



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

לפני כבוד מפקח על רישום מקרקעין
אורי שלומאי

תובעים	1	ידגר אורי
	2	ידגר נעמה
	3	פוקס ליטל-ליבי
	4	פוקס גיל יצחק
	5	אופנהיימר יוסף
	6	אופנהיימר רותי
	7	מזרחי דוד
	8	מזרחי יצחק
	9	מזרחי יוסף
	10	צדוק רחל
	11	צדוק שמואל
	12	אדילי ג'קי
	13	שטינציגר יעל
	14	בירנבוים ברונילדה
	15	בירנבוים יוסי
	16	צצנשוילי ליובוב
	17	בן עטיה ציון
	18	בן עטיה ליאורה
	19	שטרית מאירה
	20	שטרית מיכאל
	21	ארץ קדושה אמין
		באמצעות ב"כ: עו"ד רוזן יוגב
		דרך בן גוריון 93, בת ים
		טל': 0505901010 פקס: 036332015

נתבעים	1	ישראל רוני (נמחק)
	2	בן עדו בנימין
	3	בן עדו שרה
	4	ציון אברהם
	5	ציון שרה
		באמצעות ב"כ: עו"ד בן סימון אתי ועו"ד ברנשטיין חגית
		אלנבי 108, תל אביב - יפו
		טל': 0504951223
	6	██████████
		שד העצמאות, בת ים
		טל': 052-2760412
	7	מאיר איציק (נמחק)



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

שד העצמאות, בת ים

8 **מאיר פולה**(נמחקה)
באמצעות ב"כ: עו"ד בן סימון אתי ועו"ד ברנשטיין חגית
אלנבי 108, תל אביב - יפו
טל': 0504951223

פסק דין

1. לפניי תביעה שהוגשה ביום 10.11.2022 לפי סעיף 5א(א) לחוק המקרקעין (חיזוק בתיים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח – 2008 (להלן: **חוק החיזוק**).

2. אומר כבר כעת, כי ההליך נפתח בשנת 2022, ניתנו בו עשרות החלטות והתנהלו בו מספר רב של דיונים. כמו כן ההליך התעכב גם בעטיים של התובעים שהתמהמהו בהגשת כתב תביעה מתוקן במשך כשנה. מאחר שתוקף ההיתר שניתן אמור לפוג בחודש הקרוב ולאור הפצרותיהם של התובעים ליתן פסק דין בהקדם, לא מצאתי לפרט את כל ההליכים עד כה, אלא לאחוז את השור בקרניו בקשר לליבת טענות הצדדים. על כן אנסה לתמצת את עיקרי הדברים ולא אאריך יתר על המידה בתיאור העובדות וטענות הצדדים חרף אריכותו של ההליך.

תמצית העובדות וכתב התביעה

3. התובעים הם בעלי הזכויות של 13 מתוך 18 תתי חלקות בבית המשותף ברחוב שד' העצמאות 18א' בבת-ים הידוע כגוש 7141 חלקה 93 (להלן: **הבית המשותף**). הנתבעים הם בעלי הזכויות בהתאמה של תתי חלקות 1, 7, 9, 11 ו-16 בבית המשותף. יצוין כי במהלך ניהול ההליך הנתבעים 7-8 על הסכם התמ"א (ועל כן נמחקו מכתב התביעה).

4. התובעים בתביעתם מבקשים שאעשה שימוש בסמכותי לפי חוק החיזוק ואאשר פרויקט תמ"א 38/1 בבית המשותף (להלן: **הפרויקט**), אורה לנתבעים לחתום על מסמכי הפרויקט ולחילופין למנות את ב"כ הדיירים המייצג אותם בהסכם מול היום, עו"ד אורי בן עטייה (להלן: **ב"כ הדיירים**).

5. לפי הנטען בכתב התביעה, התובעים התקשרו עם חברת סלמן ומימון בניה ונדל"ן (להלן: **החברה היזמית**) בהסכם לביצוע עבודות חיזוק בבית המשותף (להלן: **ההסכם**). על פי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

ההסכם, ייבנו בבית המשותף 15 יחידות נוספות ובתמורה תבנה מעלית נוספת בבית וכל אחד מבעלי הדירות יהיה זכאי לתוספת של ממ"ד ומרפסת שמש.

6. נטען כי התובעים מהווים את הרוב הדרוש להגשת התביעה נגד הנתבעים המתנגדים לפרויקט (כ- 72%). כמו כן ביום 17.1.2022 ניתן היתר בתנאים לעבודות. משכך ובהתאם לסעיפים 2(א) ו-5(א) לחוק החיזוק, מתקיימים התנאים להגשת התביעה באשר לסעדים שהתבקשו ופורטו לעיל.

7. ייאמר כבר כעת כי מר שלומי סלמן, הבעלים של החברה היזמית (להלן: **סלמן או היזם**), הוא גם בעל דירה (לה מוצמד הגג) בבית המשותף מושא הפרויקט.

תמצית טענות הנתבעים המתנגדים לפרויקט

8. הנתבעים מתנגדים לפרויקט מטעמים רבים שעיקרם יפורטו להלן. יצוין כבר כעת כי נתבעים 2-5 הגישו כתב הגנה וניהלו את ההליך ואילו נתבעת 6 לא הגישה כתב הגנה. מהודעת בנה של הנתבעת 6 מיום 28.2.2023 עולה כי הנתבעת היא אישה מבוגרת וחולה, אך שלא מונה לה אפוטרופוס ובשל כך נמנע ממנה לחתום על ההסכם. נתבע 1, שגם כן לא הגיש כתב הגנה חתם על ההסכם לאחר הגשת התביעה ולבקשת התובעים נמחק מהתביעה (החלטה מיום 1.3.2023). נתבעים 7-8 חתמו על הסכם התמ"א בחודש יוני 2024 ומשכך ולבקשת התובעים, נמחקו אף הם מכתב התביעה.

9. הנתבעים 2-5 עותרים לדחיית התביעה מן הטעם שלא צורפה לכתב התביעה תוכנית עדכנית של הפרויקט, ושההסכם שצורף לכתב התביעה חסר נספחים שאמורים היו להיות מצורפים לו. כפועל יוצא מכך, התובעים לא המציאו כתב מינוי נציגות אלא רק כתב ההסכמה באספת דיירים (נספח י' לכתב התביעה). כמו כן, לא הומצאו מסמכים הכרחיים להוצאת הפרויקט אל הפועל כגון ייפוי כוח לצרכי מס, בקשה לרישום הערת אזהרה על זכויות הבעלים, הסדר שכר טרחה ב"כ הבעלים והסדר שכר טרחה של מפקח מטעם הבעלים.

10. לגופו של עניין עיקר טענות הנתבעים מתכנסות לנקודות הבאות ביחס לפרויקט וההסכם, שכל אחת והצטרפותן ביחד מצדיקות לטענתם את סירובם של הנתבעים לחתום על ההסכם: העדר ניסיון ואי הוכחת איתנות כלכלית מצד החברה היזמית והיזם; העדר אישור לליווי פיננסי בהתאם להסכם; העדר בטחונות; טענות לעניין התכנוני-הנדסי; העדר נספח



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

ביטוח ותנאים; ופגמים בהסכם התמ"א. כמו כן נטען ביחס להפרה של חובת שוויון התמורות וטענות לפגיעה קניינית בדירות הנתבעים.

11. מפאת קוצר הזמן והיריעה, להלן אדון בטענות הנתבעים, תוך הצגת טיעוני הצדדים ביחס אליהן והכרעה.

דיון והכרעה

12. טרם אכנס לגופן של טענות הצדדים אקדים ואומר כי נקודת המוצא לדיונו, היא כי תביעה בהתאם לסעיף 5 לחוק החיזוק ותוכנית המתאר מושא התביעה (תמ"א 38), משקפות בעיקרן אינטרס ציבורי שנועד לחזק בתים משותפים מפני רעידות אדמה ואינן משקפות אינטרס של בעלי הדירות בלבד. משכך, 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. הסדר זה נקבע בין היתר על רקע החשיבות שראה המחוקק בהוצאה לפועל של פרויקטים לפי תמ"א 38, ובצורך ליצור איזון בין מעמדו של הרכוש המשותף וזכויותיהם של בעלי הדירות בבית המשותף לבין הצורך הציבורי החשוב שבחיזוק בתים משותפים (ראו: ע"א 3700/15 ר"ט נ' עגנון (27.6.2017); ע"א 1002/14 שומרוני נ' קופמן (9.7.2014) (להלן: **עניין שומרוני**)).

13. חוק החיזוק קובע את דרכי התמודדות עם בעלי דירות המסרבים לחתום על הסכם התמ"א ולהוציאו אל הפועל. זאת, באמצעות הגשת תביעה למפקח על רישום מקרקעין אשר יבחן האם הופר השוויון בין בעלי הדירות במסגרת ההסכם והאם זכויות הקניין של הפרט צריכות לסגת מפני טובת הרוב:

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



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

לאשר את ביצוע עבודות החיזוק, תהיה אפוא מצומצמת ביותר" (ע"א
(מחוזי חי') 899-03-09 **קלצוק נ' אורון** (29.4.2010)).

