



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב, יפו

מס' תיק 9/07.1/4.764

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

בפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין
אביטל שרייבר

		תובעים
רביע פרידי, ת.ז.	1	
פייגין יהודה, ת.ז.	2	
פרקש אלזירה, אחר	3	
מיליך משה, אחר	4	
שלזינגר צבי, ת.ז.	5	
שלזינגר בנימין יאיר, ת.ז.	6	
מושונוב אסתר, ת.ז.	7	
גנץ יוסף, ת.ז.	8	
אלוני יפה, ת.ז.	9	
אלוני מריוס, ת.ז.	10	
לזר אורי, ת.ז.	11	
זית ליאורה, ת.ז.	12	
מורגנשטרן מיכל, ת.ז.	13	
מורגנשטרן לאה, ת.ז.	14	
מורגנשטרן צבי, ת.ז.	15	
ויס שרה, ת.ז.	16	
ויס חיים, ת.ז.	17	
פרץ דויד משה מישל, ת.ז.	18	
פרץ דויד יעל, ת.ז.	19	



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב, יפו

מס' תיק 9/07.1/764.4

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

1	רביע פרידי, ת.ז.	תובעים
20	ברוש אסתר, ת.ז.	
	באמצעות ב"כ: עו"ד זהר אנגלנדר השקד 1, קיבוץ בחן	
		נגד
1	יד יעקב חברה בע"מ, אחר	נתבעים
	באמצעות ב"כ: עו"ד דוד ששון פריש דניאל 3, תל אביב - יפו	
2	גנות עמימה, ת.ז.	
	באמצעות ב"כ: עו"ד דוד ששון פריש דניאל 3, תל אביב - יפו	
3	רובינסון שלום, ת.ז.	
	באמצעות ב"כ: עו"ד דהאן ליאור ארלוזורוב 39, רמת גן טל': 0546666720 פקס: 036734777	

פסק דין

עניינו העיקרי של פסק דין זה הוא התמורה הראויה לה זכאית הנתבעת 1 במסגרת הסכם לביצוע תכנית חיזוק. על פי סעיף 4 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) תשס"ח – (1/7) להלן – חוק החיזוק' לבית המשותף שברחוב קוסובסקי 01 בשכונת בבלי בתל אביב. הידוע כגוש 50/5 חלקה 003 (להלן הבית המשותף).

1. התובעים הם בעלי 14 מבין 16 הדירות בבית המשותף.
2. הנתבעת 1 היא חברה בע"מ אשר נכון למועדים הרלוונטיים, היתה בהליך פירוק מרצון, ובבעלותה תתי חלקות 11 ו-12 בבית המשותף. בעלי המניות בנתבעת 1 הן הנתבעת 2 וכן גבי גילה רובינסון ז"ל, שהנתבע 3, על פי הטענה, במועדים הרלוונטיים להגשת התביעה, ירש או זכאי לרשת את זכויותיה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב, יפו

מס' תיק 9/07.1/764.4

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

3. הנתבע 3 היה כאמור, על פי הטענה, במועדים הרלוונטיים להגשת התביעה, היורש או הזכאי לרשת את זכויות הגב' גילה רובינסון ז"ל בנתבעת 1, ומכח כך יהא זכאי לקבל את זכויותיה בדירה הידועה כתת חלקה 11.
4. הנתבעת 2 היא כאמור בעלת זכויות במניות הנתבעת 1 וזכאית להירשם כבעלת הדירה הידועה כתת חלקה 12, הכוללת חניה צמודה. בבית המשותף 4 טיפוס דירות, 4 דירות מכל טיפוס. דירת הנתבעת 2 היא מטיפוס הדירות בבית המשותף שעל פי ההסכם עם היזם מקבלות תוספת של שטח קטן יותר מזה שמקבלות דירות אחרות.
5. ביום 24.1.21 המציא ב"כ הנתבעת 2 פסיקתא חתומה מיום 13.5.20, מבית משפט לענייני משפחה בתל אביב, על פיה תת חלקה 12 תירשם על שם הנתבעת 2, ותת חלקה 11 תירשם על שם הנתבע 3.
6. על פי תכנית 15-1967 בתיק בנין 012-1250 שאושרה בתנאים ביום 12.7.16, והחלטת ועדת הערר מיום 16.1.17, ועל פי הסכם עליו חתמו יתר בעלי הדירות, התמורה שאמורים לקבל בעלי הדירות במסגרת עבודות החיזוק, בכל הנוגע לדירותיהם, היא תוספת של ממ"ד, מרפסת, חניה (קיים שוני בין החניות, ועל כן הוסכם שתיערך הגרלה) ומחסן. בנוסף, מרבית הדירות צפויות לקבל תוספת בניה של מספר מ"ר, אולם דירת הנתבעת 2 וכן 3 הדירות האחרות שנמצאות בטור של הדירה שלה, אינן צפויות, על פי התכנון הקיים, לקבל תוספת כאמור. בעלי 3 הדירות האחרות שבאותו טור חתמו על ההסכם.

טענות התובעים

7. לטענת התובעים, הבית המשותף ישן ורעוע, ונדרש חיזוקו מפני רעידות אדמה.
8. באשר לנתבע 3, לטענתם זנח תביעתו, שכן לא הגיש תצהירי עדות ראשית ולא הגיע לשיבת ההוכחות. כן לטענתם הוא חתום על החוזה ועל יפוי כח, אלא שבשל טעות טכנית הוא חתום בשמו הפרטי ולא בשם הנתבעת 1 על יפוי הכח, ורק על כך צורף כנתבע, אך ממילא משעולה כי הוא זכאי להירשם כבעל הדירה, הרי שההסכם מחייב אותו. לטענתם, ה"חניה" לה טוען הנתבע 3 אינה חניה, אלא משטח שהוצמד לדירתו. לטענתם, למרות זאת הסכימו להצמיד לדירתו חניה חלף המשטח, ועל כן אינו זכאי לחניה נוספת, שכן טענתו בדבר קיומה של חניה צמודה לדירתו הופרכה.
9. באשר לנתבעת 2, לטענתם המחלוקת נוגעת לשני עניינים, האחד, דרישתה לקבל חניה נוספת והשני, דרישתה לקבל פיצוי כספי שיאזן בין הפרשי המטרים שמקבלת דירתה לבין אלו שמקבלות דירות אחרות.
10. באשר לחניה, לטענת התובעים, אמנם לנתבעת 2 חניה צמודה על פי הרישום, אולם היא נמצאת במקום שלא ניתן לעשות בה שימוש מבלי לחסום חניות אחרות, ובפועל לא נעשה בה שימוש (אלא במיקום אחר, מתחת לבניין הקיים). התובעת מציעה כי הנתבעת 2 תקבל חניה מקורה, רחבה משמעותית מהקיימת, ובנוסף חניה במתקן החניה האוטומטי על בסיס מקום פנוי כפי שמוצע ליתר הדירות המקבלות חניה במתקן האוטומטי.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב, יפו

