



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/496/2023

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

לפני כבוד המפקח
על רישום מקרקעין אורי שלומאי

תובעים	1	אשכנזי אלון
	2	אשכנזי שרה רחל
		באמצעות עו"ד כהן עינב
		ששת הימים 30, בני ברק
		טל': 0502730730 פקס: 036019602
	נגד	
נתבעים	1	כהן אנקה
		הרצל 55, בת ים
	2	בנימין מלכה
		הרצל 55, בת ים
	3	נונה מרים
		הרצל 55, בת ים
	4	סייהו יהושע פרג
		הרצל 55, בת ים
	5	סייאו יעקב
		הרצל 55, בת ים
	6	ארזואן יהודה מיכאל
		הרצל 55, בת ים
	7	נתנזון יקותיאל
		הרצל 55, בת ים
	8	ויס רחל
		הרצל 55, בת ים
	9	ויס אמריק
		הרצל 55, בת ים
	10	פיליבה/פרנקו אסתר
		הרצל 55, בת ים
	11	חייקין לאוניד
		הרצל 55, בת ים
	12	סבנקו חייקין ריטה
		הרצל 55, בת ים
	13	איצקוביץ גבריאל
		הרצל 55, בת ים
	14	יפת אסתר
		הרצל 55, בת ים
	15	רוקח יצחק
		הרצל 55, בת ים
	16	שאולזון נלה (ז"ל)
		הרצל 55, בת ים



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/496/2023

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

17	שאלון משה יהודה
	הרצל 55, בת ים
18	שאלון יוסף צבי
	הרצל 55, בת ים
19	דורון טובה
	הרצל 55, בת ים
20	סיטון אליהו אליעד
	הרצל 55, בת ים
21	סיטון מרים מוריה
	הרצל 55, בת ים
22	סיטי פרויקטים הרצל 55 בע"מ
	באמצעות עו"ד פרס אמיר ועו"ד כהן עמית
	הרב ניסנבאום 37 בת ים
	טל': 0545690725 פקס: 03 9007177

פסק דין

1. לפני תביעה אשר עניינה סכסוך קנייני סביב אופן חישוב התמורה וזכויות הבנייה במסגרת פרויקט התחדשות עירונית, ובמסגרתה התבקש להורות על עצירת קידום היתר הבנייה לפרויקט מסוג תמ"א 38. לצורך בירור המחלוקת העובדתית מונה מומחה (מודד) מטעמי, ולאחר שניתנה לצדדים ההזדמנות להגיב לאמור בחוות הדעת - הגיעה העת להכרעה.

תמצית העובדות וטענות הצדדים

- ענייננו בבית המשותף ברחוב הרצל 55, בת ים, הידוע גם כגוש 7141 חלקה 94 (להלן: **הבית המשותף**). הבית המשותף מצוי בהליך של התחדשות עירונית מסוג תמ"א 38 (הריסה ובנייה). התובעים, אלון ושרה רחל אשכנזי, הם בעלי הזכויות בתת חלקה 1 המהווה דירת קומת קרקע/מרתף בבית המשותף (להלן: **התובעים**), הנתבעים 1-21 הם יתר בעלי היחידות בבית המשותף (להלן: **בעלי הדירות או הנתבעים**), והנתבעת 22 היא החברה היזמית "סיטי פרויקטים הרצל 55 בע"מ" (להלן: **החברה היזמית או החברה**).
- סלע המחלוקת בתיק דנן נסוב סביב שאלת הגדרתו וחישובו של שטח "הדירה המקורית" שבבעלות התובעים, אשר ממנו נגזרת זכאותם לתוספות ולשטח דירת התמורה בבניין החדש.
- על פי האמור בכתב התביעה, התובעים, אשר נכנסו בנעלי אבי התובע כבעלי הזכויות בדירה, טענו כי החברה היזמית מיישמת את הוראות הסכם התמ"א, ובפרט את נספח התמורה - נספח ז' להסכם - באופן המקפח ומפלה אותם לרעה ביחס ליתר בעלי הדירות בבית המשותף. להלן הקטעים הרלוונטיים מהסכם התמ"א ומנספח ז' להסכם (פסקה 15 לכתב התביעה, ועמ' 235-233 המצורפים בנספח 4 לכתב התביעה):



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/496/2023

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

" 'דירות ו/או החנויות הבעלים החדשות' או 'היחידות החדשות'. היחידה החדשה אשר יקבל כל אחד מן הבעלים בבניין החדש חלף יחידתו הנוכחית, אשר תירשם על שמו בצו הבית המשותף המתוקן, בשטח ובקו קומה כמפורט בתוכניות עקרוניות ובמפרט, באופן שלפיו בעלי היחידות הנוכחיות יקבלו יחידה חדשה בשטח העולה על שטח היחידה המקורית, הכוללת בנוסף מרחב מוגן בתוספת גודל שלא תפחת מ-12 מ"ר לשטח היחידה הנוכחית, יוצמד לה בנוסף מחסן תת קרקעי ו/או דירת בן 6 מ"ר לפחות (אם העירייה לא תאשר אף מחסן כזה למרות שהתבקשה, היזם יבנה חדר טכני בקומה, שאינו רשום בלשכת רישום המקרקעין, וכן תוצמד בנוסף חניה תקנית רגולרית בחניון התת קרקעי (שאינה במכפיל חניה ו/או כל מתקן מכני אחר). בעלי היחידות הנוכחיות המשמשות למגורים בלבד (דהיינו בעלי זכויות תתי חלקות 1, 3, 15-6) יקבלו בנוסף מרפסת שמש שלא תפחת מ-12 מ"ר ומיקומה של היחידה יהיה קומה אחת לפחות מעל מיקומה של היחידה הנוכחית אותה היא מחליפה. בכל מקרה, היזם ובעל דירת בעלים זכאים להסכים ביניהם בכתב ובחתימתם על כל שינוי במיקום הדירה, מיקומה, גדלה וכל דבר אחר בקשר אליה, בלי לפגוע במיקומן של יתר דירות הבעלים, ויתר הבעלים מוותרים בזאת על כל זכות להתנגד להסכם כזה או למימושו בדרך כלשהי והבעלים מתחייבים להימנע מכל טענה בקשר לכך".

לכל דירה יתווסף ממ"ד 12 מ"ר

לכל דירה יתווסף שטח מרפסת של כ- 12 מ"ר

לכל דירת בעלים חדשה תוצמדנה חניה רגילה אחת

הדירות יימדדו על ידי מודד מוסמך. שטח הדירה החדשה יהיה בהתאם למדידה + 12 מ"ר. שיטת המדידה של הדירה החדשה ושיטת המדידה של הדירה הישנה יהיו זהות - דהיינו אם שטח הדירה הישנה יימדד בשיטת "פלדלת" אז שטח הדירה החדשה יימדד גם הוא בשיטת "פלדלת"

למען הסר ספק, מדידת הדירה הישנה תכלול את כל הדירה (למעט תוספת

בנייה ללא היתר) לרבות שטח מרפסות שירות ו/או שמש..."

