שלפיה בפרויקטים מסוג תמ"א 38 יש לחשב את שטחי דירות המוצא על פי מדידת מודד מוסמך דווקא. בענייננו, אין מחלוקת בין הצדדים כי כלל הדירות נמדדו באותה שיטה (למעט תתי חלקות 7 ו-8 אליהן אתייחס להלן), ואילו רק דירת הנתבע, **והיא בלבד**, נמדדה על ידי מודד מוסמך מטעמו בשיטת מדידה שונה.
- בהמשך לכך, פגיעה קניינית בבעל דירה ובשוויוניות התמורות בהקשר זה, תוכר רק במקרים שבהם הוכח כי התובעים או החברה היזמית נקטו בשיטת מדידה **שונה** או **מפלה** בין בעלי הדירות, **ללא כל הצדקה**, באופן שיצר העדפה פסולה של בעל דירה אחד על פני בעל דירה אחר. אולם, במקרה שלפניי שוכנעתי כי עקרון השוויון בין בעלי הדירות נשמר, שכן נקבעה בהסכמת בעלי הדירות נוסחה אחידה לחישוב שטחי דירות המקור וחישוב שטח דירות התמורה. מכאן, שהמדידה אותה ביצע המודד חי מטעם הנתבע בדירת הנתבע אינה רלוונטית כלל ועיקר לבחינת השוויון בתמורות, שכן שוויוניות התמורות נבחנת בשוויוניות של שיטת המדידה וחישוב השטחים.
- כעולה מחומר הראיות שהובא לפניי, ולאחר שבעלי הדירות קיבלו את עצתו של בא כוחם עו"ד א' ברנט (ר' סעיף 11 לכתב התביעה המתוקן, טבלת השטחים המוסכמים, סעי' 12-16 לתצהיר גרינבוים, דברי עו"ד ברנט בפרוטוקול קדה"מ מיום 3.6.2024, שוי' 22-29 בעמ' 2), הסכימו הם והחברה היזמית לשיטת מדידה אחידה, שקופה וקבועה של דירות המוצא, וזאת באמצעות מדידה גרפית של הדירות על בסיס היתר הבנייה המקורי, בתוספת שטחי מרפסות שירות שנסגרו ולא חרגו מקו הבניין והכללתן כשטח עיקרי, על אף האמור בסעיף 8.1.8 להסכם. ומנגד, נקבעה בסעיף 8.1.9 להסכם נוסחה אחידה לחישוב שטח דירות התמורה, קרי אופן החישוב הקבוע בצו המכר דירות (טופס של מפרט)(תיקון), תשס"ח-2008.
- כאמור ובהתאם לאותו מתווה, נמדדה דירתו של הנתבע ונמצא כי שטחה הכולל הוא 66 מ"ר. במצב דברים זה, הנתבע לא יכול להישמע בטענה כי הופלה לרעה או כי נגרמת לו פגיעה קניינית רק מהטעם שעל פי מדידה **פריטנית** שערך בדירתו, **ובדירתו בלבד**, שטח



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 1/416/2023

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

1 דירתו גדול יותר. ברי כי מתן תמורה על בסיס מסד נתונים לא שוויוני ולא אחיד, הוא
2 שעלול ליצור עיוות וחוסר צדק.

3 יתרה מכך, על פי הפסיקה הנוהגת, המפקח אינו מתערב בהסכמות חוזיות מסחריות בין
4 הצדדים, במידה שהן סבירות [(עש"א (מחוזי חיפה) 5280-07-15 פרחי נ' מנור (פורסם בנבו,
5 18.1.2016); עש"א (מחוזי ת"א) 55119-02-14 קדרון נ' זוהר (פורסם בנבו, 23.2.2015); ת"א
6 (מחוזי ת"א) 15577-06-21 בכר נ' י.ע.ז ואנשי העיר תמ"א 2 (פורסם בנבו, 5.1.2022)].

7 בענייננו, מצאתי את נוסחת הקצאת השטחים המוסכמת (שטח דירת המקור ושטח דירת
8 התמורה), אשר זכתה לתמיכת רוב מכריע של בעלי הדירות (ר' טבלת השטחים המוסכמים,
9 עדותו של מר גרינבוים שו' 46-41 בעמ' 8 לפרוטוקול ההוכחות), כנוסחה סבירה ומקובלת,
10 פרי הסכמה מסחרית בין בעלי הדירות לבין החברה היזמית.

11 סבירותה של נוסחה זו נתמכת גם באמור בסעיפים 5.8 ו-5.13 ב' לתקן שמאי 21.1 מחודש
12 יוני 2022¹ הקובעים כי שטח הדירות הקיימות יתבסס על שטח החוקי בהיתר הבניה. אף
13 שהתקן עוסק במיזמי פינני-בינוי ואינו חל במישרין בענייננו, העיקרון הקבוע בו, המבסס
14 את השומה על מדידת שטחה החוקי של הדירה הקיימת בהיתר הבניה, מעיד על היות
15 גישה זו מקובלת בשוק. לעניין חישוב דירות המוצא על פי שטח בהיתר הבניה וחשוב
16 שטחי מרפסות סגורות בפרויקטי תמ"א 38, אפנה גם לעש"א (מחוזי ת"א) 25437-11-25
17 התחדשות אורבנית - בנייה ומימוש תוכנית הרובעים בע"מ ואח' נ' רוסנו (פורסם בנבו,
18 18.5.2026).