מס' תיק 9/07.1/764.4

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

11. באשר לפיצוי הכספי, לטענת התובעים דירת הנתבעת 2 היא דירה כלואה ותישאר כזו גם לאחר החיזוק, ועל כן האפשרות לתוספות בניה מוגבלת מאד. כך גם לגבי יתר 3 הדירות שנמצאות באותו טור, אשר חתמו על ההסכם. יחד עם זאת, לדירה מתווסף ממ"ד ומרפסת שמש בגודל של כ-12 מ"ר.
12. לטענת התובעים, הנתבעת 2 לא צירפה חוות דעת שמאית להוכיח את טענותיה הכספיות, אלא היא נסמכת על חוות הדעת שצורפה לתצהירי התובעים (התובעים הגישו חוות דעת מטעמם, ובנוסף צירפו לתצהיריהם חוות דעת של שמאית מטעם הנתבעת 2). לטענתם, חוות הדעת מטעמם צורפה רק כדי להוכיח שדרישות הנתבעת 2 מוגזמות, ועל כן אין להסתמך עליה כחוות דעת שמאית. באשר לעדות השמאית מטעם הנתבעת 2, נטען כי היא מתיימרת להציג סוג של דוח 0 על ידי מי שמעולם לא ביצעה דוח כזה ואינה רשאית לערוך דוח כזה לאף בנק. לטענתם, חוות הדעת מנסה להציג תחשיב כלכלי שאינו נסמך על שום נתון אמיתי שקשור לפרויקט, ומציגה רווח אסטרונומי של היזם, שממילא אינו רלוונטי לשאלת שיוויון התמורות. לטענתם, גם החלופות התכנוניות שהוצגו בחוות הדעת מעולם לא נבדקו על ידי נותנת חוות הדעת או הנתבעת 2 והן תיאורטיות בלבד.
13. לטענתם, ההסכם נותן את מקסימום זכויות הבניה שניתן לתת מבחינה תכנונית, ולא קיימת חלופה תכנונית ריאלית המאפשרת תוספת שטחים לדירת הנתבעת 2. לטענתם, יש לבדוק את שאלת שיוויון התמורות לפי דירות אחרות מאותו טיפוס. לטענתם, הנתבעת 2 אינה מקופחת לעומת 3 הדירות האחרות שבטור שלה. כמו כן לטענתה, מכיוון שדירת הנתבעת 2 פונה לכיוון פארק הירקון וחלק מהדירות האחרות פונות לחצר סגורה עם בניינים אחרים, הרי ששווי מ"ר בדירת הנתבעת 2 שווה יותר משווי מ"ר בדירות האחרות, ועל כן השוואה לפי ההפרש בתוספת המ"ר לפי שווי אחיד של מ"ר אינה רלוונטית. כמו כן, לנתבעת 2 הוצע לקבל תוספת של סך של 15,000 ₪ לצורך העתקת המטבח אם תבחר בכך, כפי שהוצע ליתר בעלי הדירות באותו טור.
14. לטענתם, זכותם של רוב בעלי הדירות להחליט על דרך ההתקשרות לביצוע הפרויקט. לטענתם, האלטרנטיבות שהוצגו על ידי השמאית מטעם הנתבעת 2 אינן קונקרטיביות, ולא לוו בהתכנות כלכלית אמיתית או תכנונית מפורטת. לטענתם, טענת הנתבעת 2 שניתן להוסיף לדירה עוד מטרים נטענה באופן סתמי.
15. עוד לטענתם, הטענה שלדירה קיימים כיום 3 כיווני אוויר, ולאחר הפרויקט יהיה לה כיוון אוויר אחד בלבד, אינה נכונה. לטענתם, לא יהיה שינוי בכיווני האוויר, והם אף ישתפרו לעומת הקיים.
16. לטענתם, דין טענת הנתבעת 2 שיש להוסיף לה תמורות בגלל שחלקה ברכוש המשותף גדול יותר, להידחות. זאת משום שלא הראתה כל תחשיב כלכלי או שמאי לגבי שווי הזכויות הנוספות, ולא הראתה כי נתנה לה אפשרות ייחודית כלשהי להשתמש בזכויות העודפות. לטענתם, על פי עדות השמאי מטעמם, לזכויות אלו אין ערך כלכלי כלשהו.
17. לפיכך ביקשו התובעים לאשר את תכנית החיזוק, וכן סעדים נוספים שיאפשרו להם את ביצועה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב, יפו

מס' תיק 9/07.1/4.764

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

טענות הנתבע 3

18. ב"כ הנתבע 3 התייצב לשיבת הקד"מ ולביקור במקום, אולם בישיבת ההוכחות שהתקיימה ביום 3.9.20 לא השתתף מי מטעם הנתבע 3, לא הוגשו תצהירים מטעמו, ולא סיכומים. לטענת ב"כ הנתבע 3 בתגובה שהגיש ביום 28.1.21, בעקבות החלטה מיום 20.1.21 בה התבקשה התייחסותו לעניין זכויותיו בדירה, טען ב"כ הנתבע 3 שלא קיבל את פרוטוקול הביקור במקום וככל הנראה גם לא את מועד ישיבת ההוכחות, ומכל מקום מועד הישיבה לא נרשם ביומנו.

19. יחד עם זאת, הבהיר ב"כ הנתבע 3 באותה תגובה שהנתבע 3 אינו מתנגד לפרויקט כל עוד יובטח לו מקום חניה ראוי צמוד בחצר הבית כתחליף למקום החניה הצפוי להתבטל עקב התכנית. כן הבהיר כי הוא מסכים לכך שתינתן לו (ולנתבעת 2) זכות לבחור ראשונים את מקומות החניה הצמודים (כפי שהוסכם) וזאת בנוסף על מקום חניה בחניון המכני כמו ליתר בעלי הדירות שלהם לא ניתנת חניה צמודה.

20. אבהיר כבר כעת כי מעיון בתיק עולה כי ההודעה על מועד ישיבת ההוכחות נמסרה לב"כ הנתבע 3 כבר ביום 11.5.20, יחד עם ההודעה על מועד הביקור במקום (שב"כ הנתבע 3 השתתף בו כאמור), וב"כ הנתבע 3 אישר בעצמו קבלת ההודעה. משום כך עולה כי ככל שנפלה תקלה לעניין עדכון מועד ישיבת ההוכחות, הרי שנפלה אצל ב"כ הנתבע 3. זאת ועוד, ההחלטה לעניין הגשת תצהירים נתנה כבר בדיון המקדמי ביום 5.12.19, במעמד ב"כ הנתבע 3, וכאמור, לא הוגשו תצהירים מטעמו. בפרוטוקול הביקור במקום, שלטענת ב"כ הנתבע 3 לא התקבל אצלו, אין כל התייחסות לעניינים הנוגעים למועד ישיבת ההוכחות או להגשת תצהירים.

טענות הנתבעת 2

21. לטענת הנתבעת 2, אמנם חוק החיזוק מאפשר פגיעה מסויימת בזכות הקניין, אך לא ניתן במסגרתו לבטל זכויות קנייניות באופן גורף, בכל פעם שטמון בכך יתרון כלכלי ליתר בעלי הדירות. לטענתם, מעקרון השוויון גם לא ניתן להסיק שמתקיים שוויון שעה שהוא מתקיים רק כלפי הדירות באותו טור.

22. לטענתה, התובעים לא הוכיחו את תביעתם, שכן היה עליהם להוכיח שהתמורה שבכוונתם לתת לנתבעת 2 היא שוות ערך לתמורה הניתנת ליתר בעלי הדירות, וככל שקיים קושי תכנוני לתת תמורה כאמור, יש לפצות את הנתבעת בדרך אחרת. לכן על התובעים היה לציין מהן התמורות הניתנות ליתר בעלי הדירות, ולא רק לבעלי הדירות באותו טור, ולפחות לטעון כי התמורה הניתנת לנתבעת 2 היא שוות ערך.

23. לטענתה, התובעים לא הוכיחו שקיימים קשיי תכנון שאינם מאפשרים חלופות אחרות, ובכך לא הוכיחו שקיימת הצדקה לאפליה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב, יפו

מס' תיק 9/07.1/764.4

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

24. לטענתה, התובעים נמנעו מלצרף ראיות שבשליטתם כגון ההסכמים עם יתר בעלי הדירות וצירפו הסכם חתום רק עם אחת מבעלי הדירות, דבר שמצדיק דחית התביעה. לטענתם, מעדות נציג היזם עלה כי קיימות הסכמות שאין להן ביטוי בנוסח ההסכם שצורף לתביעה.

25. באשר לחניה, לטענתה החניה שהוצע להצמיד לדירתה, היא חניה שאינה מתבססת על היתר וקיים ספק אם העירייה תאשר הצמדתה. לטענתה, שטח החניה הצמודה שיש לה כיום הוא 14.85 מ"ר, ועל פי התכנון, תקבל חניה קטנה יותר, והגישה אליה תהיה בעייתית. באשר להצעה שקבלת חניה נוספת במתקן הרובוטי, לטענתה הנתבעת זכות זו קיימת לה ממילא ועל כן אינה מהווה פיצוי. לפיכך לטענתה, קיימת פגיעה ברורה בזכותה הקניינית בחניה המוצמדת.

26. לטענתה, דירתה תיפגע כתוצאה מהעבודות, שכן יבוטלו שניים מכיווני האוויר הקיימים לה כיום.

27. עוד לטענתה, גם אם הוכחה עליית שווי של הדירה כתוצאה מהעבודות, אין די בכך, שכן לטענתה, הוכח על ידה שהריסת הבניין ובניית בנין חדש תביא תועלת טובה יותר לבעלי הדירות. כן לטענתה, העובדה ששמאי התובעים הראה ששווי מ"ר בדירת הנתבעת 2 יעלה בעקבות העבודות, תומכת בטענתה לפגיעה בשיוויון, שכן העובדה שאינה מקבלת שטחים נוספים מונעת ממנה רווח נוסף.