עוד נקבע, כי כאשר מתקיימים שני התנאים המצטברים של קיומו של רוב דרוש וקבלת
היתר בנייה (בתנאים) לתוכנית, על מנת למנוע את "זכות הוטו" של בעל דירה המתנגד
לביצוע עבודות, נטל ההוכחה יוטל על כתפי הנתבעים-הסרבנים, והם אלו שיידרשו לשכנע
מדוע הם מתנגדים לפרויקט וככל שטענתם היא להיעדר שיווין בתמורות, עליהם להרים את
הנטל הראשוני לכך (ראו: פסק דינה של השופטת ל' ביבי בעש"א 37151-01-22 **נענה ואח' נ'**
עטר ואח', בפסקה 30 (2.6.2022) (להלן: **עניין עטר**); המפקח על המקרקעין בפ"ת
6/619/2020 **וינר נ' ליונוב** בפסקאות 55-57 (6.10.2021)).

14. לצד האמור יצוין, כי במקרה שלפנינו בעליה של החברה היזמית הוא – במקרה או שלא,
בעליה של דירה בבית המשותף ויותר מכך – הוא הבעלים הבלעדי של גג הבית המשותף.
חוק החיזוק אמנם אינו מגביל בעל דירה לשמש כיום של תוכנית תמ"א, אך לטעמי, לאור
החשש מניגוד עניינים והעדפת טובתו האישית על פני בעלי דירות אחרים ובשל החשש מכוח
עודף על פני בעלי הדירות בשל בעלותו על הגג, יש לבחון באופן הדוק יותר את ההיבטים
הנוגעים לפרויקט מבחינת ניסיון החברה היזמית, יכולות כלכליות, שוויון בתמורות וכיו"ב.
כמו כן יש לבחון האם נכללים בפרויקט מנגנונים חזקים דיים שימנעו את העדפת
האינטרסים האישיים של היזם, הן בכובעו כיום והן בכובעו כבעל דירה, על פני אלו של יתר
בעלי הדירות.

15. על רקע האמור אפנה לבחון את טענות הנתבעים ובפרט האם הן טענות "עקרוניות גרידא"
(כלשון האמור בעניין **עטר** ראו גם בעניין **שומרוני**, בפסקה 27), או שיש בהן כדי להצביע על
פגיעה של ממש בזכויותיהם של הנתבעות.

16. אקדים מסקנה לדיון ואומר כי מצאתי ממש בטיעוני הנתבעים ביחס לסוגית זהות החברה
היזמית ואיתנותה הכלכלית, בסוגיית הליווי הפיננסי לפרויקט, הביטחונות והנספח
הביטוחי לפרויקט. כמו כן מצאתי קשיים בתכנון ההנדסי המשליך על מידת המסוכנות של
הפרויקט המעוררים את הצורך להגן על בעלי הדירות ביתר שאת, וכן מצאתי פגמים בפרטי
ההסכם וזאת על רקע האמור בסעיף 10 דלעיל. לטעמי, מצבור הטעמים האמורים מביא
למסקנה שיש לדחות את התביעה כנגד הנתבעים ולא לאשר את העבודות המוצעות.

העדר ניסיון ואי הוכחת איתנות כלכלית מצד היזם



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

טענות הנתבעים

17. בתמצית, נטען כי החברה היזמית, סלמן ומימון בניה ונדל"ן בע"מ, היא חברה שבבעלותו הבלעדית של סלמן שלמה, שהוא גם הבעלים של דירת הגג בבניין מושא הפרויקט (תת חלקה 18). חרף הצגתו כבעל ניסיון עשיר בתחום הבניה, לחברה היזמית ולבעליה אין כל ניסיון קודם בתחום פרויקטים לבניה. כמו כן, סלמן אישר כי הדירקטור הנוסף שבחברה, דוד מימון, אינו משמש כדירקטור בחברה מזה זמן רב ואין לו כל קשר לחברה, וחרף עובדה זאת הנ"ל עדיין רשום כדירקטור ברשם החברות. בנוסף, גם איתנות הכלכלית של היזם מוטלת בספק, ועל אף החלטת הוועדה המקומית להציג "דוח איתנות כלכלית מאושר על ידי המנהלת להתחדשות עירונית" הודיעה המנהלת ליזם ביום 14.8.2023 כי החברה היזמית לא עמדה בדרישות. כמו כן, היזם הודיע לבעלי הדירות כי החברה עצמה אינה מעמידה הון עצמי וכי סלמן בכובעו כבעל החברה יעמיד את דירתו בבניין כבטוחה. אלא, שמדובר בדירה העתידה להיהרס במסגרת הפרויקט, ועניין זה יותיר את קניינם של הדיירים כבטוחה היחידה שתיוותר כלפי הגורם המממן.

תשובת התובעים

18. נטען כי החברה היזמית התחייבה שללא ליווי פיננסי לא יהיה פרויקט, וכמו כן החברה תעמיד ערבויות בנקאיות בהתאם לדרישות ההסכם והחוק, לרבות ערבויות על פי חוק המכר לטובת רוכשי הדירות החדשות. בנוסף, הפרויקט לווה על ידי גורמים פיננסיים מקצועיים, דירת הגג של בעל החברה תשועבד כבטוחה נוספת לטובת הגוף המממן, והיזם יעמיד את ההון העצמי הדרוש. בנוסף, הפרויקט אושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אשר בחנה את היזם ואת התכנון ההנדסי והגיעה למסקנה כי מדובר ביזם העומד בסטנדרטים המקצועיים הנדרשים. בהקשר זה, מציינים התובעים כי בהתאם לאספת הדיירים שהתקיימה ביום 5.6.2024 במסגרתה שוב אושרה החברה היזמית, אושרו התמורות ואושרה סוגיית הליווי הפיננסי ומכאן ניתן ללמוד שרוב הדיירים חתמו עם היזמית, ועל כן אין למנהלת התחדשות העירונית כל סמכות למנוע את הפרויקט.

דיון והכרעה

19. אקדים ואומר כי נושא העדר ניסיון החברה היזמית ואיתנותה הכלכלית מהוות נקודות מכריעות באשר לגורלה של התביעה, שכן אלו הן הבסיס להיתכנותו של הפרויקט וממילא לגורל זכויותיהם הקנייניות של הנתבעים (ראו: ת"א (מחוזי ת"א) 8991-10-15 **כוכבה יוסף נ' די סי אס חיזוק מבנים בע"מ** (22.8.2021)). יצוין כי לאורך ההליך התרעתי בפני היזם והתובעים כי נושא זה עומד בבסיס התביעה והפצרתי בהם למצוא פתרונות לקושי זה (כגון הוספת שותף לחברה היזמית) – אך הם סירבו לעשות כן (ראו לדוגמה, בפרוטוקול הדיון



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

מיום 12.5.2024, בעמ' 8 שם הובהר כי לב התיק הוא האיתנות הכלכלית של היזם והבטחת שלמות הבית המשותף).

20. לגופו של עניין, אין מחלוקת שהחברה היזמית חסרת ניסיון בתחום ההתחדשות העירונית וגם בעליה אינו בעל ניסיון רב בפרויקטים מעין אלו (פרוטוקול הדיון מיום 12.5.2024 בעמ' 3 שורות 16-21). אולם, בעובדה זו כשלעצמה אין כדי לקבוע שזכויותיהם הקנייניות של בעלי הדירות ייפגעו באופן המצדיק קביעה שיפוטית שאינה מאפשרת את הוצאתו של הפרויקט אל הפועל. עם זאת, שילוב עובדה זו יחד עם העדר איתנות פיננסית מוכחת בהחלט מוביל למסקנה כי גורל הפרויקט עלול להיות מוטל בספק וממילא זכויותיהם הקנייניות של הנתבעים בסכנה של ממש. בהקשר זה יצוין כי התובעים לא השכילו להביא כל ראיה התומכת בטענותיהם בדבר איתנות כלכלית של החברה היזמית או של היזם. נהפוך הוא. בהתאם לעדותו של היזם, אין לחברה היזמית כל נכסים ואין לה כל פעילות המכניסה כספים (פרוטוקול מיום 12.5.2024, עמ' 3 שורות 35-40). לדברי היזם, הערבות היחידה של החברה היא הערבות שלו וזאת מבלי שהיזם טרח להציג כל מסמך המעיד על ערבות זו וכן על אסמכתאות המעידות על איתנותו הכלכלית – ראו שם, בעמ' 4 שורות 20-6:

”ש. כמה הון עצמי מזרימה החברה?
ת. ככל שידרש.
ש. האם אתה ערב באופן אישי לחברה היזמית?
ת. כן.
ש. יש לך כתב ערבות להראות לי?
ת. לא.
ש. אתה יודע שהחברה היא חברה בע”מ וזה שאתה בא ואומר שאתה ערב זה על הקרח. אני רוצה לראות מסמך כתוב בינך לבין חברה יזמית.
ת. כמו שאמרתי אני התחייבתי לחברה לליווי סגור.
ש. אז אתה לא ערב לחברה?
ת. אני ערב לחברה.
ש. יש לך מסמך כתוב?
ת. לא.
ש. התחייבת בפני הדיירים בכתב?
ת. לא שאני יודע. לחברה עצמה אני יודע שהתחייבתי.”