19 על-כן, סטייה מנוסחה אחידה למדידת הדירות הקיימות והקצאת דירת תמורה, רק עבור
20 בעל דירה אחד על בסיס מדידת שטח דירתו בפועל, כפי שהנתבע מבקש, דווקא היא זו
21 שעלולה לפגוע בשוויון כלפי שאר בעלי הדירות, ולהביא לידי כך שלנתבע תינתן תמורה
22 עודפת.

23 45. לא נעלם מעיני שמדידת הדירות הידועות כתתי חלקות 7 ו-8 ושייכות למשפחת זבולון
24 בוצעה בשיטת מדידה אחרת משאר בעלי הדירות, אולם אין בעובדה זו להוביל למסקנה כי
25 בכך הופר השוויון בין בעלי הדירות. תחילה ובניגוד לנטען על ידי הנתבע (סעי' 7 לסיכומים)
26 אין מדובר ב'הודאה' שניתנה רק בדיון ההוכחות. אדריכל נתן הבהיר כבר בתצהיר עדותו
27 הראשית (סעיף 4), כי בשל שינויים פנימיים שבוצעו לאורך השנים בדירות משפחת זבולון,
28 שלא לפי היתר הבניה המקורי, לא ניתן היה למדוד את שטח לפי שיטת המדידה שבוצעה
29 ביחס לכל בעלי הדירות. לפיכך, בוצעה המדידה על בסיס תשריט הבית המשותף בלבד.
30 בחקירתו הנגדית נשאל על כך אדריכל נתן וחזר על עמדתו לפיה: "במקרה הזה עשו

¹ זמין לצפיה באתר האינטרנט של משרד המשפטים בקישור הבא:

https://www.gov.il/BlobFolder/policy/standard_21/he/hithadshut_ironit_documents_standard_21_1.pdf



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 1/416/2023

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

1 שינויים מהותיים בין הדירות וזה כן נעשה בתשריט הבית המשותף, לכן החרגנו את שתי
2 היחידות הללו ושם זה נמדד לפי תשריט הבית המשותף רק בגלל שהמצב בשטח קניינית
3 שונה מהיתר הבניה" (שו' 15-17 בעמ' 4 לפרוטוקול ההוכחות). קרי, הוצג טעם רלוונטי
4 וענייני לכך שרק בדירות אלו בוצעה מדידה שונה, הדומה במהותה לשיטת המדידה
5 שננקטה לגבי יתר הדירות ונבעה רק מהיעדר אפשרות להסתמך על אותה השיטה לגביהן,
6 זאת בשונה ממצבו של הנתבע.
7 יתרה מכך, הנתבע לא הניח תשתית ראייתית או טען בצורה מפורטת והסביר מדוע שיטת
8 המדידה שננקטה ביחס לתתי-חלקות 7 ו-8 מפלה אותו לרעה או פוגעת בו בצורה כלשהי.
9 נהפוך הוא, הסבריו של אדריכל נתן בעדותו, אשר לא נסתרו ע"י הנתבע, מעלים כי מדידת
10 הדירות לפי היתר הבניה, כפי שבוצעה בדירת הנתבע, הניבה שטח גדול יותר לדירתו
11 בהשוואה למדידה לפי תשריט הבית המשותף, כפי שבוצעה בדירות השייכות למשפחת
12 זבולון (ר' גם הערת כב' המפקחת שו' 12-15 בעמ' 7 לפרוטוקול ההוכחות). במילים אחרות,
13 שטחי הדירות המדודים בהיתר הבניה גדולים, על פי רוב, משטחן בצו רישום הבית
14 המשותף (ר' והשווה בין שטחי הדירות בטבלת חישוב השטחים הנכנסים על פי היתר הבניה
15 מיום 17.6.2024 למול שטחי הדירות בצו הרישום), כך שמדידת הדירות הנ"ל באופן הנזכר
16 לעיל אינה פוגעת בנתבע, וככל שבכך נתלה הנתבע בסירובו, איני רואה בכך סירוב סביר.
17 46. שנית, הנתבע טוען כי יש לכלול בשטח דירתו גם את המרפסת הזיזית הקיימת כשטח
18 עיקרי, בשטח מדוד של 7.57 מ"ר. אלא שעניין זה נדון והוכרע מפורשות בהחלטת וועדת
19 הערר שקבעה כי אין לראות בשטח זה כשטח עיקרי המזכה בתמורה, ובלשון וועדת הערר
20 (סעיף 82): "אין בידנו לקבל עמדה זו של העורר, מרפסת הזיז של העורר מהווה מרפסת
21 זיז פתוחה, היא לא נכללה בהיתר המקורי כשטח עיקרי ואין מקום להכלילה בחישוב
22 השטח העיקרי של הדירה" (ר' גם סעיף 91 להחלטה). גם במסגרת ההליך דכאן העיד
23 אדריכל נתן ועדותו לא נסתרה כי: "בכל הפרויקטים של תמא 38 עיריית ירושלים
24 מאפשרת להכניס את המרפסות שירות שהם במעטפת הבניין כתוספת לשטח הדירה
25 ובשום פנים ואופן לא את החלק הזיזי של המרפסת" (שו' 36-39 בעמ' 4 לפרוטוקול
26 ההוכחות).
27 יתרה מזו, כעולה מעדויות עדי התובעים שלא נסתרו, הוסכם על דעת רוב מכריע של בעלי
28 הדירות ובאופן שוויוני כלפי כולם, כי 11 המרפסות הזיזיות הקיימות בבניין ושאינן בתוך
29 תחום קונטור הבניין לא יחושבו כשטח עיקרי 'נכנס', ואילו דירות שלהן מרפסות שירות
30 המצויות בתוך קונטור הבניין, בדומה לדירת הנתבע עצמו, כן יחושבו כשטח עיקרי 'נכנס'
31 (ר' עדותו של מר גרינבוים, שו' 12-15 בעמ' 9 לפרוטוקול ההוכחות). בנסיבות אלו, אין
32 בטענות הנתבע ביחס לאי הכללת המרפסת הזיזית כשטח עיקרי, כדי להוכיח אפליה כלשהי
33 בינו לבין בעלי דירות דומות בבית המשותף.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 1/416/2023

