



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
אורי שלומאי

		התובעים:
1.	מרקום נץ	
2.	אשרוב אהרון	
3.	אשרוב מרינה	
4.	קמר אביב	
5.	רזנוסצ'יקוב נדז'דה	
6.	עדרי מלכה	
7.	ולאד ג'ודי	
8.	הניג זיוה	
9.	הניג אברהם	
10.	גטיה צימר	
11.	גטיה ווטט	
12.	בירנבאום גלינה	
13.	יעקב דורה	
14.	קונפינו אלנה	
15.	דיאמנט ניר	
16.	דיאמנט זהרי	
באמצעות ב"כ: עו"ד אבו דני ו/או עו"ד רונית ברזילאי ממשרד עוה"ד לרון אבו		
		נגד
1.	פולקר דוד (נמחק)	הנתבעים:



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

2. פולקר ליאת (נמחקה)
3. פולקר אידה (נמחקה)
4. רייס שי
5. רייס ליאת בת שבע
באמצעות עו"ד בן-דוד יוסף
6. ספרן אורלי
באמצעות עו"ד רובין שגיא
7. רשות מקרקעי ישראל (נמחקה)
קריית הממשלה, תל אביב - יפו
8. עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (נמחקה)
באמצעות עו"ד אזולאי זיוה

פסק דין

1. ענייננו בתביעה לפי חוק המקרקעין (חיזוק בתיים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 (להלן: **חוק החיזוק**) לאישור ביצוע עבודות לחיזוק מפני רעידות אדמה בבית המשותף המצוי ברחוב חנינית 7, בתל אביב – יפו והידוע כגוש 7050 חלקה 189 (להלן: **הבית המשותף**)

תמצית העובדות הנדרשות לענייננו

2. התובעים הם בעלי זכויות ב-13 מתוך 16 הדירות המצויות בבית המשותף והם מהווים 81.25% מכלל בעלי הזכויות בבית המשותף. התובעים 1-7, 10-16 הם בעלי הזכויות בתתי חלקות 1,4-6,9,10,12,13,15,16 בבית המשותף; התובעים 8-9 זכאים להירשם כבעלי הזכויות בתת חלקה 11; יצוין כי חברת חלמיש היא בעלת הזכויות בתתי חלקה 2 ו-8 אשר חתמה על הסכם התמ"א והיא אינה צד להליך.
3. נתבעים 1-3 הם בעלי הזכויות בתת חלקה 3 בבית המשותף (להלן: **פולקר**) אשר בינתיים חתמו גם הם על הסכם התמ"א (ראו החלטתי מיום 8.12.2021). נתבעים 4-5 הם בעלי הזכויות בהתאם לצו ירושה של תת חלקה 7 בבית המשותף (להלן: **רייס**), ונתבעת 6 זכאית להירשם כבעלת הזכויות בדירה בת שני חדרים אותה רכשה בשנת 2007 והידועה כתת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

- חלקה 14 (להלן: **ספרן**). כתב התביעה הוגש גם כן נגד רשות מקרקעי ישראל והחברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ, "עמידר החדשה" כנתבעות פורמליות, מתוקף בעלות רשות מקרקעי ישראל בתתי חלקות 7 ו-14 וניהולם באמצעות חברת עמידר.
4. כנטען בכתב התביעה, ביום 19.5.2019 התקשרו מרבית מבעלי הזכויות בבית המשותף עם חברת ח.מ פנינת חיננית יזמות ובנייה בע"מ (להלן: **החברה היזמית** או **היזם**) בהסכם לביצוע פרויקט על יסוד הוראות תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה – תמ"א 38 (להלן: **הסכם התמ"א**) [במאמר מוסגר: לאחר הגשת כתב התביעה שינתה החברה את שמה לחברת עמרם את אטריום יזמות אורבנית בע"מ – סעיף 17 לסיכומי התובעת]. יצוין כי עובר לחתימה עם היזם, בעלי הדירות חתמו על הסכם דומה עם חברת רויאל גרופ בשנת 2016 או בסמוך לה, אך החברה היזמית ביטלה ב-2017 את ההסכם בשל העדר יכולת לעמוד בו. מכל מקום, ההסכם נחתם בסופו של יום עם היזם, וכפי שיבואר להלן, הצדדים חלוקים בשאלה האם מדובר בחברות שונות או אותה חברה בשינוי שם.
5. על פי המפרט שצורף להסכם התמ"א, תוכנית החיזוק כוללת, בין היתר, את חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה, הרחבת הדירות הקיימות לרבות הוספת ממ"דים תקניים ומרפסות שמש (כ-12 מ"ר לכל תוספת כאמור), התקנת מעלית ושיפוץ חזית הבניין, החלפת מערכת ביוב ואינסטלציה וכיו"ב. לעניין החניות צוין כי החניות שיוכשרו יהיו לטובת בעלי הדירות החדשות בלבד ושהיזם יהיה רשאי להתקין מתקני חנייה בבניין. כמו כן, במסגרת הפרויקט ייבנו עד 14 יחידות דיור הכוללות ארבע דירות גן ועוד עשר דירות שייבנו מעל הגג המשותף.
6. על סמך הסכם התמ"א הגיש היזם בקשה למתן היתר בנייה לביצוע העבודות במקרקעין, וביום 10.5.2021 ניתן היתר בתנאים (להלן: **היתר בתנאים**) שעיקריו להלן:
- "ההחלטה: החלטה מספר 43 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-2-0007 מתאריך 05/05/2021 לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספות בניה מכח תמ"א 38, בבניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, כולל תוספת 14 יח"ד, סה"כ הבניין לאחר השינויים בן 7 קומות ובניה חלקית על הגג, עם סה"כ 30 יח"ד.
- על בסיס הפרסומים הבאים למתן תמריצים מכוח תמ"א 38:
- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38
 - תוספת שטח מכוח תמ"א 38
 - תוספת 8 יח"ד חדשות (4 יח"ד בכל קומה) מכוח תמ"א 38
 - סגירת קומת עמודים מפולשת לצורך הסדרת 4 יח"ד וחדרים טכניים מכח תמ"א 38
 - הבלטת ממ"דים מעבר לקווי הבניין הצדדי והאחורי מכוח תמ"א 38



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת מרפסות עד 40% מהמרווח הקדמי והאחורי המותר עבור שיפור רווחת הדיירים.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך"

בנוסף, במסגרת החלטת הועדה מקומית לתכנון ובנייה נדחו התנגדויות הנתבעים לתוכנית. לענייננו יצוין כי ועדת התכנון דחתה את טענות הנתבעים נגד עצם פרויקט התמ"א שכן לשיטתם של הנתבעים צריך היה לנקוט בשיטת פינוי בינוי במתחם המדובר. כמו כן, נדחו טענות הנתבעים בעניין תכנון החניה בפרויקט במסגרתו חלק מהחניות הוסדרו באמצעות תשלום קרן חניה.

טענות הנתבעים

7. את טענות הנתבעים ניתן לחלק לארבע חטיבות עיקריות, כאשר הטענות של רייס שנטענו במסגרת כתב ההגנה וכתב ההגנה המתוקן מיום 31.1.2022 (להלן: **כתב הגנה מתוקן**) דומות בעיקרן לטענות ספרן, בשינויים שונים שיקבלו התייחסות קונקרטיית להלן:
8. (-) **פגמים בהליך החתימות על הסכם התמ"א**: נטען כי בחירת נציגי בעלי הדירות נעשתה ללא הצבעה. כמו כן, נטען לניגוד עניינים בו נתון בא כוח בעלי הדירות אשר אחראי מחד לשמירה על האינטרס של בעלי הדירות השואפים לקבל תמורה מרבית עבור הקניית זכויות הבניה שלהם ליזם ומנגד גוזר את שכר טרחתו בין היתר ממכירת הדירות החדשות בפרויקט, כך שהאינטרס שלו הוא השאת רווחי היזם. מטעם רייס אף נטען שהחתימה על הסכם התמ"א נעשתה בחטף, מבלי שיתוף אמיתי של דיירי הבניין וללא שנבחרה נציגות לבעלי הדירות וכל זאת תוך מתן הבטחות שווא, ומבלי שהדיירים מכירים את תנאי ההסכם עליו חתמו וללא קבלת ייעוץ משפטי. בנוסף נטען כי למעשה הסכם התמ"א נחתם בשנת 2016 אל מול קבוצת רויאל גרופ ובינתיים הזכויות עברו אל היזם הנוכחי, כך שאין תוקף להסכם התמ"א.

בנוסף נטען על ידי רייס במסגרת כתב ההגנה המתוקן כי מסמכים נוספים שצורפו מלמדים כי חלק ממסמכי התמ"א לא אומתו בידי עורך דין בניגוד לדין.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

9. (-) **פגמים בהסכם התמ"א**: מטעם ספרן נטען להעדר ערבויות מספיקות מטעם היזם. כמו כן, נטען שמלבד ערבות הביצוע נפקד מההסכם ערבויות אחרות שמקובל להעמידן לטובת בעלי דירות בהסכמי תמ"א כגון "ערבות בדק", "ערבות רישום" ו"ערבות מיסים". כמו כן, נטען שחלק מסעיפי ההסכם עולים כדי סעיפים מקפחים שלא ניתן היה לנהל עליהם מו"מ עם היזם ולאפשר את תיקונם. עוד נטען מטעם רייס, כי הסכם התמ"א כולל סעיפים פוגעניים, מקפחים, לא סבירים או מידתיים. כך למשל, קבלת ליווי בנקאי נשאר לשיקול דעת היזם, אפשרות למכירת דירות היזם ללא מדרג, מניעת הגשת תביעות כנגד היזם מצד מי שחתם על ההסכם, קביעת סכומים נמוכים עבור איחור במסירת הדירות, מסירת ההכרעה בין הצדדים לבוררות ומניעת פניה מצד בעלי הדירות לבית המשפט. גם רייס עומדים בכתב ההגנה על נושא הערבויות שלטענתם נמוכות משמעותית מהמקובל בשוק. זאת, שכן בהסכם נקבע כי היזם יעמיד ערבות בנקאית השווה ל-7% מעבודות הבעלים. נטען כי סכום הערבות נמוך משמעותית מהמקובל בשוק ואינו מגן על בעלי הדירות במידה מספקת וכי היזם לא טרח למנות שמאי אשר יקבע את גובה העבודות. בעניין זה מבוקש למנות שמאי לצורך קביעת גובה עבודות הבניה כך שגובה הערבות הבנקאית שתיקבע תהיה שווה לסך של 40% מגובה עבודות הבניה.

כמו כן, נטען במסגרת כתב ההגנה המתוקן כי קיים חשש כי המפקח על הפרויקט הוא למעשה מפקח מטעם היזם באופן המעמיד אותו בניגוד עניינים.

10. (-) **התמורות שמקבלים הנתבעים**: מטעם ספרן נטען כי בשנת 1985 העבירה הוועדה המקומית לתכנון ובניה תכנית מפורטת שמספרה 2295 שנועדה לאפשר לבעלי הדירות בשכונה, מושא התביעה, להרחיב את דירותיהם. בהתאם לכך, שמונה בעלי הדירות הממוקמות באגף הדרומי של הבית המשותף ניצלו את זכות ההרחבה והגדילו את דירותיהם ואילו שמונה בעלי הדירות באגף הצפוני, ביניהם הנתבעת ספרן, נותרו בגודלן המקורי. על פי הסכם התמ"א דירת הנתבעת תורחב בממ"ד של 12 מ"ר ובמרפסת שאיננה מהווה שטח עיקרי, והנתבעת אינה זכאית במסגרת הסכם התמ"א לפיצוי עבור זכויות הבניה שלא נוצלו. משכך, נטען שהנתבעת תאבד לעד זכויות הרחבה שהיקפן 32 מ"ר שטח עיקרי בשווי של מאות אלפי שקלים. כמו כן, נטען כי בחתימת בעלי הדירות בבית המשותף על ההסכם התמ"א הקנו בעלי הדירות המורחבות בבניין ובעלי הדירות הקטנות ליזם את כל זכויות הבניה בבניין מבלי שהציעו לנתבעת פיצוי או תשלום איזון בעבור הפסד זכויות ההרחבה המוקנות לדירתה מתוקף התב"ע.

מנגד, דירת רייס שוכנת באגף הדרומי בו הורחבו הדירות ועל כן נטען מטעם רייס שעל היזם לפצות אותם על ההרחבה שנעשתה על ידם. זאת, מאחר שהיזם צפוי לעשות שימוש



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

בהרחבות שביצעו באגף זה וההרחבות המוזכרות יחסכו ליזם הוצאות רבות. עוד נטען, כי השיפוי מתבקש גם נוכח העדר שוויון בתמורה בין האגפים השונים של הבית המשותף שכן האגף בו מצויה דירת רייס צפוי לקבל מרפסות וחדרי ממ"ד קטנים יותר.

במסגרת כתב ההגנה המתוקן מטעם רייס נטען, בנוסף לאמור, שסעיפים 43-88 להסכם התמ"א מטיבים את מצבם החוזי של דירות חלמיש ביחס ליתר הדירות בבית המשותף ומהווים שיפור בהגנות והסעדים ביחס לדירות חלמיש, תתי חלקות 2 ו-8, אל מול יתר הדירות בבית המשותף. כך למשל, נקבע בהסכם מול חלמיש כי הוראותיו גוברות על הסכם התמ"א ומטיבות עם בעלי תתי חלקות אלה; נקבע כי היזם יפצה את חלמיש או מי מטעמם מיד עם דרישתם הראשונה בגין כל נזק, אובדן, הוצאות לרבות הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד וכי הקבלן והיזם יהיו אחראים כלפי חלמיש בגין כל ליקוי או פגם שיתגלה בעבודות שביצעו ברכוש המשותף ו/או בדירה ו/או בהרחבות לדירה בהתאם לתקופות הקבועות בהסכם התמ"א. נוכח האמור נטען כי ההסכם שהוסתר מלמד על היעדר שוויון בין בעלי הדירות ומעלה חשש ממשי כי הבטחות נוספות ו/או תמורות נוספות ניתנו לדיירים נוספים בבניין ומבלי לתת על כך גילוי מלא. עוד נטען כי קיים חשש שהמפקח אותו בחרו הדיירים הוא למעשה מפקח מטעם היזם דבר המעמיד אותו בניגוד עניינים.

11. (-) **פגיעה קניינית ברכוש הנתבעים**: מטעם רייס נטען שבמסגרת פרויקט התמ"א נלקחים חלקים נרחבים מהרכוש המשותף וזאת בניגוד לסעיף 5 לחוק החיזוק הדורש הסכמת כל בעלי הדירות בבית המשותף. כך למשל, מתוכנן לקחת חלקים נרחבים מהרכוש המשותף של בעלי הדירות בקומה המפולשת לצורך הקמת 4 דירות חדשות, עקירת 7 עצים, הריסת חלקים מגדר הבית המשותף וזאת לשם יצירת זיקות הנאה בין קניין בעלי הדירות לצדדים שלישיים ולהצמיד חצרות לדירות החדשות בקומה המפולשת. עוד נטען, כי בניגוד להחלטת הוועדה מיום 10.5.2021 הקובעת כי הגג החדש של הבית המשותף צריך להירשם על שם בעלי הדירות, הסכם התמ"א קובע כי הגג החדש ירשם על שם דירת היזם.

תמצית השתלשלות העניינים וההליכים הדיוניים

12. תיק זה התנהל לאורך מספר ישיבות והוגשו בו בקשות והודעות רבות, על כן אתמקד בקצרה בהשתלשלות העניינים וההחלטות הצריכות לענייננו בלבד.
13. ביום 2.12.2021 הוגש כתב ההגנה מטעם נתבעת 6 וביום 5.12.2021 הוגש כתב הגנה מטעם נתבעים 4-5 כמפורט לעיל.
14. ביום 6.12.2021 הוגשה בקשה מטעם התובעים למחיקת נתבעים 1-3 מכתב התביעה, ופסק דין חלקי המורה על מחיקת הנתבעים 1-3 ניתן במועד קדם המשפט ביום 8.12.2021.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

15. ביום 8.12.2021 התקיים קדם משפט ראשון בתיק, במסגרתו התקבלו מספר החלטות ובין היתר הוריתי לתובעים להמציא אישור בכתב מאת ועדת המשנה לתכנון ובנייה של עיריית תל אביב המעיד כי יש בידיהם "החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים". עוד קבעתי כי בשלב זה חברת עמידר לא תימחק מכתב התביעה, וכך שהתובעים ימציאו לידי הנתבעים את כלל המסמכים המצויים בידיהם ע"פ בקשת ב"כ הנתבעים. עוד הוריתי לצדדים לקיים ביניהם שיג ושיח על סמך הנאמר בדיון וגיטשו הודעה מוסכמת בעניין תוצאות ההידברות.
16. ביום 13.12.2021 הוגשה החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה של עיריית תל אביב יפו המאשרת את הבקשה לחיזוק ותוספות בנייה מכוח תמ"א 38 בתנאים.
17. חרף החלטתי, הצדדים גררו רגליים ולא קיימו שיג ושיח כמצופה. מנגד, ביום 16.1.2022 התקבלה בקשה לתיקון כתב ההגנה מטעם רייס, שכן נטען כי במסגרת גילוי המסמכים התגלה כי קיים הסכם נוסף בקשר לפרויקט התמ"א אשר נחתם עם בעלי תתי החלקות 2 ו-8 מיום 25.6.2020 אשר הוראותיו גוברות על הוראות הסכם התמ"א ומטיבות עימם. לאחר קבלת עמדת התובעים, אפשרתי לנתבעים רייס בהחלטתי מיום 19.1.2022 לתקן את כתב ההגנה וכתב הגנה מתוקן הוגש ביום 6.2.2022.
18. ביום 8.2.2022 התקיים קדם משפט שני במסגרתו ביקשתי לצמצם את יריעת המחלוקת בין הצדדים לסוגיית גובה הערבויות וסוגיית התמורות. באשר לסוגיית גובה הערבות התובעים הצהירו כי היזם נכון להגדיל את גובה הערבויות לכ-15% משווי עבודות הבעלים ובאשר לסוגיית התמורות הצהירה ב"כ התובעים כי התמורות בין האגפים שוות. חרף האמור לעיל, הנתבעים עמדו על האמור בכתב ההגנה וסירבו לצמצום יריעת המחלוקת (הודעת הנתבעים רייס מיום 14.3.2022). בנוסף, הנתבעים רייס ביקשו למנות שמאי אשר יבחן את הערבויות מצד היזם – בקשה אותה דחיתי בהחלטתי מיום 7.3.2022.
19. נוכח האמור קבעתי את התיק לדיון הוכחות (החלטה מיום 22.3.2022).
20. בני לביני, הנתבעים רייס הגישו בקשה לעיון בדו"ח אפס (בקשה 145/22). דיון בבקשה נערך ביום 11.5.2022 ובהחלטתי מיום 15.5.2022 דחיתי את הבקשה תוך חיוב הנתבעים רייס בהוצאות. את ההחלטה תמכתי בכך שדו"ח האפס נערך בעניינו של היזם שאינו צד להליך ואף לתובעים עצמם אין זכות קנויה להחזיק במסמך זה, וכמו כן שלמסמך המבוקש אין ערך של ממש המתחייב לצורך הגנתו של הנתבע. בין היתר נקבעו בהחלטה הדברים הבאים:

"כפי שצוין לעיל, דו"ח אפס, שנערך לצורך ליווי בנקאי של הפרויקט, כולל בתוכו פרטים עסקיים של היזם הכוללים נתונים רגישים הנוגעים לאיתנותו הכלכלית ובפרט בנוגע להיתכנות הכלכלית של הפרויקט מושא התביעה ופרויקטים נוספים המנוהלים על ידי היזם. מעבר לכך שמדובר בנתונים פרטיים של היזם שרשאי לשמור אותם לעצמו, קיים חשש שאינו



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

בלתי סביר, כי נתונים אלה עשויים לשמש את המבקש או צדדים אחרים ככלי לניהול מו"מ מול היזם לצורך חתימה על ההסכם ולהפקת תמורות עודפות על פני מי שאינו חשוף למידע זה. מטעם זה אני סבור, כי שקילת התועלת בגילוי דו"ח אפס אל מול האינטרס הפרטי של היזם והחשש לשימוש לרעה בהליך, מטה את הכף אל עבר דחיית הבקשה".