בכל הכבוד, כשגורל זכויות קנייניות של בעלי דירות מוטל על הכף, לא ניתן להסתפק בהצהרות בלבד, וכפי שאראה להלן, אינן מגובות בכל אסמכתא שניתן לבסס עליה את איתנותה הכלכלית של החברה היזמית.

21. יתר על כן, בנסיבות העניין אף גוף אחר לא ביצע כל בדיקה של איתנות כלכלית של החברה היזמית או היזם, ויוזכר כי חלק מתנאי הוועדה להיתר בתנאים היה בדיקת האיתנות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

הפיננסית של היזם (ראה סעיף 14 להחלטת הוועדה מיום 5.1.2022), אף התובעים לא הביאו כל תימוכין להתקיימות תנאי זה. מנגד, ראש מנהלת התחדשות עירונית בבת-ים, מר עומר זיו, הצהיר בעדותו כי חרף דרישתה של המנהלת מהיזם להציג מסמכים על איתנות הכלכלית של החברה אך היא לא עשתה כן (פרוטוקול מיום 12.5.2024 בעמ' 12, שורות 38-29).

ש: בהחלטת הוועדה מיום 5.1.2022 חלק מדרישות בקרת התוכן זה דו"ח איתנות כלכלית מאושר על ידי המינהלת. האם נכון שדו"ח איתנות כלכלית אמור לשקף את יכולת החברה לעמוד ביכולתיה?
ת: דו"ח איתנות אמור לשקף את יכולת החברה לקדם פרויקט כזה ולסיים אותו.
ש: האם נכון שביקשת מהחברה להציג בפניכם מסמכים שיעידו על האיתנות הכלכלית שלה?
ת: כן
ש: האם נכון שהחברה לא הצליחה להציג דו"ח דירוג אשראי כפי שהתבקשה על ידכם?
ת: נכון
ש: האם נכון שהחברה לא הצליחה לקבל תצהיר רואה חשבון בקשר לפעילותה הכלכלית כפי שהתבקשה?
ת: נכון."

[וראו שם, בעמ' 13 שורות 15-25]

22. מעבר לכך, כל אחד מבעלי דירות התובעים שהעידו בפניי, ציינו כי לא ביצעו כל בדיקה בדבר איתנותה הכלכלית של החברה היזמית (ראו לדוגמה, עדותו של מר יוסף אופנהיימר ששימש אף כנציגות בעלי הדירות – פרוטוקול מיום 14.11.2024 בעמ' 16-17; הגב' צצנשווילי ליובוב, שם בעמ' 19 שורות 47-50). בהקשר זה אף יצוין כי מעדותו של אופנהיימר, שהגיש תצהיר מטעם התובעים, עולה כי הליך בחירת היזם נעשה באופן חפוז כ"בלית ברירה" לאחר שהיזם הציע את עצמו והתובעים העדיפו להשית עליו את הוצאות שיפוץ הבית, שהוכרו כבית מסוכן (שם, עמ' 15 שורות 20-37). מכאן שגם בעלי דירות התובעים, המבקשים לחייב את הנתבעים לחתום על ההסכם, לא פעלו באופן סביר כדי להבטיח את הזכויות על פי ההסכם, ונראה שלקחו סיכון גדול בשל אילוצים אחרים.

23. גם ב"כ הדיירים שאמון על הבטחת הגנת בעלי הדירות בפרויקט העיד כי לא ביצע כל בדיקות של איתנות כלכלית (פרוטוקול מיום 12.5.2024 בעמ' 16 שורות 11-14). יתר על כן, ב"כ הדיירים ציין במכתבו מיום 11.6.2024 כי בדיקת היתכנות כלכלית אינה אפשרית בנסיבות (סעיף 9 למכתב):

"באשר לאיתנות הפיננסית של היזם – בדיקה יזומה על ידי הבעלים באמצעות מומחה מטעמם, אינה בת היתכנות, באשר כל דייר יצטרך



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

לממנה, ועלותה אינה נמוכה. תחת זאת, וכמקובל בפרויקטים "עממיים" אחרים, בדיקת איתנות כלכלית של היזם מבוצעת על ידי מומחים מטעמו של הגוף המלווה פיננסית את הפרויקט. בעיקרון, על אף שהבחנה מיועדת להבטיח את עניינו של הגוף המממן, ולא של הבעלים כפי שהגוף דואג להבהיר, הרי שקיימת חפיפה כמעט מוחלטת באינטרסים להגיע אל ההערכה מציאותית של עמידות היזם, ומשכך, גם אם הבדיקה לא נערכת בעבור הדיירים מלכתחילה, הרי שבדיעבד היא מייצגת נאמנה את עניינם בבחינת האיתנות של היזם. לפיכך, סיכום בעניין זה יעשה עם קבלת הסכם הליווי מאת הגורם המלווה, הביטחונות שהוא יעמיד והביטחונות שלא יבקש לעצמו במסגרת ליווי סגור".

בכל הכבוד, אין מדובר אלא בהתחמקות מלב העניין – הבטחת איתנותה הכלכלית של החברה היזמית לצורך ביצוע הפרויקט שגם לפי עדותו של ב"כ הדיירים אינו פרויקט פשוט שחף מסיכונים. ההסתמכות על כך שלזים דירה בבית המשותף ועל הליווי הפיננסי שנכון להיום לא אושר באופן ודאי (ראו להלן), אינם מאיינים את החשש הממשי מפני מצבה הפיננסי של החברה, שלמצער אינו ברור.

24. העולה מהאמור, שעד היום לא התבצעה כל בדיקה בדבר איתנותה הכלכלית של החברה היזמית וזאת על אף העובדה כי מדובר בחברה חדשה שזה הפרויקט הראשון שלה, ואף לא התבצעה בדיקת איתנות של היזם. התובעים אף לא השכילו להביא כל ראיה או אסמכתא בדבר איתנות כלכלית במסגרת ההליך. האסמכתא היחידה בהקשר זה מטעם התובעים היא החזקה לפיה קבלת ליווי פיננסי מלווה בבדיקת הגוף המלווה בדבר יכולתו הפיננסית של היזם (ראו: סעיף 66 לסיכומי התובעים). ואולם, טענה זו נטענה בעלמא, מה עוד שנכון להיום אין ליווי פיננסי סגור מחמת העדר הסכמות של כלל בעלי הדירות וממילא אין להסתמך על טענה זו בשלב זה.

25. הנה כי כן, התובעים לא עמדו בנטל להראות איתנות כלכלית של החברה היזמית או של היזם, ולטעמי ועל רקע האמור יש לבחון את מהות הפרויקט וההיתכנות להוציא אל הפועל. קביעות אלו יעברו כחוט השני בדיון וההכרעה ביחס לסוגיות להלן.

העדר אישור לליווי פיננסי בהתאם להסכם

טענות הנתבעים



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

26. נטען כי עד היום היזם לא הצליח לקבל אישור כליווי פיננסי לפרויקט. לטענת היזם, הליווי אושר על ידי חברת קוואן (להלן: **חברת הליווי** או **קוואן**) אך בסופו של יום הפרויקט טרם אושר בוועדת האשראי של חברת קוואן. כמו כן, מאחר שאין מדובר בבנק או בחברת ביטוח, לא ברור מהם תנאי האשראי או אלו בטחונות תעמיד החברה ליזם או לבעלי הדירות. עוד נטען כי פנייתו של היזם לחברת קוואן מהווה הפרה יסודית של סעיף 16.1 להסכם התמ"א שמשמעותה בטלות ההסכם.

תשובת התובעים

27. בסיכומיהם מפריכים התובעים את הטענה בדבר בטלות ההסכם, ובהקשר זה נטען כי על פי הפרשנות של סעיף 5.5 להסכם, היזם רשאי לבחור האם להתקשר בליווי ובאיזה מסגרת לקבל את המימון מבנק או מחברת ביטוח לפי שיקול דעתו. התובעים מסתמכים על עדותו של ב"כ הדיירים, עו"ד בן עטיה, בציינו שקוואן הביעה נכונות להתקשר עם היזם בהסכם הליווי ואף העמידה לו מימון ביניים למימון הליכי הרישוי. בנוסף, באספת הדיירים לא נשמעה כל התנגדות להתקשרות עם חברת קוואן כל עוד הליווי יעשה כליווי סגור.

דיון והכרעה

28. גם סוגיה זו יש לבחון על רקע העדר הוכחת איתנות פיננסית של החברה היזמית, שכן ליווי פיננסי מהווה נדבך הכרחי להוצאת הפרויקט אל הפועל. לצורך הדיון אני נכון להניח שהחברה תקבל ליווי פיננסי מחברת קוואן, ועל אף שהתובעים לא המציאו חוות דעת כלכלית, אני מוכן להניח כי מדובר בחברה האמונה על התחום ושיש לה ניסיון במתן ערבויות מעין אלה. אולם, יש לזכור כי בניגוד להסכם ההלוואה שבין היזם ובין החברה המלווה, הסכם הליווי כולל את כלל בעלי הדירות אשר הם צד להסכם וממילא נועד להבטיח את העוגן הפיננסי של בעלי הדירות במקרה של קריסת הפרויקט (סעיף 16.2 להסכם התמ"א; ראו עדותו של ראש המנהלת בפרוטוקול מיום 12.5.2024 עמ' 12-13, שורות 50-22).