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

47. שלישית, הנתבע טוען כי על-פי סיפת סעיף 8.1.8 להסכם הוא זכאי לתוספת של 30 מ"ר לשטח דירתו, אלא שטענה זו אינה עולה בקנה אחד עם תוספת המטרים הכמותית **הזהה** והמוסכמת שניתנה ליתר בעלי הדירות. מעיון מטבלת השטחים המוסכמים שהוגשה במהלך הדיונים לתיק, עולה בבירור כי תוספת המטרים הכמותית המוסכמת **והאחידה** לכלל בעלי הדירות עומדת על **25 מ"ר** בלבד, וזאת על פי הרישא שבסעיף 8.1.8 להסכם. על כן, תוספת מוגדלת של 5 מטרים נוספים לשטח דירת התמורה, כפי שדורש הנתבע, עלולה לפגוע בשוויון, ולהניב לו תמורה עודפת שלא כדין. ממילא, הנתבע לא הציג כל אלטרנטיבה קונקרטית וישימה לפרויקט שבו כל בעלי הדירות מקבלים תוספת מטרים של 30 מ"ר על פי האמור בסיפת סעיף 8.1.8 להסכם.
48. רביעית, אני סבור שיש לתת משקל לכך שזכותו הקניינית של הנתבע הוא בשטחה הרשום של הדירה העומד על פי הצו לרישום בית משותף על **53 מ"ר** בלבד, ולמרות זאת, זוכה הנתבע לדירת תמורה חדשה ששטחה הכולל הוא 91 מ"ר, ובנוסף למרפסת בשטח שלמעלה מ-12 מ"ר, חניה פרטית ומחסן. בהקשר זה, לא עלה בידי הנתבע להראות כי ישנם פחותים כלשהם בשווי זכויותיו, שכן הנתבע אישר כאמור בעדותו (שו' 39-46 בעמ' 18 לפרוטוקול ההוכחות) כי אף, לשיטתו, שווי הדירה צפוי לעלות ל-7.8 מיליון ש"ח לאחר השלמת הפרויקט, קרי עליית ערך של כ- 2,000,000 ש"ח. תשובתו של הנתבע בנקודה זו מכרסמת בליבת טענתו לפגיעה מהותית בקניינו.
49. חמישית, בהתאם לפסיקה הנוהגת, השוויון הרלוונטי לבחינת סוגיית השוויון בתמורות בפרויקטי תמ"א 38 הוא שוויון כמותי-מהותי, דהיינו, במישור הכמותי יש לבחון האם כל דירה בבית המשותף זוכה לתוספת שטח (מטראז') זהה, ובמישור המהותי יש לבחון שוני רלוונטי בין הדירות במצבן המקורי בעת קביעת שטח התוספת של כל דירה. נפסק כי שוני בתוספת הערך הכלכלית לכל דירה אינו יכול לשמש בסיס לטענת אי-שוויון בתמורות [עש"א (מחוזי ת"א) 13039-12-20 **ניסני נ' חביב** (פורסם בנבו, 26.4.2021); עש"א (מחוזי ת"א) 14413-02-22 **שוחט נ' פרץ** (פורסם בנבו, 26.4.2021); עש"א (מחוזי ת"א) 32926-01-22 **ניצה נ' רון** (פורסם בנבו, 15.6.2022); עש"א (מחוזי ת"א) 19339-01-23 **אייזן נ' טקר** (פורסם בנבו, 15.5.2023)].
- בענייננו, אין חולק כי הנתבע מקבל תוספת מטרים כמותית **זהה** ליתר בעלי הדירות, וכי קיימת התייחסות שוויונית לכל הדירות בהיבט זה, על-כן לא מצאתי כי הנתבע הוכיח כי הופר עקרון השוויון בין בעלי הדירות.
- אוסף עוד לשם שלמות התמונה כי פסקי הדין המחוזיים בעניין **שוחט ואייזן** שאוזכרו לעיל הגיעו לדיון בבית המשפט העליון [רע"א 4443/22 **פרץ נ' שוחט** (פורסם בנבו, 7.8.2022) ורע"א 5108/23 **אייזן נ' טקר** (פורסם בנבו, 16.11.2023)] שם נדחו בקשות רשות