21. ביום 23.5.2022 דחיתי את בקשת רייס לעיון חוזר בהחלטתי הדוחה את בקשת העיון בדו"ח האפס.
22. ביום 9.6.2022 התקיים דיון קדם משפט שנערך בזום, במהלכו הובהר כי נתבעת 5 (ליאת רייס) מצטרפת לטענות של נתבע 4.
23. דיוני הוכחות התקיימו בימים 16.6.2022, 21.7.2022, 23.10.2022 ו- 27.12.2022 במהלכם העידו התובעים: ניר דיאמנט, אייל חכים, זיווה הנינג, ליאת ודוד פולקר ובני הזוג גטיה, מרקום נץ, אברהם הניג ונזדה רזינוצקוב. כמו כן העידו היזם מיכאל ישראלי (להלן: **ישראלי**), משה בורנטשיין מטעם הנתבעת ספרן, הנתבע שי רייס וכן מעוז פרייס, האדריכל שהגיש את תוכניות ההיתר (להלן: **האדריכל**) ועו"ד יקותיאל שייצג את בעלי הדירות.
24. יצוין כי בהחלטתי מיום 29.6.2022 דחיתי את בקשת הנתבעת 5 (ליאת רייס) לקיים את חקירתה באמצעות היוועדות חזותית. כמפורט בהחלטתי, סברתי כי במערך בחינת האיזונים בין השיקולים השונים, הכף נוטה לדחיית הבקשה, שכן דרך המלך היא ששמיעת עדים תיעשה באולם, על מנת שהערכאה המבררת תוכל להתרשם באופן בלתי אמצעי מהעד. גם לגופו של עניין, לא השתכנעתי מנימוקי הנתבעת לאפשר לה להעיד באמצעות היוועדות חזותית.
25. עוד יצוין כי התובעים רזינוצקוב נזדה, הניג אברהם, גלינה בירנבוס, מרקום נץ לא הופיעו לעדותם. לפיכך, ביום 26.10.2022 הוצאתי צו הבאה, מתוקף סמכותי לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969 (להלן: **חוק המקרקעין**) ולפי סעיף 73 לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984, וביום 11.12.2022 דחיתי את בקשת התובעים לביטול צו ההבאה, מהטעמים שפורטו בהחלטה.
26. ביום 15.1.2023 הוגשו סיכומים מטעם התובעים, ביום 8.2.2023 הוגשו סיכומיהם של רייס וביום 8.3.2023 הוגשו סיכומים מטעם ספרן ועל כן הגיעה העת להכריע בתביעה.

דיון והכרעה

27. אקדים מסקנה לדיון ואומר כי דין התביעה להתקבל בחלקה, קרי – שיש לאשר את העבודות ולחייב את הנתבעים לחתום על הסכמי התמ"א ונלוויהם, אך זאת בתנאים שיפורטו להלן וזאת בהתאם לסמכותי לפי סעיף 5(ב) לחוק החיזוק.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

רקע נורמטיבי – על חשיבות עבודות חיזוק, נטלי ההוכחה וההגנה על קניין הפרט

28. עילת התביעה נגד הנתבעים – שעניינה בחיזוק הבית המשותף ובניית דירות חדשות בו – מעוגנת בסעיף 5 לחוק החיזוק הקובע כך (הנוסח המובא כאן הוא לאחר תיקון 8 לחוק משנת 2023 – ראו: ס"ח תשפ"ג 206) על אף שהתיקונים שהוכנסו במסגרת התיקון אינם חלים בענייננו – ראו שם, בסעיף 25(ב):

5. (א) ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה אחת או יותר, לרבות הוצאת חלקים מהרכוש המשותף לשם התקנת מקומות חניה והצמדתם לדירה או לדירות כאמור, טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות, כאמור בחוק המקרקעין; ואולם רשאי המפקח, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, לאשר את ביצוע העבודה, על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודים לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו.

(ב) אישר המפקח ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה כאמור בסעיף קטן (א), רשאי הוא להתנות בתנאים וכן ליתן הוראות לעניין סדרי הרישום בלשכת רישום המקרקעין; כן רשאי המפקח, אם ראה שבנסיבות העניין קיימת הצדקה לעשות כן, למנות אדם שהוא עורך דין או רואה חשבון, ושאינו בעל דירה בבית המשותף שלגביו אושר ביצוע העבודה כאמור, אשר יהיה מוסמך, בהתאם להוראות המפקח, להתקשר בשם כל בעלי הדירות בבית המשותף לשם בניית הדירה החדשה ולהעברת זכויות בה לאחר מכן.

(1ב) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), לא יאשר המפקח את ביצוע העבודות כאמור בסעיף קטן (א) –

(1) אם אחד מבעלי הדירות הוא קשיש או אדם המרותק לביתו באופן קבוע, אלא אם כן הוצעו לבעל הדירה שמתקיים בו האמור מגורים חלופיים לתקופת ביצוע העבודות, ואם בעל הדירה או בן משפחתו המתגורר עמו דרך קבע הוא אדם עם מוגבלות – המגורים החלופיים שהוצעו לו כוללים התאמות, ככל שהיו בדירות בעל הדירה או ככל שהן מתחייבות ממאפייניהם של המגורים החלופיים; בסעיף



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

קטן זה –

"אדם עם מוגבלות" ו"התאמות" – כהגדרתם בסעיף 2(ג) לחוק פינוי ובינוי;

"קשיש" – בעל דירה בבית המשותף שבמועד שבו נחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק, מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 75 שנים;

(2) אם בעל דירה התנגד בשל אחת הנסיבות המפורטות בפסקאות (1), (3) ו-(4) לסעיף 2(ב) חוק פינוי ובינוי, יחולו הוראות אותו סעיף, בשינויים המחויבים ובשינויים אלה:

(א) בכל מקום, במקום "עסקת פינוי ובינוי" יקראו "עסקה לפי תוכנית החיזוק";

(ב) לעניין פסקה (1), שמאי פינוי ובינוי יהיה שמאי שמונה לפי סעיף 6א.

"...

להשלמת התמונה נציין גם את סעיף 2 לחוק החיזוק המהווה סעיף כללי שכותרתו "ביצוע עבודה ברכוש משותף על פי תכנית החיזוק":

2. (א) ניתן היתר בניה לביצוע עבודה ברכוש משותף, על פי תכנית החיזוק, ונדרשת לפי פרק ו' לחוק המקרקעין הסכמה או החלטה של בעלי הדירות בבית המשותף לצורך ביצוע אותה עבודה (בחוק זה – עבודה ברכוש המשותף), יחולו לעניין העבודה ברכוש המשותף הוראות חוק זה.

(ב) הוראות לפי חוק המקרקעין ימשיכו לחול על עבודה ברכוש המשותף, ככל שאינן סותרות את ההוראות לפי חוק זה".

29. יובהר, כי המנגנון הקבוע בחוק החיזוק לצורך הוצאתו לפועל של פרויקט תמ"א 38 הוא ייחודי במובן זה שהוא מצריך רוב מופחת מזה המצוי בחוק המקרקעין לצורך הסכמה לביצוע עבודות בבית המשותף. המחוקק קבע מנגנון מדורג, כאשר עבודות ברכוש המשותף שמטרתן שינוי ברכוש המשותף שאינו הרחבת דירה או בניית דירה חדשה טעון החלטה מראש של רוב בעלי הדירות (סעיף 3 לחוק החיזוק); ביצוע עבודה לצורך הרחבת דירה בלבד טעונה רוב של 60% (סעיף 4 לחוק); ועבודות שעניינן בניית דירות חדשות כענייננו, מצריכות רוב של כל בעלי הדירות (סעיף 5א) לחוק החיזוק כמובא לעיל). מנגנון ייחודי זה בא על רקע החשיבות שראה המחוקק בהוצאה לפועל של פרויקטים לפי תמ"א 38, לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, והצורך ליצור איזון בין מעמדו של הרכוש המשותף



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

וזכויותיהם של בעלי הדירות בבית המשותף לבין הצורך הציבורי החשוב שבחיזוק בתים משותפים (ראו: ע"א 3700/15 רוט נ' עגנון (27.6.2017); ע"א 1002/14 שומרני נ' קופמן (9.7.2014) (להלן: עניין שומרני)).

30. כאמור, כאשר אנו עוסקים בעבודות הכוללות בניית דירות חדשות יש צורך בהסכמה של כלל בעלי הדירות. אולם, על רקע החשיבות שראה המחוקק בעבודת החיזוק בהתאם לתמ"א 38, קובע חוק החיזוק גם את דרכי ההתמודדות עם בעלי דירות המסרבים לחתום על הסכם התמ"א ולהוציא אל הפועל, וזאת, באמצעות הגשת תביעה למפקח על רישום מקרקעין בהתקיים שני תנאים - רוב דרוש ומתן היתר בנייה (בתנאים) לתוכנית.

31. בעבודות לפי סעיף 5 לחוק החיזוק קבע המחוקק רוב של שני שלישי מבעלי הדירות ששני שלישי מהרכוש המשותף מוצמדים לדירותיהם על מנת שניתן יהיה להגיש תביעה בפני המפקח על רישום מקרקעין. בבואו לדון בבקשה לאשר הסכם תמ"א, על מפקח על רישום מקרקעין לאזן בין הזכויות של הפרט לאלה של הכלל – המבקשים להוציא אל הפועל את עבודות החיזוק, תוך התייחסות לשאלות הבאות שהותוו בעניין שומרני (בפסקה 27) כלהלן:

"אשר על כן, בבואו לבחון בקשה לאשר הסכם, חרף התנגדות של מיעוט מקרב הדיירים, עליו להקדים ולבחון את מכלול נסיבות העניין, ובכלל זה לתת דעתו לשאלות הבאות: האם הוצג טעם להתנגדות (או שמא ההתנגדות היא בעלת אופי "עקרוני" ללא הנמקה)? האם במישור האובייקטיבי התוכנית עתידה להיטיב את מצב כלל הדיירים בבניין? האם התוכנית פוגעת באופן מהותי בזכויותיו של המיעוט? האם היא התקבלה בחוסר תום לב או בניגוד עניינים? האם הוצגה תוכנית חלופית קונקרטית והאם גלומים בזו יתרונות שאין בהסכם שהוצג לאישור? האם נשמר השוויון בין הדיירים? המדובר ברשימת שיקולים לא ממצה וכמובן שעל המפקח לשקול את התוכנית שמוגשת לאישורו בהתאם למכלול נסיבות העניין".

בנוסף, נאמרו הדברים הבאים ביחס לתוצאות החיוביות המופקות מעבודות החיזוק גם כלפי המתנגדים לעבודות:

"הוצאה לפועל של תוכנית חיזוק מבנים לפי תמ"א 38 אינה יכולה להיבחן רק מן הפרספקטיבה של פגיעה בזכויות הקניין של בעלי הדירות, אלא גם מן הפרספקטיבה של העצמת זכויות הקניין שלהם: הם זוכים להקצאה של נכס קנייני יקר ערך שהוענק להם בפטור מתשלומי מסים ותשלומי חובה אחרים [...] אכן, לא אחת, וכך גם במקרה דנן, הדיירים אינם



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

מקבלים בעלות ביחידות החדשות שנבנו, אולם הם נהנים מתוספת הבנייה בדרכים אחרות (בהתאם לנסיבות הפיזיות והכלכליות של הבניין – בין על דרך הגדלת דירותיהם, בין על דרך התקנת מעלית בבניין ובין בכל דרך אחרת) "שם, בפסקה 25).

32. משכך, כאשר מתקיימים תנאי הסף להגשת תביעה כאמור, על הנתבעים לשכנע מדוע הם מתנגדים לפרויקט ולהוכיח שהוא פוגע בעקרון השוויון בין בעלי הדירות בבית המשותף (ראו החלטתי בתיק (המפקח על רישום מקרקעין חולון) 550/20 עטר נ' חיות, בפסקה 17 (5.12.2022) ואשרורה של ערכאת הערעור בעש"א 37151-01-22 נענה וחיות נ' עטר, בפסקה 30 (2.6.2022)).

33. כמו כן, נקבע בפסיקה כי הסמכות שלא לאשר את עבודות החיזוק מצומצמת למדי:

"... 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 'פיחותים' בזכויות הקניין של המיעוט בטלים בשישים לעומת ההנאה הצומחת לו מעבודות החיזוק הנעשות בבית. מעל לכל, אם ימצא המפקח מקום לכך, יהיה בוודאי מוסמך להתנות את ביצוע העבודות בפיצוי כספי. המפקח על רישום המקרקעין לא יהיה רשאי למנוע את ביצוע העבודות רק על בסיס טענות המיעוט בנוגע לפגיעה בזכויות הקניין שלו. זכויות אלה תדללנה וייגרמו להם 'פיחותים', 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" (ע"א (מחוזי חי') 899-03-09 קלצוק נ' אורון (29.4.2010)).

[והשוו לעש"א (ת"א) 13039-12-20 ניסני נ' חביב (26.4.2021); עש"א 5233-11-22 דרמר נ' ברונפמן ואח', בפסקה 18 (3.5.2023)].

34. על רקע דברים אלו אפנה לדון בטענות הנתבעים מדוע אין לאשר את העבודות מושא התביעה ולחתום בשמם על הסכמי התמ"א.

הכרעה בטענות הנתבעים

1. פגמים בהליך החתימות על הסכם התמ"א

א. האם בעלי הדירות הכירו את פרטי ההסכם?



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

35. אומר כבר כעת כי מכלל הראיות שהוצגו בפניי השתכנעתי כי אמנם הליך החתימות על ההסכם לא היה מיטבי שכן לא עוגן כמצופה בפרוטוקולים הן של בחירת הנציגות שהתחלפה לאורך השנים והן בתרשומות של ישיבות בעלי הדירות בעניין הפרויקט. עם זאת, לא השתכנעתי שעלה בידי הנתבעים להראות כי פגמים אלו עולים כדי ביטול החתימות או אינן ההסכמות של בעלי הדירות. זאת, על אף שהנתבעים טרחו להעיד את כלל בעלי הדירות בבית המשותף ולבקשתם – באורח נדיר למדי, אף הוצאו צווי הבאה בשל אי התייצבות חלק מהעדים. חרף זאת, אני סבור כי על אף שמעדויותיהם של חלק מהנתבעים, בעלי הדירות בבית המשותף, עולה שהליך החתימות על ההסכם התמ"א לא היה מיטבי, אין בו כדי לאיין את ההסכמות של בעלי הדירות התובעים להסכם התמ"א.

36. בהקשר זה יש לציין כי על פי עדויותיהם של חלק מהנתבעים מדובר בבית ישן, שחלק ניכר מבעלי הדירות שבו הם אנשים מבוגרים שכלל לא גרים בבית המשותף (ראו עדותו של ניר דיאמנט מיום 16.6.2022 בעמ' 3). כך גם התרשמותי הכללית ממרבית עדויותיהם של התובעים שהעידו מטעם הנתבעים שלכל היותר הביעו אדישות ביחס לפרויקט ומכל מקום לא הביעו התנגדות לו גם לאחר שהוצגו בפניהם התוכניות לרבות גריעת חלקים מהרכוש המשותף (ראו למשל, עדותיהם של אידה ליליאן ודוד פולקר מיום 21.7.2022 בעמ' 9, 12 ו-14 (בהתאמה); עדותם של בני הזוג גטיה שאינס דוברי עברית על בוריה שם, בעמ' 15). רוצה לומר, שגם אם בזמן אמת בחתימה על ההסכם התמ"א חלק מבעלי הדירות לא היו מודעים לכל פסיק ותג בהסכם, התרשמותי היא כי הייתה להם ידיעה כללית ביחס לאמור בהסכם והתמורות שבו. מכל מקום, מרבית התובעים שהעידו בפניי אשררו את ההסכם גם בדיעבד.

37. וביתר פירוט: התובעים מצידם הגישו תצהירים של ניר דיאמנט ושל זיוה הניג שהיו חברי הנציגות בתקופות רלוונטיות לאורך הליך החתימות על ההסכם התמ"א. יצוין כבר כעת, כרקע לעדותם, שאין מחלוקת כי בשנת 2016 או בסמוך לה נבחרה נציגות דיירים על ידי בעלי הדירות שכללו בשעתו את זיוה הניג ואביב קמר (נ/28).