5. לשיטת התובעים, הוראות ההסכם קובעות במפורש כי שטח דירת התמורה יחושב לפי שטח המדידה בפועל של הדירה הקיימת, בתוספת של 12 מ"ר לכל הפחות, לרבות מרפסות שירות ושמש. התובעים אף ציינו כי בהתאם למדידה פיזית שנערכה על ידי מודד מוסמך מטעמם, שטח דירתם הנוכחי עומד על 76.10 מ"ר (ולפי מודד המפקח - 77.13 מ"ר), ומשכך זכאים הם לדירת תמורה בשטח של כ-88 מ"ר.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/496/2023

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

6. חרף הוראה זו, בפועל הוקצתה להם על ידי החברה היזמית דירה בשטח של 72.03 מ"ר בלבד, תוך שהיזם הסתמך באופן בלעדי על השטח הרשום בנסח העומד על 50.3 מ"ר. הפער האמור, לשיטת התובעים, נובע בחלקו מבנייה חוקית שבוצעה מכוח היתר בנייה היסטורי בתיק בניין 3682 של עיריית בת-ים מיום 22.4.1973, אשר צורף לכתב התביעה (להלן: **היתר 1973**), אשר ממנו עולה כי מהות הבקשה הייתה 'תוספת מרפסת' בדירת המרתף, כפי שניתן לראות בצילום הבא של ההיתר:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, ת:איו ואגרות), תשל"ל-1970

היתר

היתר בניה מס' 0786 №

3

F499

הועדה המקומית לתכנון ולבניה, בת-ים

תיק מס' 3682
גוש 7141 חלקה 94
מס' תכנית 9185
או תכנית מפורטת.

רשות מקומית בתיים שכונה
בעל ההיתר אסכנזי אלכסנדר
מענו הרצל 55 בת - ים
עורך הבקשה ד"ר ארזי
מענו ד' צמח 22 בת - ים

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית.
על פי אישור הועדה המקומית האמורה 30/9 מיום 13.4.73 מותר:
תוספת מרפסת בקומה קרקע

הד"ר מיקל ירוד

7. על רקע זה טענו התובעים להפליה פסולה ביחס ליתר בעלי הדירות, בטענה כי שטח דירות הנתבעים חושב על בסיס המדידה הפיזית בפועל כמות שהיא (לרבות שטחי מרפסות שנסגרו), על אף שגם בדירותיהם קיים פער מהותי בין הרישום בטאבו לבין המציאות בשטח. עוד נטען כי החברה היזמית נמנעה מבדיקה רוחבית של היתרי הבנייה בדירות האחרות, והפחיתה שטחים אך ורק מדירת התובעים. משכך, ביקשו התובעים להורות על עריכת תחשיב שוויוני שיתקן את שטח דירת התמורה בהתאם.

8. מנגד, הנתבעים ביקשו לדחות את התביעה על הסף. לשיטתם, נספח ז' להסכם התמ"א מחריג במפורש מחישוב התמורה שטחים שנבנו ללא היתר כדין. דירת התובעים במקורה היא דירת מרתף הממוקמת בקומת הקרקע בכיוון מזרח, ושטחה המקורי עמד על 50.3 מ"ר בלבד.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/496/2023

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

התובעים הרחיבו את דירתם הרחבה ניכרת דרומה ומזרחה, תוך פלישה מובהקת לשטחי הרכוש המשותף, סגירת מרפסות וסיפוח שטחים שלא כדין.

9. יתרה מכך, בעת עריכת המדידה, פעלו התובעים בחוסר תום לב והטעו במתכוון את המודד, בכך שהסתירו ממנו את החלקים בדירה שנבנו ללא היתר תוך פלישה לשטח המשותף ובכך העמידו את הפער על כ-26 מ"ר. הובהר כי הפלישה של התובעים לשטח המשותף מעולם לא הוסדרה, ולא נתקבלו עבודה היתר בנייה או הסכמת יתר בעלי הדירות. כמו כן, הנתבעים מכחישים את נפקות ההיתר משנת 1973 וטוענים כי התובעים מפרשים אותו באופן שגוי, שכן היתר בנייה אשר ניתן ביחס לשטח שנלקח מבעליו בלא הסכמתו ובלא רישום בטאבו אינו מקנה לפולש זכות קניינית.

10. עוד נטען כי התביעה הוגשה בחוסר תום לב ומהווה ניסיון סחיטה מובהק. לטענתם, לפני משורת הדין, שרטטה היזמית עבור התובעים בתוכניות ההיתר דירה מועדפת בקומה הרביעית (במקום הקומה הראשונה המגיעה להם לפי הוראות ההסכם המצוטטות בפסקה 15 לכתב התביעה), בעלת כיווני אוויר משופרים (דרום-מערב) ובשטח של 72.03 מ"ר (חלף כ-62.3-66.6 מ"ר שהיו נגזרים משטח הרישום). משכך, התובעים שודרגו באופן מפליג לעומת שאר הדיירים וזכו בהטבות שערכן הכלכלי עולה בהרבה על שווי המטרים הבודדים השנויים במחלוקת. לפיכך, מדובר בתביעה שיש לדחותה תוך חיוב בהוצאות ריאליות, ולקבוע כי דירת התמורה תחושב אך ורק בהתאם לשטחה החוקי והרשום (50.3 מ"ר).

ההשתלשלות הדיונית

11. ביום 01.05.2024 נערך דיון במעמד הצדדים ובאי כוחם לבירור היריעה במחלוקת, זאת בשל הפערים העובדתיים המהותיים שהתגלעו בין הצדדים באשר לאופן המדידה ולשאלת השוויון הכללי בבניין. במהלך הדיון שבו התובעים ועמדו על טענת אי-ההגינות, והדגישו כי בעוד דירות שכניהם נמדדו לפי המצב הקיים בפועל, מדידת דירתם נשענת על השטח המופיע בנסח תוך הפחתת שטחים שנבנו כדין. התובעים שבו והדגישו כי נספח ז' להסכם קובע שהשטח היחיד שיש להחריג מהחישוב הוא שטח שנבנה ללא היתר, בעוד שבעניינם קיים היתר בנייה היסטורי משנת 1973.

12. מנגד, בא כוח הנתבעים חזר על הטענה כי התובעים מבקשים להכשיר שטחים אליהם פלשו ללא היתר. הנתבעים ציינו כי ההיתר ההיסטורי אליו מפנים התובעים מתיר תוספת של 5.5 מ"ר בלבד ברכוש המשותף, ואין בו כדי להכשיר את מלוא השטח העודף על השטח המצוי בנסח. על רקע האמור, המחלוקת תוחמה סביב שאלת שיטת המדידה של דירת התובעים אל מול היתר הבנייה הקיים, וזאת בראי עקרון השוויון אל מול יתר הדירות בבית המשותף.