28. לטענתה, התובעים מבקשים להתעשר על חשבונה בחוסר תום לב, ואדישים לזכויותיה.

29. לטענתה, השמאית מטעמה הראתה שניתן להוסיף לבניין 23 מ"ר בתוספת מרפסות, דבר שמחייב הזזת מחיצות בין הדירות (הכוונה להעברת שטחים קיימים מדירה אחת לאחרת, א.ש). לטענתה, התובעים לא טענו ששינוי המחיצות אינו אפשרי, ולכאורה אינם כל סיבה לבצע הרחבה תוך שינוי מחיצות.

30. לטענתה, התובעים לא הוכיחו שזכות הבחירה הראשונה שניתנת לנתבעת בבחירת חניה ומחסן מביאה לכך שהנתבעת 2 מקבלת הטבה זהה ליתר בעלי הדירות. לטענתה, התובעים היו יכולים לגשר על הפער בשטחי התוספות הניתנות באמצעים שונים כגון מתן מחסן גדול יותר או הצמדת חניות נוספות או פיצוי כספי.

31. לאור האמור, הנתבעת 2 ביקשה לדחות את התביעה.

ההליך

32. ביום 5.12.19 התקיים דיון מקדמי בתיק (מועד קודם נדחה עקב קביעת יום בחירות לאותו מועד). בהמשך, ובשל דחיות שנוצרו עקב המגבלות שנבעו ממגיפת הקורונה, התקיים ביקור במקום ביום 20.5.20. ביום 3.9.20 התקיימה ישיבת ההוכחות, לאחר שהוגשו תצהירי הצדדים.

33. מטעם התובעים העיד אחד מבעלי הדירות, נציג היזם, ושמאי שנתן חוות דעת מטעמם.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב, יפו

מס' תיק 9/07.1/764.4

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

34. מטעם הנתבעת 2 העיד בן הנתבעת 2, וכן, בהסכמת ב"כ התובעים, תוך שמירה על טענותיו בעניין זה, העידה שמאית אשר נתנה חוות דעת עבור הנתבעת 2, אולם חוות דעתה צורפה לתצהיר מטעם התובעים, ולא הוגשה על ידי הנתבעים כחלק מראיותיהם. בהחלטה שנתנה במועד ישיבת ההוכחות אף נקבע כי שמורות לצדדים טענותיהם בעניין משמעות אי הגשת חוות הדעת על ידי הנתבעים.

35. בהחלטה מיום 6.9.20 נקבע בנוגע לנתבע 3 שעל התובעים להציג אסמכתאות בדבר היות הנתבע 3 היורש היחיד של הגב' רובינסון גילה (בעלת המניות בנתבעת 1) ולהבהיר את מעמדה של הנתבעת 1.

36. בהמשך הוגשו סיכומי התובעים וסיכומי הנתבעת 2 בכתב.

37. ביום 11.1.21 נתנה החלטה נוספת הקובעת כי למרות החלטה מיום 6.9.20 טרם הובהר האמור באותה החלטה, ועל כן נקבע כי על ב"כ התובעים להבהיר בתוך 14 יום, בצירוף אסמכתאות, את האמור, לרבות מעמדם העדכני של הנתבעים מבחינת זכויותיהם בבית המשותף.

38. ביום 20.1.21 נתנו הבהרות מטעם ב"כ התובעים, אשר נמסרה לתגובת ב"כ הנתבעים. מתגובת ב"כ הנתבעת 2 עלה כי אכן הזכויות בתתי חלקות 12 ו-11 צפויות להירשם על שם הנתבעת 2 והנתבע 3 בהתאמה.

דיון והכרעה

זכויות הנתבע 3

39. כאמור, הנתבע 3 לא הגיש תצהיר מטעמו, ולא הופיע לישיבת ההוכחות. בנסיבות אלו, זכאים התובעים למתן פסק דין בהיעדר התייצבות.

40. התובעים מסכימים כי לנתבע 3 צמוד שטח בחצר הבית המשותף, אף כי להבדיל מטענתו (כפי שנטענה בתגובת בא כוחו ביום 28.1.21, לאחר חלוף המועד להגשת סיכומים) שמדובר בחניה צמודה, טענתם שמדובר במשטח שהוצמד לדירתו. כן לטענתם, הנתבע 3 חתם על ההסכמים בשמו ובשם הנתבעת 1, אולם עקב טעות טכנית חתם על יפוי הכח בשמו ולא בשם הנתבעת 1, שהיתה אותה עת בעלת הזכויות בדירה.

41. מכיוון שהתובעים, גם לגישתם, נדרשים לחתימת הנתבע 3 או לפסק דין אשר יחייב אותו לחתום על המסמכים או שיאפשר להם לחתום במקומו, ומכיוון שגם לטענתם הנתבע 3 חתם על יפוי הכח בשמו בלבד, בשעה שאמור היה לחתום באותו מועד גם בשם הנתבעת 1, הרי שיש לבחון מהו פסק הדין שניתן לתת כנגד הנתבע 3 בהיעדר התייצבות.

42. על פי תקנה 75(2) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט – 2018, אני מוצאת כי ניתן לתת פסק דין כנגד הנתבע 3 בהיעדר התייצבות, בהתאם לראיות התובעים, אולם יש להתחשב, לעניין התמורות המגיעות לנתבע 3, בהיבטים נוספים שעלו במסגרת ההליך, ובכללם



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב, יפו

מס' תיק 9/07.1/4.764

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

- בעובדה שלנתבע 3, בשונה מיתר בעלי הדירות (למעט הנתבעת 2) יש כיום זכות לשטח בחצר המוצמד לדירתו בגודל של 13.75 מ"ר.
43. לפיכך, טענת התובעים באשר לזכויות החניה המגיעות לנתבע 3 במסגרת העבודות, דינה דחייה, כפי שאנמק להלן.
44. ראשית, לא קיימת זכות לתובעים להשתמש לצרכיהם באותו משטח בחצר הצמוד לדירתו של הנתבע 3, שכן מדובר בקניין פרטי של הנתבע 3, והתובעים אינם יכולים לקבל בו זכויות ללא הסכמתו ללא תמורה. גם אם הנתבע 3 חתם בשמו ובשם הנתבעת 1 על ההסכם, ועל כן מחוייב באמור בו, לא ניתן לומר, בנסיבות אלו, שויתר במסגרת ההסכם על שטחים פרטיים השייכים לו. מדובר בזכות קניינית ברכוש פרטי, בעל משמעות כלכלית לא מבוטלת, ואיני סבורה שיש מקום לקבוע כי בעצם החתימה על החוזה שאינו מתייחס לשטח זה, ויתר הנתבע 3 על אותו שטח. התובעים לא טענו, וממילא לא הוכיחו, כי הנתבע 3 היה מודע לכך שבשונה מבעלי דירות אחרים, קיימות לו זכויות בשטח מוצמד כאמור, אשר יאבד ללא כל תמורה שהיא במסגרת הפרויקט. כמו כן התובעים לא טענו שנתנו לנתבע 3 תמורה נוספת מעבר לזו שנתנו לבעלי הדירות האחרים שיש להם את אותה דירה מטיפוס הדירה של הנתבע 3, למעט הסכמתם להצמיד לדירתו חניה, שעה שכל יתר בעלי הדירות הקיימים מקבלים זכות לחניה שלא קיימת להם היום.
45. שנית, גם לגרסת התובעים, בשונה מזכויות יתר בעלי הדירות (למעט הנתבעת 2), לא קיימים בעלי דירות נוספים שיש להם משטח כאמור הצמוד לדירתם. השטח בו עושים בעלי הדירות האחרים שימוש לצורך חניה כיום הוא שטח משותף, שזכויותיהם בו אינן עולות על זכויות הנתבע 3 באותו שטח משותף, וזאת מעבר לשטח המוצמד לדירתו. לפיכך, לא ניתן לקבל את הטענה שדי בכך שתינתן לנתבע 3 חניה צמודה, שמטרתה להחליף את המשטח האמור, כדי שהתמורות שיקבל יהיו שוות לאחרים.
46. שלישית, הטענה שלנתבע 3 לא קיימת חניה צמודה אלא "משטח שהוצמד לדירתו" נטענה לראשונה על ידי התובעים רק בסיכומיהם. מחוות דעתו של המומחה מטעם התובעים עולה כי קיימת לנתבע 3 חניה צמודה (ר' עמ' 7, 8 לחוות הדעת של השמאי צבי קציר מטעם התובעים), ואף הובהר על ידו כי מסקירת צו הבית המשותף אל מול התשריטים עולה כי נפלה טעות ברישום ההצמדות, ולמעשה הקרקע הצמודה לתת חלקה 11 היא חניה מקורה בשטח של 13.75 מ"ר. לפיכך התובעים אינם יכולים לטעון בדיעבד, לאחר שלב ההוכחות, כי בניגוד לטענותיהם הקודמות אין לנתבע 3 חניה צמודה.
47. רביעית, השמאי מטעם התובעים קבע בחוות דעתו כי החלפת מקום החניה (מתוך הנחה שדירת הנתבע 3 תקבל חניה צמודה חלף זו הקיימת) לא יוצרת ירידת ערך (עמ' 17 לחוות הדעת). במצב דברים זה, הרי שגם התובעים סברו כי מתן חניה צמודה לנתבע 3 מחליף את הזכות הקיימת לו לחניה צמודה. מכיוון שכך, מתן חניה צמודה לנתבע 3 אינה יכולה להחליף את הזכות לחניה שצריכה להינתן לו כמו ליתר בעלי הדירות שאין להם חניה במצב הקיים.
48. לפיכך, ובהתאם לסעיף 5(ב) לחוק החיזוק, בכל הנוגע לנתבע 3 אני מאשרת את העבודות בתנאים שיפורטו להלן. ככל שהעבודות אינן כוללות עבודות על גבי אותו חלק הצמוד