בעדותו, ניר דיאמנט אמנם אישר כי בשנים 2016-2018 לא היה חבר בנציגות הדיירים, שכן רכש דירה בבית המשותף רק בשנת 2016, אך בהמשך רצה לקדם את הפרויקט ולכן החליף את אביב קמר שהיה חבר בנציגות וכינס שוב את בעלי הדירות (פרוטוקול מיום 16.6.2022 עמ' 2-3). עוד העיד דיאמנט על כך שהחתימות על ההסכם התמ"א החלו בפועל בשנת 2019 (שם, עמ' 3 שורות 37-38). לא נעלם מעיני שהעד אומת עם חתימה על ההסכם תמ"א משנת 2017, ולא ידע להסביר את הפער בעדותו (עמ' 4-5 לפרוטוקול), אך על אף שב"כ הנתבעים התעכב על כך (ולא רק בחקירתו של דיאמנט – ראו למשל, חקירתה של זיוה הניג מיום 21.7.2023), בסופו של יום לא מצאתי בנקודה זו כדי לערער את אותנטיות החתימות על התמ"א או שיש בכך כדי להעיד על העיקר והוא שלבעלי הדירות הוסברו עיקרי פרטי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

- הפרויקט. בעניין זה נתתי אמון בעדותו של העד דיאמנט כי הסבירו לו ולבעלי דירות אחרים – כנציגות הדיירים – אודות הפרויקט לרבות פרטי הבינוי והתנאים עובר לחתימה על ההסכם ואף במספר הזדמנויות לאורך הדרך בשנים 2020 ו-2019 (עמ' 5 לפרוטוקול, שורות 13-10 ; 22-25).
38. עדות זו של דיאמנט מתחזקת גם בעדותה של זיוה הנגי אשר העידה על כך שהתקיימו מספר מפגשים עם בעלי הדירות (פרוטוקול מיום 21.7.2023 עמ' 6 שורות 18-19) וכך שהיא קראה את ההסכם כולו: "בדקנו סעיף סעיף וענו לנו סעיף סעיף" (שם, עמ' 5 שורות 1-2). לא נעלם מעיני כי עדות זו לכאורה באה בסתירה עם האמור בשיחת הטלפון שקיים הנתבע רייס עם העדה ביום 3.6.2018 (נספח 5 למוצגי הנתבעים רייס), שם (בעמ' 55) אמרה העדה לרייס שלא קראה את החוזה. אולם, העדה הסבירה את השינוי בגרסתה בכך ש"שי היה בעייתי והיה צריך להגיד לו מה שהוא רוצה לשמוע". הסבר זה אינו בא בחלל ריק, שכן את השיחה יזמה זיוה בעצמה על מנת לזרז את הנתבע לחתום על ההסכם. גם לאורך כל השיחה ניכר שזיוה אינה מתעמתת עם הנתבע ומסכימה לרוב טענותיו, אך בסופו של יום המטרה של זיוה – כפי שעולה מעדותה ומתוכן השיחה, הייתה לזרז את הנתבע ומשכך גם ההסבר לפיו היא השמיעה לו מה שרצה לשמוע, אינה מופרכת. בכל מקרה, מהתרשמות בלתי אמצעית מהעדה נתתי אמון בגרסתה זו ממנה עולה כי הוסבר לנציגות אודות הפרויקט וכך קוימו ישיבות של בעלי הדירות במספר הזדמנויות.
39. כאמור לעיל, גם מיתר עדויותיהם של העדים שהעידו מטעם הנתבעים עולה כי הם מכירים את הפרויקט, הגם שלא בהכרח את מלוא פרטיו ובעיקר מעוניינים בו (עדותה של אידה פולקר, שם עמ' 8-9; עדותו של גטיה צימר, שם בעמ' 15; עדותה של גלינה בירנבאום, פרוטוקול מיום 27.12.2022 עמ' 5 שורות 6-9 ממנה עולה כי הסבירו לה אודות הפרויקט בביתה, ועמ' 8).
40. כאמור, נטען גם בקשר לאימות החתימות על גבי ההסכם. אמנם בעדותו של עו"ד יקותיאל, ב"כ הדיירים, נטען כי הוא אימת את חתימות בעלי הדירות (פרוטוקול מיום 23.10.2022 בעמ' 11), אך לא מצאתי במסמכי התמ"א שצורפו לכתב התביעה מסמך המעיד על האימות כאמור. עם זאת, לא מצאתי בפגם זה – ככל שנפל – כדי לקבל את טענות הנתבעים בקשר לפגמים מהותיים שנפלו בהסכם, שכן בעניין זה מעוות יוכל לתקון ועל ב"כ התובעים יהיה להמציא לידי הנציגות את המסמך המאומת כתנאי לרישום, כפי שיפורט להלן בפסקה האופרטיבית של פסק הדין.
41. משהגעתי למסקנה האמורה, לא מצאתי להרחיב גם בעניין הטענה כי מדובר בהסכם משנת 2017 ולא משנת 2019. כפי שרמזתי לעיל, לא מצאתי נפקות של ממש לטענה זו (ראו סעיף 39 לסיכומי הנתבעים רייס). זאת, שכן הוכח שהסכם שכר הטרחה לא הופעל משנת 2017 אלא משנת 2019 בתנאים אחרים.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

42. העולה מן האמור, שעל אף שהתובעים לא השכילו להראות פרוטוקולים מסודרים הן לעניין בחירת הנציגות והן כרישומים לשיבות שנערכו, העיקר הוא שבעלי הדירות הבינו את משמעות הפרויקט כשחתמו על ההסכם ואף לאחר מכן. אני סבור כי במצב דברים זה טענות הצדדים בעניין הפגמים בהליך החתימות אינם עולים כדי חוסר תום לב כנטען בסיכומי הנתבעים (עמ' 8-9 לסיכומי רייס) ואף אינם יורדים לשורשו של עניין באופן אשר מאיינים את כשרות וטיב החתימות על ההסכם. ודוק – לא נעלם מעיני כי העדה נדז'דה החתומה על ההסכם מתנגדת לפרויקט לפי האמור בעדותה (עמ' 10 לפרוטוקול מיום 27.12.2022), אך עדיין אין בכך כדי לאיין את ההסכמות של יתר בעלי הדירות על ההסכם, כמבואר לעיל.

43. זאת ועוד, ביחס לנתבעים רייס השתכנעתי מעדותה של זיוה הניג (עמוד 6 שורות 37-38 לפרוטוקול מיום 21.7.2022), כי הם היו "מתנגדים פסיביים" – קרי לא חתמו על הסכם התמ"א אך מנגד לא הופיעו לפגישות על עניינים בנושא התמ"א ולא היו מעורבים אקטיביים לאורך ההליך עד לנקודה מסוימת. בהקשר זה יצוין שכפי שעולה מתצהירו, שי רייס היה שותף להליך כמלווה של אביו (סעיפים 5-6 לתצהיר) אך מעדותו התרשמתי כי מעורבותו הייתה לכל היותר פאסיבית שכן חרף טענותיו הקשות ביחס להסכם, הוא לא טרח לאורך הדרך להיפגש עם היזם או עם בא כוח בעלי הדירות (עמוד 27 לפרוטוקול מיום 21.7.2022). גם את השיחה עם זיוה הניג אותה טרח להקליט, לא הנתבע יזם אלא זיוה בעצמה וזאת כאמור לעיל כדי לזרז אותו לחתום על הסכם התמ"א. בהקשר זה יוער אף כי הנתבעת ליאת רייס שלא טרחה להגיע להיחקר על תצהירה, משכה את התצהיר מתיק המוצגים מטעמה, ואף לכך יש משקל ראייתי בנוגע לטענות ההגנה (ראו, למשל, ע"א 465/88 הבנק למימון ולשכר בע"מ נגד סלימה, פ"ד מה(4) 651 (1991)).

44. באשר לנתבעת ספרן, ייאמר בקצרה כי אותה ייצג מר בורנשטיין (ללא ייפוי כוח מתאים – ראו עמ' 15 שורות 48-49 עמ' לפרוטוקול שם), ואילו הנתבעת עצמה לא טרחה להיות מעורבת בהליכי החתימות על ההסכם ואף לא בהליכים המשפטיים כאן. עיון בתצהירו של מר בורנשטיין מלמד כי הוא היה מעורב בפרויקט מתחילתו בשנת 2015 ואף התייצב למפגש הראשוני שהתרחש בחודש אוקטובר 2016 (סעיף 23 לתצהיר בורנשטיין). על אף טענותיו של מר בורנשטיין בקשר לאופי הישיבה שהתקיימה, עולה מהסעיפים הבאים בתצהיר כי ניתנו לו הזדמנויות רבות לשאול ולתחקר אודות הבעלים, היזם והפרויקט (ראו למשל סעיף 26 לתצהיר). קרי, לא ניתן לחלץ מתצהירו כשלים מהותיים באשר לאופי ההסברה של הפרויקט כלפי בעלי הדירות ובפרט כלפי מר בורנשטיין. נהפוך הוא.

ב. ניגוד עניינים לכאורה של ב"כ הדיירים והמפקח על הפרויקט



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

45. רכיב נוסף בטענות הצדדים ביחס לפגמים שנפלו בהליך החתימות על ההסכם הוא בעניין ייצוג הדיירים על ידי עו"ד במסגרת המו"מ מול היזם. אין מחלוקת כי ב"כ הדיירים הפורמלי הוא עו"ד יקותיאל אשר נחקר על ידי הצדדים ביום 23.10.2022. טענות הנתבעים בעניין מינויו של עו"ד יקותיאל מתמקדות בעיקר בהסכם שכ"ט בין עו"ד יקותיאל ובין היזם, אשר לטענתם כורך את שכר הטרחה במכירת הדירות בפרויקט באופן שיוצר ניגוד עניינים בייצוג הדיירים. לראייה הציגו הנתבעים הסכם טרחה שנחתם לכאורה בין היזם לבעלי הדירות (נספח 8 לתיק מוצגי רייס; נספח 16 לתיק מוצגי ספרן), בו נכתב בסעיף 1.4 להסכם תחת פרק 1 "השירותים המשפטיים" כלהלן:

"השירותים המשפטיים שיינתנו לדיירים ע"י עוה"ד הינם

...

1.4 מכירת הדירות החדשות בפרויקט ופיקוח כי הדירות נמכרות בהתאם לקצב מכירת הדירות המותר ליזם על פי ההסכם שיחתם".

ואולם, יקותיאל בעדותו הכחיש כי מדובר בהסכם סופי שנחתם עימו ולטענו הסכם הטרחה נחתם רק בשנת 2019 לאחר שהוברר מי יהיה היזם הסופי (פרוטוקול מיום 23.10.2022, עמ' 5 שורות 3-23). כפי שהוסבר בעדותו של עו"ד יקותיאל, מדובר היה בטיטוטת הסכם שנוסחה על ידי היזם בשעתו כשלא היה ברור אם הפרויקט ייצא לפועל ולזים לא היו אמצעים לשלם שכ"ט, ואולם, בסופו של יום ההסכם לא יצא לפועל (שם, בעמ' 6). עדות זו עולה בקנה אחד עם העובדה שאין עליה מחלוקת שמדובר בהסכם לא חתום, לא על ידי עו"ד יקותיאל ולא על ידי היזם (אמנם ההסכם שצורף כנספח 6 לתצהיר החברה היזמית כולל חתימת היזם אך גם הוא נפקד מחתימת עו"ד יקותיאל). בנוסף, יש ליתן את הדעת גם לכך שסעיף 1.4 להסכם עליו נתמכים הנתבעים, מצוי תחת הפרק של "שירותים משפטיים" ולא תחת פירוט שכ"ט עו"ד יקותיאל, ומשכך אין בהכרח לתלות בין שירות משפטי זה ובין פירוט שכ"ט, שבו לא מצוינת מכירת הדירה כתנאי לקבלת שכ"ט. נהפוך הוא – הסכם שכ"ט גם לפי טיטוטת ההסכם הוא בסכום אחיד של 150,000 ש"ח שישולמו לפי פעימות המצוינות בהסכם בלבד.

46. הנתבעים מנגד מסתמכים על שיחת טלפון שהתקיימה בין עו"ד יקותיאל למר משה בורנשטיין (מטעם הנתבעת ספרן) ממנה עולה, כנטען, שעו"ד יקותיאל אמור לקבל אחוזים ממכירות הדירות החדשות. ואולם, לא מצאתי ליתן משקל מכריע לשיחה זו שנערכה באמצע חופשה בחו"ל (ראו בתחילת תמלול השיחה בעמ' 158 למוצגי רייס; פרוטוקול מיום 23.10.2023 בעמ' 7, שורה 41). מנגד, מקובלת עליי גרסת עו"ד יקותיאל לפיה מדובר היה בטיטטה בלבד שלא הגיעה לידי מימוש.

47. גם לא מצאתי בהסכם ייצוג בין היזם לבעלי הדירות (נספח 14 לתיק מוצגי סופרן) כדי לתמוך בגרסת הנתבעים בעניין זה (ראו פרוטוקול שם, בעמ' 5 שורות 39-41). מדובר



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

בהסכם כללי שדווקא תומך בכך שהיזם העמיד לבעלי הדירות עו"ד מטעמם באופן שקוף ומסודר ואין בו כל זכר לעניין שכ"ט העו"ד וממילא לחשש לניגוד עניינים.

48. בנוגע לעדותו של עו"ד יקותיאל בעניין הייצוג של בעלי הדירות מול היזם: אומר כבר כעת כי עו"ד יקותיאל לא ידע להשיב על שאלות פרטניות ביחס לפרויקט מושא התביעה, לטענתו מאחר שהוא מעורב במאות פרויקטים לרבות בפרויקט מושא התביעה הכולל מספר בתים משותפים. ואולם, מצאתי ליתן אמון בעדותו של עו"ד יקותיאל, כי ככלל, לא הופעלו לחצים על בעלי דירות לחתום על הסכם התמ"א (שם, בעמ' 7 שורות 27-34). גם בעניין זה הסתמכו הנתבעים על תמלול השיחה שהתקיימה בין עו"ד יקותיאל למר בורנשטיין על מנת להפריך עדות זו, אך דווקא בנקודה זו מצאתי בדבריו של עו"ד יקותיאל (שם, בעמ' 16, שורה 97) "אני חייב להגיד לך שאני מאוד מעריך את זה שאתה קורא, ושאתה, הלוואי וכל הדיירים היו עושים את זה..." לחזק עדות זו (הגם, שכאמור, לא מצאתי ליתן משקל מכריע לשיחה זו). גם מצאתי ליתן אמון בעדותו של עו"ד יקותיאל כי היה בקשר עם הנציגות בנוגע להליך הגשת הבקשה להיתר בנייה (פרוטוקול הדיון מיום 23.10.2022, בעמ' 12) שעולה בקנה אחד עם עדותו של ניר דיאמנט בפרוטוקול הדיון מיום 16.6.2023, שורות 22-24.

49. הנתבעים ביקשו לערער את אמינותו של העד, בין היתר, בהצגת פסק דין בעניינה של תביעת העד לביטול הסכם שיתוף (נ/30), ממנו עולות לכאורה אמירות המעידות על אמינות העד. בכל הכבוד, לא מצאתי בפסק דין זה כדי לערער את האמון שנתתי בעדותו של העד שהייתה קוהרנטית ועניינית, מה עוד שחרף הנתבעים, לא נמצאו בפסק הדין אמירות המעידות על אמינות העד, ואין כאן המקום להרחיב.

50. העולה מן האמור, שלא עלה בידי הנתבעים להוכיח כי עו"ד יקותיאל כב"כ הנתבעים לא ביצע את מלאכתו נאמנה מול בעלי הדירות, הן מבחינת הסכם הטרחה והן מבחינת עבודתו השוטפת אל מול בעלי הדירות.

51. כמו כן, אני סבור שלא עלה בידי הנתבעים להוכיח את טיעוניהם ביחס לניגוד עניינים בעבודתו של המפקח מטעם התובעים, אייל חכים. בתצהירו, חכים הצהיר כי "חברי הנציגות זיוה הניג ואביב קמר שכרו את שירותיו לביצוע פיקוח לפרויקט ולייצגם בהיבט התכנוני והביצועי מול היזם" (סעיף 5), אך לטענת הנתבעים, למעשה חכים הוא מפקח מטעם היזם ואינו מקיים את התחייבויותיו כלפי הדיירים (עמ' 8 לסיכומי רייס). כאמור, הטענה כי חכים הובא על ידי היזם הוכחה על ידי חכים עצמו במסגרת החקירה הנגדית (פרוטוקול מיום 16.6.2022, עמ' 7 שורות 35-36) ונתתי אמון בעדותו. מנגד, הנתבעים לא תמכו טענה זו בכל ראיה שהיא מלבד העובדה "שחכים העיד שקיבל את המפרט הטכני מהיזם, ביצע תיקונים והוסיף את הלוגו שלו למסמך" (עמ' 8 לסיכומי רייס). בכל הכבוד, אין בטענה זו ולא דבר כדי להוכיח את הטענה כי המפקח אינו מטעם הדיירים ואינו משרת את האינטרסים שלהם. כמו כן, הציפייה של הנתבעים שחכים ינהל את המו"מ הכלכלי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

מול היזם (ראו עמ' 9 לפרוטוקול) אין לה במה שתיאחז וממילא אינה מחזקת את הטענה בעניין ניגוד העניינים. כפי שחכים העיד בתצהירו, מטרת המינוי שלו הייתה לייצג את הדיירים בהיבטי התכנון והבנייה בלבד ("מפרט טכני"; ראו סעיף 8 לתצהיר) ולא בכל הקשור לנושאים הכלכליים לרבות ערבויות וכיו"ב (ראו עמ' 9, שורות 5-10 לפרוטוקול). ואולם, הנתבעים לא טענו וממילא לא הוכיחו כי חכים לא מילא אחר מחויבויותיו בעניין הפיקוח על המפרט הטכני וממילא לא הוכח כל ניגוד עניינים במינויו.

ג. מיהות היזם

52. אומר כבר כעת, כי הנתבעים רייס זנחו במידה רבה את טיעוניהם במישור זה (על אף שטענה זו הייתה שזורה בחלק מטיעוניהם). ואולם, מטעם ספרן נטען, כאמור, כי למעשה להסכם שצורף לכתב התביעה משנת 2019 אין תוקף חוקי שכן הסכם התמ"א המקורי נחתם בשנת 2016 אל מול קבוצת רויאל גרופ, ובינתיים הזכויות עברו אל היזם הנוכחי. ביתר פירוט נטען בסיכומיה של ספרן כי מתחילת הדרך בשנת 2015 בעלי הדירות הוחתמו על ידי חי בן דוד, מור קריידמן ואלעד כהן בשם גופים שונים שהוצגו בשמות: "רויאל גרופ", "טוגזר גרופ", "גרניט התחדשות עירונית" ו-"ח.מ פנינת חיננית יזמות ובנייה בע"מ". נטען כי מדובר באותה גברת בשינוי אדרת כלשון הנתבעת, שכן אותם יזמים – מור קריידמן וחי בן דוד, פעלו מול בעלי הדירות לאורך כל הדרך. על כך הוסיפה הנתבעת את הטענה כי מדובר ביזמים שאינם בעלי ניסיון בתחום ובפרט נטען שחברת ח.מ פנינת חיננית אינה חברה בעלת איתנות פיננסית, ובעלי המניות שלה על פי טענת התובעים אינם ערבים להתחייבות החברה כלפי בעלי הדירות. כמו כן, נטען בנוגע לחוסנו הכלכלי של היזם הנוכחי וניסיונו המקצועי של היזם.

53. על אף שעיינתי שוב ושוב בטענות הנתבעים ברכיב זה, לא אבוש להודות כי לא הצלחתי לרדת לסוף טיעוניהם. ראשית, יש לזכור כי לשאלת מיהות הבעלים של החברה היזמית או נציגיה יש אמנם משקל מסוים באשר לבחינת טיב החברה ואיתנותה הכלכלית. אך בסופו של יום צודקים התובעים בסיכומיהם כי החתימה על ההסכם נעשתה מול חברה בע"מ שהיא גוף משפטי נפרד מבעלי מניותיה. שנית, אני אמנם נכון לאמץ את טענת הנתבעים כי בתחילת הדרך – בשנת 2016 ובסמוך לכך נעשתה פנייה של קבוצת גרופ לבעלי הדירות בבית המשותף – טענה שלא נסתרה על ידי התובעים שאף אינם מכחישים שהפרויקט עבר מספר חברות יזמיות עד לחתימה על ההסכם. מכל מקום הסכם התמ"א הוא מול חברת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

ח.מ פנינת חנינית יזמות ובנייה בע"מ (ח.פ.515748721) אשר התאגדה ביום 23.10.2017 (נספח 4 למוצגי הנתבע רייס), ויש לדון בעניינה של חברה זו בלבד.

54. חרף זאת, אומר בקצרה כי טענות העוסקות במיהות היזם, איתנותה הפיננסית של החברה היזמית או במידת אחריותה ורצינותה הן בעיקרן טענות המצויות במישור הכלכלי-מסחרי שאינן בליבת סמכות המפקח על רישום המקרקעין בהתאם לחוק החיזוק (עש"א (מחוזי חי) 15-07-5280 פרחי נ' מנור (18.1.2016) (להלן: **עניין פרחי**); והשוו לרשימת השיקולים (לא ממצה) בעניין **שומרוני** בפסקה 27). כמו כן, נקבע בפסיקה כי חרף הסיכונים בבחירת היזם בחירתו של הרוב שגם כן רוצה בהצלחת הפרויקט, היא הקובעת ובמסגרת משטר החיים בבית המשותף על המיעוט לקבל את דעת הרוב (**עניין פרחי**, בפסקה 21). ואולם, בתוך עמנו אנו חיים, ולא בנקל ניתן להתעלם מטענות הנטענות נגד חברה יזמית כלשהי שעתידה לקחת על עצמה פרויקט כה מורכב שיש לו השלכות משמעותיות על זכות הקניין של בעלי דירות. עם זאת לענייננו, לאחר עיון בטענות הנתבעים ומנגד בעדויות מר ישראלי מטעם החברה היזמית ועו"ד יקותיאל מטעם בעלי הדירות, אני סבור שהנתבעים לא הצליחו להוכיח במאזן ההסתברויות שהחברה היזמית לא ראויה להוציא לפועל את הסכם התמ"א או בנוגע להיעדר איתנות פיננסית של החברה.