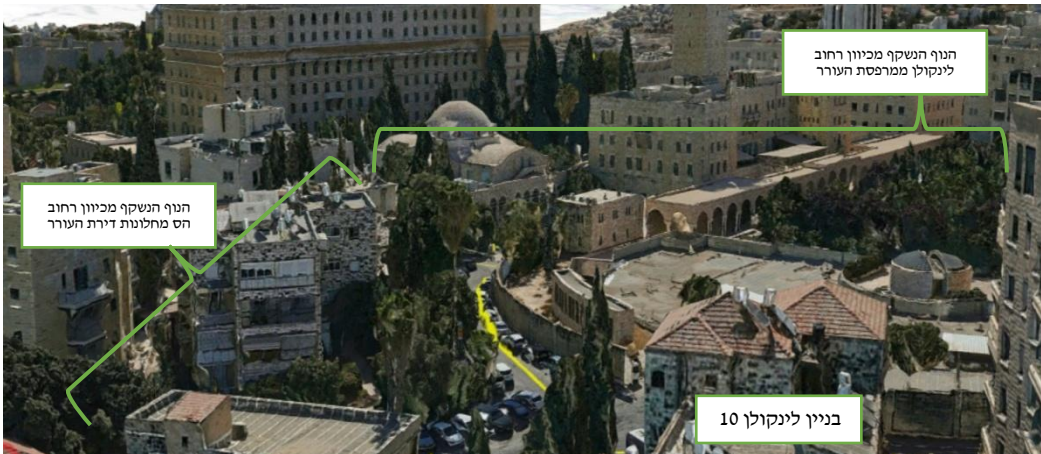


מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 נתניה

מס' תיק: 1/416/2023

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

- 1 הערעור על פסקי הדין המחוזיים אך בית המשפט העליון העיר כי מתן עדיפות למבחן
 2 הכמותי על פני המבחן הכלכלי 'אינו חף מקשיים' ו'ראוי לבחינה במקרה המתאים'.
- 3 עם זאת, בענייננו הואיל והתוספת לכל הדירות זהה בשטחה ואין טענה לנתבע (וודאי לא
 4 טענה מוכחת כדבעי באמצעות חוות דעת של שמאי מקרקעין) כי שווי התוספת שהוא מקבל
 5 שונה משווי התוספת שמקבלות דירות אחרות השוות לו, הרי שלא ניתן לקבוע כי הנתבע
 6 מופלה לרעה ביחס לדירות האחרות, הן במישור הכמותי והן במישור הכלכלי.
- 7 50. לאור כל המקובץ לעיל, טענות הנתבע באשר לפגיעה קניינית בו ופגיעה בשוויון התמורות
 8 בשל שטח הדירה, נדחות.
- 9 הנוף הנשקף מדירת התמורה
- 10 51. לטענת הנתבע, התכנון המוצע של דירת התמורה גורם לפגיעה מהנוף הנשקף כיום מדירתו
 11 הקיימת.
- 12 52. אלא שטענות הנתבע לליקוי תכנוני זה, נדונו ונדחו לגופן בהחלטת ועדת הערר שם נקבע
 13 (סעיפים 93-94) כדלקמן:
- 14 "ועדת הערר בדקה בעזרת מערכת ה-GIS את הטענות באשר לנוף הנשקף מכיוון רחוב
 15 לינקולן לעומת הנוף הנשקף מכיוון רחוב הס. כפי שניתן להתרשם מתצלום ה-GIS
 16 שלהלן, הנוף הנשקף מכיוון רחוב לינקולן הוא פתוח יותר וממנו ניתן להשקיף על חלקים
 17 נרחבים מהעיר ההיסטורית גם מקומת דירת העורר, הקומה הנוכחית והעתידיה של דירת
 18 העורר, בעוד שהנוף הנשקף מהחלונות לכיוון רחוב הס – חסום ברובו ע"י בניינים,
 19 כדלקמן:



20



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 1/416/2023

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

- 1 בהקשר זה, יש גם להתייחס לעובדה, כי בהיתר המקורי מופיע החלון הימני, בהיקף
2 מצומצם כחלון מרפסת שירות, אשר לכאורה נפרצה ע"י העורר ושטחה, והתווספה כשטח
3 עיקרי בדירה. מלבד זאת, כפי שהתרשמנו מהתצלום שהובא לעיל – כי מרפסת השכן
4 הסמוכה מצויה שני מטרים מחלונו זה ומהווה חסימה חלקית (משמעותית) של שדה
5 ראייה. לעומת זאת, החלון המוצע בדירת התמורה הינו בשטח של כ-3.5 מ"ר, היתה
6 (כמעט) בגודלו להיקף גודל שני החלונות הקיימים כיום יחדיו. כך גם, החלון המוצע
7 בחזית זו אינו מופרע ע"י מרפסת שכן (כפי המצב כיום). על כן, גם מבחינה זו, התרשמה
8 ועדת הערר שהעורר לא נפגע בצורה מהותית, אם בכלל. (הדגשה שלי – א.ש.).
- 9 53. החלטתה של ועדת הערר שהיא החלטה סופית וחלוטה, מדברת בעד עצמה, ולפיכך יש
10 לדחות את טענותיו של הנתבע בנוגע לפגיעה התכנונית הנטענת. אוסיף למען שלמות
11 התמונה, שלא מצאתי כי הנתבע הרים את נטל ההוכחה להראות כי הטענות בדבר הפגיעה
12 בנוף הנשקף מהדירה כפי הנטען על ידו עולה בגדר פגיעה קניינית מהותית המצדיקה את
13 הכשלתו של פרויקט חיזוק חיוני. בהקשר זה אציין כי אדריכל בוכנדלר מטעמו של הנתבע
14 לא התייחס ולמצער לא התייחס באופן מפורט לפגיעה הנופית הנטענת.
- 15 54. לאור האמור, איני רואה בהתנגדותו של הנתבע על בסיס זה כהתנגדות סבירה.
- 16 כיווני אוויר
- 17 55. הנתבע טוען כי דירתו נהנית כיום משלושה כיווני אוויר וכי במסגרת הפרויקט מספרם
18 יופחת לשניים בלבד. ראשית אציין כי הפחתת כיווני אוויר מקובלת בפרויקט הריסה ובניה
19 המיועד להקים בית חדש הכולל מספר רב יותר של יחידות דיור על גבי אותה יחידת קרקע,
20 כך שהפחתת כיווני אוויר, כשלעצמה, אינה טענה מהותית משמעותית המצדיקה סירוב
21 לפרויקט חיזוק.
- 22 56. שנית, ועדת הערר בהחלטתה דנה בטענה **תכנונית** זו לגופה ודחתה אותה תוך שהיא קובעת
23 כך (סעיף 92):
- 24 "בחנו את טענות העורר באשר למיקומה של דירת התמורה (הנחות לטעמו) ביחס
25 למיקומה של דירת העורר הנוכחית, ואין בידינו לקבלן. מיקום דירת התמורה דומה
26 בעיקרו למיקום הדירה הקיימת זאת כפי שציינה המשיבה 1 בהחלטתה, זאת ביחס
27 לגובה, קומה וכיווני אוויר". (הדגשה שלי – א.ש.).
- 28 57. למעלה מן הצורך יצוין, כי מעיון בתשריט תוכנית ההיתר של הפרויקט עולה כי לדירת
29 התמורה יהיו שלושה כיווני אוויר – שני כיווני אוויר מלאים לכיוון דרום ומערב, וכיוון
30 אוויר חלקי בפאה הדרום-מזרחית, וכי אין זה שינוי משמעותי ממצב הדירה כיום, שבה
31 קיימת חסימה חלקית של זרימת האויר בצד המזרחי של הדירה בשל מרפסת השכן