29. כמו כן, אין מחלוקת כי הבחירה הראשונה של בעלי הדירות הייתה לליווי בנקאי או של חברת ביטוח, אשר מטבע הדברים נותן ביטחון רב יותר לבעלי הדירות, מכוח היותן חברות ציבוריות לראייה, כי בהסכם התמ"א נקבע בסעיף 5.5 כי קבלת ליווי בנקאי לפרויקט יהווה תנאי מתלה ("התנאי המתלה השישי"):

"5.5 קבלת ליווי בנקאי לפרויקט (להלן: "התנאי המתלה השישי")"



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

קבלת אישור מהבנק המלווה לליווי בנקאי לפרויקט. בכל מקרה של סירוב
בנק המלווה ובלבד שדרישות אלו יהיו מקובלות בפרויקטים מסוג זה, יראו
תנאי זה כתנאי מפסיק.

וכן בסעיף 16.1 להסכם נקבע שהיזם יהיה רשאי לקבל מימון מבנק או חברת ביטוח, כלהלן:

16. מימון פיננסי – ליווי בנקאי

16.1. היזם יהיה רשאי לקבל מימון לביצוע העבודות לפי הסכם זה ו/או כל
חלק מהפרויקט מבנק או חברת ביטוח (לעיל להלן: **"הבנק המלווה"**). מובהר כי הבנק כהגדרתו לעיל יכול ויהיה אחד הבנקים
המסחריים המוכרים בישראל ו/או הבנקים שלהם למשכנתאות ו/או
אחת מחברות הביטוח המובילות בישראל, והליווי יהיה ליווי בנקאי
סגור.

עינינו הרואות כי גם בהתאם להסכם ברירת המחדל היא ליווי בנקאי לפרויקט. יתר על כן,
כפי שנראה מסעיף 5.5 להסכם – קבלת אישור מהבנק המלווה מהווה תנאי מתלה להסכם.
רוצה לומר, כי ליווי בנקאי מהווה אבן ראשה של ההסכם. אמנם אכן, במסגרת סעיף 5.6
להסכם, החל על כל התנאים המתלים בהסכם נקבע כי "היזם יהא רשאי לוותר על קיומו
של אחד או יותר מהתנאים המתלים הכול לפי שיקול דעתו הבלעדי באמצעות הודעה בכתב
אשר ימסור לב"כ הבעלים...". אין מחלוקת שלא נמסרה לבעלי הדירות כל הודעה בכתב
כמתחייב בהסכם וממילא לא התקיים הסייג לתנאי המתלה שבהסכם. אולם, יש ליתן את
הדעת גם ביחס לתנאי המפסיק שבסעיף 5.5 להסכם, לפיו הודעת סירוב של הבנק למתן
ליווי תהווה תנאי מפסיק לחוזה. במקרה דנא לא התקבלה הודעת סירוב מהבנק מן הטעם
הפשוט שהיזם לא עשה כל מאמץ על מנת לקבל אישור מהבנק, וזאת, ייתכן בודעו כי לא
יקבל אישור כזה. כך עולה מעדותו של היזם בפרוטוקול מיום 12.5.2024 בעמ' 3 שורות 15-
11:

"ש: בסעיף 16.1 לחוזה התחייבת לפנות לבנק או לחברת ביטוח לשם ליווי,
תפרט לי באיזה בנק היית.
ת: אני הייתי בבנק בכמה מקומות, יש לי יועץ בשם איתן והוא ליווה אותי
ובחרנו בקוואן שמלווה אותנו.
ש: אתה לא יודע לאיזה בנק פניתם?
ת: פניתי לבנק מזרחי. לא חיכיתי לתשובה כי בחרתי בקוואן."

רוצה לומר שהיזם למעשה הפר את חובתו לפי סעיף 16.1 להסכם ובשיטת "שב ואל תעשה"
בחר לפנות לחברה חוץ בנקאית על מנת לקבל מימון טרם מיצוי ההליכים מול הבנק, וזאת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

בניגוד לסעיפי ההסכם ולרצונם של בעלי הדירות כפי שבא לידי ביטוי בלשון ההסכם. בהצטרף לנסיבות הנוספות לעניין היעדר ביסוס מספק לאיתנות כלכלית של היזם, נראה כי הוויתור על ליווי בנקאי, הדורש, מחד, דרישות קפדניות יותר מהיזם ומאידך נותן בטוחה כלכלית טובה יותר לפרויקט, מחזק את המסקנה בדבר היעדר איתנות כלכלית של היזם לצורך ביצוע פרויקט מסוג זה, וכתוצאה מכך, אף לקיחת סיכונים המשליכים על היתכנות הפרויקט.

30. לא נעלמה מעיני טענת התובעים כי במסגרת הסכם הליווי של קוואן, הערבות ניתנת על ידי חברות ביטוח מוכרות, אך גם בכך אין לאיין את החשש עליו עומדים הנתבעים וזאת על רקע היעדר הוכחת איתנות של החברה היזמית. כל אשר הסתמכו עליו התובעים הוא מכתב עקרוני של קוואן שאין בו כל פרטים בקשר להתחייבויותיהן של חברות הביטוח המלוות, תנאי האשראי, הביטחונות והערבויות לצורך הפרויקט, וזאת במיוחד שקוואן טרם אישרה באופן סופי את הליווי. אלא, שלטענת התובעים בעלי הדירות אשררו את הסכם הליווי עם קוואן במסגרת אסיפה שהתקיימה ביום 5.6.2024, ולטענת ב"כ הדיירים נושאי הביטחונות ותנאי הליווי ייבדקו בהמשך הדרך:

"עם זאת, לא למותר לציין כי הבטחונות המוצעים על ידי הגורם "קוואן פתרונות מימון בע"מ... צריך להיבדק כמתאים וראוי להבטיח את האינטרסים הממוניים של בעלי הדירות אשר אינם רוכשי דירות בפועל, אלא בעלים כעובר למימוש פרויקט תמ"א. ייתכן, שתבקש מטעמי, כבא כוח הבעלים, לקבל התחייבות מאת היזם, כי על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם התמ"א, הרי שמימוש הפרויקט מותנה בקיומו של ליווי פיננסי, ולא ניתן יהיה להסתמך על הון עצמי של היזם בלבד, תוך ויתור על ליווי פיננסי. כמו כן נבקש שייקבע, כי הביטחונות תואמים את חשיפות של הבעלים על פי חוות דעת שהם יקבלו מאת גורם מטעמם, הרשות להתחדשות עירונית או גורם דומה, ללא השתתפות היזם כאחד מהבעלים." (סעיף 12 למכתב ב"כ בעלי הדירות מיום 11.6.2024).

בכל הכבוד, הסתמכות בעלי הדירות ובכללם הנתבעים על בדיקות שיבוצעו בעתיד – שחלקן הגדול היו צריכות להתבצע זה מכבר, אינו מקהה את הסיכון החל על בעלי הדירות ובפרט על הנתבעים בהוצאת הפרויקט אל הפועל. כמו כן, אשרור ההתקשרות עם קוואן על סמך מכתב עקרוני בלבד מבלי שלבעלי הדירות המידע הפרוס בפניהם בקשר לביטחונם הפיננסי כתוצאה מהוצאת הפרויקט אל הפועל – אין בו ממש.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

31. כל אלו מוליכים אותי למסקנה שבהקשר רכיב זה אין בידי לחייב את הנתבעים לחתום על ההסכם ולאשר את העבודות האמורות, ומשעה שההיתר ניתן לחברה היזמית, אין מקום לאשר את הפרויקט בתנאים.

העדר בטחונות ראויים

טענות הנתבעים

32. מדובר בפרויקט מורכב במבנה שהוגדר כמבנה מסוכן. היזם מתכוון כמעט להכפיל את מס' יחידות הדירור מ- 17 יח"ד ל- 32 יח"ד. בנוסף, בכוונתו לחפור חניון מתחת לבניין באופן שחלק מחניות הבעלים יועתקו לחניון תת-קרקעי. כמו כן הוא מתכוון להרוס את הדירה בקומת הגג ולהוסיף עוד 4.5 קומות לבניין הרעוע ממילא ולהוסיף 2 בריכות שחיה. נטען אפוא כי שווי ערבויות הביצוע המקובל בפרויקטים מסוג זה הינו בין 25% ל- 30% לכל הפחות. כך ששווי הערבויות בפרויקט זה אמור לכל הפחות כ- 1,400,000 ש"ח. ואולם, בסעיף 16 להסכם שכותרתו "בטחונות" הועמדה ערבות הביצוע על סך של 300,000 ש"ח לכלל הדיירים, המהווה כ- 5.5% משווי התמורות המינימלי כמפורט לעיל.

תשובת התובעים

33. יצוין שהתובעים בסיכומיהם לא התייחסו לסוגיית תחשיב גובה הערבויות, אך צוין כי בעקבות הדיונים ב"כ היזם הצהיר כי ערבות הביצוע תוגדל מסך של 300,000 ש"ח לסך של 850,000 ש"ח (ראו גם פרוטוקול מיום 5.9.2023, בעמ' 5; יצוין כי בסיכומי התובעים הצהירו שגובה הערבות יעמוד על 900,000 ש"ח). כמו כן היזם שב והצהיר כי תנאי לפרויקט יהיה ליווי פיננסי סגור (ראו למשל תגובת התובעים מיום 15.2.2024).