13. נוכח מחלוקת הצדדים בעניין מדידת דירת התובעים ויתר בעלי הדירות בבית המשותף ובתוקף סמכותי מכוח תקנה 88(א) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן: **התקנות**),



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/496/2023

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

וסעיפים 74-75 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: **חוק המקרקעין**), הוריתי על מינויו של מומחה מטעמי וקבעתי שהמומחה ימדוד את שטח הדירות של התובעים ויתר בעלי הדירות לפי המצב בפועל בהתאם להיתר בנייה. כמו כן קבעתי, כי ככל שבאיזו מן הדירות שתימדדנה יימצא פער בין שטח הדירה בפועל לבין שטחה לפי היתר הבנייה, יציין המומחה זאת באופן מפורש, וימציא חוות דעת המפרטת בטבלה את שטח הדירות בהתאם למדידה, לפי היתר הבנייה ובהתאם לשטח לפי נסח הטאבו וזאת בדומה לטבלה המצויה בנספח 5 שבכתב התביעה.

14. חוות דעתו הראשונה של המומחה נערכה ביום 30.10.2024 והומצאה לצדדים בהחלטתי מיום 3.11.2024 (להלן: **חוות הדעת**), ולנוכח מחלוקות בעניין אופן המדידה, הוריתי על קיומו של קדם משפט שני אשר לאחר הגשת תגובות הצדדים ובקשות ארכה ודחייה שונות מחמת אילוצי יומן, התקיים ביום 29.10.2025. הדיון נסוב סביב ממצאי חוות הדעת, אשר הצביעה על פערים בין השטח הבנוי בפועל לבין השטח המאושר בהיתר הבנייה. בדיון זה טענה החברה היזמית לראשונה כי ההסכם מול הדיירים מבוסס על מדידת הדירה הבנויה בצירוף המרפסות החוקיות המקוריות (לפי תב"ע בי/א2), ועליהם התווספו 12 מ"ר.

15. בסיום הדיון ובהחלטותי העוקבות, הופנו אל המומחה שאלות הבהרה ממוקדות: (א) האם לכל יחידה קיימת מרפסת; (ב) האם המרפסת נבנתה בהיתר כדין; (ג) מהו שטח המרפסת בהיתר לעומת שטחה בפועל במדידה; (ד) האם הפער בין המדידה להיתר נובע משטחי המרפסות. המומחה השיב בהודעותיו מיום 29.10.2025 ומיום 09.11.2025 (שהובאו לעיון ביום 10.11.2025) כי לצורך מענה מדויק ושלם נדרשת מדידה פיזית פרטנית של כלל המרפסות בבניין. בהתאם לכך, בהחלטתי מיום 18.11.2025 הוריתי למומחה לבצע סיור ומדידה משלימה של שטחי המרפסות במימון ביניים של היזם. לאחר עיכובים בתיאום המועד, נערך הסיור ביום 20.01.2026, וביום 15.02.2026 ערך המומחה חוות דעת משלימה (אשר הוגשה לתיק ביום 16.02.2026), שעיקר ממצאיה יפורטו להלן (להלן: **חוות הדעת המשלימה**).

חוות דעת המומחה ועיקרי ממצאיהן

16. מחוות הדעת מיום 30.10.2024 וחוות הדעת המשלימה מיום 15.02.2026, אשר כללה מיפוי חזותי ומדידה פרטנית של המרפסות, עולים הממצאים המרכזיים הבאים:

א- **דירת התובעים (תת-חלקה 1)**: שטחה הרשום של דירת התובעים בצו הבית המשותף עומד על 50.30 מ"ר (וכ-51.66 מ"ר בנסח הזכויות המעודכן), ואילו שטחה אשר נמדד פיזית בפועל עומד על 77.13 מ"ר. עיון בטבלת חישוב השטחים בהיתר הבנייה ההיסטורי מיום 22.04.1973 בארכיב הוועדה המקומית (תיק בניין 3682) מעלה כי שטח הדירה והמרפסת יחד עומד על 60.18 מ"ר בלבד (54.60 מ"ר לפי היתר 1955 המקורי בצירוף 5.58 מ"ר תוספת מרפסת). עם זאת, על פי תחשיביו בהתאם למעטפת ההיתרים בארכיב העמיד המומחה את שטחה המאושר של הדירה על 62.67 מ"ר. קרי, גם לפי התחשיב המיטיב ביותר קיים פער



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/496/2023

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

של 14.46 מ"ר (וכ-16.95 מ"ר לפי טבלת ההיתר גופה), המהווה שטח בנוי בפועל שאינו מגובה בהיתר כדין ונבנה תוך פלישה לרכוש המשותף.

ב- **המצב הרישומי של יתר הדירות (חוות הדעת הראשונה):** בדיקת שטח דירותיהם של יתר בעלי הדירות העלתה כי פערים בין המצב הפיזי למצב הרישומי בטאבו קיימים במרבית דירות הבניין, כפי שעולה מטבלת הרישום בעמוד 2 ומהטבלה ההשוואתית המרכזית בסעיף 5.2 (עמודים 4–5) לחוות הדעת מיום 30.10.2024 :

מדידת שטחי הדירות (עמוד 2 לחו"ד)

קומה	מספר יחידה	שטח	בעלות	מיהות	חלק ברכוש המשותף
מרתף	1	50.30 מ"ר	מר אשכנזי איכסנדר		50/761
	2	25.20 מ"ר	גבי כהן אנה	נתבעת מספר 1	25/761
	3	50.40 מ"ר	מר מלכה בנימין	נתבעת מספר 2	50/761
			גבי נונה מרים	נתבעת מספר 3	
קרקע	4	19.10 מ"ר	מר סייהו יעקב	נתבעת מספר 4	19/761
				נתבעת מספר 5	
	5	71.80 מ"ר	מר ארזאן יהודה מיכאל	נתבעת מספר 6	72/761
	6	43.40 מ"ר	מר נתנון יקותיאל	נתבעת מספר 7	43/761
	7	46.40 מ"ר	גבי ויס רחל	נתבעת מספר 8	46/761
			מר ויס אמריק	נתבעת מספר 9	
	8	52.90 מ"ר	גבי פרנקו אסתר	נתבעת מספר 10	53/761
			מר חייקין לאוניד	נתבעת מספר 11	
ראשונה	9	49.10 מ"ר	גבי חייקין סבינקו ריטה	נתבעת מספר 12	49/761
	10	71.00 מ"ר	מר איצקוביץ גבריאל	נתבעת מספר 13	71/761
	11	55.00 מ"ר	גבי יפת אסתר	נתבעת מספר 14	55/761
	12	52.90 מ"ר	מר רוקח יצחק	נתבעת מספר 15	53/761
שניה			גבי שאוליון נלה	נתבעת מספר 16	
	13	49.10 מ"ר	מר שאוליון משה יהודה	נתבעת מספר 17	49/761
			מר שאוליון יוסף צבי	נתבעת מספר 18	
	14	71.00 מ"ר	גבי דורון טובה	נתבעת מספר 19	71/761
	15	55.00 מ"ר	מר סיטון איילה אליעד	נתבעת מספר 20	
			גבי סיטון מרים מוריה	נתבעת מספר 21	55/761