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב, יפו

מס' תיק 9/07.1/764.4

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

לדירת הנתבע 3, באופן שניתן יהיה להשתמש באותו חלק כחניה, הרי שהחלק האמור יישאר צמוד לדירתו של הנתבע 3. ככל שהתובעים מבקשים להשתמש באותו חלק, הרי שלאור הסכמתו של הנתבע 3, כפי שבאה לידי ביטוי בתגובתו האמורה, עליהם לתת לו לבחור מקום חניה צמוד לאחר שתינתן חניה לנתבעת 2 כפי שיובהר בהמשך, וזאת חלף אותו משטח. בנוסף על האמור, על התובעים לתת לנתבע 3 זכות לחניה נוספת בהתאם למנגנון שנקבע באשר לכל יתר בעלי הדירות הקיימים שאין להם חניה צמודה במצב הקיים.

הנתבעת 2 – נוסח ההסכם שנחתם על ידי בעלי הדירות

49. טענת הנתבעת 2 בעניין אי הצגת ראיות לעניין ההסכם שנחתם על ידי בעלי הדירות, שכן הוצג נוסח הסכם חתום על ידי בעלת דירה אחת בלבד, דינה דחייה. להלן אנמק.

50. ראשית, הסכם התמ"א עליו נדרשת הנתבעת 2 לחתום במסגרת התביעה, הוא ההסכם שצורף כנספח א לכתב התביעה, עליו חתומים יתר בעלי הדירות. יתר על כן, להסכם זה התייחס בעל דירה הנמצאת בטור אחר מזה של הנתבעת 2, מר מריוס אלוני שהעיד מטעם התובעים, במסגרת חקירתו הנגדית, כהסכם היחיד שיש לו עם הקבלן (עמ' 3 לפרוטוקול הדיון מיום 3.9.20 שורות 25-26). ההסכם נספח ח' לתצהיר אנגלרדר מטעם התובעים, הוא נספח להסכם האמור, המתייחס לדירות שבטור דירת הנתבעת 2, והוצהר לגביו כי חל על כל הדירות בטור האמור, והשינויים הכלולים בו נוגעים למאפיינים התכנוניים הייחודיים של דירות אלו.

51. שנית, טענת הנתבעת 2 בעניין זה מהווה הרחבת חזית, שכן הטענה נטענה במסגרת הסיכומים בלבד, ולא נטען קודם לכן כי הובטחו תמורות נוספות לבעלי הדירות, על אלו שבהסכם נספח א לכתב התביעה, או שסוכמו איתם תנאים אחרים, דבר שהיה מאפשר לתובעים להגיב לכך. כמו כן, ב"כ הנתבעת 2 חקר את המצהיר מטעם התובעים, מר אנגלרדר בהיבטים הנוגעים לעניין זה, ומחקירתו הנגדית עלה כי לא נתנו תמורות נוספות על אלו שבהסכם לבעלי דירות אחרים, למעט התוספת שנחתמה על בעלי הדירות בטור דירת הנתבעת 2 והחזר כספי לאחת מבעלות הדירות בשל איטום שביצעה על חשבונה בגג (עמוד 10 לפרוטוקול הדיון מיום 3.9.20 שורות 26-42).

הנתבעת 2 – חניה

52. אין מחלוקת כי על פי מסמכי הרישום כבר כיום קיימת זכות לנתבעת 2 לחניה צמודה, לא מקורה, וזאת בשונה מהתובעים, שאין להם חניות צמודות כלל, אולם מתאפשרת להם חניה, על בסיס מקום פנוי, בחצר האחורית של הבניין. חצר האחורית זו מהווה רכוש משותף, והתובעים לא טענו, וממילא לא הוכיחו, כי יש להם זכות עודפת כלשהי על הנתבעת 2 לחנות בשטח החצר (מעבר לחניה הצמודה ששייכת לה). מכאן שגם לנתבעת 2, כמו לכל בעלי הדירות האחרים, זכות לחנות בחצר האחורית המהווה רכוש משותף, וזאת בנוסף על החניה הצמודה שבבעלותה.

53. בפסק דינה של כב' השופטת ביבי עש"א (ת"א) 48996-10-18 (מזל כלב & בן אורי) 0862/18 חברה לעבודות ציבוריות ובניין בע"מ (9.12.18) [פורסם בנבו], נקבע כי אין דינו של מחסן



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב, יפו

מס' תיק 9/07.1/764.4

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

כדינה של דירה מבחינת התמורות שהוא זכאי לקבל, וכן נקבע כי ניתן, במסגרת פרויקט על פי סעיף 5 לחוק החיזוק, להרוס מחסן השייך קניינית לאחד מבעלי הדירות, ולתת תמורתו מחסן אחר (באותו מקרה נטען כי המשיבה צפויה לקבל מחסן חדש בשטח גדול יותר). על פי אותו עקרון, ומקל וחומר, שינוי מיקומה של חניה צמודה אינו יכול למנוע ביצוע פרויקט חיזוק. באשר לזכות לחניה צמודה, אני סבורה שלא מתקיימת פגיעה מהותית בבעל דירה בנסיבות כאמור, ובלבד שבעל הדירה לה צמודה החניה, יקבל במקומה חניה צמודה אחרת, שבמסגרת מגבלות הפרויקט, שמאפייניה אינם שונים מהותית מהחניה הצמודה לדירתו (ר' לעניין זה גם תיק 19/489(מפקחת חולון) **חסיד & הדר** (21.4.21)[פורסם בנבו] (להלן – עניין חסיד)).

54. על פי נסח הטאבו, גודל החניה הצמודה לדירת הנתבעת 2 הוא 14.85 מ"ר.

55. טענת התובעים כי כיום לא נעשה שימוש בחניה האמורה, וכי השימוש בה עלול לחסום שימוש בחניות אחרות, אינה שוללת את זכותה לקבל תמורה ראויה בגין חניה זו, שכן מה שקובע לעניין זה הן הזכויות הרשומות, והעובדה שנתבעת 2, מסיבותיה, לא עמדה במהלך השנים על השימוש בחניה הצמודה על פי מסמכי הרישום, אינה גורעת מזכותה הקניינית בחניה האמורה. כמו כן, "החניות" האחרות שהתובעים טוענים שנחסמות עקב מיקום חניית הנתבעת 2, אינן רשומות ככאלו, ואינן צמודות לאף אחת מהדירות, כך שזכותה הקניינית הרשומה של הנתבעת 2 בשטח החניה האמורה, בוודאי גוברת על זכות השימוש של בעלי הדירות האחרות בשטח הסמוך לחניה זו לצורך חניית רכביהם.