דין והכרעה

34. אקדים ואומר כי סוגיית גובה הערבות היא סוגיה החוסה תחת התנאים המסחריים של ההסכם שמעצם טיבם וטבעם מהווים תולדה של מו"מ בין הצדדים (ראו: פסק דיני בתיק (מפקח על רישום מקרקעין חולון) 4/282/2021 נ' פולקר, בפסקה 60 והאסמכתאות שם (10.8.2023)) (להלן: **עניין נץ**). למצער, נושא זה הוא עניין שבמומחיות התלוי במשתנים רבים וביניהם מיקום העבודות, מידת מורכבותן, סוגן וכיו"ב - והצדדים לא טרחו להביא חוות דעת בנושא (השוו לעניין נץ, בפסקאות 61-62).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

35. חרף האמור, אני סבור שגם בסוגיה זו יש קושי של ממש הפועל לרעת התובעים. נקודת המוצא לדיון היא הסכם התמ"א במסגרתו הועמדה הערבות על סך 300,000 ש"ח בלבד (סעיף 16 להסכם), וזאת על אף שבמסגרת דו"ח מושחר שהוגש לתיק (ראו הודעת התובעים מיום 2.5.2024) נכתב כי גובה ערבות ביצוע היא בסך 900,000 ש"ח וערבות בדק היא בסך 100,000 ש"ח [יצוין שמאחר והמלל מושחר לא ברור הקשר הקביעה האמורה, ומכל מקום לא מדובר בחוות דעת כלכלית]. ואולם, רק במסגרת ההליך הסכים היום להתחייב שגובה הערבות יוגדל לסך של 900,000 ש"ח כאשר היה מצופה ממנו לאור דו"ח האפס להגדיל את גובה הערבות כבר במסגרת ההסכם או בסמוך לאחר החתימה על ההסכם. בנוסף התרשמתי, גם בנקודה זו, שבעלי הדירות לא נכנסו לעובי הקורה, והסתמכו – כמו בסוגיות אחרות, על ההתפתחויות בעתיד והתחייבויותיו בעל פה של היום, בניגוד לאינטרסים שלהם. כך נשאל ב"כ הדיירים בחקירתו בעניין זה והשיב ש"דובר שנעזך את זה" (לעניין גובה הערבות – א.ש), וגם לשיטתו – מורכבות הפרויקט מחייבת ערבות ממשית (פרוטוקול מיום 12.5.2024, עמ' 18 שורה 46).

36. אמנם בהסכם רגיל מול חברה יזמית לא הייתי מוצא מקום להתערב בהסכמות הצדדים בעניין זה, אולם בנסיבות שבהן עולה חשש ממשי לאיתנותה הכלכלית של החברה היזמית, היה מקום שהתובעים ישכנעו כי גם עניין זה נבדק בקפידה. מאחר שלא הוצגה בפניי חוות דעת כלכלית, אמנם אני יכול לקבוע מה גובה הערבות המינימלית והאם הערבות שהוצעה מספקת בנסיבות, אך כפי שהראיתי להלן ברור בעיני בעלי הדירות וב"כ לא העמיקו בסוגיה זו שיש בה קריטיות להבטחת האינטרסים הרכשיים של בעלי הדירות ובכללם של הנתבעים.

טענות לעניין התכנוני-הנדסי

טענות הנתבעים

37. נטען כי הפרויקט הוגדר על ידי הוועדה המקומית כפרויקט מורכב, וקיים חשש ממשי לגרימת נזק לבניין העולה כדי הצורך בפינוי הדיירים, כפי שעולה מהחלטת הוועדה המקומית ועל כן הנתבעות חוששות מפגיעה בשלומן ובטיחותן. כמו כן, הבית המשותף הוכרז לפני שנים על ידי עיריית בת-ים כבניין מסוכן אשר מהווה סכנה לנפש ולרכוש. ברם, במסגרת הפרויקט, מתוכננת חפירה בעומק של 2 קומות מתחת לבניין לצורך הגדלת מקומות החניה. נטען כי שטח החפירה מתחת לבניין אף גדל לעומת התוכנית אשר הייתה מונחת בפני הוועדה בעת מתן החלטתה, והכוללת בין היתר את הריסת מקלט הבטון הקיים בבניין בקומה 1- המהווה חלק מיסודות הבניין. בנוסף, בתוכנית האחרונה שהוגשה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

מתוכננות להיבנות שתי בריכות בקומות העליונות של הבניין, על אף שבהחלטת הועדה קיימת התייחסות לבריכה אחת בלבד ולא ידוע מהן ההשלכות מבחינת יציבות הבניין.

תשובת התובעים

38. נטען כי רק מוסדות התכנון והרשויות המקומיות הם בעלי הסמכות הבלעדית לאשר עבודות חפירה ובנייה, וכדי לתקוף את החלטות הרשות היה על הנתבעים להגיש השגה על החלטת הועדה המקומית - אך הם לא עשו כן. לגופו של עניין נטען שהליך קבלת היתר הבניה התנהל במוסדות התכנון באופן המקובל, וכפי שעולה מחקירתה של מהנדסת העיר דאז, חפירה לצורך חיזוק הבית היא דבר שבשגרה, וכן שהחפירה דנא מלווה בחוות דעת הנדסיות מטעם הוועדה ומטעם החברה היזמית.

דיון והכרעה

39. ככלל, סמכותו העניינית של מפקח על רישום מקרקעין לדון בתביעה לפי חוק החיזוק מתוחמת לסוגיות קנייניות העולות כתוצאה מהוצאת פרויקט תמ"א 38 אל הפועל, ולא לנושאים התכנוניים עליהם אמונות ועדות התכנון (ראו: עע"מ 7381/15 ש. דורפגר בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה ואח' בפסקה 45 (30.10.2016); עת"מ (תל אביב-יפו) 53123-03-14 מלכה שיין נ' ועדת הערר לתכנון ובניה ת"א, בפסקה 26 (1.1.2015)). עם זאת, אין מדובר בכלל גורף אשר מאיין את סמכותו הטבועה של המפקח לדון בסוגיות אלו הקשורות במישרין לפרויקט מושא התביעה (ראו: עש"א (תל אביב-יפו) 66066-11-22 בנימין בן ציון בנהם נ' רחל לנציאנו, בפסקה 33 (28.12.22)) (להלן: **עניין לנציאנו**).

40. אומר כבר כעת כי חרף הקשיים שאני מוצא בנושא התכנוני, בשים לב לתוצאת פסק הדין איני רואה לנכון לקבוע ממצאים בדבר סבירות הנושא התכנוני ומשכך גם לא אכנס לפרטי התוכניות בנקודה זו. אני גם נכון להניח לצורך הדיון, כי נכון להיום התוכנית ההנדסית עומדת בתקן. עם זאת, מצאתי לעמוד על הנושא התכנוני כתימוכין לכך שמדובר בפרויקט מורכב הטומן בחובו סיכונים לא מבוטלים ליכויותיהם הקנייניות של הנתבעים.

41. למסקנה זו אני מגיע בשל העובדה שאינה נתונה במחלוקת כי בהתאם לתוכנית שאושרה יש צורך בחפירה עמוקה מתחת לבית המשותף (הצדדים חלוקים על עומק החפירה אך מוסכם שמדובר לכל הפחות בעומק של 2 קומות ובשטח של 200 מטר – ראו עדותו של המהנדס שילר מטעם התובעים בעמ' 8 שורות 44-49). הכול מסכימים כי ייתכן שבגינה יצטרכו לפנות את בעלי הדירות מדירתם. ודוק – בהינתן כי מדובר בתמ"א חיזוק ולא בתמ"א הריסה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

ובינו, מדובר במקרה לא נפוץ שמעמיק את הסיכונים לבעלי הדירות (ראו עדותו של המהנדס הורוביץ מטעם הנתבעים בפרוטוקול מיום 16.1.2025 בעמ' 16 שורות 4-7 וגם שורות 9-11). יתרה מכך, על אף שהועדה המקומית אישרה את התוכנית על אף החפירה הצפויה, ועל אף שאני נכון להניח לצורך הדיון כי החפירה כיום עומדת בתקן ההנדסי, כפי שעולה מעדותה של מהנדסת העיר, האחריות על העבודות מוטלת על בעלי הדירות בלבד שהסכימו לתוכנית (פרוטוקול מיום 12.5.2024 עמ' 9 שורות 36-39). יתר על כן, לשאלתי את מהנדסת העיר בחקירתה "כשאני אמור לאשר את העבודות האלה אני יכול להסתמך על ההחלטה שלכם שהיא לא רלוונטית לתוכנית הזאת?" השיבה באופן נחרץ כי האחריות בסופו של יום מוטלת על בעלי הדירות (שם, עמ' 9 שורות 36-39). אלא, שגם הקונסטרוקטור מטעם התובעים הודה בהגיגותו שגם אם ייתן כיום אישור לעבודות החפירה, הוא אינו יכול להתחייב שיפקח על העבודות מתחילתן ועד סופן, בין היתר אם החברה היזמית לא תוכל לשלם לו עבור עבודתו (פרוטוקול מיום 16.1.2025, עמ' 4 שורות 32-35).