ג- **ממצאי חוות הדעת המשלימה (סיווג פערי המרפסות):** מחוות הדעת המשלימה מיום 15.02.2026, אשר כללה מדידה פרטנית של המרפסות ב-6 דירות מגורים (יתר הדירות לא נמדדו והאיל והיו נעולות בעת הסיור או שעברו שיפוץ פנימי שמנע זיהוי), עלה כי חלק ניכר ומכריע מהפערים ביתר דירות הבית המשותף נובע ממרפסות שנבנו במקור כחלק ממעטפת המבנה בהיתר כדין (במסגרת סעיף 35(ב) לתוכנית המתאר ב/2א, אשר בעת הקמת המבנה לא חושבו כשטח עיקרי בצו הבית המשותף), בעוד שמקצת הפערים נותרו ללא הסבר תכנוני מובהק במסמכי הוועדה המקומית שהומצאו למומחה.

טענות הצדדים בעקבות ממצאי המומחה

17. לאור חוות דעת המומחה וחוות הדעת המשלימה, נטען על ידי התובעים כי אלו מחזקים את טענתם וכי יש לקבל את תביעתם במלואה. התובעים ביססו את עמדתם על שלושה אדנים מרכזיים:



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/496/2023

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

א- הפרכת הסבר הפערים בשל הוספת מרפסות: התובעים טענו כי מתשובות ההבהרה של המומחה ומחוות הדעת המשלימה עולה כי פערי השטחים בדירות האחרות נובעים מבנייה ללא היתר או מהיתרים שאינם בנמצא. לשיטתם, אף לאחר המדידה המשלימה של המרפסות והוספתן לתחשיב, עדיין נותרו בדירות אחרות בבניין פערי שטח מהותיים בין המצב הפיזי למצב התכנוני (בין 5 ל-14 מ"ר). התובעים נסמכו על סעיף 9.5 להודעת המומחה מיום 09.11.2025 (שהוגשה ביום 10.11.2025), שלפיו ייתכן שפערי המדידה מקורם בבנייה שלא כדין, וטענו כי הדבר שומט את הבסיס תחת הגנת הנתבעים.

ב- תחשיב מפלה והפרת עקרון השוויון: נטען כי החברה היזמית נהגה שלא כהוגן ובאופן מפלה כלפי התובעים ביחס לשכניהם. לטענתם, בעוד שעבור יתר בעלי הדירות התבססה החברה על המדידה הפיזית בפועל כבסיס לחלוקת התמורות, הרי שכלפי התובעים בחרה היזמית להפחית שטחים ולהיצמד לשטח ההיתר ההיסטורי בלבד (62.67 מ"ר). משכך, דרשו התובעים כי עקרון השוויון יחייב לגזור את דירת התמורה שלהם משטח המדידה בפועל (77.13 מ"ר), באופן שיקנה להם דירה בשטח של כ-88 מ"ר בבניין החדש.

ג- חוסר תום לב דיוני מצד הנתבעים: התובעים הלינו על התנהלות בעלי הדירות בעת עריכת המדידה המשלימה ביום 20.01.2026, וטענו כי חלק מהם סיכלו במכוון את בדיקת המרפסות ומנעו את כניסת המודד לדירותיהם (בטענה כי הדירות "סגורות" או מצויות "בשיפוץ כוללי"), וזאת במטרה להסתיר עבירות בנייה ואי-התאמות להיתר. 18. מנגד, הנתבעים דחו את טענות התובעים וטענו כי ממצאי חוות הדעת המשלימה שומטים את הקרקע תחת בסיס התביעה וחושפים ניסיון פסול להשגת זכויות יתר על חשבון יתר השכנים:

א- ההבחנה בין מרפסות חוקיות לפלישה לרכוש משותף: הנתבעים טענו כי ממצאי המומחה מבהירים שעיקר הפערים בדירות האחרות מקורו במרפסות שנבנו כדין כחלק ממעטפת הבניין המקורית (אשר היסטורית לא נרשמו כשטח עיקרי בצו הבית המשותף). לעומת זאת, הפער החריג בדירת התובעים (העומד על כ-14.5 מ"ר מעבר להיתר) נובע אך ורק מפלישה פיזית לרכוש המשותף. משכך, ובהתאם להוראות נספח ז' להסכם התמ"א המחריגות באופן מפורש שטחים שנבנו ללא היתר, אין להביא שטח זה בחשבון התמורה. הנתבעים נסמכו גם על הודעת האדריכלית מטעם החברה היזמית (נספח ב' לתגובתם מיום 11.05.2026), כי לפי סעיף 35(ב) לתוכנית המתאר ב/2א שהייתה בתוקף בעת הקמת המבנה, מרפסות פתוחות (עד 30%) הותרו ונבנו כדין במעטפת הבניין, גם אם לא נכללו בשטח הרשום בטאבו.

ב- השמטת עובדות מהותיות ושדרוג חריג: עוד נטען כי התובעים העלימו מבית המשפט את העובדה שהם עצמם זכו להטבות יוצאות דופן ביחס ליתר הדיירים. בעוד שכלל



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/496/2023

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

בעלי הדירות עלו קומה אחת בלבד ביחס למיקומם המקורי, דירת התובעים שודרגה מקומת מרתף/קרקע עורפית ומוסתרת והועתקה אל הקומה הרביעית של המבנה החדש, תוך שדרוג כיווני האוויר לדרום-מערב פתוח. לשיטת התובעים, שדרוג זה מגלם השבחה כלכלית אדירה השווה למאות אלפי שקלים, ומאיין לחלוטין כל טענת קיפוח בשל פער תכנוני זניח של מטרים בודדים.

ג- כשל ראייתי: לבסוף, טענו התובעים לכשל ראייתי היורד לשורש העניין, שכן התובעים לא צירפו לתביעתם חוות דעת של שמאי מקרקעין המבססת את טענת אי-השוויון. בהיעדר תשתית שמאית המכמתת את שווי התמורות, לא הוכח כל הפסד כלכלי מול השדרוג שניתן. מנגד, קבלת התביעה תפגע באינטרס ההסתמכות של רוב בעלי הדירות ותערער את מאזנו הכלכלי של הפרויקט כולו.