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 1/416/2023

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

- 1 הסמוכה (ר' גם הערת כב' המפקחת במהלך עדותו של אדריכל בוכנדלר שו' 48-49 בעמ' 13
2 לפרוטוקול ההוכחות). בהקשר זה יצוין כי בחקירתו הנגדית חזר בו אדריכל בוכנדלר
3 מקביעתו שבכתובים ואישר כי גם לשיטתו קיימים בדירה 2.5 כיווני אוויר ולא שניים (שו'
4 14-13 בעמ' 13 לפרוטוקול ההוכחות).
- 5 58. עוד אציין כי בחינת הדירה הממוקמת ישירות מעל לדירת הנתבע (דירת די-נפי) מלמדת כי
6 כיווני האוויר דומים כך שאין מדובר בפגיעה מהותית או התעמרות או בהפליית הנתבע
7 בעניין זה, אלא בתמורה מתאימה לטיפוס הדירות הנוכחי הפונה לחזית מסוימת.
- 8 59. ממילא, ובין כך ובין כך, ברור כי הפער שבין 2.5 כיווני אוויר כשיטת הנתבע ל-3 כיווני
9 אוויר, הוא פער מינורי, ואינו עולה כדי פגיעה מהותית בנתבע המכונן טעם התנגדות סביר,
10 בוודאי תוך שקלול התועלות המשמעותיות הצומחות לנתבע מפרויקט החיזוק כולו.
- 11 תכנון פנים-דירתי של דירת התמורה של הנתבע
- 12 60. באשר לטענותיו של הנתבע ביחס לתכנון לקוי של פנים הדירה, הרי שגם כאן מדובר
13 בטענות במישור התכנוני שאף הן נדונו ונדחו על ידי וועדת הערר, כמפורט להלן (סעיפים 96
14 ו-97):
- 15 "כמפורט לעיל, ועדת הערר בחנה את התכנון דירת התמורה של העורר ומצאנו אותו ראוי.
16 דירת התמורה כוללת שני חזרי שינה בעלי חלון, האחד ממ"ד והשני יחידת הורים לרבות
17 חדר שירותים ואמבטיה. אכן חדר שירותים זה, לא מאוורר בעזרת חלון, אך ניתן לאוורור
18 באמצעות אמצעים מכניים יעילים, אשר מקובלים בבניה חדשה ועדכנית כיום. בהקשר
19 זה יצוין, כי חדר השירותים והאמבטיה הראשי מאוורר באמצעות חלון. חלונות חזרי
20 השינה פונים לכיוון בניין לינקולן 12, אך מצויים במרחק של כ-6 מ' מהבניין הקיים.
21 מדובר במרחק סביר בין בניינים בסביבה עירונית. משכך השתכנענו כי יש לדחות את
22 טענות העורר בהקשר זה לעניין פגיעה בפרטיות, אוורור, רעש וכניסת אור. לאחר שבחנו
23 את כלל טענות העורר באריכות, והבינוי המוצע בבקשה להיתר, התרשמנו כי המשיבה 2
24 עשתה מאמצים מצידה על מנת להביא לתכנון ראוי לכלל המבנה ובכללו עבור דירת
25 התמורה של העורר".
- 26 61. אשר לטענות בעניין המרפסת הוסיפה וציינה וועדת הערר בהחלטתה כדלקמן (סעיף 90):
- 27 "ועדת הערר התרשמה כי המשיבה 2 הגדילה את שטח המרפסת בדירת התמורה עד כמה
28 שניתן, קרי עד קו בניין, כפי שניתן להתרשם לעיל, וחריגה מעבר לקו זה תהווה סטייה
29 ניכרת מתכניות החיזוק ובהתאם לתקנות סטייה ניכרת, אשר לא ניתנת לאישור. יוצא
30 אפוא כי מרפסת דירת התמורה אמנם צרה בחלקה המערבי, אך זה כתוצאה מאילוצי
31 תכנון. שטח המרפסת, המרפסת הנוכחית הינו 7.2 מ"ר ומרפסת התמורה בשטח של כ-



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 1/416/2023

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

- 12 מ"ר. אמנם המרפסת צרה בחלקה המערבי, אך בחלקה המזרחי הינה בעומק של 1.5 מ' ברוחב של 4 מ', כך שבהחלט מדובר במרפסת פונקציונאלית".
62. קביעות אלו יפות אף לענייננו. מעבר לצורך אוסיף ואציין כי גם בתצהירו של האדריכל בוכנדלר מטעם הנתבע, לא הוצעה כל תכנית חלופית בקשר לכשלים הנטענים בתכנון פנים הדירה (הרחקת דלת הכניסה מהמעלית, מספר החדרים, שטח מסדרון לא פונקציונאלי, מיקום הממ"ד במרכז הדירה, מרפסת ברוחב משתנה). מכאן, שלמעשה הנתבע לא הציע כל תכנית חלופית ביחס לכשלים הנטענים וודאי לא תכנית ישימה וקונקרטית במובן זה שיש יזם המוכן להוציא אותה לפועל [ר' עש"א (מחוזי ת"א) 66066-11-22 בנהם נ' לנציאנו, בפסקה 33 (פורסם בנבו, 28.12.2022); עש"א (מחוזי ת"א) 37143-09-25 זלינגר נ' דגני ואח', בפסקה 22 (פורסם בנבו, 22.2.2026)].
- בהקשר זה אדגיש כי טענות שעניינן מיקום הממ"ד או תצורת המרפסת (כפי שקבעה ועדת הערר בהחלטתה), הן סוגיות תכנוניות בעלות השפעה רוחבית על הבניין, החורגות מגדר התאמה פנימית של דירה בודדת, ועל כן חלה על הנתבע חובה מוגברת להראות היתכנות ממשית, תכנונית והנדסית, לביצוען, דבר שלא נעשה כאמור.
63. עוד יצוין כי מעדויות עדי התובעים (תצהיר גרינבוים, סעי' 22), אשר לא נסתרו, עולה כי החברה היזמית מימנה אדריכלית אשר נבחרה על ידי הנתבע כדי לבחון חלופות תכנון לדירתו, אך הנתבע דחה את האפשרויות שהוצעו לו.
64. אמנם ניכר כי התכנון הפנים-דירתי של דירת התמורה אינו תואם את העדפותיו האישיות של הנתבע. ברם, עיינתי בתכנית הדירות בתשריט הבקשה להיתר בנייה שהוגשה לתיק, ולא מצאתי כי האופן בו מתוכננת דירת הנתבע שונה מהותית מתכנון יתר דירות התמורה בבית הדומות לדירת הנתבע, באופן המפלה אותו לרעה בהשוואה ליתר בעלי הדירות.
65. נוסף לכך, מהראיות עולה כי הוצעה לנתבע חלופה תכנונית נוספת, לפיה דירת התמורה תכלול שלושה חדרי שינה תקינים. דחייתה של חלופה זו על ידי הנתבע (תצהיר האדריכל נתן, סעיף 14; נספח "פימסטיין – הצעה לדירת 4 חדרים"), שומטת את הקרקע תחת טענתו כי חדר הממ"ד בא על חשבון חדר שינה רגיל וכי אינו זוכה לתוספת חדר.
66. משכך, ובשים לב לכך שאין חולק כי שטח דירת התמורה גדול יותר ובצורה משמעותית משטח דירתו הנוכחית, אין בטענות אלה כדי להביא לתוצאה לפיה לא נכון לאשר את ביצוע העבודות בהתאם לפרויקט.
67. מסקנה זו מתחזקת משנבחן הפרויקט כמכלול ובמבט אובייקטיבי רחב המעלה כי התועלות המצטברות לכלל בעלי הדירות, לרבות הנתבע, הכוללת חיזוק נגד רעידות אדמה, ממ"דים לכל דירה, בניית בניין חדש במפרט מודרני והעלאת ערכן הכלכלי של הדירות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 1/416/2023

