



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/185/2020

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

לפני כבוד מפקח על רישום מקרקעין  
אורי שלומאי

		תובעים
לוי אבי	1	
לוי ערן חיים	2	
סומרבאש רעות	3	
סומרבאש יוסי	4	
משען אסתר	5	
הוך ליאור יעקב	6	
אלוני יהודית	7	
סקר בוריס בועז	8	
מלניק רחל	9	
מלניק צבי	10	
ירושלמי יצחק	11	
ירושלמי אורן	12	
שלום משה	13	
כהן (שלום) אסתרולה	14	
ירושלמי חיה	15	
נואמה יורם	16	
סולימן דליה	17	
אילוז חנה	18	
יעקב אדלר	19	
חנה פורר	20	



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/185/2020

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

21 אריאלה גרשון

22 לאה מזרחי

23 פלטו אלינור ברכה

24 אולג סבירידיוק

25 יפה חמו

26 מליק מרינה

27 מליק פיוטר

באמצעות ב"כ: עו"ד רפאל דורין  
עין הקורא 10 ראשלי"צ  
טל': 054-2044975 פקס: 03-9666016

נגד

1 ששיה מיכאל עזריה

נתבעות

2 הנדלר מיכל חיה

באמצעות ב"כ: עו"ד בן-עטיה אורי  
רוטשילד 53, בת ים  
טל': 052-3765681 פקס: 03-5075487

## פסק דין

1. לפני תביעה לאישור ביצוע פרויקט לחיזוק בית משותף מפני רעידות אדמה מכוח סעיף 5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן – **חוק החיזוק**) וזאת חרף העדר הסכמה מצד הנתבעת 2 (להלן – **הנתבעת**) שמתנגדת לפרויקט. סיבת ההתנגדות של הנתבעת נוגעת בעיקרה בטענה כי לא ייבנו חדרים ממוגנים בדירות הקיימות.
2. יצוין כבר כעת כי הנתבעת 1 (בעלים של דירה הידועה כחת חלקה 13), מתגוררת דרך קבע בצרפת ומסכימה לחתום על ההסכם, אלא שמפאת מגוריה מחוץ לארץ ישנם קשיים טכניים ובירוקרטיים רבים בהחתמתה. לפיכך, בסמוך לאחר הגשת כתב התביעה, חתמה על כתב הסכמה לחתום בשמה על ההסכם התמ"א ובמסגרת התביעה דנא מבקשים התובעים להסמיך את באי כוחם לחתום בשמה על ההסכם.



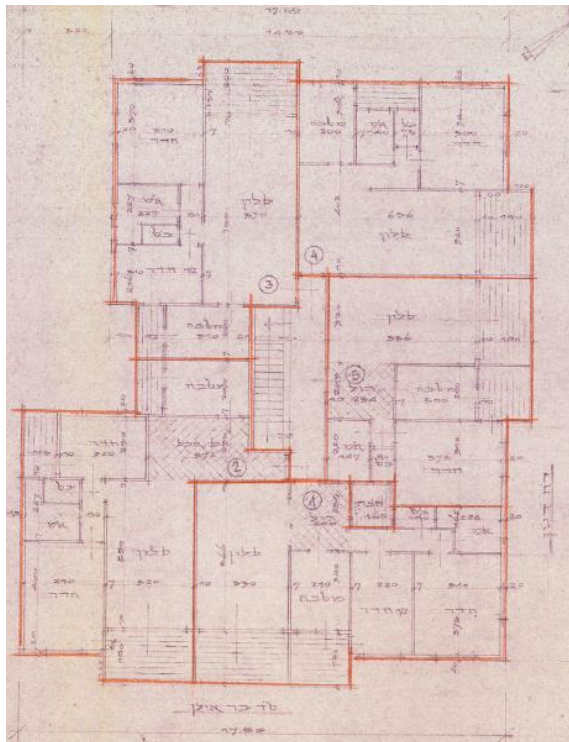
מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/185/2020

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

**תיאור הבית המשותף, הצדדים להליך ופרויקט התמ"א**

3. עסקינן בבית משותף המצוי ברחוב בר אילן 2 בת ים, הידוע גם כגוש 7130 חלקה 271 (להלן – **הבית המשותף** או **הבית**). הבית מורכב מארבע קומות, כאשר בכל קומה ישנן 5 דירות. לשם הנוחות מצורפת תמונה של קומה טיפוסית בבית מתוך התשריט:



4. הבית נבנה לפני שנת 1980 ועל כן הוא אינו עומד בת"י 413 (תקן לעמידות המבנים בפני רעידות אדמה). כמו כן הבית המשותף הוכרז כמבנה מסוכן (מכתבו של מהנדס העיר בת ים מיום 25.1.2017, שצורף כנספח 1 לתצהירי העדות הראשית של הגב' לאה נונה מזרחי גרציאני).
5. התובעים הם בעלים של 18 מתוך 20 דירות הבית המשותף (שהם 90% מבעלי הדירות) אליהן צמודים 90% מהרכוש המשותף. בעלי הדירות בבית המשותף ביקשו להוציא אל הפועל פרויקט לחיזוק הבית מפני רעידות אדמה, ולצורך כך התקשרו בהסכם עם חברת "פרויקט התחדשות בר אילן 2 בת ים" (להלן – **היזם**) ובשנת 2016 חתמו התובעים על הסכם התמ"א עם היזם (להלן – **ההסכם**). על פי ההסכם, בתמורה לעבודות החיזוק וההשבחה יקבל היזם את זכויות הבנייה החלות על הבית לשם בניית דירות חדשות. בעלי הדירות הקיימות יקבלו בתמורה לכך הוספה של מרפסת שמש לכל אחת מהדירות הקיימות וכן התקנת מעלית. כמו כן, על פי התוכנית שצורפו להסכם (שעל בסיסן התקבל היתר בנייה בתנאים), רק בדירות החדשות ייבנו ממ"דים, בעוד שלדירות הקיימות יוצע פתרון מיגון חלופי במקלט משותף שיושמש במסגרת העבודות.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/185/2020

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

6. ביום 29.3.2020 התקבל היתר בנייה בתנאים (נספח ד' לכתב התביעה; להלן – **היתר הבנייה**), וזאת לאחר שהוועדה דנה בהתנגדויות וקיבלה אותן בחלקן. לענייננו אומר כי לעניין בניית הממ"דים קבעה הוועדה כך (סעיף 1):

"לעניין בניית הממ"דים לדירות הקיימות – עפ"י תמ"א 38 אין חובה לבניית ממ"דים לדירות הקיימות אלא לחיזוק המבנה, התכנון מציע הגדלת חדר שינה ביחיד הקיימות, ניתן לשפר את המיגון בחדרים אלו, כך שיתקבל חדר מוגן גם ליחיד הקיימות- לשיקול דעת הוועדה".

7. הנתבעת היא בעלים של דירה הידועה כחת חלקה 14 ובבסיס התנגדותה עומד, כאמור, העדר חדר ממ"ד בדירתה בהתאם לתוכנית התמ"א.

#### טענות הצדדים

#### טענות התובעים

8. לטענת התובעים, כל בעלי הדירות, למעט הנתבעת, הביעו הסכמתם לפרויקט והתמורות המתקבלות במסגרתו. הסכמת התובעים הייתה מדעת, בעודם מיוצגים, מתוך הבנה שבנסיבות מדובר בהצעה אשר ממקסמת את תמורתם תוך איזון בין הכדאיות הכלכלית של היזם לבין זכויות בעלי הדירות, וזאת על רקע העובדה כי יזמים אחרים לא הצליחו לקדם פרויקט דומה לחיזוק הבית בשל היעדר כדאיות כלכלית. יצוין כי במסגרת הסיכומים נטען אף כי מעבר לחשיבות הפרויקט בהיבט של חיזוק הבית מפני רעידות אדמה, מדובר בבית אשר מט לנפול והוכרז על ידי העירייה כמבנה מסוכן. העבודות לשם הסרת ההכרזה על המבנה כמסוכן כרוכות בעלויות גבוהות, כך שהוצאת הפרויקט אל הפועל תייתר את הצורך של בעלי הדירות לשאת בעלויות הכבדות של תיקון הליקויים.

9. חרף האמור, הנתבעת מסרבת לחתום על ההסכם מאחר שעל פי ההסכם לא ייבנו חדרי ממ"ד בדירות הקיימות ותחת זאת יושמש המקלט המשותף. ואולם, כך לטענת התובעים, טענת הנתבעת היא טענה המצויה במישור התכנוני. יתר על כן, הנתבעת העלתה טענה זו אף בפני הוועדה המקומית אך הוועדה המקומית דחתה את טענתה תוך הסתמכות על עמדת מהנדס העיר וקבעה כי אין חובה להקים חדרי ממ"ד בפרויקט תמ"א 38 כאשר היזם הציע פתרון מיגון חלופי. הנתבעת לא הגישה ערר על החלטה זו ובכך הפכה החלטה לחלוטה.