56. לפיכך אני קובעת כי הנתבעת 2 זכאית לכך שתינתן לה חניה הצמודה לדירתה, חלף החניה הקיימת, שגודלה יהיה לכל הפחות זהה לחניה הצמודה קיימת כיום (14.85 מ"ר), ולחילופין, ככל שהנתבעת 2 תעדיף חניה אחרת על פני חניה כאמור כפי שתוצע לה, הרי שתהא זכאית לבחור ראשונה חניה אחרת מבין החניות המתוכננות. יובהר כי אין בכך כדי לגרוע מזכותה של הנתבעת 2 לקבל בנוסף על חניה כאמור, חניה נוספת כיתר בעלי הדירות הקיימות, על פי אותו מנגנון שנקבע לגביהם, שכן החניה האמורה ניתנת לה חלף החניה הצמודה לדירתה כבר כיום, בשונה מהתובעים שלדירותיהם לא צמודה חניה.

הנתבעת 2 – היעדר חלופה תכנונית

57. 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** ופורסם בנבו) (להלן: עניין שומרוני). במקרה דנן אני מוצאת שהתשובה לכך היא שלילית.

58. הנתבעת 2 לא הוכיחה שקיימת חלופה תכנונית טובה יותר לתכנית נשוא ההסכם, ולא הציגה כל תכנית שיכולה להוות חלופה לתכנית נשוא ההסכם עליו חתמו התובעים. בתצהיר בנה של הנתבעת 2, קיימת התייחסות כללית בלבד לעניין זה, במסגרתה נכתב כי אמו (הנתבעת 2) מעוניינת בתכנית שונה במסגרתה ייהרס הבניין וייבנה מחדש (סעיף 14 לתצהיר). אמירה כאמור בוודאי שאינה מהווה חלופה קונקרטית, מה גם שפרויקט מסוג הריסה ובניה מחדש הוא פרויקט שונה לחלוטין, שאף חוק החיזוק מתייחס אליו באופן



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב, יפו

מס' תיק 9/07.1/4.764

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

שונה, תוך דרישה לרף הסכמה גבוה יותר של בעלי דירות לצורך פניה למפקח לאישורו, ופרויקט כאמור כלל לא הועמד להחלטת בעלי הדירות ולא קיבל את הסכמתם. במאמר מוסגר אוסיף כי טענה דומה, שנטענה על ידי בעלי דירות בבניין סמוך במסגרת ערר על הבקשה להיתר נשוא הליך זה, נדחתה על ידי ועדת הערר. בהחלטת ועדת הערר נקבע שגם אם יש ממש בטענה שניתן לבצע פרויקט משותף של הריסה ובניה לבית המשותף נשוא ההליך ולבית המשותף הסמוך אליו, הרי שהדבר אינו מהווה נימוק לדחיית בקשה העומדת בפני עצמה ומציגה פתרון תכנוני סביר. כן נאמר בהחלטה האמורה שלא קיים ביטוי ממשי לרצון בעלי הדירות בבניין הסמוך לבצע פרויקט משותף כאמור (ר' החלטת ועדת הערר נספח ז לתצהיר מר אנגלרדר מטעם התובעים, בעמ' 8). דברים אלו יפים גם לעניין טענת הנתבעת 2, שכן ועדות התכנון מצאו שהפתרון התכנוני נשוא הליך זה הוא סביר, והנתבעת 2 לא הציגה כל התכנות ממשית, לרבות מבחינת הרוב הדרוש, לביצוע פרויקט של הריסה ובניה.

59. באשר לאמור בחוות הדעת של השמאית מטעם הנתבעת 2 בנוגע לחלופות תכנוניות, הרי שמדובר בחלופות תאורטיות וכלליות (כגון אמירה כללית שישתלם יותר פרויקט של הריסה ובניה), שאין בהן כל הצעה קונקרטית הניתנת ליישום. בהתייחס למעמדה של חוות הדעת האמורה, כאמור, הנתבעת 2 לא הגישה חוות דעת שמאית מטעמה במסגרת שלב הגשת הראיות, והסתמכה בעניין זה על חוות דעת מטעמה שנתנה בעבר ושהתובעים צירפו לתצהיריהם (נספח י' לתצהיר אנגלרדר מטעם התובעים). השמאית שנתנה את חוות הדעת מטעם הנתבעת 2 נחקרה על ידי התובעים בחקירה נגדית בישיבת ההוכחות, תוך שהתובעים שמרו על זכותם לטעון בעניין זה. לפיכך, אני סבורה כי יש בחקירת השמאית כדי לתקן את הפגם שבאי הגשתה הפורמלית על ידי הנתבעת 2, תוך שניתן לפצות את התובעים על ענין זה באמצעות פסיקת הוצאות. מכל מקום, כפי שנאמר לעיל, אין בחוות כדי לסייע לנתבעת 2 בעניין זה.

60. גם טענת הנתבעת 2 במסגרת הסיכומים כי היה מקום לתכנית במסגרתה "ישונו מחיצות" כך שיתווסף שטח גדול יותר לדירת הנתבעת 2, דינה דחייה. ראשית, משמעות טענה זו היא לקיחת שטחים פיזיים מדירות אחרות וצירופם לדירת הנתבעת 2, דבר המהווה פגיעה קניינית מהותית באותן דירות, פגיעה שבעלי הדירות לא הסכימו לה, ולו משום שמעולם לא עמדה על הפרק. שנית, כאמור לעיל, מדובר בהצעה תיאורטית וכללית שהעלתה השמאית מטעם הנתבעת 2 בחקירתה הנגדית, שאינה מגובה בתכנית קונקרטית.

טענה לפגיעה קניינית בדירת הנתבעת 2

61. בעניין שומרני הנ"ל נקבע על ידי בית המשפט העליון כי אחד השיקולים הנוספים שעל המפקח לשקול בבואו לאשר תכנית חיזוק הוא השאלה האם התכנית פוגעת באופן מהותי בזכויות המיעוט. בפסק דין של בית המשפט המחוזי בע"א (מחוזי חי) 899-03-09 שרה קלצוק & צבי אורון [פורסם בבנו] (29/04/10) (להלן: עניין קלצוק) נקבע בין היתר בענין זה 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



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב, יפו

מס' תיק 9/07.1/4.764

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

ההנאה הצומחת לו מעבודות החיזוק הנעשות בבית. מעל לכל, אם ימצא המפקח מקום לכך, יהיה בוודאי מוסמך להתנות את ביצוע העבודות בפיצוי 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."

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) חודדו ההבדלים בין פגיעה הנגרמת לזכויות בעל דירה ברכוש המשותף לבין זו הנגרמת לו בזכויותיו בדירה עצמה, תוך שנאמר כי תינתן הגנה חזקה יותר לפגיעה הנגרמת בזכויות בדירה, אף כי לא מדובר על הגנה מוחלטת.

63. בעניינו, אני מוצאת שיש לדחות את טענת הנתבעת 2 לפיה הפרויקט צפוי לגרום לפגיעה אשר תוריד את ערך דירתה, ושוכנעתי כי דירתה של הנתבעת 2 תושבח כתוצאה מהפרויקט, ועל כן אני סבורה, תוך יישום קביעות פסקי הדין דלעיל, כי גם האילוצים התכנוניים אשר פגועים במידה מסוימת בחלקים מהדירה, הם בגדר פגיעה שאינה מהותית, ובטלים בשישים ביחס לתועלת שתצמח הן לנתבעת 1 והן לכלל בעלי הדירות כתוצאה מהפרויקט, ואינם מזכים את הנתבעת 2 בפיצוי, הכל כפי שיפורט להלן.