55. מר ישראלי, אחד מבעלי המניות בחברה היזמית, מסר תצהיר מטם החברה היזמית. בחקירתו נשאל אודות החברה היזמית והסביר כי בנובמבר 2018 רכש עם שותפים נוספים את מניות חברת ח.מ חנינית, אותה החזיקה בזמנו חברת ח.מ אתגר הנדסה ניהול ופיקוח. בהתאם לעדותו, כיום החברה מוחזקת על ידי מר ישראלי בשותפות עם חברת עמרם אברהם (50%) וגרניט יזמות נדל"ן (50%) (עמ' 12 לפרוטוקול מיום 16.6.2023). על נסיבות העברת הבעלות במניות החברה והמשמעויות של בחירת היזם העיד עו"ד יקותיאל, אשר ליווה את הפרויקט מראשיתו, במסגרת חקירתו הנגדית (על ידי ב"כ ספרן) ביום 23.10.2022 (עמ' 13-14 לפרוטוקול) כלהלן:

ש: אתה יכול לאשר לי שח.מ אתגר וח.מ חנינית הן בעצם חברות נייר אין להן רכוש, ציוד?

ת: מה שנהוג בפרויקטים של התחדשות עירונית שמקימים חברת פרויקט, החברה הזו אין בה [...], עמרם אברהם היא נועדה לביצוע של פרויקט מסוים, בעלי המניות שלה הן בין החברות העשירות בארץ, בנו אלפי יחידות דור. היא פעילה באזור הצפון, לא עשתה פרויקטים של התחדשות עירונית באזור שאדוני דן בו, בוודאות זו חברה מאוד חזקה.

ש: בתחילת הפרויקט עמרם אברהם לא הייתה מעורבת בכלל?

ת: נכון.

ש: בהמשך לשאלה הזו, אתה מודה בכך שעמרם אברהם לא היו מעורבים. לגבי חי ומור, אתה בעצם היום יכול לאשר לי שאז בעצם לא היה להם שום ניסיון בעניין הזה ולא הייתה אפשרות להרים פרויקט כזה.

ת: לא יכול לאשר לך את זה. הם היו חברה שפעלו בהרבה מאוד פרויקטים והם עשו דבר חשוב מאוד לפרויקט הזה בזמנו. דבר שבפרויקט



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

כזה להתחיל לפעול בשכונת יפו ד' שמחירי הקרקע נמוכים במקום קשה מבחינת חנייה מקום שחברות רציניות חזקות לא היו פועלות שם בעצמן כי היו מחפשות מקומות יותר קלים, דווקא החברה האלה חי ומור הם גיבשו את בעלי הדירות בפרויקט הזה כאשר חברות אחרות לא עניין אותן באותו שלב. אני חושב שבעלי הדירות צריכים להודות להם כי אילולא הם לא היו מגיעים למצב של היתר בנייה.

המפקח: תסביר לי את היחס של חברת עמרם אברהם.

העד יקותיאל: הם רכשו ביחד את מניות החברה את חברת מ. חנינית והם בעצם צריכות לזכור שבהתחלה היה בניין-בניין, כאשר הבינו שיש פה מאות יחידות דיור אמרו שזה גדול עליהם, בכנות. לכן חיפשו חברה שתיכנס ותיקח את הפרויקט הזה. היו כמה יזמים שרצו, ואני כמייצג הדיירים לא רציתי ולא האמנתי בהם. כשבאה חברת עמרם אברהם אני שמחתי כי בדקתי וראיתי שמדובר בחברה רצינית עם הרבה כסף, פגשתי בעצמי את הבעלים את אלון עמרם ראיתי מי עומד מולי, מדובר בסופר רציני, סופר מבין עניין, לטובת הפרויקט ולטובת בעלי הדירות הסכמתי ושכנעתי את בעלי הדירות לעשות את הדבר הזה.

56. העולה מן האמור, שעו"ד יקותיאל, ב"כ בעלי הדירות, מאשר את איתנותה של החברה והיזמים העומדים מאחוריה, ולמעשה מפרך את טענות הנתבעים בדבר מיהות החברה היזמית. עדות זו נמצאה מהימנה בעיני והיא אף עולה בקנה אחד עם המשך עדותו, בה נשאל על שיחה שקיים עם מר בורנשטיין נציגה של הנתבעת ספרן במהלכה טען שהחברה היזמית לא רצינית, והסביר את דבריו כלהלן (שם):

ש: מה שאתה אומר לגבי חי ומור, בשיחה הראשונה עם מר בורנשטיין שתומללה, אני מצטט [מ]עמוד 166 "הם לא חברה רצינית" זה לא מה שנאמר אז.

ת: אולי משהו בהבנה של הלקוחות שלכם לקוי. באותו מועד ב-16-2015 שחי ומור פנו לדיירים אף חברה לא רצתה להסתכל על הפרויקט הזה, זה היה אזור לא אטרקטיבי ואם לא היו חברות כאלה שהיו מעזות לפנות למקומות הפחות חזקים, אז הם לא היו נהנים מהפרויקט הזה. **ש:** אז המקום הזה לא מושך רק חברות לא רציניות מתקרבות אליו?

ת: לא קשור, גם חברות ענק לא היו מעוניינות לבוא אליו, הן מעדיפות לבוא למקומות מסודרים. לא כל חברה מסוגלת לעשות את הפעולה של כיתות רגליים ואת הפעולה הסיזיפית הקשה. הם לקחו סיכון גדול. חי ומור בזמנו לקחו את הסיכון הכי גדול הם השקיעו מאות ואלפי שעות עבודה על מנת לגבש את הפרויקט הזה שיכול להיות שלא יוצא לפועל, כאשר הם הבינו שזה פרויקט גדול הם הודו שזה גדול עליהם. הבינו שצריך חברה משמעותית. זה גם מה שאמרתי למשה בטלפון. בעלי הדירות בחרו בי ונתנו לי מנדט להוציא לי פרויקט לפעול. כאשר ראינו שהפרויקט גדול ומשמעותי, והאזור הזה מתחיל להיות מעניין כל הדברים התחברו להביא חברה משמעותית.

ש: באותו התמלול, שם בעצם אמרת למר בורנשטיין טוב היה אם היית ממשיך לייצג את הקבלן בעניין של המכירות העתידיות כי שם אתה יכול להשגיא על קצב מכירת הדירות אם חס וחלילה היזם ייקח כספים ויברח, היום שאתה הצהרת כאן שההסכם הזה מעולם לא נחתם, מעולם לא ייצגת את היזם, אז מי בעצם שומר על הדיירים בימים אלה? **ת:** היום בניגוד למצב אז לא הייתה התחייבות לליווי בנקאי, היום יש



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

ליווי בנקאי ולא נרשמות הערות אזהרה לטובת רוכשי הדירות מצידי שהיזם ימכור את כל הדירות מהיום הראשון. אני יודע שהכסף מובטח בערבות בנקאית. כאשר /פרויקט מלווה בליווי בנקאי זה סיפור אחר מפרויקט שלא מלווה בליווי בנקאי. אני בטוח שאז ב-17-2016 אף בנק לא היה נותן ליווי בנקאי. היום כשיש ליווי בנקאי לא צריך פיקוח..."

57. רוצה לומר, כי לפי עו"ד יקותיאל, החברה עימה חתמו בעלי הדירות על הסכם התמ"א היא החברה אותה רכש ישראלי בשותפות עם חברת עמרם אברהם וגרניט יזמות נדל"ן והיא החברה אשר מקדמת 7 מתוך 8 בניינים במסגרת הפרויקט. גם נתתי אמון בעדותו של ישראלי, שהנתבעים לא הפריכו את האמור בה, בדבר האיתנות הפיננסית של החברה שמבוססת כיום על הלוואות בעלים בגובה של כ-10 מיליון ש"ח, לפני הליווי הבנקאי (פרוטוקול הדיון מיום 16.6.2022 בעמ' 15), ושחברת עמרם אברם, השותפה בפרויקט היא בדרך להנפקה בשווי של מעל מיליארד ש"ח (שם, עמ' 16, שורות 36-38). כמו כן, יש לתת משקל לכך שהבית מושא התביעה שהעבודות בו מתבצעות על ידי החברה היזמית אינו היחיד, שכן הוא חלק מפרויקט בן שמונה בתים ששבעה מהם מבוצעים על ידי החברה היזמית. ואולם הנתבעים לא טרחו להראות כל טענה במישור זה של האיתנות הפיננסית בקשר לבתים הסמוכים, וגם לכך יש משקל לדחיית הטענות.

58. גם הסבריו בקשר להסכמים הראשוניים עם קבוצת רויאל גרופ ודומיהן מניחות את הדעת ומתיישבות היטב עם השתלשלות העניינים שבסופה בעלי הדירות חתמו על הסכם התמ"א עם החברה היזמית מושא תביעה זו. ודוק – טענת הנתבעים במישור זה היא שההסכם החל להיחתם בשנת 2017 ונשלח לבעלי הדירות על ידי רויאל גרופ (סעיפים 37-38 לסיכומי הנתבע רייס), אולם כמוסבר לעיל על בסיס עדותו של עו"ד יקותיאל, טענה זו לא רק שאינה שומטת את הקרקע מתחת תוקפו של ההסכם, היא אף עולה בקנה אחד עם השתלשלות העניינים בנוגע להסכם ומחזקת את הטענה של התובעים לפיה ההסכם נחתם מול החברה היזמית בלבד (שלאורך השנים הוחלפו בעלי מניותיה).

2. פגמים בהסכם התמ"א

א. העדר ערבויות מתאימות וליווי בנקאי

59. כאמור, בעניין זה טוענים הנתבעים כי הערבויות שבהסכם התמ"א (7%) נמוכות משמעותית מהמקובל בשוק והן אינן מגינות על בעלי הדירות במידה מספקת. כמו כן, נטען מטעם ספרן כי בהסכם התמ"א נעדרות ערבויות נוספות כגון "ערבות בדק", "ערבות רישום" ו"ערבות מיסים". עוד נטען שבמסגרת הסכם התמ"א קבלת ליווי בנקאי נשאר לשיקול דעת היזם באופן שמתיר את בעלי הדירות ללא וודאות ועלול לפגוע בהם במישור זה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

60. אומר בקצרה כי דין טענות אלו להידחות. נושא גובה הערבויות וסוגן חוסה תחת התנאים המסחריים של ההסכם שמעצם טיבם וטבעם מהווים תולדה של מו"מ בין הצדדים (ראו, לדוגמה, תיק (מפקחת על רישום מקרקעין פ"ת) 156/17 רצון נ' בכר (4.10.2018); תיק (מפקחת על רישום מקרקעין חולון) 489/19 חסיד נ' ישורון, בפסקה 56 (21.4.2021)).

61. ואולם, גם לגופו של עניין לא השתכנעתי מטענות הנתבעים כי תנאים אלו מהווים תנאים שמקפחים את בעלי הדירות וממילא שיש בהם כדי להצדיק את סירובם של הנתבעים לחתום על הסכם התמ"א.

נושא הערבויות מצוי בסעיף 20.6 להסכם התמ"א תחת פרק הביטחונות אשר קובע כך:

"היזם מתחייב כי עד למועד תחילת העבודות וכתנאי לקבלת החזקה בבניין לשם ביצוע העבודות, ובכפוף לקיום התנאים המתלים, יוציא לטובת הבעלים ערבות אוטונומית בנוסח מקובל בפרויקטים לבניה, בסך השווה ל-7% מעלות עבודות הבעלים, כפי שייקבע במשותף ע"י המפקח מטעם הבעלים והיזם בסמוך למועד תחילת העבודות, ובהיעדר הסכמה ביניהם ע"פ קביעת שמאי שימונה בהסכמה או בהתאם לקביעת יו"ר לשכת שמאי המקרקעין (להלן: "הערבות הבנקאית")."

גם בעניין זה הסביר עו"ד יקותיאל, אשר שימש – כזכור – כב"כ בעלי הדירות, כי מקובל בהסכמים קבלניים שהפיקדון והערבות יהיו בין 5%-10% ולכן ערבות של 7% היא סבירה (עמ' 16 לפרוטוקול מיום 23.10.2022). עוד הסביר בעדותו כי הערבות המוסכמת היא ערבות אוטונומית שלא הייתה נפוצה בשעתו בפרויקטים מעין אלה ובניגוד לערבות ביצוע שהייתה נהוגה בשעתו, דרך המימוש של הערבות האוטונומית זמינה ופשוטה. ועל כן, במכלול הנושאים שעלו במו"מ ובנסיבות אלה, סבר עו"ד יקותיאל כי גובה הערבות המוצעת סביר והוגן (שם, בעמ' 16-17). מנגד, הנתבעים לא הביאו כל ראיה לכך שגובה הערבות אינו סביר. הנתבעת ספרן טענה בסיכומיה כי "מן המפורסמות הוא שגובה ערבויות הביצוע הבנקאיות המקובל בחוזי תמ"א 38/1 לטובת בעלי הדירות הנו בסדרי גודל של 30% עד 50% מעלות עבודות הבעלים" (סעיף 25 לסיכומים), אך לא טרחה להוכיח עובדה משוערת זו. ספרן, כמו גם רייס, מסתמכת על הסכם תמ"א לביצוע עבודות חיזוק בבית משותף בירושלים שם נקבעו ערבויות גבוהות בהרבה (בשיעור של 50% מעלות עבודות הבעלים) [נספח 26 לתצהיר רייס]. ואולם, אין בידי להסתמך על הסכם זה אשר נסיבות כריתתו ואופי העבודות בעניינו לא הובררו, מנסחיו של החוזה והצדדים לו לא נחקרו וממילא מהימנותו לא הוכחה. כמו כן, הנתבעים לא הביאו כל חוות דעת התומכת בעמדתם ומסתמכים על ידיעות ומוסכמות שכלל לא הוכחו.

62. מאותם נימוקים יש לדחות גם את טיעוני הנתבעים רייס ביחס לגובה ערבות הבדק שבסעיף 20.7.4 להסכם התמ"א. הנתבעים לא הצליחו להוכיח כי גובה הערבות (100,000 ש"ח למשך



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

12 חודשים) חורגת ממתחם הסבירות והנוהג בפרויקטים מעין אלה. בהקשר זה יצוין שהנתבעים רייס תולים יהבם בעדותו של המפקח מטעם בעלי הדירות, אייל חכים אשר אישר כי לא היה מעורב בבדיקת גובה הערבויות, חרף לשון ההסכם (פרוטוקול מיום 16.6.2022 בעמ' 9). ואולם, לטעמי הנתבעים קוראים בהסכם מה שאין בו, שכן לפי לשון סעיף 20.6 להסכם שהובא לעיל, מעורבותו של המפקח חלה "בסמוך למועד תחילת העבודות" בו ייכנס לתוקף נוסח הערבות בתיאום עם המפקח, ולמיטב הבנתי את ההסכם המפקח לא אמור היה להיות חלק מהמו"מ בעניין גובה הערבויות עובר לחתימה על ההסכם, מה עוד שהנושא כלל אינו בתחום מומחיותו.

63. במקרה זה יש אף מקום להחיל את הכלל הראייתי לפיו הימנעות של בעל דין מהבאת עד או ראייה שאמורים לכאורה לתמוך בגרסתו, מעידים על כך שלו היה מובא אותו עד לעדות, או אילו הייתה מובאת אותה ראייה הרי שגרסתו הייתה מזיקה לבעל הדין שנמנע מלהביא את עדותו:

"...כלל נקוט בידי בתי המשפט מימים ימימה, שמעמידים בעל-דין בחזקתו שלא ימנע מבית המשפט ראייה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראייה רלבנטית שהיא בהישג ידו, ואין לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראייה, הייתה פועלת נגדו. כלל זה מקובל ומושרש הן במשפטים אזרחיים והן במשפטים פליליים, וככל שהראיה יותר משמעותית, כן רשאי בית המשפט להסיק מאי-הצגתה מסקנות מכריעות יותר וקיצוניות יותר נגד מי שנמנע מהצגתה" (ע"א 55/89 קופל (נהיגה עצמית) בע"מ נ' טלקאר חברה בע"מ, פ"ד מד(4) 595, 604-605 (1990); ראה גם ע"א 548/78 אלמונית נ' פלוני, פ"ד לה(1) 736, 760 (1980) וע"א 2275/90 בנין דור בע"מ נ' רוזנברג, פ"ד מז(2) 605, 614 (1993)).

יישום האמור לענייננו, כי הנתבעים לא הרימו את הנטל להוכיח את האמור בכתב הגנתם בנוגע לגובה הערבויות אם בדרך חוות דעת שמאית, הצגת חלופה אחרת לחיזוק באמצעות יזם אחר (ראו: עש"א (ת"א) 55119-02-14 קדרון נ' זוהר, בפסקה 7 (23.2.2015)) או בכל דרך אחרת אשר תפריך את עדותו של עו"ד יקותיאל. בנסיבות אלה גם לא מצאתי להיעתר לבקשת הנתבעים למנות מומחה מטעמי בהתאם לסמכותי לפי סעיף 6א לחוק החיזוק (ראו: עש"א (ת"א) 50506-09-19 יעל נ' באומלשפינר, בפסקה 18 (15.1.2020)). משכך, יש לדחות את טענתם גם במישור זה.

64. חרף האמור לעיל, יצוין כי במהלך הדיונים היזם הסכים להעלות את גובה הערבויות ל-15% משווי עבודות הבעלים וחזר על כך גם בסיכומיו (סעיף 83). הנתבעים רייס שסירבו



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

לקבל כל הצעה בנושא, טענו גם בסיכומיהם כי מדובר בערבויות נמוכות והשינוי מנוגד להסכם התמ"א. חרף האמור, לאחר שהשתכנעתי שיש בהעלאת גובה הערבות כמצוין לעיל כדי לשפר את מצבם של בעלי הדירות, גובה הערבות ייקבע לפי 15% משווי עבודות הבעלים כאמור לעיל.

65. באשר לטענות בעניין הליווי הבנקאי – אמנם אכן, סעיף 13.1 להסכם התמ"א קובע כי היזם יהיה רשאני להתקשר בליווי פיננסי לפרויקט, ומכאן חשש הנתבעים כי בסופו של יום הפרויקט לא יזכה לליווי בנקאי. אולם, אני סמוך על הצהרת ב"כ התובעים בדיון מיום 8.12.2021 (עמ' 7 שורה 47) ומהאמור בחקירתו של היזם (פרוטוקול מיום 16.6.2023 בעמ' 15 שורות 49-50) שלפרויקט יש ליווי בנקאי ואני רואה בכך התחייבות של התובעים לכך.

ב. סעיפים פוגעניים בהסכם וההסכם מול עמידר/חלמיש שצורף כנספח להסכם התמ"א

66. במסגרת כתב ההגנה המתוקן מטעם רייס נטען, שחלק מסעיפי התמ"א עולים כדי סעיפים מקפחים שלא ניתן היה לנהל עליהם מו"מ עם היזם ולאפשר את תיקונם, כגון אפשרות למכירת דירות היזם ללא מדרג, מניעת הגשת תביעות כנגד היזם מצד מי שחתם על ההסכם, קביעת סכומים נמוכים עבור איחור במסירת הדירות וכיו"ב. עוד נטען, כי במסגרת הליך גילוי מסמכים התגלה נספח להסכם התמ"א שהוא הסכם מול חברת חלמיש לה שתי דירות בבעלותה בבית המשותף, שצורף כנספח 25 לתצהיר רייס (להלן: **הנספח**). בהקשר זה נטען על ידי רייס וספרן שיש להחיל את ההסכמים המיטיבים עם חלמיש בהתאם לנספח, גם על כלל בעלי הדירות.