10. יתרה מכך, היזם לא התעלם מהצורך במתן פתרון מיגוני לבעלי הדירות הקיימות. היזם השמיש ושידרג את המקלט המשותף וקיבל אישור על תקינותו מטעם הג"א. הגם שלא מדובר בפתרון מיטבי, פתרון זה עדיף על המצב הקיים והוא מוסכם על כל בעלי הדירות. טענת הנתבעת כי בשעת חירום לא תוכל להגיע למקלט אינה נתמכת בממצא רפואי כלשהו.

11. לגופו של עניין נטען כי אמנם הנתבעת הגישה חוות דעת אדריכלית מטעמה אותה ערכה אדריכל רוינת ראובני (להלן ובהתאמה – **חוות הדעת ו-ראובני**) במסגרתה הוצע מתווה המאפשר לכאורה הקמת חדרי ממ"ד גם לדירות הקיימות. ואולם, המתווה שהוצע על ידה לא ישים



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/185/2020

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

באופן מלא לגבי כל הדירות. כמו כן, הצעת הנתבעת הופכת את הפרויקט, שבלאו הכי כדאיותו גבולית, לפרויקט שאינו כדאי כלל.

12. עוד נטען, שהנתבעת פעלה לאורך כל הדרך בחוסר תום לב מתוך ניסיון לסכל את הפרויקט. כך, היא לא שיתפה פעולה עם יתר בעלי הדירות ועם היזם בקשר לקידום הפרויקט; היא נמנעה מלהשתתף באספות כלליות והתעלמה מפניות היזם.

13. נוכח האמור, נטען כי הנתבעת לא הרימה את הנטל המוטל עליה להוכיח כי התנגדותה לפרויקט אובייקטיבית ולגיטימית, ויש לחייבה בהוצאות גבוהות אשר ישקפו את התנהלותה חסרת תום הלב.

#### טענות הנתבעת

14. יצוין בראשית הדברים כי כתב ההגנה המקורי כלל כ-90 עמודים (ללא נספחים) ובהתאם להחלטתה של המפקחת דגנית קציר-ברין מיום 24.12.2020 הגישה הנתבעת כתב הגנה מתוקן.

15. לגופו של עניין, הנתבעת אינה מתנגדת להוצאה לפועל של תכנית לחיזוק הבית מפני רעידות אדמה ובוודאי שלא פעלה כדי לסכלו. אלא, הנתבעת מבקשת להוציא לפועל את הפרויקט תוך מימוש מיטבי של פוטנציאל הזכויות הניתנות מכוח הוראות תכנית התמ"א. בפרט, נטען כי ברירת המחדל לפי סעיף 11.1.4(ה) לתכנית התמ"א היא בניית מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שהורחבה. רק בנסיבות בהן שטח ההרחבה קטן מכדי לבנות מרחב מוגן דירתי, ניתן להסתפק בפתרון מיגון חלופי, בכפוף להוראות חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951, שלא כבמקרה דנא. בהקשר זה נטען כי טענת התובעים לפיה בניית חדרי הממ"ד בדירות הקיימות דורשת ביצוע שינויים משמעותיים אשר לא מקובלים במסגרת פרויקטים מעין זה אינה נכונה. והראיה, רבים מהפרויקטים לחיזוק הבית מפני רעידות אדמה כרוכים בגריעת שטחים מהדירות לטובת השבחת הרכוש המשותף.

16. בנוסף, נטען כי בהסכם מסוג זה, הכרעת הרוב אינה מהווה הצדקה לכשעצמה לקיפוח המיעוט ולחייבו להתקשר בהסכם. דעת הרוב אינה משקפת בהכרח את האינטרס של היחידים המרכיבים את הרוב. הרוב עלול להיות רשלני או אדיש ביחס למימוש זכויות המיעוט, ועל כן, על המפקח לבחון האם החלטת הרוב אינה סותרת ומקפחת אינטרס לגיטימי של המיעוט. בהקשר זה נטען כי הטענה בדבר חובת היזם לשמור על שוויון בין התמורות כמניעה לבניית חדרי הממ"ד אינה רלוונטית לענייננו, מאחר שעל פי הפסיקה מבחן השוויון חל בתוך האגפים עצמם, כאשר בין האגפים יש לאזן את התמורות בדרכים אחרות. במקרה דנא, יש אפשרות לבנות ממ"ד בתוך האגף של הנתבעת אך לא בחלק מהאגפים האחרים.

17. עוד נטען, כי בניגוד לטענת התובעים, הוועדה המקומית לא דחתה את התנגדות הנתבעת. בהחלטתה מיום 2.9.2018 קיבלה הוועדה המקומית את התנגדותה של הנתבעת בעניין בניית חדרי ממ"ד בדירות הקיימות. אולם, בהחלטה מאוחרת מיום 29.3.2020 הוועדה המקומית שגתה בפרשנות הוראות הדין, ולגופו של עניין לא ניתנה הכרעה אופרטיבית בהתנגדות. על רקע



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/185/2020

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

חוסר הוודאות האופפת את החלטת הוועדה הרי שסירובה של הנתבעת לחתום על ההסכם הוא מוצדק ולגיטימי.