64. ראשית, בביקורי במקום ראיתי כי הבית המשותף בעל חזות ישנה, הכוללת טיח נופל ברחבת הכניסה, וכן ברזלים חשופים וחלודים בעמודים ובתקרה, ומעלית ישנה. כן נצפה כי דירת הנתבעת 2 היא דירה בסטנדרט ישן, בעלת מטבח ישן מאד שלא שופץ שנים רבות, אם בכלל. כן מצאתי בביקור כי אמנם מיקומו של הממ"ד שיתווסף לדירה יבטל חלון אחד מבין שניים באחד החדרים, וכי יוקטן המרחב הנצפה מחלון חדר אחר עקב הבליטה של הממ"ד, אולם לא עלה כי יבוטלו בפועל כיווני האוויר הקיימים, אלא שאחד מהכיוונים יצומצם במידה מסוימת. באשר ליתר טענות הנתבעת 2 בעניינים התכנוניים, ובכלל זאת בעניין ביטול החלון במטבח, הרי שהוגשה התנגדות מפורטת מטעם הנתבעת 2 לוועדת התכנון, וטענותיה התכנוניות נדונו בוועדה, ומרביתן נדחו, ובאשר למטבח נקבע כי נדרש להציג פתרון אוורור (ר' החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה נספח ד' לתצהיר מר אנגלרדר מטעם התובעים). בנוסף, הדירות מטיפוס דירות הנתבעת 2 אמורות לקבל על פי ההסכם סך של 15,000 ש"ח, לצורך שינוי מיקומו של המטבח. כמו כן לתצהירו של מר אנגלרדר מטעם התובעים צורפה חוות דעת של אדריכל, ממנה עולה כי בפרויקטים רבים קיימים מטבחים המאווררים באמצעים מכניים, כגון במגדלי מגורים מודרניים בתל אביב. אמנם חוות הדעת האמורה אינה מהווה ראיה בעלת משקל רב, אך יש בה כדי לתמוך בטענה שמדובר בעניין הניתן לפתרון סביר. בנסיבות אלו, ובהתחשב באופיו של המטבח הקיים שהוא כאמור ישן מאד, אני סבורה שדי באמור כדי לתת מענה סביר לעניין ביטול חלון המטבח.

65. שנית, כאמור, בחוות הדעת של שמאית מטעם הנתבעת 2, נטען כי היעדר תוספת השטח לדירת הנתבעת 2 כפי שמתווסף למרבית הדירות האחרות, איבוד החניה, וחסימת כיוון אוויר ופונקציונליות נמוכה מביאה לירידת ערך של 1,160,000 ₪ מערך הדירה. בחקירת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב, יפו

מס' תיק 9/07.1/4.764

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

השמאית במהלך הדיון עלה כי כוונתה בחוות הדעת היתה לתת ירידת ערך במצב החדש ביחס לדירות אחרות בבית המשותף במצב החדש, ולא לירידת ערך ביחס לשוויה הנוכחי של הדירה במצב הקיים (ר' לדוגמא עמ' 18 לפרוטוקול הדיון מיום 3.9.20 שורות 23-32). בחוות הדעת שהוגשה מטעם התובעים, קבע שמאי התובעים כי שווי הדירה צפוי לעלות בעקבות הפרויקט בכ-930,000 ₪ (בהתחשב בין היתר בשיפוץ הבניין ובתוספות השטחים לדירה). שמאי התובעים נחקר על חוות דעתו, ולא הופרכה טענתו כי שוויה של הדירה בעקבות הפרויקט יעלה באופן משמעותי, ובוודאי לא ירד. גם אם נכונה טענת הנתבעת 2 כי לא נעשתה הפחתה מספקת על ידי השמאי לאור הפגיעה הצפויה בכיווני האוויר, עדיין הפחתה כאמור לא יכולה לאיין תוספת משמעותית כל כך לערך הדירה. עניין זה תואם גם את השכל הישר, לאור העובדה שמדובר בדירה בסטנדרט ישן, העובדה שבניין כולו ישופץ, לרבות החלפת המעלית הישנה, וכן שהדירה תקבל ממ"ד מרפסת ומחסן שלא קיימים לה כיום.

66. באשר למעמד חוות הדעת מטעם התובעים, אוסיף כי אני דוחה את טענת הנתבעת 2 לעניין פסילת חוות דעתו של השמאי קציר בשל העובדה שלא ביקר בדירה עצמה. זאת משום שחוות הדעת מבוססת על היבטים שניתן ללמוד אותם מצפייה בבניין עצמו, התכניות החלות עליו, ותשריטי הדירה בהתאם לתכנית החיזוק, כפי שעשה השמאי. לא נטען, וממילא לא הוכח, כי יש לדירה מאפיינים פנימיים שלא ניתן ללמוד עליהם אלא בביקור בדירה, כגון השקעות יוצאות דופן בדירה עצמה שיכולות להשפיע על שוויה. להיפך, מביקורי בדירה, כאמור לעיל, נוכחתי כי הדירה בסטנדרט מיושן, ובוודאי לא בסטנדרט כזה, שתוספות עתידיות יפגעו בה יותר מאשר בדירות ממוצעות אחרות בעלות מאפיינים חיצוניים דומים.

67. שלישית, הפגיעה הקניינית הנטענת, אינה שינוי לרעה בגודל הדירה, או לקיחת שטחים הרשומים קניינית על שם הנתבעת 2, אלא מדובר בסגירה או צמצום של חלונות והקטנה מסוימת של כיווני אוויר. שינויים מסוג זה הם אילוץ מקובל בפרויקטים של חיזוק הנובעים מעצם הגדלת שטח הדירות ותוספת חדרים, אשר לעיתים קרובות גורמים לסגירת פתחי חלונות קיימים, ומשנים את המבנה הפנימי של הדירה. ככל שהנתבעת 2 סברה כי הפגיעות בדירתה הן מהותיות ועולות משמעותית על הפגיעות הנגרמות לדירות אחרות בבית המשותף, היה עליה להציג ראיות התומכות בכך, אולם היא לא עשתה כן. חלף זאת, נטען בחוות דעת השמאית מטעמה על פגיעות תכנוניות כאמור ביחס לדירות האחרות בבית המשותף, מתוך הנחה, שלא גובתה בכל אסמכתא או הסבר, שיתר הדירות לא נפגעות תכנונית כלל (ר' לעניין זה עש"א (מחוזי ת"א) 50506-09-19, **סיגל יעל & עמנואל באומלשפינר**, (15.1.20) [פורסם בנבו] (להלן: עניין סיגל יעל), על פיו נטל הראייה הראשוני להראות כי קיים חוסר איזון בתמורות, מוטל על הדייר הטוען זאת). בהתחשב באילוץ התכנון, ובעובדה שחלק מהפגיעות הנטענות נגרמות בשל תוספת הממ"ד לדירה עצמה, לא מצאתי כי מדובר בפגיעות מהותיות, שיש בהן כדי להביא לאי אישור הפרויקט, ואף לא מצאתי שנדרש בשל כך פיצוי העולה על הסך של 15,000 ₪ שהיזם התחייב כאמור לשלם לבעלי דירות מסוג זה לצורך שינוי מיקומו של המטבח.

68. לסיכום עניין זה, מכיוון שלא שוכנעתי שקיימת פגיעה ממשית לעניין כיווני האוויר, ומכיוון שכאמור לעיל אני סבורה כי הפגיעה הנטענת באוויר המטבח קיבלה מענה הולם באמצעות פיצוי כספי לצורך העתקת המטבח הקיים, בהתחשב במצבו של המטבח, וכן



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב, יפו

מס' תיק 9/07.1/4.764

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

לאור העובדה שהנתבעת 2 לא הביאה ראיות מספקות להיקף הפגיעה הנטענת, וליחס בינה לבין פגיעות אפשריות בדירות אחרות, איני מוצאת מקום לפסוק פיצוי כספי בגין פגיעות אלו.

הנתבעת 2 – שיויון בתמורות

69. אין מחלוקת כי 4 הדירות בטור שבו נמצאת דירת הנתבעת 2 מקבלות תוספת קטנה יותר של שטחים מיתר הדירות בבית המשותף. כמו כן אין מחלוקת כי בעלי 3 הדירות האחרות בטור חתמו על ההסכם.

70. הפסיקה קובעת כי יש לבחון את שאלת השוויון בין הדירות באופן מהותי ולא כלכלי. בעניין ניסני האמור, שפסק הדין בעניינו ניתן על ידי כב' בית המשפט המחוזי לאחר שהוגשו סיכומי הצדדים (וממילא ניתן לאחר פסק דינה של כב' המפקחת י' ענתבי שרון בעניין לוק בתיק 397/17 (ירושלים) לוק & רז (18.11.19)[פורסם בנבו], אליו מפנים הצדדים בנושא זה), נקבע לעניין בחינת שאלת השוויון, 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."

71. במקרה דנן, עולה כי מהבחינה הכמותית דירות אחרות יקבלו תוספת שטח עיקרי שדירת הנתבעת 2 ויתר 3 הדירות בטור שלה לא יקבלו.