67. אקדים ואומר כי במידה רבה רייס זנחו טענותיהם בעניין הסעיפים הפוגעניים שנטענו במסגרת כתב ההגנה המתוקן מטעמם. בסיכומיהם הסתפקו רייס בהפניה לאמור בכתב ההגנה ונסמכו על כך שלא הועברו לידיהם טיוטת של הסכמי התמ"א (סעיף י"ג לסיכומים). כל זאת – לא בכדי. הנתבעים טענו טענות בעלמא, בקשר לתנאים שבהסכם שבעיקרם מהווים תנאים מסחריים גרידא שנוסחו לאחר מו"מ בין ב"כ בעלי הדירות לחברה היזמית. ואולם, גם לגופן של טענות, לאחר שבחנתי אותן מול האמור בהסכם, לא מצאתי שיש בהן כדי להצדיק את סרבנותם של הנתבעים לחתום על ההסכם. כך, למשל, הנתבעים טוענים כי סעיף 5.12 להסכם מונע הגשת תביעות נגד היזם מצד מי שחתם על ההסכם. עיינתי בסעיף ולא מצאתי בו מניעה גורפת להגשת תביעות כאמור, אלא מניעה מהגשת תביעה כספית עבור מימוש זכויותיו בלבד; כך גם בקשר לתניה שבסעיף 22 להסכם לפיה מחלוקות בין הצדדים יתבררו אצל בורר מוסכם אינה תניה מקפחת בהינתן שהצדדים ניהלו מו"מ באמצעות ב"כ והחליטו על המנגנון האמור. יתר הטענות ביחס לסעיפים שונים בהסכם – כגון סכום הפיצוי עבור איחור במסירת הדירות, אופן מכירת הדירות על ידי היזם וכיו"ב המצויות במסגרת כתב ההגנה הן טענות במישור המסחרי גרידא שלא מצאתי עילה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

- להתערב בהם. מה עוד, שהנתבעים לא טרחו להוכיח טיעוניהם במישור זה במסגרת דיוני ההוכחות, במיוחד בחקירתו של עו"ד יקותיאל שייצג את בעלי הדירות מול החברה היזמית.
68. עוד נטען, על ידי הנתבעים באשר לנספח השינויים שנחתם בין החברה היזמית ובין חלמיש. יצוין כבר כעת, כי אותו נספח לא צורף לכתב התביעה והוא התגלה על ידי הנתבעים במסגרת הליכי גילוי ועיון. כמו כן, התובעים מצדם נמנעו מלצרף את ההסכם גם לאחר הליכי גילוי ועיון וחלף זאת צירפו כנספח לתצהיר החברה הסכם גנרי מול עמידר שלא ניתן ללמוד ממנו דבר. עוד יש לקבוע שבעלי הדירות לא היו מודעים לנספח (ראו עדותו של ניר דיאמנט בפרוטוקול מיום 16.6.2023 שורות 46-47; גם היזם מר ישראלי לא ידע האם ההסכם הועבר לידיעת בעלי הדירות – פרוטוקול מיום 16.6.2022 עמ' 16, שורה 18), ואף עו"ד יקותיאל שייצג את בעלי הדירות לא ידע על הנספח אלא בסמוך לחתימתו ולא טרח לדרוש בשם בעלי הדירות החלת התנאים המיטיבים שבו על כל בעלי הדירות מאחר שלא היה סבור "שיש הטבות חוזיות שמשפיעות לטובה או לרעה" (פרוטוקול מיום 23.10.2023 בעמ' 10-11).
69. על אף האמור, התובעים לא הכחישו את קיומו של הנספח שצורף לתצהירי רייס, ובסיכומיהם שבים וטוענים כי מדובר בהסכם סטנדרטי שנחתם מול חלמיש ואין פה תנאים שמיטיבים עם חלמיש (ראו: סעיפים 87-89, 94). מנגד, התובעים עומדים על כך שאינם מוכנים להחיל את התנאים המיטיביים – ככל שישנם כאלה – בנספח על בעלי הדירות (עדותו של היזם מר ישראלי, פרוטוקול 16.6.2022 עמ' 16).
70. עיינתי בהסכם ולא מצאתי שהוא דומה להסכם הגנרי שצורף לתצהיר החברה. כמו כן, העמקתי בסעיפים של הנספח אליהם ובמיוחד לאלו שהפנו הנתבעים בסיכומיהם (43-88), ועל אף שלא מצאתי בהם העדפה מובהקת לדירות חלמיש, אני סבור שיש להחיל חלק מהם גם על בעלי הדירות שכן יש בהם צד מיטיב. משהנתבעים לא הפנו לסעיפים ייחודיים אותם הם מבקשים להחיל על יתר בעלי הדירות ומשהנתבעים סירבו לכל החלה של מי מהסעיפים שבנספח על בעלי הדירות מצאתי להחיל את הסעיפים הבאים שבנספח על בעלי הדירות, בשינויים הנצרכים, לפי מיטב שיפוטי: 14, 15, 17, 19-21, 25, 26, 34-39, 45.1, 53, 54, 70-76, 80.
71. לסיכום פרק זה, מצאתי לקבל את טענות הנתבעים בעניין החלת הנספח להסכם התמ"א (ההסכם עם חלמיש) ועל כן יש להחיל את התנאים המיטיביים שבו על כלל בעלי הדירות. מנגד, לא מצאתי שהנתבעים הוכיחו את טיעוניהם ביחס לסעיפים פוגעניים אחרים בהסכם התמ"א שבגינם לא ניתן לאשר את העבודות או להצדיק את סירובם לחתום על הסכם התמ"א.

3. התמורות שמקבלים הנתבעים וטענות להעדר שוויון



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

72. כאמור, ספרן היא בעלת דירה בחלק הצפוני של הבית המשותף אשר לא ניצלה את זכויות הבנייה שניתנו בשעתו במסגרת תכנית 2295 שפורסמה בשנת 1985 ולא הרחיבה את דירתה. אין מחלוקת כי ספרן רכשה את הדירה לאחר פרסום התוכנית ובמשך 15 שנה לא מימשה את זכויותיה להרחיב את הדירה (עמ' 17 לפרוטוקול הדיון מיום 21.7.2022). טענת ספרן היא שהיא זכאית במסגרת ההסכם לפיצוי עבור אותן זכויות שלא נוצלו (כ-32 מ"ר שטח עיקרי). בכתב ההגנה שמטעם רייס נטען, שדירת רייס שוכנת באגף הדרומי בו הורחבו הדירות במסגרת זכויות הבנייה שניתנו להן, כולל דירת רייס, ועל כן נטען מטעם רייס שיש לפצות אותם בשווי העלויות של ההרחבה שנעשתה על ידם. עוד נטען, כי השיפוי מתבקש גם נוכח העדר שוויון בתמורה בין האגפים השונים של הבית המשותף שכן האגף בו מצויה דירת רייס צפוי לקבל מרפסות וחדרי ממ"ד קטנים יותר מהאגף השני.

73. יצוין כבר כעת כי טענות רייס במישור זה נזנחו לחלוטין הן במסגרת תצהירו של רייס והן במסגרת סיכומיהם ומשכך לא מצאתי להידרש להן (ע"א 1134/11 ר.מ שביט מבנים חברה לבנין השקעות ופיתוח בע"מ נ' פקיד שומה באר שבע, פסקה 29 (12.5.2013)).

74. מנגד, התנגדותה העיקרית של ספרן נסובה סביב סוגיית התמורה לאור טענתה כי היא זכאית לפיצוי עבור זכויות הבנייה שניתנו במסגרת התוכנית ולא נוצלו על ידה. טענה זו מתבססת, בין היתר, על הוראות סעיף 71ב(ב) לחוק המקרקעין הקובעת כי לא תתקבל החלטה לעניין הוצאות חלקים מהרכוש המשותף לטובת הצמדה לדירה מסוימת אם יש בה כדי לפגוע בזכויות יחסיות של כל בעלי דירה אחרים. על פי הנטען, הוצאת עבודות החיזוק לפועל תאיין לצמיתות את האפשרות של הנתבעת להרחיב את דירתה ולהשביח אותה ובכך העבודות יפגעו בקניינה. על כן, הנתבעת עומדת על כך שבתמורה לחתימה על הסכם התמ"א תישמר לה הזכות לתבוע פיצויים בגין אי יכולתה לבצע עבודות הרחבה או לתשלומי איזון בהתאם להוראות חוק המקרקעין.

75. טענה זו של הנתבעת אין בידי לקבל.

76. ראשית, יש לסלק את דרישת הנתבעת לקבל מהתובעים תשלומי איזון בשל העובדה שעד היום לא מימשה את זכויות הבנייה מכוח סעיף 71ב(ב) לחוק המקרקעין. ייאמר בקצרה כי הסעיף עליו מסתמכת הנתבעת נחקק כחלק מתיקון 18 לחוק המקרקעין שנועד להקל על מצוקת הדיור והצפיפות בבתים משותפים בדרך של ניצול יעיל יותר של הקרקע על ידי הרחבת הדירות; את זאת ביקש המחוקק להגשים באמצעות הפחתת כוח המיעוט המתנגד להרחבה ונטילת זכות הוטו שלו בכל הנוגע להחלטות הנוגעות לרכוש המשותף (ראו: דברי הסבר להצעת חוק המקרקעין (תיקון מס' 19) (שינוי הרוב הדרוש לשינויים ברכוש משותף), התשנ"ה-1994, ה"ח 114; רע"א 1462/10 עטייה נ' שגיא בפסקאות 10-11 לפסק דינו של השופט פוגלמן (2.8.2021)). נוכח האמור ועל מנת לאזן בין הזכויות של בעלי הדירות, המחוקק כלל בסעיפים 71ב(ד)-(71ב(ו)) מנגנונים של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

ניתנת להרחבה או שההרחבה פחותה מחלקו היחסי ברכוש המשותף. ואולם, אין מחלוקת שהנתבעת לא ביקשה מעולם להרחיב את דירתה וממילא לא הוכיחה שדירתה אינה מאפשרת הרחבה כמו באגף הדרומי. משכך הנתבעת אינה מאותם הזכאים לתשלומי איזון עקב אי ניצול זכויות הבנייה שניתנו לה בשעתו.

77. שנית, ובהמשך לאמור לעיל, הנתבעת לא הוכיחה שאכן נותרו זכויות בניה לניצול, שכן זכויות הבניה בגינם הנתבעת דורשת פיצוי מהתובעים ניתנו לפני למעלה מ-35 שנה ובהעדר תקנון מוסכם אין כל זכר להצמדת זכויות אלה לדירת הנתבעת. זאת, במיוחד נוכח טיבן וטבען של זכויות אלה אשר לפי הפסיקה "יש לראותן ככנס כלכלי הנמצא בבעלות משותפת של כלל בעלי הזכויות בבית משותף, על-פי חלקם היחסי ברכוש המשותף" (ע"א 7808/21 **אחוזת חלקה 180/8 בגוש 6940 בע"מ ו-16 אח' נ' חברת גג בית הדר בע"מ**, בפסקה 23 (11.7.2023)) (להלן: **עניין אחוזת חלקה**). ולענייננו, מאחר שמדובר בזכויות המצויות בבעלות משותפת ומאחר שזכויות אלו לא הוצמדו לדירת הנתבעת - לא הוכח האם מדובר בתוכנית תקפה והאם כלל נותרו זכויות בניה רלוונטיות לתוכנית משנת 1985 שניתן עוד לנצל במתכונתן המקורית. כך, למשל, יכול וכלל הזכויות כבר נוצלו על ידי בעלי דירות אחרים ולא נותרו עוד זכויות. מכל מקום, הנתבעת לא הצביעה על זכויות קונקרטריות ששייכות לה מכוח התוכנית.

78. אמנם אכן, נקבע בפסיקה שהענקת זכויות בנייה לבעלי דירות תוך שלילה של הזכויות הללו מבעלי דירות אחרות צריכה שתעשה בהסכמה או על דעתם, כאשר "התשובה לשאלה שעניינה קיומה של הסכמה כאמור בין בעלי זכויות בבניין וקביעת גבולותיה תינתן בהתאם לכללי הפרשנות המקובלים, על יסוד אומד דעתם המשותף של הצדדים ולפי נסיבותיו הקונקרטריות של כל מקרה ומקרה" (**עניין אחוזת חלקה**, שם והאסמכתאות שם). ואולם, במקרה דנא הנתבעת עותרת לקבלת פיצוי עבור זכויות הבניה מכוח התוכנית. בנסיבות אלה, בחלוף השנים ובהינתן שהנתבעת (כמו כל דירות האגף הצפוני) לא מימשה את זכויות הבניה, לא הגישה בקשה להיתר לבנייה ואף לא הגישה התנגדות בגין איבוד אותן זכויות בניה (ראו פרוטוקול ההיתר בתנאים שצורף כנספח ו לכתב התביעה) ובשים לב לכך שכלל הדירות באגף הצפוני לא ניצלו את זכויות הבניה - סבורני שנטל ההוכחה הוא על כתפי הנתבעת להראות שלא ויתרה על הזכויות לטובת בעלי דירות אחרים (ככל שישנן זכויות, כמבואר לעיל). ואולם, הנתבעת לא הביאה ואף לא בדל ראיה להוכיח את טיעוניה. בעניין זה אזכיר שהנתבעת הגישה תצהיר דל וכוללני ולא טרחה להתייבב לדיונים (מלבד דיון אחד בלבד) וממילא גם לא העידה. מנגד, מטעמה של הנתבעת העיד מקורבה, מר בורנשטיין, אשר גם כן לא ידע להשיב מדוע הנתבעת השתתתה מלנצל את זכויות הבניה מלבד הטענה שדירתה מצויה בקומה הרביעית ו"היא לא יכולה לתלות הרחבה מעל חלל" (פרוטוקול מיום 21.7.2022 בעמ' 17, שורות 9-10). גם טענה זו לא הוכחה כדבעי. משכך,



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

אין לה לנתבעת אלא להליך על עצמה, שלא טרחה לבסס את טיעוניה ברמה העובדתית ולהראות כי בידיה זכויות בניה לא מנוצלות.
79. טעם נוסף לדחיית טענת הנתבעת מצוי בתוכניות עצמן בהתאם להיתר בתנאים שצורף לכתב התביעה. עיון בהיתר מעלה כי כלל הזכויות הניתנות ליום הן מכוח תמ"א 38 ולא מכוח התב"ע שחלה על המקרקעין. קרי, לא נעשה ניצול של הזכויות הנתענות במסגרת פרויקט התמ"א וממילא אין מקום לפצות את הנתבעת על סמך זכויות אלה. יתר על כן, העדר ניצול של זכויות התב"ע בנסיבות מקרה זה מעוגן לטעמי גם בהוראות סעיף 13 לתמ"א 38 הקובע כך:

- "א. חלה על המבנה הבנוי בפועל תכנית מפורטת או תכנית מפורטת ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן.
ב. ניתן היתר בניה לפי פסקה (א), יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר בניה לפי סעיף 11 לתמ"א.
ג. היה היקף תוספת הבניה שניתן לבקש לפי תכנית מפורטת או תכנית מפורטת כאמור בפסקה (א) נמוך מסך תוספת זכויות בניה הקבוע בסעיף קטן 11.2 ניתן יהיה לכלול בבקשה להיתר תוספת זכויות בניה משלימה עד לגובה התוספת שמפורטת בסעיף קטן 11.2.
ד. נותרו זכויות בנייה כאמור בפסקה (א), לא ניתן יהיה לאשר תוספת בניה מכוח התמ"א אלא בהתאם לפסקאות (א) – (ג)."

הנה כי כן, תמ"א 38 קובעת "הוראת חפיפה" בין זכויות, כך שהיא מאפשרת את מיצוי הזכויות מכוח התכנית המפורטת ובלבד שהבנייה תעשה על פי דרישות התקן (בניית ממ"ד וחיצוק). ואולם, ניצול זכויות התוכנית שחלה על המקרקעין מותנית בכך שסך זכויות אלה קטן מהזכויות לפי תמ"א 38. התוצאה האופרטיבית היא שזכויות הבניה מכוח תוכנית מפורטת "נבלעות" בתוך זכויות הבניה מכוח תמ"א 38, כך שתוכניות התמ"א מהוות את הרף העליון של זכויות הבניה (ראו: עת"מ (חי') 40428-09-14 **עדין פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית מחוז הצפון, פסקה 6.1** (23.07.2015) הובא בהסכמה בעת"מ 35281-10-19 **חלק מבעלי הדירות הקיימות ברח' רקפת 1 מזכרת בתיה ואח' נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה, מחוז מרכז ואח'**, בפסקה 22 (25.10.2020); והשוו להוראות סעיף 14 לתמ"א בעניין הריסת מבנה ובנייתו מחדש הקובע כי ניתן לקבל זכויות בניה הן מכוח התוכנית התקפה והן מכוח התמ"א, וזאת בכפוף לשק"ד מוסדות התכנון (שם), בפסקה ((23).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

80. בחקירתו הנגדית, נשאל מר בורנשטיין בעניין ניצול זכויות הבנייה מכוח התוכנית לאור תוכנית התמ"א, והוא השיב כך:

"אפשר להגיש תוכנית משולבת... כיום יש שני מסלולים שיש בהם אפשרות למיזוג – יש מסלול שהוא תב"ע ויש מסלול תמ"א... ניתן לממש קודם את זכויות התמ"א ולהשלים את זכויות התב"ע. המקסימום שאפשר לקבל מזכויות בנייה זה הגבוה מהשתיים. קודם כל מנצלים את התמ"א. בהינתן שזה המצב החוקי ואדם רציונלי יבחר במסלול האופטימלי, אז ינצלו קודם את התמ"א ואת המטרים שלא ניתן לקבל לפי התמ"א בונים לפי התב"ע. ברור שהחלק של התב"ע ימומן על ידי הבעלים ואילו החלק של התמ"א ממומן לרוב על ידי היזם" (פרוטוקול מיום 21.7.2022 שורות 24-32).

בכל הכבוד, קביעות נחרצות אלו של מר בורנשטיין שמתיימר לייצג את הנתבעת אינן עולות בקנה אחד עם הוראות סעיף 13 לתמ"א עליהן הרחבתי לעיל, מהן עולה שקיימת חפיפה בין הזכויות ולא ניתן לנצל את כולן. כמו כן, בורנשטיין מניח את המבוקש כי לנתבעת זכויות בנייה מכוח התב"ע, ושניתן יהיה לנצלן במסגרת תוכנית התמ"א. ואולם, כאמור לעיל, טענה זו לא הוכחה ולא נתמכה, וזאת על אף שניתן היה לעשות זאת בנקל. בהקשר זה יצוין שהנתבעת לא טרחה אף לחקור את האדריכל של התוכנית האמון על הגשת התוכניות בהקשר זה (ראו עדותו בפרוטוקול מיום 21.7.2022 מעמ' 21 ואילך). ועל כן יש לקבוע שהנתבעת לא עמדה בנטל ההוכחה בעניין זה של ניצול זכויות הבנייה מכוח התב"ע וכן שטענותיה אינן עולות בקנה אחד עם הוראות התמ"א ובאופן ספציפי יותר עם הוראות ההיתר שניתן לפרויקט.