18. אשר על כן, מבקשת הנתבעת לדחות את התביעה ולחייב את התובעים בהוצאותיה. יחד עם זאת, ככל והתביעה תתקבל מבקשת הנתבעת כי האדם שימונה לחתום בשמה יערוב להבטחת זכויותיה (בדומה לערבות של כונס נכסים למילוי תפקידו). בנוסף, מבוקש להורות לעו"ד לחתום בשם הנתבעת רק בכפוף לקבלת הבהרות מאת הוועדה המקומית ורשויות התכנון וההגנה באשר לאופן המיגון.

### ההליכים הדייוניים

19. ביום 24.12.2020 התקיים קדם משפט בפני כב' המפקחת דגנית קציר ברין בסופו, כאמור, הורתה המפקחת לנתבעת, שלא היתה מיוצגת באותה עת, לתקן את כתב הגנתה. כמו כן נקבע קדם משפט נוסף בתיק.

20. בסמוך לאחר מועד הדיון כב' המפקחת דגנית קציר-ברין מונתה למפקחת בכירה בתל אביב-יפו, ועל כן מצאתי מכוח סמכותי לפי סעיף 75(ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 להמשיך ולדון בתביעה למן הנקודה אליה הגיעה.

21. ביני לביני הנתבעת הסדירה ייצוג וביום 19.5.2021 התקיים קדם משפט נוסף בפניי בסופו נתתי שהות לנתבעת לבחון בשנית את סירובה לחתום על הסכם התמ"א בהתאם לחוות דעת מקצועית שביקשה לקבל. בהמשך הנתבעת הודיעה כי היא עומדת על האמור בכתב ההגנה ועל כן נקבע הדיון להוכחות. יצוין כי במסגרת הגשת התצהירים ביקשו התובעים לפסול חלק מתצהירי הנתבעת.

22. ביום 19.12.2021 התקיים דיון הוכחות במסגרתו העידו, בין היתר, האדריכל מטעם היזם של הפרויקט (להלן - חורש), האדריכלית ראובני מטעם הנתבעת, היזם של פרויקט התמ"א והנתבעת עצמה. לאחר שהצדדים הגישו סיכומיהם הגיעה העת להכריע בתביעה.

### דיון והכרעה

23. אקדים אחרית לראשית ואומר כי לאחר שעיינתי בכתבי הטענות ובחומר בראיות, ולאחר ששקלתי את טענות הצדדים מצאתי לקבל את התביעה. קביעה זו מושתתת על ארבעה אדנים מרכזיים: היתכנות בלתי סבירה לבניית ממ"דים בנסיבות; כי לא הוכחה פגיעה קניינית שבתחום סמכותי; אי התערבות בהחלטות ועדות התכנון; ומנגד - החשיבות של הוצאת הפרויקט אל הפועל מטעמים של ביטחון והגשמת הוראות חוק החיזוק. הכל כפי שיפורט להלן.

### היתכנות תכנונית וכלכלית לבניית חדרי ממ"ד



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/185/2020

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

24. כאמור, סירובה של הנתבעת לחתום על ההסכם נעוץ בעובדה שעל פי היתר הבניה לא מתוכננת בניית חדרי ממ"ד בדירות הקיימות. לטענת הנתבעת אשר נתמכת בחוות דעת של אדריכלית מטעמה, מבחינה תכנונית ניתן לבנות חדרי ממ"ד בכל הדירות הקיימות.

25. אומר בקצרה, כי על פי חוות דעת האדריכלית של רונית ראובני אין מניעה לבניית ממ"ד תוך שימוש בעמודי בטון שייצקו לצורך הדירות החדשות בבית המשותף. חוות הדעת נשענת בעיקרה על סקיצה שצורפה לה שקשה לחלץ ממנה את התוכנית המתבקשת אך ניכר כי בניית הממ"ד תדרוש שינויים מבניים מהותיים למדי בתוך הדירות עצמן (שבחלק האחורי יהיה חדר שינה במקום מטבח). כמו כן, במסגרת עדותה (עמ' 11 לפרוטוקול מיום 19.12.2021) טענה, כי לפי חוות דעתה רק לארבע מתוך חמש דירות טיפוסיות ניתן יהיה לבצע ממ"ד (בכפוף לשינויים המהותיים בדירה) ולדירה אחת ניתן יהיה להסתפק רק במיגון לחדר קיים.