42. רוצה לומר כי עצם החפירה מתחת לבית מהווה סיכון לשלמותו, וממילא לשלמותו של הבית המשותף, בין אם מדובר בעומק חפירה שנטען על ידי התובעים ובין אם מדובר בעומק חפירה רחב יותר כנטען על ידי הנתבעים. ברי, כי במצב דברים זה גם אם ניתן כיום אישור הנדסי לעבודות, לא ניתן לקבוע שלא ייגרם לבית המשותף נזק בלתי הפיך המחייב השקעה נוספת של כספים לצורך שיקומו, ובהינתן העדר איתנות פיננסית, ליווי פיננסי ראוי וייתכן שגם ערבויות שאינן מתאימות לסוג העבודות (כאמור, איני מכריע בשאלה זו), הסיכון שעומד בפני בעלי הדירות גדל שבעתיים.

43. חיזוק למסקנה זו אני מוצא אף בהסכם התמ"א עצמו אשר צוין בו שביצוע הפרויקט תלוי "בגורמים כלכליים ותכנוניים מורכבים", ומשכך היזם ביקש להגן על עצמו במקרה שהפרויקט לא ייצא אל הפועל מסיבות של כדאיות כלכלית הוא רשאי ליתן לבעלים הודעת ביטול והפסקת ההסכם (ראו סעיף 6.1 להסכם "ברירת ביטול ראשונה").

44. במאמר מוסגר יצוין, שהנתבעים טענו בסיכומיהם באריכות בעניין מילוי דרישות בקרת התוכן שהוציאה הוועדה המקומית על ידי החברה היזמית, ובין היתר בעניין דוח ביסוס הקרקע והעמדת ערבות בנקאית למילוי הבור. אומר בתמצית, כי אכן התובעים לא המציאו אסמכתא קבילה בעניין מילוי התנאים לעבודות, וכל שהסתמכו עליו היה בגדר שיחות בעל פה עם מנהלת מחלקת תמ"א בעיריית בת ים (ראו סעיפים 3-4 למכתבו של ב"כ הדיירים מיום 11.6.2024 עליו מסתמכים התובעים). ואולם, אני סבור כי נושא זה חורג מתחום סמכותי העניינית, שכן נושא זה נתון לבדיקתה של הוועדה המקומית בלבד ככל ותצטרך לכך בעתיד. ממילא גם לא מצאתי כלל להידרש לבקשת הנתבעים בסיכומיהם להתערבות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

בהחלטותיה של הוועדה המקומית או בהתנהלות אנשיה, עליהם חלה חזקת התקינות המנהלית, וטוב לטענה זו שלא הייתה באה לעולם.

העדר נספח ביטוח

טענות הנתבעים

45. הסכם התמ"א אינו כולל נספח ביטוח כפי שמתחייב בפרויקט מסוג זה, וסעיף הביטוח שבהסכם (סעיף 15) נעדר סכומים, ביטוח לכינון המבנה בערכו המלא למקרה של קריסה, ביטוח אחריות המבוטחים כלפי צד שלישי, ביטוח מעבידים, כיסוי נזקים נלווים וכיו"ב. עוד נטען, כי בפגישה בין הצדדים מיום 31.5.2023 היזם התחייב להעביר נספח ביטוח מפורט שטרם הומצא.

תשובת התובעים

46. לטענת התובעים בסיכומיהם, חזר היזם מספר רב של פעמים כי ימציא ביטוח עבודות כנדרש בפרויקטים מסוג זה, שכן לא יעלה על הדעת כי העבודות לא יתבצעו ללא קבלת נספח ביטוח אשר יהיה מקובל על ב"כ הבעלים. עוד נטען, כי קיומו של ביטוח מקיף ומלא הוא אחד מדרישותיו של הגוף המלווה אשר יעמיד מימון לביצוע הפרויקט כמקובל בפרויקטים מסוג זה.

דיון והכרעה

47. אקדים ואומר כי סוגיית הביטוח היא דוגמה נוספת לכך שהיזם אינו מתייחס ברצינות ראווה לפרויקט ולסיכונים הטמונים בו, ולראייה חקירתו על ידי ב"כ הנתבעים בנושא מיום 12.5.2024 עמ' 6 שורות 4-20 כלהלן:

י"ש. בפרויקט שאין ליווי סגור אין לו נספח ביטוח?
ת. למיטב ידיעתי לכל פרויקט צריך להיות לו נספח ביטוח שמקיף את כל החששות שיש לדיירים. מן הסתם שאני בתור יזם לא רוצה לקחת ריזיקה גם על הנכס שלי שהוא נכס מאד יקר.
ש. הדיירים הם לא איזה צד ג' בפרויקט. יש להם זכות לדעת על מה ביטוח והאם הביטוח כולל פינוי של הדיירים ושהבניין עלול לקרוס ומה גובה סעיפי הביטוח שאתם נותנים ודברים כאלה. אם עד עכשיו לא המצאתם להם נספח ביטוח, מתי אתה מצפה שיומציא להם נספח ביטוח?
ת. אני מאמין שאני אעשה את נספח הביטוח גם להם וגם לנו שלא תהיה שום סכנה.
ש. במקרה שאתם נכנסים לדירה וגורעים חלק מהחדר אתם מבצעים עבודות בתוך הדירה. האם אתם נותנים ביטוח לעבודות שאתם מבצעים בתוך הדירה?
ת. אני בטוח שיהיה ביטוח שיאבטח את הדיירים שמידה ויהיה להם נזק או חלילה לדירה שלהם, אני חוזר שאנחנו לא נותנים לאף דירה שום שטח



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

ולא גובים מהם שום שטח. הכל נעשה בהסכמת הדיירים והדיירים הם שותפים יחד איתי.
ש. אני רוצה שתענה לי בכך או לא. האם כל אחד מדיירי הבניין יקבל בנפרד ביטוח לעבודות שיבוצעו בדירתו?
ת. אם לפי החוק יחייב אותו אני אעשה.
ש. איזה חוק?
ת. החוק שמגן על הדיירים."

למיטב התרשמותי מעדותו זו של היזם, הוא אינו בקיא בתחום וממילא אינו מבין את המשמעויות הביטוחיות של הפרויקט, וזאת לצורך הבטחת נכסיהם של בעלי הדירות. תשובותיו לשאלות היו מתחמקות וספקלטיביות (כלשונו: "אני בטוח שיהיה ביטוח"), וזאת ביחס הפוך למידת הביטחון הפיננסי בו הוא מצוי, כפי שהראיתי לעיל. במצב דברים זה היה מצופה מהיזם להמציא לאלתר את נספח הביטוח ואפילו הסכמה עקרונית במסגרתה ניתן היה ללמוד על סכומי הביטוח ותנאיו. אך היזם התמהמה וחרף הבטחותיו לנתבעים כי ימציא נספח כאמור (ראו מכתבו של היזם מיום 21.6.2023) – עד היום לא הומצא נספח הביטוח. ניכר אף שהנתבעים מודעים לקושי שיש בכך, שעד היום לא הומצא נספח ביטוח ולכן ביקשו בסיכומיהם לכלול את הנושא כתנאי להיתר "בנוסח המקובל בפרויקטים מסוג דומה" (סעיף 138.4 לסיכומי התובעים) – אך בהינתן כי אין לי את הכלים המקצועיים לקבוע בנושא זה ומאחר שלא כל הנתונים פרוסים בפניי, ואף משקבעתי שגם לחברה היזמית אין כל ניסיון בתחום, איני סבור שיש בידי הכלים המשפטיים להורות כן תחת ביטול הפרויקט.

טענות פרטניות לעניין הסכם התמ"א

טענות הנתבעים

48. נטען כי הסכם התמ"א צורף לכתב התביעה ללא הנספחים המפורטים בו, ורק במהלך ההליך הומצאו חלק מהנספחים וחלק מייפוי הכוח שלכאורה נחתמו על ידי מי מבעלי הדירות במועד לא ידוע וללא אימות חתימה. בנוסף, נטען ביחס לסעיפים ספציפיים של ההסכם כי חלקם לא התקיימו חרף התחייבות היזם וחלקם אינם סבירים ובכלל זה - לא צורף כל נספח למינוי נציגות, לא ידוע מי נבחר, מהן סמכויותיו והאם אותה נציגות מונתה כדין.

תשובת התובעים



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

49. בסיכומיהם, התובעים לא התייחסו לסוגיית הנספחים להסכם ואופן החתמת בעלי הדירות עליהם, והתייחסו אך לחלק מטיעוני הנתבעים ביחס לסעיפים שונים בהסכם. מעבר לכך הדגישו כי יקבלו כל שינוי שיתבצע בהסכם במסגרת פסק הדין (סעיף 141.3 לסיכומים).

דיון והכרעה

50. יצוין, כי אף בעיון ראשוני בהסכם החתום, נראה כי הוא רצוף פגמים המשליכים על תוקפו. כך, מתוך שלוש עשרה חתימות על ההסכם עצמו, רק בשלוש מהן ניתן להבין מי הגורם החותם וכן ניכר בעליל שהחתימות הועתקו לכל עמודי ההסכם. למען ההמחשה בנוגע לטיבו של ההסכם האינדיקציה לכך שההסכם עליו חתמו בעלי הדירות לא היה מוגמר – שבסעיף 7.6 לו, נכתב בהדגשה "שלומי (היזם – א"ש) לבדיקתך".