4. פגיעה קניינית ברכוש הנתבעים

81. מטעם רייס נטען שבמסגרת פרויקט התמ"א נלקחים חלקים נרחבים מהרכוש המשותף וזאת בניגוד לסעיף 5 לחוק החיזוק הדורש הסכמת כל בעלי הדירות בבית המשותף. רייס התמקדו בסיכומיהם בעיקר בלקיחת חלקים מהרכוש המשותף לצורך הצמדת גינות לדירות הגן החדשות וכן לקיחת חלק מהרכוש המשותף לצורך יצירת זיקת הנאה לטובת מעבר הולכי רגל מהרחוב בין הבית המשותף לבית הסמוך (חיננית 7-9). כמו כן, נטען לעקירת עצים בחצר הבית. עוד טוענים רייס כי בניגוד להחלטת הוועדה מיום 10.5.2021 הקובעת כי הגג של הבית המשותף צריך להירשם על שם בעלי הדירות, הסכם התמ"א קובע כי הגג החדש ירשם על שם דירת היזם.

א. לקיחת חלקים מהרכוש המשותף לצורך הצמדת גינות לדירות הגן



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

82. רייס מסתמכים על פסק דין יחידי משנת 2014 של המפקחת על רישום מקרקעין במסגרתו לא אושרו הצמדות שטח החצר המשותפת לטובת דירות גן במסגרת עבודות תמ"א (ת"ב 148/13 קירוב נ' טולדנו (6.8.2014)), ומבקשים להחיל את שנפסק שם בענייננו. עיינתי בפסק הדין ואני סבור שאין להקיש ממנו לענייננו ממספר טעמים: ראשית, נסיבות פסק הדין שונות בתכלית מהמקרה הנדון, שכן שם פסק הדין ניתן על רקע סעיף 11 לחוק החיזוק ולאחר שכבר בוצעו עבודות החיזוק וזאת לצורך הליכי תיקון הבית המשותף. על כן, לא אושר רישום ההצמדות אך פסק הדין לא מתייחס למקרה כמו שלנו – בו מתבקש לבצע עבודות חיזוק מפני רעידות אדמה; שנית, פסק הדין הסתמך על הוראות התמ"א דאז, ולא מצא בהן כדי לאפשר הצמדה של חלקים מהרכוש המשותף לצורך הדירות החדשות שבקומת הקרקע. ואולם, מאז הוראות התמ"א שונן ועודכנו (ראו נוסח משולב משנת 2016) וסעיף המטרות של התוכנית הורחב כך שיכול לכלול גם הצמדה זו.

83. אמנם אכן, מלשון סעיף 5(א) לחוק החיזוק יש קושי להלום גריעה מהרכוש המשותף לצורך הצמדת גינות לדירות הגן. ואולם, ברשימה ארוכה של פסקי דין הכירו מפקחים על רישום מקרקעין בכך שניתן להצמיד חלקים מהרכוש המשותף לצורך גינות המצויות לצד דירות גן בהתאם לגודל ההצמדות של יתר בעלי הדירות, וזאת כפיצוי על ההרחבות שנעשות בדירות העליונות בדרך של תוספת למרפסות שלא ניתן לבצע בדירות הגן (ראו: תיק (מפקחת על רישום מקרקעין ת"א) 583/17 גורן נ' ילין בפסקה 92 (2.7.2019) (להלן: עניין ילין); קביעה זו אושרה גם במסגרת פסק הדין בערעור – ראו עש"א 7187-10-19 ילין נ' גורן בפסקה 50 (27.4.2020) (להלן: ערעור ילין); תיק (מפקחת על רישום מקרקעין חיפה) 318/13 יד הרב אסף – מכון לחקר כתבי הרמב"ם נ' רון, בפסקאות 39-48 (16.4.2015) (להלן: עניין יד הרב אסף); תיק (מפקחת על רישום מקרקעין חיפה) 508/20 פרויד נ' דנה (6.3.2022) [באותו מקרה נדון פרויקט תמ"א מסוג הריסה ובינוי]; תיק (מפקחת על רישום מקרקעין ת"א) 690/17 ירמקוב נ' סופר (11.12.2019) (להלן: עניין ירמקוב)). כפי שעולה מפסקי הדין לעיל, הרציונל בקביעות אלה הוא שבעלי דירות במסגרת פרויקט תמ"א נהנים מתוספות שונות על חשבון הרכוש המשותף, בדרך כלל על דרך הוספת מרפסות והרחבת הדירה, שדירות הגן אינן יכולות להנות מהן (והשוו לעניין ירמקוב, בפסקה 37). הטיבה להסביר זאת. המפקחת ענתבי-שרון בעניין ילין כלהלן:

"על מנת לשמור על השוויון בין הדירות בהחלט ניתן שגם לדירות הקרקע יוצמד שטח חצר כל עוד הוא זהה לשטח מרפסות שמקבלת כל דירה טיפוסית אחרת. הואיל ולכל הדירות בבית המשותף מתווספת במסגרת הפרויקט גם מרפסת אחת לפחות, אינני סבורה כי חלה מניעה שגם לדירות הקרקע יתווסף שטח קרקע, חלף מרפסת-וזאת כל עוד שטח קרקע זה אינו עולה על שטחן הכולל של המרפסות שניתנות לכל דירה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

טיפוסית, כאמור. תנאי נוסף הוא גידורו של שטח הקרקע שיוצמד לדירות הקרקע ותחמתו מכל עבריו בגדר שגובהה לא יפחת מ-1.2 מ'. זאת, על מנת ליצור חיץ ברור בין שטח הקרקע שמוצמד לדירות הקרקע ומהווה תחליף מרפסת, ליתר החצר ובכדי למנוע שימוש ייחודי של דירות הקרקע בשטח נרחב יותר של החצר. השטח שמבוקש לאשר במסגרת הליך זה, היינו שטח הנע בין 12 ל 14 מ"ר לדירות הקרקע חורג מהשטח ששומר על שוויון בין הדירות ולפיכך, יש לצמצמו כאמור" (פסקה 92).

אמנם אכן, בעניין ילין נדון עניינה של דירה קיימת אשר במסגרת עבודות החיזוק צריכה הייתה להיהרס ולהבנות מחדש ולצורך פיצוי בעלי הדירה, התחייב היזם להצמיד לדירה זו גינה שנלקחה משטח הרכוש המשותף. ואולם, איני סבור שיש להחיל דין אחר על דירות חדשות שיתווספו במסגרת הפרויקט, שכן בסופו של יום הצמדת הגינות מהווה התאמה להצמדת החלקים הנוספים מהרכוש המשותף לדירות הקיימות (וראו בעניין יד הרב אסף, בפסקה 48). חיזוק לעמדה זו מצאתי גם בפסק דינה של כבי השופטת לי ביבי בערעור ילין, אשר כזכור אישרה את קביעת המפקחת בעניין הצמדת הגינות לדירות הגן בקובעה את הדברים הבאים (פסקה 50 לפסק הדין; ההדגשות הוספו – א"ש):

"[...] אין בידי לקבל טענתם של המערערים ולפיה קביעת המפקחת במסגרתה הוצמדו לדירות הגן חצרות, אינה כדין. אשר לקביעתה זו של המפקחת, כפי שפורט לעיל, סעיף 4 לחוק החיזוק דומה במהותו לסעיף 71ב' לחוק המקרקעין, הנסוב על האפשרות להרחבת דירות מגורים בלא הסכמת כל בעלי הדירות. סעיף 71ב' מאפשר הרחבת דירות, ככל שקיימת הסכמת רוב בעלי הדירות הנקוב בו, לרבות תוך הצמדת החלקים ברכוש המשותף הנדרשים לשם ההרחבה לדירה נשוא ההרחבה. עוד מוסיף סעיף 71ב' וקובע כי מקום בו הורחבה דירה, בעל הדירה אשר דירתו הורחבה לא יהיה רשאי להתנגד להרחבה דומה בדירה אחרת. קרי החוק מכונן הסכמה קונסטרוקטיבית של דייר אחד להרחבה של שכנו ובלבד שההרחבה תהיה דומה ודוק- המחוקק לא הציב דרישה להרחבה זהה. במקרה לפנינו, אפתח ואציין כי הואיל והמקרקעין משתרעים גם על רום הקרקע, הרי שמהותית גם חצר וגם מרפסת המוצמדות לדירה – יש בהן בכדי לגרוע מהרכוש המשותף באופן זהה. בהתאמה לכך, הרי שמקום בו מסכימים המערערים להצמדת מרפסות, אין הם יכולים להתנגד



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

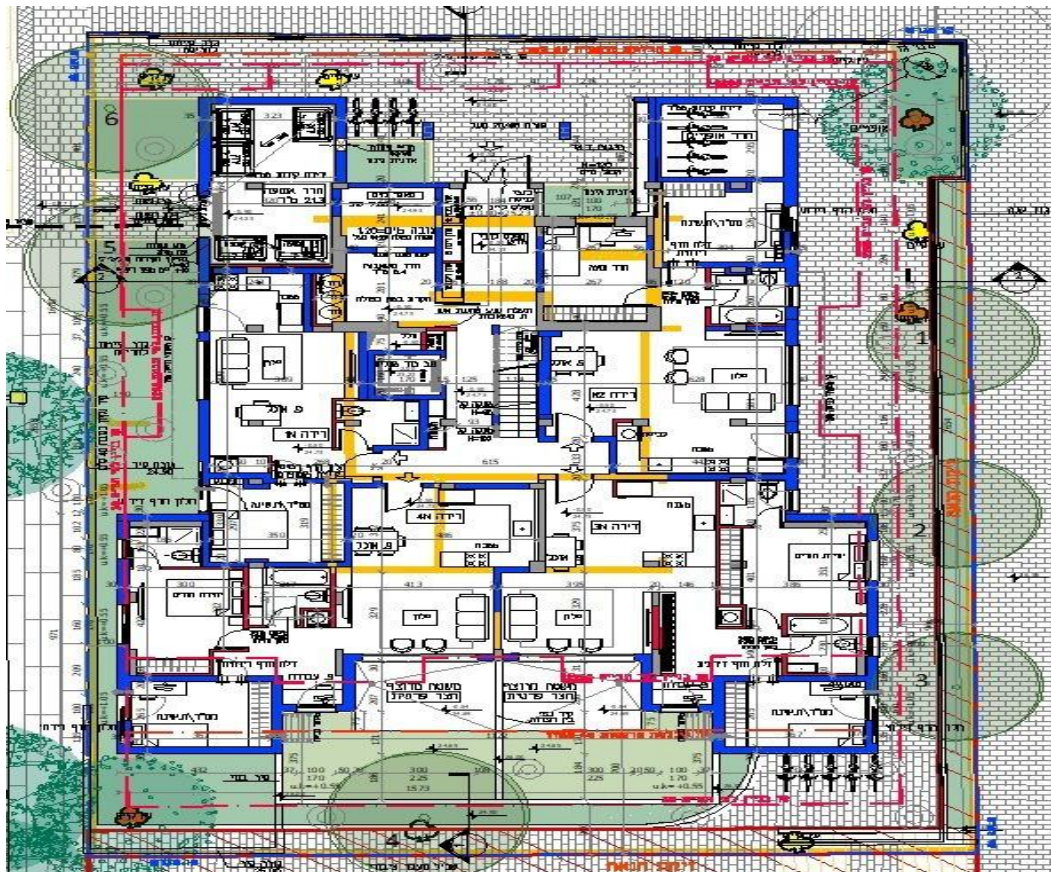
מס' תיק: 4/282/2021

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

להצמדה אקוויולנטית של חצרות לדירות הקרקע הדומה במהותה – עד
כדי זהה – להצמדת המרפסות.”

84. אשר על כן, יש לבחון במקרה דנא האם הצמדת החצר המשותפת לצורך הדירות החדשות עומדת בתנאי זה, על מנת שניתן יהיה לאשר את העבודות חרף ההצמדה.

85. להלן תוכנית קומת הקרקע (דירות הגן) לפי ההיתר כפי שפורסמה באתר של עיריית תל אביב (ראו עדותו של האדריכל פרייס בפרוטוקול מיום 21.7.2022 בעמ' 22-23), בה ניתן להבחין בארבע דירות גן משני טיפוסים שונים – שתיים בחלק הצפוני ושתיים נוספות בחלק הדרומי של המגרש (N4-N1), כאשר בפאתי החלק המזרחי והמערבי של המגרש שתי חצרות משותפות:



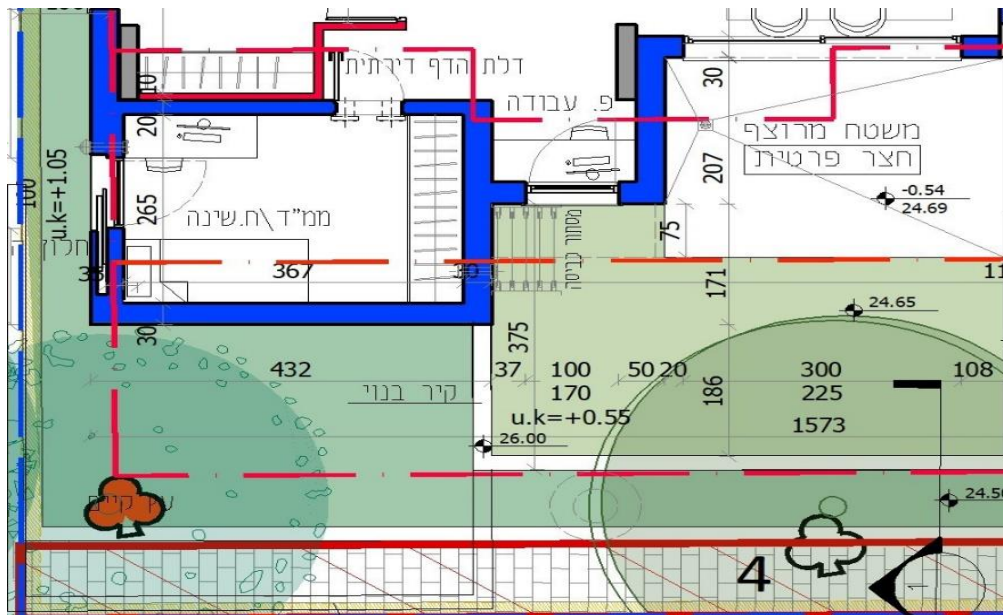


מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

לצורך ההמחשה להלן תקריב של שתי דירות הגן בחלק הדרומי של המגרש, להן – כך לפי התוכנית, אמורות להיות מוצמדות גינות בגודל משמעותי (וראו עדותו של מר ישראלי מיום 16.6.2023 בעמ' 13 שורה 8 שמאשר שלשתי הדירות/ הדרומיות מוצמדות גינות). בתוכנית מצוין "שטח מרוצף" שהוא חצר פרטית ועוד גינה (מסומן בירוק):



אומר בקצרה, כי גם לאחר עיון מדוקדק בתוכניות ההיתר, יש קושי של ממש להתחקות אחר מידות החצר הפרטית וכן של השטח המרוצף המוצמד לדירות הגן (יוער כי התוכנית נעדרת מידות) וממילא מה היחס בין "השטח המרוצף" הפתוח ובין השטח הגינה. כך, למיטב התרשמותי וקריאתי את התוכנית, אותו שטח מרוצף הוא למעשה תוספת אקוויוולנטית למרפסות, ולראייה כי החלק המרוצף מסומן לפי המקרא באותו סימון של המרפסות.

86. עוד אומר, כי התובעים לא טרחו להסביר ולבאר את טיב התוכנית וההצמדות העתידיה, גם במסגרת סיכומיהם, ולמיטב התרשמותי אף נמנעו מלעשות כן חרף טענות הנתבעים. עוד יצוין כי במסגרת דיוני קדם המשפט הערתי לתובעים כי יש קושי של ממש בעניין הצמדת הגינות לדירות הגן, אך התובעים עמדו על התוכניות הקיימות ונמנעו מלבצע שינויים.

87. כמו כן, יש להפנות לעדותו של אדריכל של התוכנית אשר זומן לעדות על ידי הנתבעים רייס. האדריכל לא הביא עימו לעדות את התוכנית העדכנית והתקשה לקבוע את מידות החלקים הרלוונטיים בתוכנית (שטח הגינות והשטח מושא זיקת הנאה כפי שיבואר להלן), וזאת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

חרף שאלות חוזרות ונשנות של ב"כ הנתבעים. כך גם לעניין קביעת ההצמדות של הגינות לדירות הגן:

ש: אני פותח לך את התכנית האדריכלית המתוקנת, שאתה ציינת, מעיון בתכנית האם יש גינות שמוצמדות לדירות הגן?
ת: כתוב פה שכן, אני לא יודע מה פתחת, אני יודע מה אני רואה, אני רואה חצי תכנית
ש: כל אחד באולם יכול לפתוח את התכנית האדריכלית ולראות שיש חצרות פרטיות שאתה אישרת שהן מוצמדות
ת: אני לא מאשר שזה מוצמד
ש: אני מציג לך שוב
ת: אני לא יכול לראות מזה שמה שפתחת זאת התכנית
ת: לפי הקובץ שהוא פתח התשובה היא כן" (פרוטוקול הדיון מיום 21.7.2023, עמ' 22, שורות 4-12).

העולה מן האמור, והתרשמתי מעדותו של האדריכל, כי הוא נמנע מלציין את החלקים המוצמדים לדירות הגן. בנסיבות אלו יש קושי של ממש לקבוע האם ההצמדות עולות בקנה אחד עם ההנחיות שבפסיקה. קרי, האם הן עולות על גודל ההרחבות של יתר בעלי הדירות ובכך למעשה מופר השוויון בתמורות (בשים לב לכך ש"נגס" מהרכוש המשותף חלק יחסי גדול יותר מהתמורות שמקבלים בעלי הדירות).

88. משכך, אני קובע כי לא ניתן יהיה לרשום לדירות הגן הצמדות של גינות מעבר ל-12 מ"ר המהווים את השיעור הממוצע של התוספות ליתר הדירות באמצעות הוספת מרפסות [יוער שהתובעים הפנו לעניין **ירמקוב**, שם אושרה הצמדה מקסימלית של 25 מ"ר כשיעור כלל התוספות לדירות, אך באותו מקרה נדון פרויקט תמ"א של הריסה ובניה מחדש שהצריך לתת לתמריץ מיוחד לבעלי דירות הגן, שלא כענייננו)]. מאחר שלדירות הגן בחלק הדרומי מוצמדות הן גינות והן שטח מרוצף פתוח שאינו חלק אינטגרלי מהדירה (ראו לעיל בפסקה 85), המשמעות של הוספת שטחים אלו יחד מעבר לשטח הדירה בשטח העולה על 12 מ"ר היא "כפל פיצויים" על שטח המרפסות של יתר הדירות. משכך, אני קובע כי במועד רישום הזכויות סך התוספות על חשבון הרכוש המשותף לצורך גינות, לרבות השטח המרוצף, לא יעלה על 12 מ"ר (ראו: **ערעור ילון**, שם). עוד אני קובע כי השטח שיוצמד לדירות הגן יגודר באופן כזה אשר יהיה חיץ ברור בין השטח המוצמד ליתר הרכוש המשותף בו כלל בעלי הדירות יוכלו לעשות שימוש. החיץ יעשה באמצעות גדר שגובהה לפחות 1.2 מטר (ראו בעניין **ילון**, בפסקה 92; עניין **יד הרב אסף**, שם).