26. ואולם, התובעים לא התעלמו מהצעתה של הנתבעת, והפנו את ההצעה למר חורש, אדריכל הפרויקט. בהתייחסותו לחוות הדעת מטעם הנתבעת מיום 28.6.2021 ציין האדריכל כי "על דרך המשל נאמר שאין דבר שלא ניתן לבצע, לכאורה ניתן להרוס את הבניין ולבנות תחתיו חדש על חשבון היזם בהצעה המוצגת גם אין ישימות הנדסית או אדריכלית וגם היא אינה לוקחת בחשבון עלויות של השינויים המפליגים המבוקשים בתוך הדירות הקיימות". גם בעדותו שנמצאה מהימנה בעיניי, חזר האדריכל על האמרה כי באופן תיאורטי ניתן להוציא לפועל כל תכנית בנייה שהיא ובתוך כך בניית חדרי ממ"ד לכל הדירות הקיימות (פרוטוקול הדיון מיום 19.12.2021, עמ' 8 שורות 35-38). לא זו בלבד, האדריכל העיד כי "אין אינטרס אדריכלי או יזמי בעיניי לא לתכנן ממ"דים", שכן, לדבריו, תכנון ממ"דים משמש כתמריץ ליזם, שמקבל בעד בניית חדרי הממ"ד שטח נוסף לדירותיו (פרוטוקול הדיון מיום 19.12.2021, עמ' 6 שורות 2-13). אלא, שבנסיבות, בניית חדרי ממ"ד בדירות הקיימות כרוכה בביצוע שינויים מבניים ותשתיתיים אשר אינם עומדים בתקנים ואינם מקובלים במסגרת פרויקטים מהסוג הזה, אשר עלותם הופכת את הפרויקט ללא כדאי עבור היזם. זאת, על אחת כמה וכמה כאשר היזם יידרש לדאוג לדיוור חלופי עבור בעלי הדירות למשך ביצוע העבודות.

27. גם היזם העיד שהפרויקט כולו עומד על סף של אי כדאיות כלכלית והוא ממשיך אותו כדי לא להפר את התחייבותו כלפי בעלי הדירות (עמ' 19, שורות 42-49 לפרוטוקול). ואולם, המשמעות של הוספת ממ"דים באגף של הנתבעת היא שינוי פנימי משמעותי של פנים הדירות באופן שיעלה דרמטית את העלויות של הבנייה ויגרום לפרויקט להיות לא כלכלי (ראו עמ' 21 שורות 14-17).

28. נוכח עדותיהם של אדריכל חורש והיזם שוכנעתי כי מאחר שמדובר בפרויקט של חיזוק הבית הקיים ולא של הריסה ובנייה, בניית חדרי ממ"ד בדירות הקיימות, על כל הכרוך בכך, תייקר את הפרויקט ותאיין את כדאיותו הכלכלית. המשמעות היא אובדן הפרויקט. לדידי, אי הוצאתו של הפרויקט אל הפועל אינו עניין של מה בכך, שכן בבסיס התוכנית עומדת החשיבות



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/185/2020

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

שבחיזוק מבנים אשר אינם תואמים את התקן לבנייה עמידה בפני רעידות אדמה. על אחת כמה וכמה כאשר הבית הוכרז כמבנה מסוכן, יש הכרח לבצע עבודות לחיזוק הבית באופן מיידי. זאת, על אף, שהנתבעת תצא ולא מלוא תאוותה – בניית ממ"ד - בידה:

"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 ליוזם, אינו חלק מתכליתה של תמ"א 38, אלא הוא פועל יוצא של האינטרס הציבורי לחיזוק המבנים, ומדובר באמצעי בלבד להשגת מטרה זו (עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' עודד בפסקה 31 (30.10.2016); וראו גם בדברי ההסבר לחוק החיזוק ה"ח ממשלה תשס"ז 313, 702 (2.7.2007),

דברים נכוחים אלה יפים אף לענייננו.