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

- 1 הגדלת שטחי הדירות, חניה פרטית והוספת מחסן), עולים לאין שיעור על חוסר שביעות
2 הרצון הסובייקטיבי של הנתבע מתכנון הפנים של דירתו.
- 3 68. על רקע האמור, יש לדחות את טענותיו של הנתבע במישור זה, אשר נדחו על ידי וועדת
4 הערר, וגם בהליך שלפניי לא מצאתי כי הנתבע הרים את נטל ההוכחה להראות פגיעה
5 מהותית בו במידה המצדיקה הימנעות מביצוע עבודות החיזוק.
- 6 הצמדות לדירות 3 ו-4
- 7 69. לטענת הנתבע דירות 3 ו-4 (משפחת ביטון ומשפחת סיון), קיבלו גינה מהיזם משום שפרצו
8 ללא היתר בניה קיר חיצוני ופלוו גינה המשותפת באמצעות בניית דלת ומדרגות, וזאת על
9 אף שאין להן הצמדות במצב הקיים, תוך פגיעה בשוויון התמורות.
- 10 70. ראשית, הטענה בדבר עבירות בניה ופלישה המיוחסות לבעלי הדירות הנ"ל נטענה בעלמא
11 ללא תשתית ראייתית תומכת, שכן פרט לאמירה כללית בתצהיר הנתבע לא הוצגה לפניי ולו
12 ראיה אחת חיצונית, רלוונטית ובעלת משקל התומכת בטענה זו. יצוין כי בעדותו הבהיר מר
13 גרינבוים כי בשל אילוץ תכנוני תוכנן שיוך שטחים אלו לדירות 3 ו-4 מאחר שנוצר שטח
14 כלא' אשר לא ניתן היה לניצול (שו' 26-39 בעמ' 9 לפרוטוקול ההוכחות).
- 15 71. שנית, ככל שהנתבע היה מעוניין להוכיח כי דירות 3 ו-4 מקבלות תמורה עודפת או בלתי
16 שוויונית, היה עליו לבסס את טענותיו באמצעות חוות דעת מקצועית מתאימה של שמאי
17 מקרקעין הקובעת כי זכויותיו שוות לבעלי דירות אלו, ולמרות זאת קיבל דירת תמורה
18 פחותה, וכי התמורה הניתנת להם היא תמורה עודפת שאינה מתאזנת עם התמורות שניתנו
19 ליתר הדירות. הנתבע לא הציג כל חוות דעת שמאית לפיה מדובר בתמורה לא שוויונית,
20 כאמור, אלא טען טענות אלו בצורה סתמית וכללית ולפיכך איני סבור כי עלה בידי הנתבע
21 להרים את נטל הראיה בעניין זה.
- 22 72. אשר על כן, טענה זו, שממילא עמדה בשולי התנגדות הנתבע ולא בעיקרה, נדחת.
- 23 73. לסיום אציין כי לא מצאתי להידרש בפירוט ליתר טענות הנתבע שאינן דרושות לדעתי
24 להכרעה לצורך ההליך, עם זאת, אציין בקצרה את הנקודות הבאות:
- 25 טענת הנתבע לרווח יזמי מופרז נטענה על סמך הערכתו הסובייקטיבית בלבד ("להערכת
26 מעל 30%", סעיף 28 לתצהיר הנתבע), ללא כל ראיה חיצונית תומכת. סוגיית רווח היזמי
27 בפרויקט תמ"א 38 היא עניין שמאי ומקצועי מובהק, וטענות הנתבע בעניין זה לא נתמכו
28 אף לא בראשית ראיה. מעבר לכך, שיעור הרווח היזמי אינו הפרמטר היחיד שנבחן, כפי
29 שנפסק בעניין נעם ניר לעיל, עצם התנגדות לחלוקת הרווחים בין היזם לבעלי הדירות אינה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 1/416/2023