51. כמו כן, אין מחלוקת שלהסכם לא צורפו הנספחים הרלוונטיים, ומכל מקום על הנספחים שצורפו בשלב מאוחר יותר של ההליך היו חסרות חתימות של חלק מבעלי הדירות (ראו בעניין זה בתצהירו של ב"כ הדיירים אשר הסביר כי חלק מבעלי הדירות ביקשו להימנע מלחתום על כל העותקים הנדרשים). בהקשר זה יש לציין במיוחד את היעדרותם של הנספחים הכוללים את חברי הנציגות של הדיירים, שעד היום לא ידועה זהותם, וכן את הפרוגרמה של התוכנית.

52. פגמים אלו מצטרפים למספר פגמים מהותיים שמצאתי בהסכם, שיש בהם כדי לפגוע בבעלי הדירות, במיוחד על רקע מורכבותו של הפרויקט והעדר ניסיונו של היזם, כמו, למשל, הסעיפים הבאים:

(-) העדר נספח הביטוח שעליו עמדתי לעיל;

(-) סעיף 6.1 להסכם שגם עליו עמדתי לעיל – מקנה ליזם אפשרות לבטל את ההסכם אם יתברר שהעסקה אינה כלכלית וליזם יהיה פחות מ-25% רווח. על רקע מורכבותו של הפרויקט והעדר ניסיונו של היזם, סוגיות עליהן עמדתי בהרחבה לעיל נראה בעיני כי זכויותיהם של בעל הדירות עלולות להיפגע באופן דרמטי, כאשר היזם יהיה רשאי לבטל את ההסכם ללא תמורה [ולא נעלם ממני סעיף 6.2 להסכם המקנה לבעלי הדירות אפשרות לנהל מו"מ עם היזם לעניין שינוי תנאי ההסכם – אך בנסיבות בו ניתנת ליזם האפשרות לבטל את ההסכם בעיני סעיף זה מהווה אות מתה];



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

(-) העדר נציגות נבחרת שעל פי ההסכם יש לערב אותה ולקבל הסכמתה בכתב ביחס למספר נושאים מהותיים (ראו למשל סעיף 9.4 להסכם);

(-) סעיף 4.16 להסכם מאפשר ליזם לשנות את החניות המוצמדות לדירות הבעלים, וזאת בסתירה לסעיף 2.13 להסכם לפיו מתחייב היזם שלא לפגוע בחניות אלא בתיאום עם בעל הדירה. [יוער כי הנתבעים עמדו על סעיפים נוספים בתמ"א שלטענתם מקפחים את זכויות בעלי הדירות].

53. חרף האמור, יצוין כי על ההסכם לבדו לא הייתי דוחה את התביעה, שכן בהקשר זה מעוות יוכל לתקון וניתן היה לערוך שינויים בהסכם על בסיס מו"מ בין הצדדים. כמו כן, לא נעלם מעיני כי בעקבות ההליך התקיימה ביום 5.6.2024 אסיפה מחודשת של בעלי הדירות במסגרתה אשררו לכאורה את עיקרי ההסכם ונספחיו (הקיימים), וגם בכך יש כדי לרפא חלק מהפגמים שצוינו לעיל. יחד עם זאת, בהינתן הקשיים האמורים בפרויקט עצמו ובהגנה על זכויותיהם הקנייניות של בעלי הדירות, יש בפגמים שבהסכם כדי לחזק את הקשיים האמורים.

סיכום ביניים

54. הראיתי לעיל, כי הפרויקט מושא התביעה לוקה בקשיים רבים מבחינת היכולת להבטיח את זכויותיהם הקנייניות של בעלי הדירות ובכללם הנתבעים, וזאת לנוכח העדר ניסיון ואי הוכחת איתנות כלכלית מצד החברה היזמית והיזם, העדר אישור לליווי פיננסי בהתאם להסכם, העדר בטחונות והעדר נספח ביטוח המגן על בעלי הדירות. כל זאת על רקע מורכבות הפרויקט והסיכונים הטמונים בו לבעלי הדירות ובכלל זה המורכבות ההנדסית בפרויקט הכוללת חפירה משמעותית תחת הבניין. לעיל גם עמדתי על כך, שחרף הקשיים בפרויקט, התובעים אשר חתמו על ההסכם ובא-כוחם, שאמור להגן על האינטרסים הכלכליים שלהם, לא נתנו דעתם על הקשיים בהם עלולים לעמוד בעתיד עם תחילת הפרויקט ובמהלכו, ובמרבית הנושאים נתנו אמון ביזם או בהתפתחויות עתידיות. זאת למרות שאין ממש באמון זה, שכן היזם והחברה שבבעלותו נעדר ניסיון ולא הוכיחו איתנות פיננסית המתחייבת במקרים מעין אלה.

55. בעניין **שומרוני** שהוזכר לעיל, נקבע כי 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 באותו עניין (בפסקה 27) כלהלן:



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

"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 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, פסקה 25).

56. במקרה דנא אני סבור, שהטעמים בגינם התנגדו הנתבעים לפרויקט יש בהם ממש, והם נוגעים בליבת הפרויקט שהוא באיזון שבין התמורות האפשריות לבעלי הדירות בבית המשותף ובין מידת הסיכון לקניינם, כאשר זו האחרונה מטה את הכף לתוצאת פסק הדין שהינה דחיית התביעה וממילא היעדר אישור לתחילת העבודות. ודוק – הנתבעים עמדו על שלל סוגיות נוספות הנוגעות גם לתום הלב של התובעים והיזם, ובכלל זה אופן קבלת ההחלטות בעניינו של הפרויקט, החלופות ההנדסיות האפשריות לפרויקט שיכול והיה בהן להפחית את מידת הסיכון שבו, אך לא נדרשתי לכל אלה נוכח התוצאה אליה הגעתי, נוכח סוגיות הליבה שהובאו לעיל - שלטעמי מצדיקות כשלעצמן את דחיית התביעה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

57. חרף התוצאה אליה הגעתי, לצורך שלמות התמונה והצגתה בכללותה מצאתי להתייחס בקצרה לשני נושאים נוספים עליהם עמדו הנתבעים – שאת טיעוניהם בהקשרם לא מצאתי לקבל, וזאת בבחינת למעלה מן הצורך.

העדר שוויון בתמורות

טענות הנתבעים

58. נטען כי דירת היזם תהנה מתמורות עודפות על פני דירות יתר בעלי הדירות, בכך שהיזם ייהנה מדירה בקומה גבוהה יותר ממיקום הדירה היום וכן שלדירה תבנה בריכה פרטית.

תשובת התובעים

59. לטענת התובעים אין מחלוקת כי דירתו של מר סלמן צריכה להיחרס לצורך בניית הפרויקט, ואין מחלוקת כי כל בעלי הזכויות בבית המשותף משביחים את נכסיהם באמצעות הפרויקט כולל זו של מר סלמן. על פי חישוב השטחים בתוכנית דירת הגג של מר סלמן שהוצגה לבעלי הזכויות בגרמושקה עליה חתמו בחודש מרץ 2023, השטח העיקרי המוצע לעומת הרישום בנסח הרישום הוא זהה לחלוטין. בנוסף, כל פרטי התמורה הניתנים למר סלמן היו ידועים לכל בעלי דירות וכולם זולת הנתבעים מסכימים להם ואף אשררו אותם.

דיון והכרעה

60. כאמור, במקרה דנא היזם הוא בעליה של דירה בבית המשותף ועובדה זו משליכה במיוחד על נושא התמורות שכן קיים חשש לפיו היזם יפלה עצמו לטובה על פני בעלי הדירות האחרים בעניין זה. חרף האמור, נטל הראייה בנושא זה עודנו מוטל על הנתבעים, שלטעמי לא הצליחו להוכיח העדר שוויון בתמורות בהקשר דירתו העתידית של היזם.

61. נקודת המוצא לדיון בעניין זה היא כי בבואנו לבחון את נושא התמורות, השוויון הרלוונטי הוא השוויון המהותי ולא בהכרח השוויון הכלכלי, כך "שבחינת השוויון בין התוספות לכל אחת מהדירות יבחן קטגורית וכאשר כלל האצבע יהיה האם כל אחת מהדירות זוכה לתוספות שטחים דומות במהותן, בהבדל מדומות בשוויון או בתוספת הערך שהן מוסיפות לכל אחת מהדירות. שנית – ברי כי יש מי מבעלי הדירות שנהנה או סובל יותר מתוספות הבנייה ואולם, על מנת שהתנגדותו תשמע, צריך שהפגיעה בזכויותיו תהיה מהותית, שאם לא כן, המזור לדייר כאמור יהיה, לכל היותר, בתשלומי פיצוי" (עש"א (מחוזי ת"א) 13039-12-20 ניסני נ' חביב, בפסקה 60 (26.4.2021)).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

62. בענייננו, בסיכומיהם זנחו הנתבעים למעשה את הטענה כי דירתו של היזם בהתאם לתוכנית תקבל תמורות נוספות בדמותם של שטחים נוספים. עיקר טיעוניהם של הנתבעים מופנה כלפי העובדה שבניגוד לבעלי הדירות האחרים, היזם יקבל דירה חדשה ומשופצת בקומה גבוהה מזו שדירתו מצויה בה כיום. כפועל יוצא מכך, נטען כי ערכה של דירת היזם תעלה עשרות מונים מזו של יתר בעלי הדירות. באשר לערך הכלכלי, טענה זו אינה עולה בקנה אחד עם הפסיקה שהובאה לעיל בדבר בחינת השוויון המהותי – מה עוד שהנתבעים לא תמכו את טענותיהם בעניין זה בחוות דעת שמאית (ראו למשל: תיק (המפקח על רישום מקרקעין פ"ת) 6/553/2019 **מנדלמן נ' יורשי המנוח סלמן** בפסקאות 58-60 (16.8.2021)).