**פגיעה בזכויות מהותיות ובשוויון**

29. מכאן אעבור לשתי סוגיות נוספות שהעלתה הנתבעת ביחס שבין אינטרס הכלל לאינטרס של הפרט (ראו: רע"א 1002/14 שומרני נ' קופמן (09.07.2014): האחת, האם אי בניית חדרי ממ"ד עולה כדי פגיעה מהותית בזכויות הנתבעת, והשנייה נסבה על טיבו של השוויון בין בעלי הדירות. 30. אומר כבר כעת כי הנתבעת לא הרימה את הנטל להוכיח כי תנאי ההסכם עולים כדי פגיעה מהותית בזכויותיה. מבלי להקל ראש באיום הביטחוני הנשקף למדינת ישראל, התכלית של פרויקט תמ"א היא חיזוק מבנים ועמידות תשתיות בפני רעידות אדמה. כאמור, הנתבעת טוענת לפגיעה במימוש אופטימלי של זכויותיה מכוח הוראות תכנית תמ"א, שהיא בבסיסה, טענה במישור התכנוני, זאת בעוד תביעה מכוח סעיף 5 לחוק החיזוק היא הליך קנייני, ואין מקום לטענות מעין אלו בהליך זה (ראו תיק (המפקח על המקרקעין תל אביב) 453/14 שמואלי נ' כהן בפסקה 44 (18.6.2015)). עם זאת, למען שלמות התמונה, אבחן האם בנסיבות קיימת פגיעה מהותית בזכויות הקנייניות של הנתבעת.

31. על פני הדברים הבנייה המתוכננת מטיבה עם הנתבעת, שכן, במצב הבית כמו שהוא אין כלל חדרים ממוגנים בדירות, והמקלט אינו כשיר לשימוש בעת חירום. זאת בעוד במסגרת הפרויקט יושמש וישודרג המקלט לטובת בעלי הדירות הקיימות. יוצא מכך שמימוש הפרויקט, לא רק שאינו פוגע בזכויותיה של הנתבעת, אלא הוא אף ייטיב את מצבה. בעניין זה לא מצאתי ממש בטענת הנתבעת כי הכשרת המקלט אינה מאושרת על ידי הרשויות המוסמכות, שכן, בתצהיר העדות הראשית מטעם היזם צורפה כנספח 4 הבקשה להיתר בנייה חתומה על ידי הרשות המוסמכת מטעם ראש הג"א.





מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/185/2020

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

32. יתר על כן, לנתבעת הוצע כי היזם ישתתף בעלויות של פתרונות קיימים שיכולים לשפר את מיגון דירתה (ראו פרוטוקול הדיון מיום 19.12.2022 בעמ' 22) וכן הוצע על ידי התובעים מנגנון של "הלבשת" מיגון לחדר קיים בטכנולוגיה מצויה (ראו החלטתי מיום 29.12.2022). אך לכל הפתרונות הללו לא שעתה הנתבעת ועמדה על כך שהיא מעוניינת רק בממ"ד למרות שהוסבר כי יש קושי תכנוני וכלכלי בבנייתו. במצב דברים זה אין לה לנתבעת אלא להלין על עצמה.

33. באשר לשאלת שוויון התמורות בין בעלי הדירות, נראה כי זו מתעוררת דווקא במצב בו ייבנו חדרי ממ"ד בדירות הקיימות, ולא במסגרת המצב הנתון. כפי שהעידה האדריכלית מטעם הנתבעת, טיפוסי הדירות הקיימים בבית אינם דומים האחד למשנהו, וכפועל יוצא מכך, ישנן דירות אשר בניית חדרי ממ"ד בהן תביא לירידה בערכן. כך למשל, האדריכלית העידה כי ממ"ד בדירות המצויות בצד מסוים של הבית תיצור חדר כלוא בתוך הדירה, ובמצב זה יידרש היזם לשלם פיצוי לבעלים של אותן דירות (פרוטוקול דיון מיום 19.12.2021, עמ' 9 שורות 44-50 וכן בעמ' 10 שורות 1-8). יוצא מן האמור, שבניית חדרי ממ"ד בדירות הקיימות תפר את השוויון בין הדירות הקיימות, בעוד התכנית במתכונתה הנוכחית שומרת על שוויון תמורות בין בעלי הדירות הקיימות. בהקשר זה יצוין כי לא מצאתי לקבל את טענת הנתבעת לפיה יש לשמור על השוויון בתוך האגפים, בעוד בין האגפים ניתן להסתפק באיזון התמורות בדרך אחרת, שכן שוויון התמורות בין בעלי הדירות הוא שוויון מהותי ולא שוויון כלכלי (עש"א (תל אביב-יפו) 13039-12-20 ניסני נ' חביב (26.04.2021)). היות שהאילוץ התכנוני אינם מאפשרים בניית חדרי ממ"ד בכל הדירות הקיימות (ללא ביצוע שינויים מבניים פנימיים מרחיקי לכת), קבלת טענת המבקשת תביא להפרת השוויון המהותי ואין בידי להתיר זאת.