המשך ההליכים הדיוניים

19. בהחלטתי מיום 25.05.2026 ציינתי כי עת כתיבת פסק הדין סברתי כי נכון יהיה לכנס את הצדדים פעם נוספת כדי לבחון מתווה מוסכם שיאפשר את קידום הפרויקט חלף מתן פסק דין, וקבעתי מועד לדיון. לאחר דחיות לבקשת באי כוח הצדדים נקבע הדיון ליום 17.06.2026 בהיוועדות חזותית, ובהמשך נדחה לדיון פרונטלי ליום 19.07.2026.

20. ביום 10.06.2026 הוגשה בקשת התובעים 1-19, באמצעות נציגיהם ב"ועדת ההיגוי" של הבית המשותף ועו"ד יקותיאל נתנזון, לסילוק התובענה על הסף מחמת היעדר המצאה כדן והסתרת עובדות מהותיות. במסגרת הבקשה נטען כי כתב התביעה ונספחיו מעולם לא הומצאו לידיהם כדן במשך קרוב לשלוש שנים, וכי איש מהם לא הסמיך את ב"כ היזמית או את עו"ד פלג לייצגם בהליך זה.

21. לגופו של עניין נטען בבקשה כי התובע 1 רכש את הדירה מאביו ביום 09.07.2023 ורשם לטובתו הערת אזהרה תוך הפרת סעיף 7 להסכם התמ"א, ובמקביל סירב לחתום על מסמכי הפרויקט - סירוב המהווה את המכשול הבלעדי לקבלת היתר הבנייה ומעכב את תחילת העבודות. כמו כן, טענו בעלי הדירות כי אצל יתר הדירות קיים מתאם מלא בין השטח הבנוי לבין צו הבית המשותף (בכפוף למרפסות המקוריות), וכי הפלישה לרכוש המשותף התבצעה באופן בלעדי בדירת המרתף. משכך, עתרו לסילוק התביעה על הסף, ולחלופין לחיוב התובעים לחתום על מסמכי ההסכם ולקביעה כי הם זכאים לדירת תמורה בקומה הראשונה בשטח של 66.6 מ"ר בלבד.

22. ביום 14.07.2026 ניתנה החלטתי הדוחה את בקשת הסילוק על הסף של עו"ד נתנזון מחמת שיהיו ניכר, היעדר ייפוי כוח כדן מיתר הדיירים ותחולת "כלל הידיעה", תוך חיובו בהוצאות התובעים בסך 800 ש"ח.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון**

מס' תיק: 4/496/2023

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

23. ביום 19.07.2026 התקיים דיון בהשתתפות הצדדים, באי-כוחם ועו"ד נתנון. בדיון גובש מתווה פשרה עקרוני וניתנה לצדדים שהות להגיש הסכם חתום. ואולם, ביום 25.08.2026 הודיעו התובעים כי לאחר בחינת טיוטת הפשרה לא עלה בידי הצדדים להגיע להסכמות, וביקשו מתן פסק דין על יסוד החומר הקיים בתיק.

דיון והכרעה

24. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות על נספחיהם, בפרוטוקולי הדיונים ובשתי חוות הדעת של המומחה מטעמי באתי לכלל מסקנה כי דין התביעה להידחות לגופה, הכל כפי שיפורט להלן.

א. טענות מקדמיות: סמכות עניינית, תוקף ההמצאה ומעמד ועדת ההיגוי

25. תביעה זו הוגשה מכוח סעיפים 71-72 לחוק המקרקעין וסעיפים 5 ו-5א לחוק המקרקעין (חיזוק) בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: **חוק החיזוק**). הלכה פסוקה היא כי למפקח על רישום מקרקעין נתונה סמכות שיפוט ייחודית ורחבה לדון ולהכריע בכל סכסוך שבין בעלי הדירות הנוגע לביצוע עבודות חיזוק או הריסה ובנייה.

"הנה, בעיניי, לשון סעיף 72(א) לחוק המקרקעין מלמדת - בצורה חד-משמעית - על הענקת סמכות ייחודית למפקח לדון בכל סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף, בדבר זכויותיהם או חובותיהם, הנובע מחוק החיזוק. אין בלשונו של סעיף 5 לחוק החיזוק כדי לסתור מסקנה זו."

(ע"א 3700/15 רוט נ' עגנון (27.06.2016)).

אף שסעיף 72(א) עוסק בסכסוכים שבין בעלי הדירות, איש מבעלי הדין לא כפר בסמכותו של מותב זה או בזכות עמידתה של היזמית בהליך זה. ואולם, גם לגופו של עניין, התביעה הוגשה נגד כלל בעלי הדירות אשר חתמו על הסכם התמ"א, ולהם אחריות כלפי התובעים כבעליהם של דירה שלטענתם נפגעת כתוצאה מהסכם התמ"א, לצד החברה היזמית האמונה על חלוקת התמורות והגשת היתר הבנייה.

26. אמנם, ייפוי הכוח שניתן לעו"ד מיכאל פלג (ב"כ הדיירים בעסקת התמ"א) הוגבל לליווי העסקה התכנונית בלבד ומעולם לא הסמיכו לייצגם בהליכים שיפוטיים (כעולה מתצהירו מיום 16.07.2026). ואולם, בנסיבות המקרה דנן, אין לאפשר לבעלי הדירות להישמע בטענה של היעדר המצאה פורמלית. הוכח ברמת ההוכחה הנדרשת כי עותק מלא מכתב התביעה וההזמנה לדיון הובאו לידיעתם המלאה של כלל בעלי הדירות כבר בחודש ינואר 2024, שהנתבעים ידעו אודות פרטי ההליך, צירפו את נציגיהם ושתפו פעולה באופן פוזיטיבי לאורך זמן עם סיורי המומחה מטעם המפקח, כך שבוודאי קיים במקרה זה כלל הידיעה (רע"א 1415/04 **סרביאן נ' סרביאן**, פ"ד (נט) 440 (2004); בש"א 1788/06 **קלינגר נ' זקס**, פסקאות 7-6, 12-9 (13.11.2007)). לפיכך, בעל דין שידע בפועל על ההליך, השתתף בו למעשה או ידע על קיומו ושתק



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון**

מס' תיק: 4/496/2023

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

בחוסר תום לב במשך קרוב לשלוש שנים - מושתק ומנוע מלהעלות בדיעבד טענות פגמי המצאה, וטענה זו נגועה בשיהוי כבד, מהווה שימוש לרעה בהליכי משפט ומובילה לדחיית הטענה.