ב. יצירת זיקת הנאה להולכי רגל על חשבון הרכוש המשותף

89. בעניין **ילון** המוזכר לעיל, המפקחת על רישום מקרקעין התירה את עבודות החיזוק שכללו, בין היתר, הקמת חניון משותף לבית הסמוך תוך מתן זכויות בחניה של בית משותף אחד



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

לבית משותף סמוך. בפסק הדין נקבע כי לשם עבודות אלו אין צורך בהסכמת כלל בעלי הדירות, שכן מדובר בחלק בלתי נפרד מעבודות החיזוק (פסקאות 59-63). עוד נקבע בפסק הדין, כי לאחר סיום הפרויקט ניתן יהיה לרשום זיקות הנאה הדדיות בשטחי הרכוש המשותף המשמשים כחניון בין הבתים. בעניין זה הפנתה המפקחת לפסק הדין של המפקחת על רישום מקרקעין בנתניה (תיק (המפקחת על רישום מקרקעין נתניה)) 74/17 **בר לב נ' שיזף** (23.7.2018) (להלן: **עניין בר לב**).

90. בפסק הדין **בערעור ילון**, קיבל בית המשפט המחוזי (כב' השופטת לי ביבי) את הערעור ביחס לקביעה זו של המפקחת בקובעו כי העבודות על הקמת החניון המשותף לצורך חניית לדירות הקיימות אינן נכנסות לגדר העבודות המותרות לפי חוק החיזוק (סעיפים 2-3) ועל כן יש צורך בהסכמת כלל בעלי הדירות לשם עבודות אלו. קביעה זו גם התבססה על העובדה שבמסגרת הפרויקט ניתנות זכויות קנייניות לבעלי הדירות בבית הסמוך שיש בהן כדי לגרוע מזכויותיהם הקנייניות של בעלי הדירות בבית המשותף, ברכוש המשותף עליו מוקם החניון (פסקה 42). לאחר שבית המשפט ניתח באופן מקיף את הוראות החוק והשיקולים השונים העומדים בבסיס אישור העבודות, קבע בית המשפט שתי חלופות לאישור עבודות לפי סעיף 3 לחוק החיזוק: כאשר העבודות ברכוש המשותף קשורות באופן אינהרנטי לעבודות החיזוק או כאשר העבודות אינן משנות באופן מהותי את הרכוש המשותף:

"משהובהר מהצד האחד טיבה של זכות הקניין נשוא הדין, קרי זכות הקניין של בעל דירה בבית משותף. אפנה לבחון האם במקרה לפנינו אל מול זכות זו, קיים אינטרס הנכנס לגדרו של חוק החיזוק, קרי לחריג לכלל וביתר דיוק - האם קיים אינטרס אשר יש בו בכדי להוות משקל נגדי לזכות הקניין ויש בו בכדי להצדיק החלת החריג ולפיו זכות הקניין של המיעוט תיסוג מפני החלטת רוב בעלי הדירות. גם לעניין זה אקדים השקפתי להנמקתי ואציין כי הנני סבורה שבמקרה דנן על שאלה זו יש להשיב בשלילה.

כך אפתח ואציין, כפי העולה מהסקירה אשר הובאה לעיל, שבבסיס חקיקת חוק החיזוק – החשיבות בהוצאתם לפועל של פרויקטים לחיזוק בתים משותפים הטעונים חיזוק ואשר הותרתם בלא חיזוק יש בה בכדי להוביל לסכנות ממשיות לדיירי הבית המשותף, כמו גם לציבור בכללותו...



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

מהאמור צא ולמד – על חשיבותם של חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה - אין חולק ובהתאמה לכך, מקום בו עומד החיזוק כאינטרס אל מול זכות הקניין, ברי כי המחוקק אמר דברו מפורשות וזו האחרונה תיסוג אל מול האינטרס והצורך הגלומים בחיזוק המבנים. מתוך תכליתו זו של החוק, ניתן לחלץ כלל ראשון ובהתאם לו, הוראות סעיף 3 יחולו מקום בו העבודות ברכוש המשותף קשורות באופן אינהרנטי לחיזוק.

על כלל זה, ניתן לטעמי להוסיף כלל חלופי נוסף, שהוא נגזרת של עקרונות הסבירות אשר יש להחיל על פרשנות הוראות חוק החיזוק, במיוחד בשים לב לכך שבמרכז הדיון עסקינן בזכויות של בעלי דירות בבית משותף ברכוש המשותף – ולפיו, העבודות ברכוש המשותף תתאפשרנה גם כשאינן קשורות באופן אינהרנטי לחיזוק ובלבד שמדובר בעבודות שאינן משנות באופן מהותי את הרכוש המשותף קרי - התמורה והשינוי הנובעים מהן אינם משמעותיים באופן יחסי והיקפיהן שוליים יחסית לעבודות החיזוק המבוצעות באותו פרויקט.

הנה כי כן – לדידי בגדרו של סעיף 3 יכנסו שני סוגי עבודות- ראשית, עבודות הקשורות באופן אינהרנטי לחיזוק ואשר מהוות חלק מהחיזוק ושנית, עבודות ברכוש המשותף אשר בהתאם לנסיבות אין בהן בכדי לשנות את הרכוש המשותף או את זכויות בעלי הדירות בו באופן משמעותי" (שם, פסקה 47; ההדגשות הוספו – א"ש)..

91. כאמור, בית המשפט לא אישר את הקמת החניון המשותף לשני הבתים המשותפים במסגרת חוק החיזוק ללא הסכמת כלל בעלי הדירות. קביעה זאת נימק בית המשפט בכך שהעבודות שנועדו לצורך הקמת חניון לדירות הקיימות אינן חלק אינהרנטי מעבודות החיזוק ואינן מהוות תמריץ ליזם לחזק את הבית המשותף וכן שהעבודות משנות באופן מהותי את הרכוש המשותף וגורעות באופן משמעותי מזכויות בעלי הדירות:

"נוסף על כך, הנני סבורה כי העבודות נשוא הדיון אף אינן עומדות גם בכלל השני כפי שנקבע על ידי – ובהתאם לו – ניתן בגדרו של סעיף 3 לבצע עבודות אשר אינן משנות באופן משמעותי את הרכוש המשותף ואינן גורעות באופן משמעותי מזכויות בעלי הדירות. זאת, הן לאור היקף העבודות אשר מבוקש לבצע, הן הואיל ומדובר בעבודות אשר משנות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

באופן משמעותי את פני הרכוש המשותף והן, הואיל ובמתכונתן גורעות העבודות מזכויותיהם הקנייניות של בעלי הדירות ברכוש המשותף ומקנות אותן לצדדים שלישיים. כך, כפי שפורט לעיל, העבודות להקמת החניון הן עבודות בהיקפים ניכרים, אשר הופכים את כל רחבת הגינה הממוקמת בחזית מבנה 13 לשבילי גישה לרכב, במסגרתן נבנים ומותקנים שני תאי קליטה אשר מיועדים להוריד את הרכבים לתת הקרקע ונבנה חניון מתחת לכל תת הקרקע שמתחת לשני הבתים המשותפים. יתרה מכך- במקרה לפני במסגרתו הפרויקט במתכונתו נועד לשרת לא רק את דיירי הבית המשותף, אלא את דיירי הבית המשותף הסמוך, הרי שהפגיעה בזכות הקניין של בעלי הדירות בבית המשותף הזה, אינה מוצאת ביטוייה רק בביצוע בנייה בבית המשותף, אלא גם בהקניית זכויות מהרכוש המשותף לבעלי הדירות בבניין הסמוך, על חשבון בעלי הדירות בבית המשותף דנ" (שם).

92. עיון מדוקדק בפסק הדין מעלה כי בית המשפט לא הביע הסתייגות גורפת באשר לאפשרות לרשום זיקת הנאה לטובת אחרים עבור חלקים מהרכוש המשותף. נהפוך הוא. בפסק הדין בית המשפט דחה את טענות המערער שבית המשפט חרג מסמכותו לקבוע כי תירשם זיקת הנאה על החלק המשותף:

"יחד עם זאת, הנני מוצאת להבהיר כי אין בידי לקבל את טענותיהם של המערערים בכל הנוגע לעצם סמכות המפקחת לדון בפרויקט נשוא הדין, כמו גם עצם סמכותה המהותית להקנות זיקות הנאה – וזאת, הגם שבמקרה לפני – כפי שהקדמתי וציינתי – אין בידי לקבל קביעתה בדבר הקניית זיקות הנאה לגופה

...

כפי שנקבע במסגרת הפסיקה, מוסמך המפקח על רישום המקרקעין, אגב דיון בתביעה בהתאם לחוק החיזוק, לדון ולהקנות זכויות קנייניות הנוגעות לתביעה כאמור. כיוון שכך, הרי שגם טענת המערערים ולפיה חרגה המפקחת מסמכותה עת דנה והקנתה זיקות הנאה ברכוש המשותף של הבית המשותף נשוא הדין – דינה דחייה... אשר על כן, לעניין סמכותה של המפקחת על רישום המקרקעין, הנני מוצאת לדחות את טענותיהם של המערערים ולקבוע כי ככלל – ובהתאם לסמכות הרחבה אשר הוקנתה למפקח על רישום המקרקעין לדון בסכסוכים הנוגעים לחוק החיזוק –



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

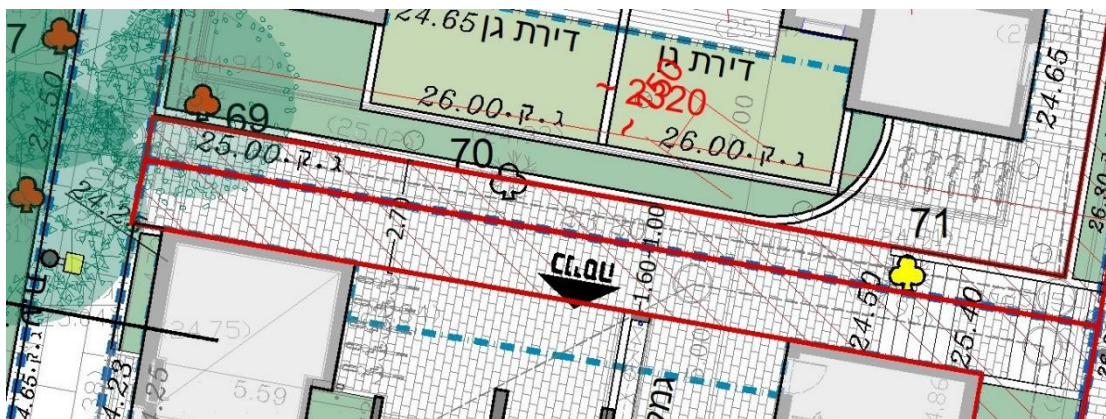
מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

הרי שהמפקחת לא חרגה מסמכותה עת דנה בסכסוך דנן, כמו גם לא חרגה מסמכותה עת דנה והקנתה זכויות קנייניות הנובעות מהכרעתה בסכסוך זה" (פסקה 40).

93. הנה כי כן, לא זו בלבד שלפי ערעור ילין אין מניעה עקרונית לאשר רישום זיקות הנאה במסגרת פרויקט תמ"א, רישום כאמור הוא חלק מסמכותו של המפקח על רישום מקרקעין. חיזוק לכך ניתן אף למצוא בהוראות סעיף 5(ב) לחוק החיזוק לפיו רשאי המפקח על רישום מקרקעין לאשר עבודות חיזוק "בתנאים, וכן ליתן הוראות לעניין סדרי הרישום בלשכת רישום המקרקעין" הכוללות גם כן רישום זיקות הנאה וזאת אף ללא הסכמת הנתבעים כל עוד התביעה הוגשה כדין (עניין **בר לב**, בפסקה 29). ואולם, רישום כאמור צריך להיעשות בהתאם לאמות המידה שבערעור ילין שהן, בתמצית – לא אגב עבודות משמעותיות ברכוש המשותף תוך לקיחת חלקים נרחבים מהרכוש המשותף שלא לטובת הבית המשותף ושרישום כאמור מהווה חלק אינהרנטי מעבודות החיזוק.

94. המיושם לעניינו:

זיקת ההנאה מושא התוכנית היא בגין החלקה מצויה בחלק הדרומי של המגרש בין חנינת 7 לחנינת 9, ברצועה שרוחבה כמטר ואורכה כ-30 מטר, שעל פי קריאת התוכנית ועדותו של האדריכל שלא נסתרה על ידי הנתבעים, היא לצורך מעבר ציבורי של הולכי רגל (ראו עדותו של האדריכל מיום 21.7.2023, עמ' 22 שורות 34-35; וראו עדותו של מר ישראל, פרוטוקול מיום 16.6.2022, עמ' 14 שורות 6-7). להלן הגריעה המדוברת על פי תוכנית ההיתר כפי שמופיעה באתר העירייה (מסומן באדום):



אני דוחה את טענת התובעים הנסמכת לכאורה על עדותו של האדריכל כי החלקה מושא זיקת ההנאה מצויה מחוץ לגבולות המגרש. טענה זו אינה עולה בקנה אחד עם התשריט



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

לעיל (פאתי המגרש של הבית המשותף בקו המקווקו בכחול), ואף נטענה על ידי האדריכל כלאחר יד, ולאחר מכן חזר בו ממנה (פרוטוקול הדיון מיום 21.7.2022 בעמ' 22 שורה 20-19). מנגד, היזם, מר ישראלי, אישר את הגריעה לצורך זיקת הנאה למעבר הולכי רגל שמסתכמת בכ-50 מ"ר (פרוטוקול הדיון מיום 16.6.2022, עמ' 14 שורה 6). עוד עולה מעיון בתוכנית שהשביל לצורכי ציבור שיוצר כתוצאה מהגריעה נלקח ברובו (כ-2/3) מהבית הסמוך (9) ומיעוטו מהבית במספר 7 מושא התביעה. אותו שביל מצוי בפאתי החלקה כשהוא מהווה רצועה ארוכה וצרה בסמוך לדירות הגן.

95. לשלמות התמונה יצוין כי הגריעה המתוכננת לצורך רישום זיקות הנאה, אינה הראשונה בסביבות המקרקעין מושא התביעה, שכן לפי התב"ע החלה על המקרקעין קיימת גריעה מצידה המזרחי של החלקה לצורך שצ"פ, כפי שניתן להיווכח בתשריט להלן:



96. כאמור, לאור אמות המידה שהותוו בערעור ילין עליי לבחון את נחיצותה של הגריעה לצורך פרויקט התמ"א, קרי – האם הגריעה כאמור נכנסת לגדרי חוק החיזוק, ולחלופין את מידת הפגיעה בבעלי הדירות כתוצאה מאותה גריעה. אקדים ואומר, שלאחר עיון מדוקדק



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

מצאתי שהגריעה האמורה עומדת בשני הכללים גם יחד ועל כן לא מצאתי למנוע את עבודות החיזוק בגינה.

97. באשר לנחיצות הגריעה: הצדדים טענו בעניין ייזום את הגריעה, כאשר לטענת הנתבעים לא הוכח שרשויות התכנון דרשו את רישום זיקת ההנאה כתנאי לאישור התוכנית. יצוין כי במסגרת ההיתר בתנאים מיום 10.5.2021 שצורף לכתב התביעה לא מצאתי דרישה לרישום זיקות הנאה לצורך השביל המדובר. מנגד, מצאתי התייחסות לכך במסגרת מענה הוועדה להתנגדויות לתוכנית, ובמיוחד בקשר לטענה שיש להסב את תוכנית התמ"א לתוכנית פינוי ובינוי, ושם נאמר (בפסקה 2) שיזם הפרויקט בחינת 7 הגיש "תוכנית פיתוח וולונטרית למתחם כולו בשל העובדה שהוא מקדם התחדשות של מספר בניינים". אודה כי לא ירדתי לסופה של ההגדרה "תוכנית פיתוח וולונטרית", אך דומה לפחות מאמירות אלו שהדרישה לא הגיעה מרשויות התכנון.

98. מנגד, היזם, מר ישראל, העיד בתצהירו שעל החברה היזמית היה להציג בפני רשויות התכנון תוכנית פיתוח למתחם כולו הכולל עוד בתים משותפים (סעיף 8 לתצהיר). בעדותו טען שאחרי שהתקבלה ההחלטה לאשר את הבקשה להיתר התקיימו דיונים מול גורמים רלוונטיים בעירייה שביקשו "לתת תשומת לב משמעותית על הפיתוח הנופי" ובכלל זה דרשו זיקות הנאה (פרוטוקול מיום 16.6.2022 בעמ' 13 שורות 38-49). לשאלתי "איפה הדרישה" ענה מר ישראל: "הדרישות האלה מופיעות בהרבה התכתבויות בינינו לבין הגורמים המחליטים בעירייה שדורשים מאתנו מעבר לשצ"פ לייצר עוד שטחים לטובת הציבור על חשבון שטחים פרטיים" (שם, עמ' 14 שורות 2-3). ואולם, התובעים לא טרחו להציג את ההתכתבויות עליהן העיד מר ישראל המוכיחות כי הדרישה הגיעה מצידה של העירייה כתנאי להוצאת הפרויקט אל הפועל, מלבד כתב התחייבות שניתן לוועדה המקומית לפיתוח המתחם מיום 30.12.2020 (נספח 2 לתצהיר של מר ישראל). מנגד, גם ב"כ הנתבעים רייס הצהיר שיעיד את אדריכל עיריית ת"א שיעיד בעניין הגריעה האמורה (שם, בעמ' 11 שורות 44), אך לא עשה כן על אף שבנקל ניתן היה להתחקות אחר נסיבות גריעת השטח לטובת שביל המעבר. עוד יצוין שהנתבעים לא הצליחו לשכנע מדוע יהיה ליזם אינטרס לגרוע משטח הבית המשותף כשהתוכנית מבקשת לנצל כל מ"ר בו, לולא נדרש לעשות כן מרשויות התכנון.

99. מכל האמור עולה שיש קושי להתחקות אחר מקור הדרישה לתוכנית הפיתוח הכוללת את הגריעה מהרכוש המשותף לצורך מעבר להולכי דרך בין הבניינים, ומכל מקום למיטב התרשמותי מהחומר הראייתי שהוצג בפני ותואר לעיל, לרבות עדותו של מר ישראל, בעניין זה הכפות נותרות מאוינות. ואולם, בנסיבות המקרה אני סבור כי שאלת ייזום תוכנית הפיתוח ובכלל זה רישום זיקת ההנאה היא שאלה משנית לעניין נחיצות הגריעה לצורך מימוש הפרויקט. לדעתי, בנסיבות הייחודיות של הפרויקט, ניתן לקבוע שלגריעה יש חלק בפרויקט החיזוק כפי שאסביר להלן.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

100. כפי שתואר לעיל, פרויקט החיזוק בחיננית 7 מושא פסק דין זה הוא חלק מפרויקט רחב של אותה חברה יזמית המבצעת עבודות חיזוק לפי תמ"א 38 בשבעה מתוך שמונה בניינים באותו מתחם. מעדותו של היזם מר ישראלי השתכנעתי כי מדובר בפרויקט ייחודי במובן זה שהוא כולל ראייה כוללת על כל המתחם ולא רק לבית המשותף עצמו. חיזוק לכך מצאתי בהתייחסות הוועדה המקומית להתנגדויות הנתבעים במסגרת ההחלטה למתן היתר (עמ' 5-6; ההדגשות הוספו – א"ש):

"במסגרת ההתנגדות אשר עיקריה הובאו כאן, מעלים המתנגדים מספר פעמים ובטענות שונות, את היתרונות של התחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי לעומת חיזוק הבניינים במסגרת תמ"א 1/38. הוועדה המקומית הינה וועדה תכנונית ואינה מתערבת בחוזים אשר נחתמים בין בעלי הזכויות בנכסים ובין היזמים. כמו כן, במסגרת מדיניות ההתחדשות האזורית, איזור מתחם החיננית נקבע כאיזור לקידום במסגרת תמ"א 38 ולא פינוי בינוי, מתוך מחשבה שלא כל השכונה צריכה להיהרס בפינוי בינוי. חלק מהשכונה יתחדש באמצעות תמ"א 38 שהינו הליך קצר יותר ומהיר יותר מתכנית לפינוי בנוי. עוד יצוין כי הבקשה הנידונה הינה אחת ממספר בקשות לחיזוק מתוקף תמ"א 1/38 שהוגשו במתחם החיננית (4,6,7,9) וכן בבניינים נוספים באיזור, ע"י אותו יזם אשר בנוסף לבקשות להיתר מכח התמ"א, הגיש תוכנית פיתוח "וולונטרית" למתחם כולו בשל העובדה שהוא מקדם התחדשות של מס' בניינים כך שהמרחב הפתוח יהיה תואם ומחובר לשטחים הציבוריים הצמודים. תכנית הפיתוח נעשתה בתיאום עם מח' נכסים, אדריכל העיר ומחלקת תכנון דרום וכן נחתם הסכם פיתוח עם העירייה. כעת, במסגרת הבקשה הנוכחית, ההתייחסות לפיתוח השטח ניתנת רק עבור המגרש הנדון בלבד, בהתאם לתכנית הפיתוח הכוללת".