72. אוסיף כי אני דוחה את טענת הנתבעת 2 שחישוב התמורות צריך היה להיעשות בהתאם לחלקי הדירות ברכוש המשותף, שכן הטענה נטענה בעלמא ללא כל סימוכין לעניין התמורות הנגזרות לטענתה מהשוני בחלקים האמורים, וכן משום שקיימות דירות נוספות שחלקיהן ברכוש המשותף דומה לזה של הנתבעת 2 ואף גדול יותר, ולא נטען כי קיבלו תמורה נוספת בשל כך. בה בעת אני דוחה גם את טענת התובעים כאילו בעלי הדירות האחרים נתנו ליזם שטח גג גדול יותר לבניית הדירות החדשות, המבוססת על העובדה שתוספות השטח שניתן לתת לדירות האחרות גדול יותר ובכך מגדיל את שטח הדירות שמעליהן השייכות ליזם. זאת משום שהשטח מעל תוספות הבניה שיינתנו לבעלי הדירות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב, יפו

מס' תיק 9/07.1/764.4

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

האחרים אינו שייך להם במצב הקיים, אלא להיפך, במצב הקיים השטח האמור הוא שטח של רכוש משותף בלתי בנוי.

73. באשר לפער הכמותי, התובעים לא כפרו בכך שאכן יתר הדירות, שאינן נמצאות בטור הדירות שבו נמצאת דירת הנתבעת, מקבלות תוספת שטח, שמסיבות תכנוניות אינו יכול להינתן לדירות בטור האמור.

74. במכלול השיקולים, אני מוצאת כי לא התקיים שיוויון מהותי (כמותי) בתמורות שקיבלו מרבית הדירות האחרות בבית המשותף לבין התמורות המוצעות לנתבעת 2. להלן אפרט את הנימוקים מסקנה זו.

75. ראשית, על פי הגישה הכמותית שנקבעה כגישה הנכונה לבחינת נושא שיוויון התמורות, הנתבעת 2 קיבלה תוספת שטחים פחותה מזו שקיבלו בעלי 12 מבין 16 הדירות בבית המשותף. לא מדובר בתוספת מבוטלת, ומהערכות שמאי שני הצדדים עולה שמדובר בפערים היוצרים חוסר איזון מובהק בין התמורה שמקבלת הנתבעת 2 לבין התמורות שמקבלים רוב בעלי הדירות האחרים.

76. שנית, העובדה שיתר הדירות בטור הדירה של הנתבעת 2 אינן מקבלות תוספות שטחים כאמור, נובעת מכך שבעלי אותן דירות (המהווים פחות מ-25% מבעלי הדירות בבית המשותף) ויתרו לטובת הפרויקט על קבלת פיצוי בגין שטחים אלו, ואין בה כדי להוכיח כי מתקיים שיוויון תמורות, או כדי לחייב את הנתבעת 2 לוותר גם היא על פיצוי כאמור.

77. שלישית, לא רק שרוב בעלי הדירות מקבלים תוספת גדולה יותר לדירותיהם, אלא שהם מקבלים גם מחסנים, שלא היו להם בעבר. ההחלטה בדבר הצמדת מחסנים לבעלי הדירות הקיימות אינה דבר המחויב מבחינה תכנונית, במיוחד כאשר ניתן לפצות באמצעות תוספת זו את בעלי הדירות שקיבלו תמורה מופחתת עקב אילוצים תכנוניים. דהיינו, אף שקיימת אפשרות מעשית לחלוקת התמורות בפרויקט באופן מאוזן יותר, אף בהתחשב באילוצים התכנוניים, התובעים לא פעלו כאמור, והעדיפו את השאת רווחיהם על פני מתן תמורה הולמת לנתבעת 2.

78. רביעית, השטחים הנוספים שמקבלות הדירות האחרות מהווים למעשה הרחבה של דירתם על חשבון הרכוש המשותף, מעבר לתוספת הממ"ד, רכוש משותף שגם לנתבעת 2 חלק בו. ככל שהיה מדובר בהרחבת דירה שאינה במסגרת פרויקט חיזוק כאמור, הרי שהיה על בעלי הדירות שהרחיבו דירותיהם, לשלם תשלומי איזון למי שאינו יכול להרחיב את דירתו באותו אופן (סעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן - חוק המקרקעין)). אמנם בשונה מהרחבת דירה במצב הרגיל, במסגרת פרויקט חיזוק נקבע כי הכללים לבחינת השוויון בתמורות מבוססים על עקרונות אחרים, הנובעים ממטרת חוק החיזוק שנועד לחזק בתים משותפים ולהגן עליהם מפני רעידות אדמה. עקרונות אחרים אלו מבוססים על כך שהתוספות במסגרת פרויקט כזה נועדו להוות תמריץ לביצוע הפרויקט עקב חשיבותו, ולא מטרה בפני עצמה. כמו כן פרויקט כאמור כולל לרוב תוספות שונות ואחרות שניתנות לכל בעלי הדירות וביניהן חיזוק הבית המשותף, שיפוץ השטחים המשותפים, תוספת חניות ומחסנים, הוספת מעלית או החלפת מעלית ישנה ועוד, המשפיעות על ערכה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב, יפו

מס' תיק 9/07.1/764.4

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

של כל דירה בבית המשותף באופן שונה, ועריכת תחשיבים לצורך השוואת התמורות באופן כלכלי, עלולה להביא לסרבול ניכר ואף להחטיא את מטרתו של חוק החיזוק. לניתוח מפורט של השיקולים האמורים ר' פסק דינה של כב' המפקחת דגנית קציר ברין בתיק 4/568/19 חביב ואמ & ניסני (1.12.20) [פורסם בנבו], אשר הערעור בעניינו נדחה בעניין ניסני לעיל. על כן נקבע כי בנושא התמורות בפרויקט חיזוק, ההשוואה צריכה להיות כמותית ולא כלכלית. אף כי העקרונות לעניין האיזון הנדרש בגין הרחבת דירה על פי חוק המקרקעין שונים מאלו שנקבעו לעניין חוק החיזוק, עדיין ניתן ללמוד מהוראות חוק המקרקעין לעניין הרחבת דירה, כי המחוקק ראה בתוספת מובהקת של שטחים לחלק מהדירות, ואי מתן תוספת כאמור לדירות אחרות שאינה מתאפשרת עקב מצבן התכנוני, כמצב הדורש איזון.

79. משמצאתי שלא מתקיים שיוויון מהותי, יש לבחון מה משמעותו לעניין ביצוע הפרויקט. בעניין זה, אני סבורה כי אין בהיעדר השוויון כדי להביא למסקנה שיש לדחות את התביעה. ראשית, כפי שנקבע לא אחת בפסיקה, קיימת חשיבות רבה לביצוע פרויקטים של חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה, וסמכות המפקח שלא לאשר פרויקטים מסוג זה היא מצומצמת ביותר, ר' לדוגמה הלכת קלצוק לעיל. שנית, כעולה מהאמור לעיל, ערכה של דירת הנתבעת 2 יעלה משמעותית מבחינה כלכלית בעקבות הפרויקט, כך שהפגיעה הנטענת היא ביחס לפרוייקטים תיאורטיים אחרים, ולא ביחס למצב הקיים. שלישית, פגיעת הנתבעת 2 ניתנת לפיצוי כספי, אשר יאזן את חוסר השוויון בתמורות שהיא מקבלת לעומת דירות אחרות בבית המשותף. לפיכך אני מוצאת שיש מקום לאשר את הפרויקט, בכפוף לאמור לעיל לעניין החניה, ובכפוף לתוספת תמורה כספית לנתבעת 2.