27. באשר למעמדה של "ועדת ההיגוי": ראשית, הדין אינו מכיר ביצור משפטי עצמאי הקרוי "ועדת ההיגוי", אלא בנציגות חוקית שמונתה לפי חוק המקרקעין; שנית, והוא העיקר, סמכותה הסטטוטורית של נציגות הבית המשותף מכוח סעיפים 65 ו-69 לחוק המקרקעין מוגבלת להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף בלבד (ע"א 98/80 **קדמת לוד בע"מ נ' נציגות הבית המשותף רחוב רבי עקיבא 77 לוד**, פ"ד לו(2) 21 (1981)), הנציגות אינה מוסמכת לייצג בעלי דירות בהליכים הנוגעים לזכויותיהם הקנייניות האישיות. עם זאת, בעלי הדירות רשאים להסמך גורמים מטעמם (לרבות חברי ועדת ההיגוי) לשמש שלוחיהם בהתאם לדין הכללי (בהרשאה בכתב, בעל-פה או בהתנהגות); ואולם, בהיעדר ייפוי כוח או הרשאה תקפה כאמור, אין בכוחה של ועדת ההיגוי להתגונן בשם בעלי הדירות בעניינים קנייניים אישיים.

ב. המסגרת הנורמטיבית - תכליתו של חוק החיזוק

28. בראשית הדברים יש להדגיש מושכלות יסוד: תכליתו המרכזית של חוק החיזוק היא הגנה על שלום הציבור, הצלת חיי אדם ועידוד חיזוקם וחיידושם של מבנים ישנים מפני רעידות אדמה, לצד השבחת הבית המשותף ורווחת הדיירים (רע"א 1002/14 **שומרוני נ' קופמן ואח'**, פסקאות 17–19 (09.07.2014); ע"א 3700/15 **רוט נ' עגנון** (27.06.2016)).

29. לשם הגשמת מטרה חיונית זו, יצר המחוקק בסעיף 5 לחוק החיזוק מנגנון המאפשר ביצוע עבודות הריסה ובנייה מחדש אף בהיעדר הסכמה פה-אחד, בהתקיים הרוב הסטטוטורי הנדרש ולאחר שניתנה לכל בעל דירה הזדמנות טיעון נאותה. מנגנון זה נועד למנוע מצב שבו בעל דירה יחיד מסכל באופן בלתי סביר פרויקט בטיחותי, תוך שמירה על איזון ראוי ובחינת פגיעה מידתית בזכויות המיעוט. בהתאם לכך, נקבע בפסיקה כי פרויקטים של התחדשות עירונית לא נועדו לשמש מנוף לחץ להכשרתם בדיעבד של שטחים שסופחו שלא כדין מהרכוש המשותף, או כלי לעשיית עושר על חשבון יתר בעלי הדירות. אמנם, על היזם ובעלי הדירות להקפיד על עקרון השוויון המהותי-כמותי, אך בפסיקה עקבית נקבע כי אין לאפשר לבעל דירה למנף פלישה או עבירת בנייה לשם קבלת תמורות עודפות, וכי זכותו של דייר לתמורה נגזרת אך ורק מזכויותיו החוקיות המוכחות (ראו והשוו: עש"א (מחוזי ת"א) 69335-06-23 **ניר נ' נאור** (24.01.2024); עש"א (מחוזי ת"א) 14413-02-22 **שוחט נ' פריץ** (26.04.2022) (להלן: עניין **שוחט**)).

ג. המישור העובדתי והראייתי – אימוצה של חוות הדעת של המומחה מטעמי

30. לאחר שבחנתי את שתי חוות הדעת של המומחה מטעמי, המודד ושמאי המקרקעין זהר עירון (חוות הדעת הראשונה מיום 30.10.2024 וחוות הדעת המשלימה מיום 15.02.2026), מצאתי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/496/2023

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

לנכון לאמץ את ממצאיהן במלואם ולבכרן על פני חוות דעתה של האדריכלית הגב' עדנה מור מטעם התובעים, וזאת מן הטעמים שיפורטו להלן:

31. מושכלות יסוד הן כי חוות דעתו של מומחה מקצועי שמונה על ידי הערכאה השיפוטית נהנית ממעמד מיוחד כזרועו הארוכה של בית המשפט (רע"א 7863/17 פלונית נ' הפול חברה לביטוח בע"מ (17.12.2017); ע"א 4330/07 מוזס נ' מדינת ישראל (05.03.2009)), משכך, ככלל תאמץ הערכאה השיפוטית את ממצאי המומחה שמונה מטעמה, "אלא אם כן נראית סיבה בולטת לעין שלא לעשות זאת" (ע"א 558/96 חברת שיכון עובדים בע"מ נ' רוזנטל, פ"ד נב(4) 563, 569 (1998)).

32. ואולם, מעבר למעמדו המוסדי של המומחה מטעם בית המשפט, גם לגופו של עניין מצאתי שיש להעדיף את חוות הדעת מטעם המודד מטעמי. המומחה ערך בדיקה תלת-שכבתית סדורה שהצליבה בין המדידה הפיזית בפועל בשטח, היתרי הבנייה ההיסטוריים בארכיב עיריית בת ים ותשריט צו רישום הבית המשותף (הכל בהתאם לכללי צו מכר דירות). מנגד, חוות דעתה של האדריכלית מור מטעם התובעים נשענה על הנחות עובדתיות ספקולטיביות - דוגמת ההשערה כי המרפסת המזרחית נבנתה כביכול בידי 'הקבלן המקורי בשנות החמישים' - טענה נטולת כל אחיזה במסמכים רשמיים. יתר על כן, עיון בחוות דעתה של הגב' מור עצמה (מוצג 5) מעלה כי אף לשיטתה שטח דירת התובעים לפי היתרי הבנייה (ההיתר המקורי של הבית משנת 1955 והיתר 1973) עומד על 60.18 מ"ר בלבד, כפי שניתן להיווכח מפירוט השטחים המופיע בהיתר 1973 כלהלן, כי שטח הדירה המקורי בהיתר משנת 1955 (רישיון בנייה מיום 21.02.1956) הוא 54.60 מ"ר, ושטח תוספת המרפסת הוא 5.58 מ"ר, ובסך הכל 60.18 מ"ר:

מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/496/2023

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

[illegible]

ויודגש: מעבר לתוספת מרפסת זו (שסומנה בחוות דעת המומחה עירון כמרפסת הדרומית בשטח 5.73 מ"ר), לא אושרה בהיתר זה כל הרחבה נוספת לדירה, והתובעים גם לא הצביעו על היתר מאוחר לו.

33. יתר על כן, בעוד שמומחית התובעים התעלמה בחוות דעתה מהוראתו הקטגורית של נספח ז' להסכם התמ"א (המחריגה באופן מפורש תוספות בנייה ללא היתר) וכללה בחישוביה שטח של כ-14.5 מ"ר שנבנה תוך פלישה ישירה לרכוש המשותף (לרבות למקלט ולחדר המדרגות), המומחה מטעמי בודד במדויק את השטח המאושר בהיתר (62.67 מ"ר) אל מול שטח המדידה בפועל (77.13 מ"ר), וקבע כי יתרת השטח אינה נהנית מכיסוי תכנוני כלשהו ומהווה שטח שנבנה ללא היתר. רוצה לומר, שהמומחית מטעם התובעים התעלמה מהשטח שנבנה ללא היתר, וזאת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/496/2023

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

בניגוד לאמור בהסכם התמ"א. חרף כל זאת יש אף לציין כי המומחה מטעמי העמיד את שטח המאוסר של התובעים לפי מעטפת ההיתרים על 62.67 מ"ר.