החלטת הוועדה אף עולה בקנה אחד עם כתב ההתחייבות שניתן על ידי החברה היזמית לוועדה המקומית בדבר ההתחייבות לפיתוח המתחם כמקשה אחת, שם פורטו העבודות והעלויות (נספח 2 לתצהיר ישראל). יש אף לציין שתשובת הוועדה לעיל ניתנה להשגה בדבר עצם התוכנית שכן נטען על ידי המתנגדים – וביניהם הנתבעים – כי יש לבצע תוכנית פינוי בינוי ולא תוכנית חיזוק בהתאם לתמ"א 38, ולא מצאתי בתשובת הוועדה כי נטען דבר על ידי המתנגדים בעניין עצם הגריעה.

101. מכל מקום, העולה מן האמור שעבודות הפיתוח בסביבות הבית המשותף ובבתים משותפים סמוכים על ידי החברה היזמית היא חלק מההיתר בהתאם לסיכומים עם ועדת התכנון שנעשו זמן רב לפני מתן ההיתר. בנסיבות אלה אני סבור שניתן לקבוע שעבודות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

הפיתוח, הכוללות גם גריעה מסוימת מהרכוש המשותף, הן חלק אינטגרלי מעבודות החיזוק. זאת, בהינתן כי עבודות החיזוק בפרויקט עצמו כוללות התייחסות למרחב הקיים המחייב פיתוח סביבתי כחלק מהפרויקט.

102. אמנם אכן, עבודות פיתוח לא נזכרו בחוק החיזוק, אולם לשיטתי יש לקרוא את חוק החיזוק יחד עם הוראות תמ"א 38, בשים לב להוראת סעיף 2(א) לחוק החיזוק ("ניתן היתר בניה לביצוע עבודה ברכוש משותף, על פי תכנית החיזוק, ונדרשת לפי פרק ו' לחוק המקרקעין הסכמה או החלטה של בעלי הדירות בבית המשותף לצורך ביצוע אותה עבודה (בחוק זה – עבודה ברכוש המשותף), יחולו לעניין העבודה ברכוש המשותף הוראות חוק זה. והנה, סעיף 26 לתמ"א 38 (נוסח משולב) שכותרתו "השלכות מחוץ למגרש" קובע כך: "במקום שיש לתוספות הבניה לרבות לתוספת יחידות דיור, השלכות מעבר לתחומי המגרש, רשאי מהנדס הועדה המקומית לדרוש תוכנית ודו"חות כתובים, שישמשו כבסיס להחלטתו... בנושאים המתייחסים להשתלבות תוספת הבניה עם הרחוב והסביבה, לשירותים השכונתיים, לתשתיות של המבנה ושל השכונה, לנגישות רכב והולכי רגל, למניעת מטרדים, למצאי שטחים ציבוריים פתוחים לנפש" (ההדגשות הוספו – א"ש). רוצה לומר, שתכנית פיתוח אינה זרה לתמ"א 38 ובנסיבות מיוחדות יכולה אף היא להיכלל במסגרת העבודות הנדרשות, גם לפי פרשנות של חוק החיזוק.

103. בכך אני אף סבור שהמקרה שלפנינו שונה בתכלית מהנסיבות שתוארו בעניין ילין, שם דובר על הקמת חניות לצורך דירות קיימות (קרי, לצורך ניצול שטח לצרכים מסחריים), מה עוד שחוק החיזוק קבע באופן מיוחד שעבודות החיזוק יכללו בניית חניות לדירות חדשות בלבד (ערעור ילין בפסקה 47). ודוק – כפי שצוין לעיל, לא נראה כי בגריעה האמורה או בעצם הפיתוח, החברה היזמית מרוויחה דבר מה. נהפוך הוא, דומה כי עבודות הפיתוח, על אף שהוגדו "וולונטריות", היו כורח המציאות לצורך הוצאת הפרויקט אל הפועל, על אף שהן מסבות לחברה היזמית הוצאות נוספות וגורעות חלקים מהבתים המשותפים מושא הפרויקט שאותם יכלה החברה לנצל תכנונית.

104. לתוצאה דומה ניתן לדעתי להגיע גם ביישום המבחן השני (החלופי) שנקבע בערעור ילין - כשמדובר בעבודות שאינן משנות באופן מהותי את הרכוש המשותף. בעניין זה אומר כי לא השתכנעתי שהגריעה האמורה פוגעת באופן ממשי בזכויותיהם של בעלי הדירות, וזאת משני טעמים עיקריים: ראשית, משעה שהגריעה אינה כוללת עבודות משמעותיות ברכוש המשותף אלא לקיחה של שטח צר על דרך של רישום זיקת הנאה לטובת הולכי רגל לרבות בעלי הדירות עצמם שיוכלו לעבור דרך הבתים בנקל, אין הנסיבות דומות למקרה שבעניין ילין שם דובר בעבודות משמעותיות ונגיסה משמעותית מהרכוש המשותף לצורך חנייה משותפת; שנית – הנתבעים לא הוכיחו כי בהעדר גריעה כאמור ייעשה שימוש משמעותי באותה רצועה. בעניין זה אפנה לעדותו של שי רייס במסגרת החקירה הנגדית אשר טען לפגיעה בזכויותיו כתוצאה מגריעה ברכוש הציבורי, אך לא ידע להצביע על פגיעה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

קונקרטיית אלא טען טענות כלליות בעלמא (פרוטוקול הדיון מיום 21.7.2022, עמ' 26, 30-29):

ש: האם ביצוע הפרויקט פוגע בדירה שלך?
ת: כן. ראינו שלוקחים שטח
ש: בדירה שלך
ת: הזכויות שלי הן גם על השטח הציבורי
ש: בדירה זה פוגע?
ת: כן זה פוגע בזכויות של הדירה
ש: הפרויקט עצמו פוגע בערך הדירה?
ת: במידה והוא יתממש הוא אמור להשביח ובמידה ולא הוא פוגע
אנושות
ש: זיקת ההנאה פה, התנגדת לזיקת ההנאה שהעירייה ביקשה, איפה זה
פוגע בך? מחדש. אתה מתנגד לזיקת ההנאה. איפה זה פוגע בך?
...
ת: שמענו בעדות של האדריכל שהרוחב של השביל הוא בערך מטר
לאורך 40-50 מ' מהבניין. 50 מ"ר נעלמו מהשטח של הבניין.
ברגע שלוקחים 50 מ"ר, הופכים אותם לשטח ציבורי שכל אחד מהרוחב
יכול לעבור שם זה פגיעה. זה פוגע בחלק מהשטח הציבורי. זה נגרע.
ש: אני חוזרת לסעיף 23 לתצהיר אתה מדבר על פגיעה אנושה. כיצד
מתבצעת פגיעה אנושה כאשר אתה מקבל תוספת שיפוץ, מרפסת ומעלית
מבלי לשלם על זה?
ת: פה מדובר על הקמה של 4 דירות גן שבהתחלה לא ידענו שהיזם רוצה
להקים 4 דירות גן על שטח ציבורי של כל הבניין וגם הוא רוצה להצמיד
חצרות לדירות שזה בניגוד להרשאת חוק התמ"א. זאת פגיעה אנושה.
הוא מחסל כמעט את כל הגינה הציבורית.
ש: אני חוזרת לתמונה שהצגתי מקודם של הגינה הציבורית. איזו פגיעה
יש פה בגינה הציבורית?
ת: היא לא תהיה לשימוש של דיירי הבניין
ש: היום היא בשימוש?
ת: כן"

וזאת יש לזכור, שלפי עדותו שלו, הנתבע לא מתגורר בדירה וכמעט ולא התגורר בה לאורך
השנים (שם, בעמ' 24-25). מעדותו עולה שהוא אינו מודע לעניין השימוש בגינה ובמיוחד
בחלק הגריעה. מנגד, עיון בתשריט מעלה כי חלק זה הוא כמעט בלתי משמעותי ביחס
להיקף החצר המשותפת, ולפי מיטב שיפוטי את התוכנית הוא גם וכמעט בלתי שמיש הן
מן הטעם שהוא מצוי בסמוך לחצרות דירות הגן והן מאחר שדרך הגישה אליו אינה בנקל.
כמו כן, יש ליתן את הדעת גם לכך שזו אינה הגריעה היחידה מהרכוש המשותף לצורך
שצ"פ שכן, כפי שתואר לעיל – על פי התב"ע על חלקו של פאתי המגרש המזרחי רשומה גם
כן זיקת הנאה.

105. בנסיבות אלה אני סבור שהנתבע לא הצביע על נזק קונקרטי שייגרם לו, והעובדה שהוא
אינו מתגורר בדירה בבית המשותף ולא חש בהילות לביצוע העבודות מטות את הכף לטובת
האינטרס הציבורי לאישור העבודות חרף הגריעה (ראו: עש"א 17295-01-12 נחמיאס-
מתוק נ' סמולק, בפסקה 9 (2.4.2012)).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

106. עוד נטען בסיכומי הנתבעים רייס לפגיעה בעצים ובגדרות כתוצאה מעבודות חיזוק. אומר בתמצית, כי על אף שטענה זו אושרה על ידי התובעים (ראו עדותו של האדריכל בפרוטוקול מיום 21.7.2022, עמ' 22 שורה 37), הנתבעים לא טרחו להראות שהכריתה לא נדרשת לצורך העבודות, על אף שכריתה כאמור נראית סבירה בהתאם להיקף העבודות. מה עוד שבמסגרת ההיתר היזם חויב לטעת עצים חלופיים (ראו סעיף 6 ל"תנאים לשלב תעודת גמר"). כמו כן, נטען שבמסגרת הסכם התמ"א (סעיף 3.2), בעלי הדירות התחייבו לאשר לזים להצמיד את הגג המשותף לדירות בבעלותו. ואולם, היזם הצהיר כי על הגג החדש יותקנו מתקנים עבור בעלי הדירות (סעיף 10 לתצהיר) וכן הצהיר בעדותו שעל פי מסמכי הבקשה להיתר, הגג העליון ישרת את בעלי הדירות ולא יוצמד למי מהדירות (פרוטוקול הדיון מיום 16.6.2022, עמ' 14 שורות 49-50; ולא נעלם מעיני ששאלת ב"כ הנתבעים רייס האם הוא מוכן לתקן את ההסכם נפסלה – שם, עמ' 15). בנסיבות אלו לא מצאתי ממש בטענות הנתבעים בעניין זה.

107. עוד יצוין שבמסגרת כתב ההגנה הנתבעים רייס גם טענו בקשר לחניות, אך טענה זו נזנחה במסגרת הסיכומים. מכל מקום, מדובר בטענות במישור התכנוני שכבר נדונו על ידי הועדה המקומית ונדחו לגופן.

סיכום ותוצאה אופרטיבית של פסק הדין

108. התביעה דנא היא לאישור עבודות חיזוק ובניית דירות חדשות בהתאם לסעיף 5 לחוק החיזוק ברחוב חנינית 7 תל אביב-יפו ולחייב את הנתבעים לחתום על הסכם התמ"א והנלווים אליו לצורך הוצאת הפרויקט אל הפועל. הנתבעים מיקדו טיעוניהם בארבעה מישורים: פגמים בהליך החתימות על הסכם התמ"א; פגמים בהסכם עצמו; פגיעה בשוויון בתמורות שהנתבעים יקבלו; ופגיעה קניינית ברכוש הנתבעים.

109. מרבית טענות הנתבעים נדחו מהטעמים שפורטו לעיל. עם זאת, בהתאם לסמכותי לפי סעיף 5(ב) לחוק החיזוק מצאתי לאשר את העבודות בהתאם להיתר **בתנאים הבאים** :

- א. על התובעים יהיה להמציא את מסמך החתימות המאומת לידי הנציגות וזאת על מנת להוציא את הפרויקט לפועל (ראו פסקה 40 לעיל). תנאי לביצוע פעולות רישום בקשר לפרויקט לרבות רישום הערות אזהרה, תיקון צו הבית המשותף ביטולו או רישומו מחדש יהיה המצאת מסמך החתימות המאומת לידי הנציגות. על תנאי זה תירשם הערה לפי סעיף 130 לחוק המקרקעין ותנאי למחיקת ההערה יהיה אישור הנציגות כי התמלא התנאי, כאשר לא תידרש תגובה או בקשה נוספת בקשר לכך;
- ב. החלת תנאים מיטיבים בהסכם חלמיש בהתאם לפירוט לעיל, בפסקה 70 לפסק דיני;



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

- ג. גובה הערבות ייקבע לפי 15% משווי עבודות דירות הבעלים וזאת בהתאם להצהרת התובעים;
- ד. בהתאם לאמור לעיל בפסקה 88 לפסק דיני, במועד תיקון הבית המשותף או ביטול ורישום מחדש של הבית, סך התוספות על חשבון הרכוש המשותף לצורך גינות בדירות היזם, לרבות השטח המרוצף, לא יעלה על 12 מ"ר ושהשטח שיוצמד לדירות היזם (דירות הגן) יגודר באופן כזה אשר שיהיה חיץ ברור בין השטח המוצמד ליתר הרכוש המשותף בו כלל בעלי הדירות יוכלו לעשות שימוש (גדר שגובהה לפחות 1.2 מטר). על תנאי זה תירשם הערה לפי סעיף 130 לחוק המקרקעין
110. בכפוף לאמור לעיל אני מאשר את העבודות בבית המשותף בהתאם להיתר שניתן. כמו כן, אני מורה לנתבעים לחתום על ההסכם עם היזם, כולל על כלל המסמכים עליהם חתמו יתר בעלי הדירות ולרבות מסמכים עתידיים לצורך ביצוע ההסכם, כמפורט להלן, וזאת תוך 10 ימים מיום המצאת פסק הדין.
111. ככל שהנתבעים לא יחתמו במועד כאמור, אני ממנה בהתאם לסמכותי לפי סעיף 5 לחוק החיזוק את ב"כ התובעים, עו"ד דני אבו, עו"ד רונית ברזילי גלזר או כל עו"ד ממועד משרד לרון-אבו לחתום בשם הנתבעים (שי רייס, ליאת רייס ואורלי ספרן) 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.
112. המינוי ייכנס לתוקף תוך 14 ימים מיום המצאת פסק הדין (ימי הפגרה במניין).
113. להשלמת התמונה יצוין שהתובעים הגישו ביום 15.6.2022 בקשה למתן פסק דין, שהנתבעים התנגדו לה בטענה שהתובעים צירפו במסגרתה ראיות נוספות. ואולם, לא מצאתי בבקשה כל הוספה של ראיות או טענות שלא נטענו במסגרת ההליך.

הוצאות ההליך

114. תקנה 151(א) לתקנות סדר הדין האזרחי התשע"ט-2018 (להלן: **התקנות**), קובעת כי "חייב בעל דין בתשלום הוצאות נועד לשפות את בעל הדין שכנגד על הוצאותיו בהליך בהתחשב בתוצאותיו, במשאבים שנדרשו לניהולו ובהתנהלות בעלי הדין". יתר על כן,



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/282/2021

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

התקנות במתכונתן הנוכחית אף מחייבות את הערכאה השיפוטית לפסוק הוצאות בתום הדיון, אלא אם קיימים טעמים מיוחדים שלא לחייב בהוצאות (תקנה 152 לתקנות). באשר לגובה ההוצאות שייפסקו, בהתאם לתקנה 153(ג) לתקנות, על הערכאה הדיונית להתחשב, בין היתר, "בשווי הסעד שנפסק וביחס שבינו לבין הסכום שנתבע, בדרך שבה ניהלו בעלי הדין את הדיון, במורכבות ההליך, בהשקעת המשאבים בהכנתו ובניהולו ובסכום ההוצאות שהתבקש". כמו כן נקבע בפסיקה שפסיקת הוצאות בשיעור ריאלי כפופה להיות ההוצאות סבירות, מידתיות והכרחיות לניהול ההליך, וזאת כדי למנוע מצב שבו הוצאות גבוהות יביאו להרתעת יתר של בעלי דין, ייקור של הליכים משפטיים ופגיעה בזכות הגישה לערכאות (Magic Software Enterprises Ltd נ' פאיירפלאי בע"מ, בפסקה 9 (28.12.2020)).

115. במקרה דנא, התביעה התקבלה בעיקרה במובן זה שהעבודות אושרו בתנאים והנתבעים חויבו לתת על הסכם התמ"א. עם זאת, חלק מטענות הנתבעים התקבלו, כך שהעבודות אושרו בתנאים אשר נפסקו כתוצאה מטענות ההגנה (בעיקר של הנתבעים רייס). חרף האמור, אין לחדד שההליך התארך מעל ומעבר לנצרך בעטיים של הנתבעים אשר הטריחו את כלל התובעים להעיד גם במקום שהדבר לא נצרך וכתוצאה מכך התקיימו לא פחות משלושה קדמי משפט, דיון בבקשה לגילוי ועיון (שנדחתה) ולא פחות מארבעה דיוני הוכחות שארכו שעות מרובות. בהינתן האמור ובשים לב לתוצאת פסק הדין, בשים לב שרייס כבר חויבו בעבר בהוצאות אני פוסק לחובת רייס הוצאות מופחתות לטובת התובעים בסך 5,500 ש"ח. ספרן, שלא טרחה להתייצב לדיונים ומרבית טיעוניה – במיוחד הטיעון העיקרי בעניין הפיצוי המגיע לה כתוצאה מזכויות הבניה שניתנו לה, נדחו – תישא בהוצאות התובעת בסך 10,000 ש"ח. סכומים אלו ישולמו לתובעים תוך 30 יום מהיום.

רישום הערה לפי סעיף 130 לחוק המקרקעין

116. אני מורה על רישום הערה לפי סעיף 130 לחוק המקרקעין בדבר קיומו של פסק דין זה בדף הרכוש המשותף של גוש 7050 חלקה 189. תוכן ההערה:
"קיים פסק דין מיום 10.8.2023 בתיק מפקח על רישום מקרקעין 4/282/21 ובו הוראות בעניינים הבאים:

1. ביחס לרישום החלקים המוצמדים לדירות הגן – יש לעיין בפסק הדין.
2. ביחס להמצאת מסמך אימות חתימות כתנאי לרישום פעולות – יש לעיין בפסק הדין. בכפוף לעיל, אין בהערה זו כדי למנוע מביצוע עסקאות במקרקעין"

ניתן היום, כ"ג באב, 10 באוגוסט 2023 בהעדר הצדדים.


אורי שלומאי
מפקח על רישום מקרקעין
חולון