63. בנוסף על כך, לא ניתן להתעלם מכך שדירתו של היזם היא הדירה העליונה (פנטהאוז) לה מוצמד הגג, ומשכך אין מנוס מהריסת הדירה ובנייה של דירה אחרת במקומה על כל המשתמע מכך. לכן, הטענה בנוגע להעדד שוויון בתמורות אינה יכולה להתקיים בנסיבות האמורות.

פגיעה קניינית בדירות הנתבעים

טענות הנתבעים

64. נתבעת 5 טוענת כי הפרויקט יפגע בחניה הצמודה לדירתה בכך שהיא תופקע לצורך הבנייה תמורת חניה במתקן חניה. בנוסף, הגישה לממ"ד בדירה היא באמצעות גריעת שטח חדר קיים בדירת הנתבעות ויצירת מעין "מסדרון" חסר שימוש בפני עצמו, על חשבון שטח החדר הקיים. משמעות הדבר, שהיזם מבקש לגרוע חלקים מתוך חדר קיים המשרת את הדירה כיום כחדר שינה ולהפוך אותו לשטח חסר שימוש. לטענת הנתבעת 3, מעבר לפגיעה האמורה בנוגע לחלקים מהדירה לצורך גישה לממ"ד, היציאה אל המרפסת שתיבנה מתוכננת מחדר השינה שלה ולא מהסלון, דבר שיפגע לה בפרטיות.

תשובת התובעים

65. לטענת התובעים בסיכומיהם, מדובר בטענות שמקורן באילוצים תכנוניים שחלקם נלקחו בחשבון בעקבות דרישות הנתבעת 5, וכן שלבעלי הדירות הוצגו מספר חלופות תכנוניות שלבסוף נבחרה החלופה שמחייבת שינוי פנימי בדירה.

דיון והכרעה

66. אומר בקצרה, שלא מצאתי לקבל את טענות הנתבעים בעניין זה. מדובר בסוגיות תכנוניות גרידא, מה עוד שמכורח הנסיבות של הוספת ממ"דים ושטחים לדירות ישנם אילוצים תכנוניים המחייבים לעיתים קרובות שינויים פנים דירתיים. ברם, עיון בתצהיר הנתבעת 3



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

מועלה שהיא מתנגדת לכל שינוי בדירה, הגם שחלק מהשינויים עשוי להביא תועלת לדירתה (כגון הוספת שטחים וממ"ד), וזאת בעיקר מן הטעם שהיא לא סומכת על היזם שלטענתה עלול לגרום לנזקים בדירה (סעיפים 3-4 לתצהירה). בכל הכבוד, מדובר בטענות כלליות שאינן עולות בקנה אחד עם מהות הפרויקט ותוצאותיו, מה עוד שהנתבעים לא הוכיחו כל פגיעה בדמות גריעה מהשטח הפרטי (להבדיל משינוי תכנוני פנים דירתי) המצדיק לעיתים התערבות שיפוטית (ראו, עניין **לנציאנו**, בפסקה 43).

67. על רקע האמור לא מצאתי ממש בטענות הנתבעים בהקשר זה, ומשעה שאין בכך כדי להשליך על תוצאת פסק הדין לא מצאתי להרחיב בסוגיה יתר על המידה.

סיכום

68. הנה כי כן, ובהתחשב בכל אחד מהפגמים שמצאתי בפרויקט חיזוק הבית המשותף ובהצטרפותם של כל אלה, מצאתי כי יש לדחות את התביעה נגד הנתבעים, המתנגדים לפרויקט, ולא לאשר את הוצאתו של הפרויקט אל הפועל.

69. יודגש, כי לאורך כל ההליך ניסיתי לשכנע את היזם להכניס שינויים מהותיים בפרויקט ובכלל זה לבסס את איתנותו הכלכלית באמצעות הכנסת חברה שותפה לפרויקט, ליווי פיננסי מהודק וכיו"ב, אך היזם סירב לעשות כן, ולעיתים הצהיר כי ישקול שינויים אך לא עשה כן בפועל. לאורך סיכומיהם, התובעים הצהירו כי יקבלו כל שינוי שאורה להם, וכן ב"כ הדיירים הפציר בעדותו כי אורה על אישור ההסכם בתנאים בהתאם לאפשרות שניתנה לי בחוק החיזוק (סעיף 5(ב) לחוק). עם זאת, לא אכחד, כי גם במסגרת כתיבת פסק הדין ניסיתי בכל כוחי להגיע לתוצאה שאינה בטלות הפרויקט, אך נוכח הנימוקים עליהם עמדתי לעיל אני סבור שאין מנוס מדחיית התביעה. בנסיבות שנוצרו - הקשיים הממשיים בזהות החברה היזמית, האיתנות הפיננסית שלה לצד מורכבות הפרויקט, וכן ביתר הנושאים שהם כתוצאה ישירה מקשיים אלו, אין בידי הכלים (ושמא גם הסמכות) לאשר את הפרויקט בתנאים, שחלקם מהווים תנאים כלכליים המצריכים מומחיות.

70. אני מודע לכך כי התוצאה אליה הגעתי היא תוצאה לא פשוטה עבור בעלי הדירות ובעבור היזם שהשקיע עד כה כספים רבים בבית, אך אני סבור שהצדק מחייב הגנה על בעלי הדירות ובכללם הנתבעים – שלצערי ולמיטב שיפוטני לא יזכו לה במסגרת הפרויקט מושא התביעה. בהקשר זה, יצוין כי בהודעות ובבקשות רבות מהתובעים בשבועות האחרונים למתן פסק דין, צוין כי הפרויקט נדרש לצורך בניית ממ"דים ולהגנה מפני אירועים ביטחוניים, אך יוער



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

כי לא זו תכלית חוק החיזוק שכשמו נועד לקדם חיזוק בתים למניעת רעידות אדמה, ובניית ממ"דים בבית הוא רק תוצאה נלווית לפרויקט, וזאת מבלי להמעיט בחשיבותם הביטחונית.

71. לא אכחד, כי בשל חשיבות פרויקט חיזוק מסוג זה, נעשה מאמץ למצוא נימוקים כבדי משקל לצורך אישורו, אך במכלול הנסיבות אין מנוס מהמסקנה שבאישור של פרויקט כזה על כל סיכוניו עלול הנזק להיות מרובה על התועלת, אם בשל היעדר יכולות לסיים את הפרויקט, אם בשל הסכנה לשלמות הבית המשותף והדירות שבו ואם בשל העדר יכולות מוכחת לשפות את בעלי הדירות במקרים מעין אלו.

72. אשר על כן, דין התביעה נגד הנתבעים 5-2 להידחות. בנסיבות בהם מצאתי כי אין לאשר את הפרויקט מהנסיבות שפורטו מצאתי לדחות את התביעה גם נגד הנתבעת 6 שהיא או מי מטעמה לא טרחו להגיש כתב הגנה (תקנה 130 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן: **התקנות**)).

73. משעה שהתביעה כנגד הנתבעים נדחתה, ראיתי לנכון לפסוק הוצאות לטובת הנתבעים, וזאת בהתאם להוראת תקנה 152 לתקנות המחייבת את הערכאה השיפוטית לפסוק הוצאות בתום הדיון, אלא אם קיימים טעמים מיוחדים שלא לחייבן. בהתאם לתקנה 151(א) לתקנות "חיוב בעל דין בתשלום הוצאות נועד לשפות את בעל הדין שכנגד על הוצאותיו בהליך בהתחשב בתוצאותיו, במשאבים שנדרשו לניהולו ובהתנהלות בעלי הדין".

74. בשים לב לאורך ההליך, המשאבים הרבים שהוצאו בגינו גם על ידי הנתבעים (לרבות חוות דעת מומחה, שכר טרחת עדים וכיו"ב), ובהתחשב בכך שהנתבעים לא הביאו טיעונים שכנגד בעניין זה, הרי שהנתובעים יישאו, ביחד ולחוד, בהוצאות הנתבעים 5-2 בסך כולל של 35,000 ש"ח (מחצית לנתבעים 3-2 ומחצית לנתבעים 5-4).

ניתן היום, יט בתמוז תשפ"ה, 15 ביולי 2025, בהעדר הצדדים.


אורי שלומי
מפקח על רישום מקרקעין
חולון