34. באשר להשוואה בין דירת התובעים ליתר הדירות בבית המשותף - עיון בתשריטי הבית המשותף ובתוכניות המבנה מלמד על הבדל פיזי והנדסי מובהק בין הדירות: דירת התובעים היא דירת קרקע/מרתף עורפית הגובלת ישירות בחצר המשותפת, במקלט ובחדר המדרגות - דבר שאפשר פיזית את הרחבתה ופלישתה לשטחים אלה; לעומת זאת, יתר הדירות ממוקמות בקומות העליונות של המבנה, ורובם המכריע של הפערים בהן נובע ממרפסות מקוריות שנבנו כדין במעטפת הבניין מכוח תוכנית המתאר ב/2א (סעיף 35(ב)). משכך, לא עלה בידי התובעים להפריך נתונים אלה, המובילים למסקנה הברורה כי שטח דירתם החוקי עומד על 62.67 מ"ר וכל שטח מעבר לכך הינו פרי פלישה בלתי מורשית לרכוש המשותף. לכן גם יש לדחות את טענת התובעים ביחס לעבודת המומחה מטעמי שכן לטענתם במועד הסיום נבדקו מרפסות ב-6 דירות בלבד, בעוד שיתר הדירות היו נעולות או בשיפוץ, וטענו ללא תשתית ראייתית כי הדיירים נמנעו במכוון מפתחת הדלת כדי להסתיר חריגות בנייה. בהקשר זה, התובעים לא הגישו חוות דעת שמאית מטעמם, לא ביקשו צו לכניסה לדירות ולא הציגו כל ראיה פוזיטיבית לקיומן של חריגות בנייה אצל שכניהם, ומשכך לא עמדו בנטל ההוכחה המוטל עליהם.

35. זאת ועוד: התובעים ביססו את תביעתם על פסיקת בית המשפט המחוזי בעניין עקרון השוויון המהותי-כמותי בפרויקטים של תמ"א 38 (עש"א (מחוזי ת"א) 19339-01-23 **אייזן נ' טקר ואח'** (15.05.2023), בקשת רשות ערעור עליו נדחתה ברע"א 5108/23 (16.11.2023); עניין **שוחט**; עש"א (מחוזי ת"א) 13039-12-20 **ניסני נ' חביב** (26.04.2021)). על יסוד פסיקה זו טענו כי מאחר שדירתם נמדדה בפועל בשטח של 77.13 מ"ר, הרי שהקצאת דירת תמורה בת כ-73 מ"ר (72.03 מ"ר) מהווה גריעה כמותית המפרה את השוויון ביחס ליתר בעלי הדירות. אלא שנקודת המוצא להשוואה הכמותית היא שטח החוקי והמאוסר של הדירות, ואין בעל דירה זכאי לדרוש שוויון המבוסס על שטח שנבנה ללא היתר או תוך פלישה לקניינם של אחרים (ראו עניין **שוחט**, בפסקה 33).

36. אף לו הייתי מניח - לצורך הדיון בלבד וכטענת התובעים - כי גם בדירות אחרות בבית המשותף קיימים שטחים שנבנו בסטייה מהיתר, אין התובעים יכולים להיבנות מכך כדי לזכות בתמורה עבור עבירת בנייה שביצעו בעצמם. הלכה פסוקה ומושרשת כי 'אין שוויון בחטא' - אדם שביצע עבירה או מעשה בלתי-חוקי אינו יכול לדרוש מן הרשות או מן הערכאה השיפוטית להעניק לו טובת הנאה בלתי-חוקית אך מן הטעם שאחר זכה בה בטעות או במחדל (בג"ץ 637/89 **חוקה למדינת ישראל נ' שר האוצר**, פ"ד מו(1) 191, 203 (1991)). כך גם בענייננו - אין מקום לתת יד להכשרת פלישות ועבירות בנייה דרך חלוקת תמורות יזמיות, שכן בעל דירה המבקש לקבל זכויות יתר בגין שטח פלישה חוטא פעמיים: פעם אחת בעצם הפלישה, ופעם שנייה בניסיונו להפיק ממנה רווח כלכלי ישיר על חשבון קניינם של שכניו (ראו, לדוגמה, (ת"א (מחוזי ת"א) 49303-10-20 **ניר ואח' נ' שעשע ואח'**, בפסקה 108 (12.07.2023)).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/496/2023

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

ד. לשונו הברורה של הסכם התמ"א ודיני הבית המשותף: 'אין חוטא יוצא נשכר'

37. מעבר לאמור, דין התביעה להידחות מכוח ההסכמות החוזיות המפורשות שעליהן נשענת העסקה כולה. בנספח ז' להסכם התמ"א, הקובע את מנגנון המדידה והתמורות, קבעו הצדדים בלשון ברורה וחד-משמעית: "למען הסר ספק, מדידת הדירה הישנה תכלול את כל הדירה (למעט תוספת בנייה ללא היתר) לרבות שטח מרפסות שירות ו/או שמש". קרי - גם מלשון ההסכם עולה שלתובעים, כמי שבאו בנעלי אביהם שחתם על ההסכם, לא יהיו כל זכויות ביחס לתוספות שנבנו ללא היתר.

38. מעבר להיבט החוזי, הדברים מבוססים על אדני דיני הבית המשותף. סעיפים 52, 55 ו-62(א) לחוק המקרקעין קובעים כי הרכוש המשותף שייך לכלל בעלי הדירות, וכל גריעה ממנו והצמדתו לדירה מסוימת מחייבת ככלל את הסכמת כלל בעלי הדירות (בכפוף לחריגים סטטוטוריים מפורשים כגון סעיף 71 לחוק) (רע"א 259/99 חברת פליצ'ה ראובן בע"מ נ' סופיוב, פ"ד נה(3) 385, 401-402 (2001); ע"א 136/63 לווינהיים נ' שורצמן, פ"ד יז 1722 (1963); ע"א 93/81 אליאס נ' שיפר, פ"ד לז(2) 444 (1983)).