**ערכאה זו אינה מהווה ערכאת ערעור על החלטת הוועדה המקומית**

34. לטענת הנתבעת החלטת הוועדה המקומית מיום 29.3.2020 מנוגדת להוראת סעיף 11.1.4 (ה) לתכנית התמ"א, וכי לגופו של עניין החלטת הוועדה לא נותנת מענה אופרטיבי בסוגיית חדרי הממ"ד. לטענתה, היזם פטר עצמו מבניית חדרי ממ"ד לדירות הקיימות והשמיש את המקלט המשותף כפתרון מיגון חלופי, מבלי שמיצה את כל האפשרויות העומדות בפניו כפי שנדרש בהוראות התמ"א.

35. המפקח על רישום מקרקעין אינו יושב כערכאת ערעור על הוועדה המקומית, ודרך המלך לתקיפת החלטתה של הוועדה המקומית היא בהגשת ערר לערכאה המוסמכת. ואולם, הנתבעת לא עשתה כן ובחרה להשיג על החלטת הוועדה המקומית במסגרת הליך זה. מכל מקום, ערכאה זו אינה מחליפה את שיקול הדעת של רשויות התכנון בשיקול דעתו שלו, וככלל ההתערבות השיפוטית בהחלטות מוסדות התכנון נעשית רק אם נפל פגם היורד לשורש ההחלטה כגון חריגה מסמכות, חוסר תום לב או חריגה קיצונית ממתחם הסבירות (ראו עע"מ 2418/05 צ'רלס מילגרום נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה (24.11.2005)). כאמור, במסגרת החלטת הוועדה



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/185/2020

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

נקבע כי על פי תמ"א 38 אין חובה לבנות ממ"דים לדירות הקיימות אלא לחיזוק המבנה, ושיקול הדעת לעניין שיפור המיגון נותר בידי הוועדה. יוער כי על פי סעיף 5 לדברי ההסבר להוראות התמ"א לוועדה המקומית שיקול דעת רחב, כאשר האפשרויות למימוש הזכויות מוגבל לשיקול דעתה, בתוך כך רשאית היא לאשר רק את מרכיבי החיזוק עצמם. על כן, ולנוכח טיבה והיקפה של הביקורת השיפוטית על החלטות מוסדות התכנון, איני סבור כי המקרה דנן בא בגדר המקרים בהם הביקורת השיפוטית חלה. כמו כן, בשים לב לאמור בהחלטה, על פניו לא נראה כי נפל פגם בהתנהלות היזם שכן הוא פעל בהתאם להחלטת הוועדה.

**משקלן של הסכמת הרוב והסרת ההכרזה על מבנה מסוכן**

36. לטענת הנתבעת, הכרעת הרוב אינה מהווה הצדקה לחיוב המיעוט להתקשר בהסכם, שכן הרוב עלול להיות רשלני או אדיש ביחס למימוש זכויות המיעוט.

37. טענה זו אין בידי לקבל. הסכמת רוב בעלי הדירות לפרויקט היא ראשית כל תנאי הכרחי להגשת תביעה מכוח חוק החיזוק. היא עשויה בנסיבות מסוימות להעיד על טיב התמורות המתקבלות מההסכם וההנאה הצומחת ממנו. אמנם, הפסיקה הכירה במקרים בהם הפגיעה בזכויות הקניין של המיעוט נסוגה מפני ההנאה שצומחת לרוב מעבודות החיזוק (ראו, לדוגמה, ע"א (מחוזי חי') 899-03-09 **קלצוק נ' אורון** (29.4.2010)). אך כפי שפורט לעיל, שאלת קיומה של פגיעה בזכויות הנתבעת ושאלת השוויון נדונו ונשקלו לאור טענות ועדויות הצדדים, ביחס לזכויותיה של הנתבעת. אין ספק שהפרויקט מצמיח טובות הנאה לרוב בעלי הדירות, ובתוכם הנתבעת, כדוגמת הוספת מרפסת שמש לדירות הקיימות, בניית מעלית והסרת ההכרזה על המבנה כמבנה מסוכן. עם זאת, שיקולי הרווח וכן השיקול של הסכמת הרוב לא עמדו לנגד עיניי בהכרעת בסוגיה, הגם שיש בהם כדי לחזק את מסקנתי.

38. הנה כי כן, העולה מן האמור שהנתבעת לא הראתה טעם מבורר המצדיק את סירובה לחתום על הסכם התמ"א, בניגוד לעמדת התובעים שהם רוב בעלי הדירות על פי האמור בחוק החיזוק. בשולי הדברים אעיר, כי התובעים טענו בסיכומיהם באריכות בנוגע לקבילותן של חלק מהראיות שהוצגו ובעניין כשרות התצהיר שהוגש מטעם הנתבעת. ואולם, לאור מסקנותיי בעניין האמור ונוכח תוצאת פסק הדין לא מצאתי להיכנס לעובי הטענות במישור זה. עוד יצוין כי לאור הנימוקים לעיל לא מצאתי להיעתר לבקשת הנתבעת להתנות את החתימה בשמה על הסכם התמ"א בתנאים, שאינם מין העניין.