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

- 1 מספיקה, והמתנגדים נדרשים להציג הסכם חלופי, מעשי וקונקרטי, דבר שלא נעשה
2 בענייננו ;
- 3 הטענה בדבר חריגה ממדיניות התכנון העירונית היא טענה תכנונית מובהקת ללא בדל של
4 היבט קנייני, אשר נדונה לגופה ונדחתה בוועדת הערר (ר' סעיפים 54-69 להחלטת וועדת
5 הערר);
- 6 הטענה בדבר צמצום שטחי האחסון והיעדר מיקום ייעודי למכונת כביסה ומייבש אין בה
7 כל ממש, שכן תשריט ההיתר מראה בבירור מיקום למכונת כביסה ומייבש במרפסת
8 השירות בדירת הנתבע, ואין חולק כי שטח דירת התמורה צפוי להיות גדול יותר משטח
9 דירתו הנוכחית, כך שיש להניח כי ימצאו מקומות אחסון בדירת התמורה ;
- 10 הטענה כי נדרשת הכנת דוח שמאי על פי תקן שמאי 21.1 בדבר בדיקה שמאית כלכלית
11 לתוכנית פינני-בינוי נטענה בצורה סתמית, ולא הובררה הרלוונטיות שלה לענייננו כאשר
12 עסקינן בתביעת דייר סרבן מכוח חוק החיזוק ולא מכוח חוק פינני-ובינוי ;
- 13 גם בחינת תום לב בנסיבות דן מגלה כי לא ניתן לייחס לתובעים או לחברה היזמית חוסר
14 תום לב, משלא הובאה כל ראיה לכך. מהראיות עולה דווקא תמונה הפוכה לפיה הנתבע
15 היה פעיל ומעורב בקידום הפרויקט, וכי החברה היזמית אף העמידה לרשותו אנשי מקצוע
16 על חשבונה על מנת לסייע לו במציאת פתרונות.
- 17 74. אשר על כן, ובהיעדר עילה לדחות את תביעתם של רוב בעלי הדירות לבצע את עבודות
18 החיזוק לפי סעיף 5 לחוק החיזוק, התנגדות הנתבע נדחית.
- 19 **סיכום והוצאות**
- 20 75. לאור כל האמור, התביעה מתקבלת. בהתאם לסמכותי לפי סעיף 5 לחוק החיזוק, אני
21 מאשר את ביצוע עבודות החיזוק בבניין נשוא ההליך בתנאי ההסכם ובכפוף למתן היתר
22 בניה כדין וביצוע מלוא תנאיו.
- 23 76. על הנתבע לחתום על הסכם התמ"א ועל כל יתר המסמכים, מכל מין וסוג שהוא, הנדרשים
24 לצורך הוצאת פרויקט החיזוק אל הפועל, כפי שחתמו שאר בעלי הדירות, וזאת בתוך 60
25 יום מהיום, שאם לא כן, מוסמך בזאת ב"כ בעלי הדירות עו"ד **אביב ברנט** ממושרד עורכי
26 הדין קרמר שפיירר שניידר ושות', לחתום בשמו על ההסכם ועל כלל המסמכים הנלווים.
- 27 77. אשר להוצאות ההליך, נקודת המוצא לדיון בעניין הוצאות משפט היא כי בעל דין שזכה
28 בדין זכאי להוצאותיו הריאליות. עם זאת, יש לשקול אם שיעור ההוצאות הנטען סביר,
29 מידתי והכרחי לניהול ההליך בהתחשב בנסיבותיו. בתוך כך, יש לשקול את התנהגות
30 הצדדים להליך, דרך ניהולו, מורכבות התיק ועוד.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 1/416/2023

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

- 1 78. משתוצאת ההליך היא קבלת התביעה, מצאתי לפסוק לזכות התובעים הוצאות משפט
- 2 ושכ"ט עו"ד בסך של 20,000 ש"ח, וזאת לאחר שמצאתי כי מדובר בשיעור הוצאות סביר,
- 3 מידתי והכרחי לניהול ההליך בהתחשב בנסיבותיו ובהשקעת המשאבים שנדרשה בניהולו
- 4 (שני דיוני קד"מ ודיון הוכחות).
- 5 79. ההוצאות לעיל ישולמו בתוך 60 יום מהיום, שאם לא כן יישא הסכום ריבית שקלית מהיום
- 6 ועד למועד התשלום המלא בפועל.

ניתן היום, יא בסיון תשפ"ה, 27 במאי 2026, בהעדר הצדדים.

ארז שטיינברג
מפקח על רישום מקרקעין
נתניה