39. בענייננו, התובעים לא הציגו בדל ראיה - לא בצו הרישום, לא בתקנון ולא בפרוטוקול אסיפת דיירים - לכך שניתנה אי-פעם הסכמת יתר בעלי הדירות להרחבת דירת המרתף ולסיפוח שטח של 14.46 מ"ר מתוך חצר הבית המשותף, חדר המדרגות והמקלט. שטח זה מעולם לא חדל מלהיות רכוש משותף השייך לכלל בעלי 15 תת-החלקות (היחידות) בבית המשותף. דרישת התובעים להעניק להם תוספת שטח בדירת התמורה בגין שטח שנבנה ללא היתר ותוך פלישה קניינית מהווה ניסיון פסול להכשיר עבירת בנייה דרך מנגנון התמורות היזמיות, וזאת בניגוד מוחלט למושכלת היסוד לפיה 'אין חוטא נשכר'.

40. על כך אוסיף, כי ממצאי חוות דעת המומחה מטעמי מעלים כי שטחה החוקי המאושר של דירת התובעים בהיתרי הבנייה עומד על 62.67 מ"ר. בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם התמ"א (תוספת 12 מ"ר לשטח החוקי), שטח דירת התמורה התיאורטי המגיע להם עומד על 74.67 מ"ר. בפועל, בתוכנית הבקשה להיתר הוקצתה לתובעים דירת תמורה בשטח של 72.03 מ"ר (כ-73 מ"ר). מדובר אפוא בפער חשבוני זניח של כ-1.67 עד 2.64 מ"ר (תלוי בחלופות ההשוואה בין 74.67 מ"ר ל-73 או 72.03 מ"ר), הנובע מאילוצים תכנוניים לגיטימיים של חלוקת הקומות במבנה החדש, פער זה מתגמד ונבלע אל מול מאזן התמורות הכולל והשדרוג הממשי שהוצע לתובעים: בעוד שכלל בעלי הדירות בבניין הועלו קומה אחת בלבד ביחס למיקומם המקורי, דירת התובעים - אשר שכנה במקורה במיקום הנחות ביותר בבניין (קומת מרתף/קרקע עורפית ומוסתר) - הוקצתה בתוכניות הבקשה להיתר בקומה הרביעית בבניין החדש, תוך שדרוג כיווני האוויר לדרום-מערב פתוח. שדרוג אנכי יוצא דופן של 4 קומות מלאות מהווה רכיב משמעותי במכלול התמורות, המאזן ואף עולה בערכו על הסטייה התכנונית המינורית בשטח



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/496/2023

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

הדירה. התעקשותם של התובעים על ניהול הליך משפטי ממושך במשך קרוב לשלוש שנים, השהיית הליכי הרישוי בעירייה והעמדת הפרויקט כולו בסכנת ביטול בשל פער מינורי זה - כל זאת תוך העלאת דרישה לקבלת תמורה בגין פלישה לרכוש המשותף והתעלמות מוחלטת מההטבה שהוקצתה להם בקומה הרביעית - מהווה התנהלות חסרת תום לב העולה כדי שימוש לרעה בהליכי משפט.

ה. הכרעה אופרטיבית והוצאות

41. מכל הטעמים שפורטו לעיל, אני מורה על דחיית התביעה על כלל סעדיה.
42. כתוצאה מכך, נקבע בזאת כי לצורך יישום הסכם התמ"א והבקשה להיתר בנייה, השטח הקובע של דירת התובעים הוא שטח החוקי המאושר בהיתר (62.67 מ"ר), והתובעים אינם זכאים לכל תוספת שטח או תמורה בגין שטחי החרیגה והפלישה לרכוש המשותף. כמו כן, מתוקף סמכותי לפי סעיף 5א(ג) בצירוף סעיף 5(ב) סיפא לחוק החיזוק וסעיף 74 לחוק המקרקעין אני מורה לתובעים – שנכנסו בנעלי אביהם המנוח, לחתום על כלל המסמכים, הבקשות והתוכניות הנדרשים לצורך קידום וקבלת היתר הבנייה לפרויקט, וזאת בתוך 60 ימים ממועד המצאת פסק דין זה. ככל שהתובעים לא יחתמו במועד האמור, אני מסמיך את באי-כוח החברה היזמית לחתום על המסמכים התכנוניים בשמם ובמקומם מכוח יפוי הכוח התכנוני הבלתי-חוזר המעוגן בסעיף 9.8 ובנספח ח' להסכם התמ"א.
43. אשר להוצאות ההליך, כלל הוא בדין הישראלי כי בעל דין שהפסיד בהליך משפטי יחויב בהוצאות ריאליות של בעל הדין שכנגד (תקנה 151(א) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018; ע"א 9648/16 אורהייטק GIS בע"מ נ' חן אביטן - משרד עורכי דין (28.02.2018) והאסמכתאות (שם). באשר לשיעור ההוצאות קבע מחוקק המשנה כי הערכאה הדיונית תתחשב, 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" (תקנה 153(ג) לתקסד"א; וראו גם: עניין אורהייטק, שם). יתר על כן, התקנות במתכונתן הנוכחית אף מחייבות את הערכאה השיפוטית לפסוק הוצאות בתום הדיון, אלא אם קיימים טעמים מיוחדים שלא לחייב בהוצאות (תקנה 152 לתקנות).
44. במקרה דנן, לא זו בלבד שלא מתקיימים טעמים לחריגה מן הכלל, אלא שנסיבות העניין מצדיקות פסיקת הוצאות ממשית: ראשית, התובעים בחרו לנהל הליך ממושך שנועד למנוף את ההליך השיפוטי והתכנוני לשם קבלת תמורה עבור עבירות בנייה ופלישה לרכוש המשותף. שנית, התנהלות התובעים חייבה קיום דיונים מרובים והצריכה מינוי מומחה מטעם בית המשפט ועריכת שתי חוות דעת, תוך גרירת היזמית ובעלי הדירות להוצאות כבדות ומיותרות. כל זאת, תוך עיכוב הפרויקט כולו במשך קרוב לשלוש שנים.
45. משכך, התובעים ישלמו לחברה היזמית אשר נשאה בהוצאות סך כולל של 69,138 ש"ח המורכב מסך של 15,000 ש"ח בגין שכ"ט עו"ד וזאת בנוסף להחזר שכ"ט המומחה מטעמי בסך כולל



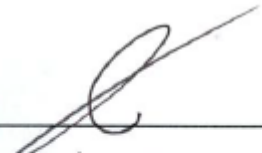
**מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון**

מס' תיק: 4/496/2023

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

של 54,138 ש"ח (44,226 ש"ח בגין חוות הדעת הראשונה ו-9,912 ש"ח בגין חוות הדעת המשלימה). סכומים אלו ישולמו באמצעות ב"כ בתוך 60 יום מיום המצאת פסק הדין. 46. סכום ההוצאות האישיות בסך 800 ש"ח שהושת על עו"ד יקותיאל נתנוון (נתבע 7) לטובת התובעים בהחלטה מיום 14.07.2026 יעמוד בעינו כחייב נפרד.

ניתן היום, ד' חשוון תשפ"ז (15 אוקטובר 2026), בהעדר הצדדים.


אורי שלומאי
מפקח על רישום מקרקעין
חולון