39. אשר על כן, אני מורה אפוא לנתבעת לחתום על ההסכם עם היזם, כולל כלל המסמכים עליו חתמו יתר בעלי הדירות ולרבות מסמכים עתידיים לצורך ביצוע ההסכם, כמפורט להלן, וזאת תוך 10 יום מיום המצאת פסק הדין.

40. ככל שהנתבעת לא תחתום במועד כאמור, אני ממנה בהתאם לסמכותי לפי סעיף 5 לחוק החיזוק את ב"כ התובעים, עוה"ד עידו שמואלי (מ.ר. 44501), לחתום בשם הנתבעת (מיכל חיה



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/185/2020

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

הנדלר) 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 רישום הבית המשותף לצורך מימוש תכנית החיזוק, על הבקשות והמסמכים הנדרשים לשם רישום הערות אזהרה לטובת היזם ולטובת רוכשי הדירות החדשות, לרשות משכנתאות ו/או שיעבוד לטובת בנק או מוסד פיננסי ברכוש המשותף (לרבות ביחידה רישומית חדשה שתוצא ממנו לצורך הנ"ל), על הבקשות והמסמכים הנדרשים לשם תיקון צו רישום הבית המשותף לצורך רישום הדירות החדשות לאחר השלמת עבודות החיזוק ובניית הדירות החדשות, על הבקשות ושטרי המכר להעברת הבעלות על שם הרוכשים ועל הטפסים והמסמכים הדרושים ע"י שלטונות האוצר/מס שבח. כמו כן ומבלי לגרוע מהנ"ל המינוי כולל ביצוע כל פעולה הנדרשת להוצאתו של פרויקט התמ"א אל הפועל.

41. כמו כן, ובהתאם לכתב ההסכמה המצורף לתיק (נספח ג' להודעת התובעים מיום 12.4.2022) אני ממנה בהתאם לסמכותי לפי סעיף 5 לחוק החיזוק את ב"כ התובעים, עוה"ד עידו שמואלי (מ.ר. 44501), לחתום בשם הנתבעת 1 (ששיה מיכאל עזריה) 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 רישום הבית המשותף לצורך מימוש תכנית החיזוק, על הבקשות והמסמכים הנדרשים לשם רישום הערות אזהרה לטובת היזם ולטובת רוכשי הדירות החדשות, לרשות משכנתאות ו/או שיעבוד לטובת בנק או מוסד פיננסי ברכוש המשותף (לרבות ביחידה רישומית חדשה שתוצא ממנו לצורך הנ"ל), על הבקשות והמסמכים הנדרשים לשם תיקון צו רישום הבית המשותף לצורך רישום הדירות החדשות לאחר השלמת עבודות החיזוק ובניית הדירות החדשות, על הבקשות ושטרי המכר להעברת הבעלות על שם הרוכשים ועל הטפסים והמסמכים הדרושים ע"י שלטונות האוצר/מס שבח. כמו כן ומבלי לגרוע מהנ"ל המינוי כולל ביצוע כל פעולה הנדרשת להוצאתו של פרויקט התמ"א אל הפועל.

42. המינוי ייכנס לתוקף תוך 14 ימים מיום המצאת פסק הדין.

43. באשר להוצאות ההליך, כלל הוא בדין הישראלי כי בעל דין שהפסיד בהליך משפטי יחויב בהוצאות ריאליות של בעל הדין שכנגד (ראו: ע"א 9648/16 אורהייטק GIS בע"מ נ' חן אביטן – משרד עורכי דין, בפסקה 67 והאסמכתאות שם (28.2.2018); תקנה 151(א) לתקנות סדר הדין האזרחי התשע"ט-2018 (להלן: **התקנות**)). בשים לב לריבוי הדיונים בתיק, לכך שהתובעת הגישה כתב הגנה שלא על פי התקנות (עד ייצוגה) שגרם לסרבול ההליך (ראו תקנה 153(ג) לתקנות), הנתבעת (מיכל חיה הנדלר) תישא בהוצאות התובעים לרבות שכ"ט, בסך של 6,000 ש"ח שישולמו תוך 30 יום מהיום.

ניתן היום י"ב ניסן, תשפ"ב (13 אפריל, 2022) בהעדר הצדדים. עותק יומצא.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/185/2020

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

אורי שלומאי  
מפקח על רישום מקרקעין  
חולון