80. לצורך קביעת התמורה כספית הנוספת, מצאתי שיש פערים בין טענות הצדדים, ואף בתוך טענות כל צד בפני עצמו, לעניין הפער בהיקף השטחים שנוספו לדירות אחרות לעומת דירת הנתבעת 2, ולעניין שווי כל מ"ר במצב החדש, היוצרים חוסר בהירות:

- א. בכתב ההגנה שהגישה הנתבעת 2 נטען שאי השוויון בגודל הדירה נובע מפער של 6 מ"ר שממנו נהנו יתר הדירות שאינן נמצאות בטור הדירות בו נמצאת דירת הנתבעת 2 (ר' סעיף 25 לכתב ההגנה).
- ב. במסגרת תצהיר בנה של הנתבעת 2 נטען שרוב הדירות יקבלו תוספת בניה של כ- 7 מ"ר ביחס לדירה של הנתבעת 2.
- ג. בחוות הדעת של השמאית מטעם נתבעת 2, נטען שגודל התוספות הוא בין 5 ל- 9.5 מ"ר, ובממוצע כ- 7 מ"ר (ר' עמ' 28 לחוות הדעת).
- ד. בסיכומים מטעם הנתבעת 2 נטען שהתוספות שמקבלים בעלי הדירות האחרים הן בין 5 ל- 13 מ"ר יותר מהנתבעת 2 על פי הודאת התובעים עצמם.
- ה. אכן, על פי האמור בסעיף 15 לתצהיר אנגלרדר מטעם התובעים, לדירת הנתבעת 2 מוסיפים שטח של כ- 12 מ"ר, בעוד לדירות בטור אחר מוסיפים כ- 17 מ"ר (פער של 5 מ"ר) ובשני הטורים האחרים מוסיפים כ- 25 מ"ר (פער של 13 מ"ר).
- ו. לא הובהר בסיכומי הצדדים ממה נובעים הפערים האמורים, האם מצורת המדידה (שטחי ברוטו או נטו וכד'), שינוי בתכניות או עניין אחר. פערים כאמור יכולים להשפיע גם על השווי של כל מ"ר, שכן לדוגמא, שווי מ"ר נטו גבוה משווי מ"ר ברוטו.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב, יפו

מס' תיק 9/07.1/4.764

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

- ז. באשר לשווי, השמאית מטעם הנתבעת 2 העריכה בחוות דעתה את שווי של כל מ"ר שיתווסף לדירת הנתבעת 2 בסך של 48,650 ₪.
- ח. על פי חוות דעתו של השמאי צבי קציר מטעם התובעים, ערך דירת הנתבעת 2 צפוי לעלות בכ-990,000 ₪ (עמוד 17 לחוות הדעת) אם תבוצע התוכנית. זאת בהתחשב בכך שיתווסף לדירה ממ"ד בשטח של כ-12.5 מ"ר, מרפסת מקורה בשטח של כ-12 מ"ר, מחסן בשטח של כ-5 מ"ר וחניה מקורה חלף החניה הפתוחה הקיימת כיום. השמאי קציר העריך שווי מ"ר 'פלדלתי' (שטח ברוטו הכולל קירות חיצוניים ומחצית קירות משותפים) לאחר הבניה בדירה האמורה ב 45,933 ₪ (עמוד 16 לחוות הדעת). יחד עם זאת, לטענת התובעים, שווי זה נגזר בין היתר ממיקומה של הדירה בחזית הבית המשותף, ועל כן הוא גבוה יותר משווי מ"ר של דירות אחרות בבית המשותף הנמצאות בעורף, והשמאי מטעמם לא ביצע הערכה יחסית של השווי ביחס לדירות אחרות, אלא ביצע הערכה רק לצורך בחינת עליית הערך של דירת הנתבעת 2 במצב החדש.
81. פערים אלו יוצרים קושי לקבוע את הפער בין מה שמקבלת דירת הנתבעת 2 לבין מה שמקבלות יתר הדירות, באופן שיעמוד על בסיס של מכנה משותף אחד.
82. לאור חוסר הבהירות האמור, וכן מכיוון שיתכן שתוצאת פסק דין זה יכולה להשפיע על שווי מ"ר בדירה, כגון בשל תוספת החניה הצמודה שלא נלקחה בחשבון על ידי שמאי שני הצדדים, אין מנוס מקבלת הערכה שמאית אובייקטיבית בנוגע לשווי מ"ר בדירה במצבה החדש, אשר יוכפל במספר המטרים הממוצע שמקבלים יתר בעלי הדירות, כתנאי לאישור הפרויקט.
83. לפיכך, ובהתאם לסמכותי לפי סעיף 5(ב) לחוק החיזוק לעניין התניית ביצוע העבודות בתנאים, אני ממנה את השמאי מר אריה קמיל לצורך ביצוע החישוב האמור. על הצדדים לפנות לשמאי בתוך 7 ימים מיום מתן פסק הדין, ובאפשרותם להעביר לעיונו את כל המסמכים נשוא ההליך. שכרו של השמאי ישולם על ידי התובעים טרם מתן חוות הדעת. בתוך 30 יום מיום מתן חוות הדעת, ישלמו התובעים לנתבעת 2 את הסכום שיפסוק השמאי. השמאי יעריך בתוך 30 יום את הפיצוי שיש לתת לנתבעת 2 על פי העקרונות הבאים:
- עלות מ"ר בדירת הנתבעת 2 במצב החדש כפול ממוצע המ"ר שמקבלים יתר 15 בעלי הדירות מעבר לאלו שמקבלת הנתבעת 2 (דהיינו, 3 הדירות בטור דירת הנתבעת 2 יחשבו לצורך חישוב הממוצע כמי שמקבלים תוספת של 0 מ"ר, ו-4 הדירות בכל אחד מ-3 הטורים האחרים, יילקחו בחשבון לפי הפער בין התוספת שהם מקבלים לבין התוספת שמקבלת הנתבעת 2).
- אבהיר כי עקרונות אלו מבוססים על המצב הקיים שבו יתר בעלי הדירות אינם מבקשים פיצוי כספי בגין תוספות שטחים שניתנות לאחרים. ככל שיחול שינוי בעניין זה, הרי שהדבר יביא לשינוי מהותי בהסכם נשוא הליך זה, שיחייב בחינה חדשה של התמורות נשוא ההסכם.
84. עוד אבהיר כי אין בתנאי האמור לעניין מינוי השמאי ולעניין תוספת התמורה הכספית כדי לעכב את ביצוע העבודות.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב, יפו

מס' תיק 9/07.1/764.4

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

85. לאור האמור, התביעה מקבלת חלקית, כך שאני מאשרת את ביצוע העבודות על פי ההסכם נספח א לכתב התביעה, תכנית 15-1967 בתיק בנין 012-1250 שאושרה בתנאים ביום 12.7.16, כולל התוספת נספח ח' לתצהיר אנגלרדר מטעם התובעים, וכולל התנאים דלעיל לעניין החניות לנתבעים 2 ו-3 ולעניין תוספת התמורה הכספית לנתבעת 2.

86. בכפוף לשינוי התנאים כאמור בפסק הדין, על הנתבעים 2, 3 לחתום על ההסכם האמור והמסמכים הנדרשים לביצוע התכנית, בתוך 14 יום מהיום.

87. ככל שלא יחתמו במועד האמור, או בתוך 14 יום מיום דרישה לפי המאוחר, אני ממנה את ב"כ התובעים, עו"ד אנגלרדר להתקשר ולחתום בשם הנתבעים שלא יפעלו כאמור, בהתייחס לזכויותיהם בתתי חלקות 11 (הנתבע 3) ו-12 (הנתבעת 2) בחלקה 114 בגוש 6106 בתל אביב, וחלקיהם היחסיים ברכוש המשותף, על כל המסמכים הדרושים לצורך ביצוע עבודות 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, 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 עבודות החיזוק ובניית הדירות החדשות, על בקשות ושטרי מכר להעברת הבעלות על שם הרוכשים ועל הטפסים והמסמכים הדרושים ע"י רשויות האוצר/מס שבח.

88. מכיוון שהתביעה התקבלה בחלקה, ובהתחשב באי הגשת חוות הדעת השמאית מטעם הנתבעת 2 כנדרש בדין, וכן מכיוון שנמצא שהיה צורך בניהול ההליך כדי להביא לשינוי בתמורות המגיעות לנתבעת 2, ויחד עם זאת, נוצר עיכוב בביצוע הפרויקט שכן הנתבעת 2 עמדה על הסעד של דחיית התביעה במלואה כך שלא יאושר ביצוע העבודות, דבר שלא איפשר את ביצוע העבודות והמשך ההליך לצורך קביעת היקף הפיצוי, אני קובעת כי על התובעים לשלם לנתבעת 2 הוצאותיה בסך של 7,500 ₪ בגין ניהול ההליך. על אף שהתביעה התקבלה בחלקה בלבד בנוגע לנתבע 3, איני פוסקת הוצאות לטובת הנתבע 3 בשל אי הגשת תצהירים והיעדר הופעה לשיבת ההוכחות.

ניתן היום, 10 אוגוסט 2021, ב' אלול תשפ"א, בהיעדר הצדדים.

אביטל שרייבר
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
תל אביב יפו