



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/568/2019

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

בפני כבוד המפקחת על רישום מקרקעין
דגנית קציר-ברין

- התובעים:
- 1 חביב אמנון, ת.ז. [REDACTED]
 - 2 ויס טובה, ת.ז. [REDACTED]
 - 3 ונטורה אריאלה, ת.ז. [REDACTED]
 - 4 שפינדלר גרשון גררד, ת.ז. [REDACTED]
 - 5 שפינדלר רחל, ת.ז. [REDACTED]
 - 6 לימור קובי, ת.ז. [REDACTED]
 - 7 בן שמואל יובל, ת.ז. [REDACTED]
 - 8 הנזלובה ורניקה, ת.ז. [REDACTED]
 - 9 עטר אורית, ת.ז. [REDACTED]
 - 10 מגריסו יצחק, ת.ז. [REDACTED]
 - 11 עדן מגריסו שרון, ת.ז. [REDACTED]
 - 12 פרץ יובל, ת.ז. [REDACTED]
- באמצעות ב"כ: עו"ד איתמר כהן ושות'
רחוב מנחם בגין 144א' מגדלי מיטאון, תל אביב
טל': 03-6092221 פקס: 03-6092226

נגד

הנתבע:

ניסני יוסף, ת.ז. [REDACTED]
רחוב חנקין 17, חולון
ע"י עו"ד יוסף בן דוד
יבנה 15 תל אביב 66579119
טל: 03-6091025 פקס: 077-3183458

פסק דין

א. כללי

1. בעליהם של 8 מתוך 9 דירות הבית המשותף המצוי ברחוב חנקין 17 חולון (גוש 7167 חלקה 72 – להלן: "**הבית המשותף**" או "**הבית**") מעוניינים להוציא אל הפועל פרויקט לחיזוק הבית המשותף מפני רעידות אדמה הכולל תוספת דירות חדשות לבית.
2. הנתבע, שהוא בעליה של הדירה הנותרת, ממאן לחתום על ההסכם מיום 8.1.2018 ועל התוספת להסכם אשר נחתמו ע"י התובעים (יכוננו להלן: "**התובעים/רוב בעלי הדירות בבית**") לבין היזם שנבחר לשם ביצוע הפרויקט (להלן: "**ההסכם**").



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון**

מס' תיק: 4/568/2019

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

3. התובעים עותרים לאישור ביצוע הפעולות הנדרשות ברכוש המשותף חרף העדר הסכמת הנתבע מכוח סעיף 5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: "**חוק החיזוק**") זוהי התביעה המונחת בפניי.

ב. טענות הצדדים בתמצית

טענות התובעים

4. בין רוב בעלי דירות הבית-לבין חברת יחד מימוש תמ"א בע"מ (להלן: "**היזם**") נחתם הסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 בקשר לבית. במסגרת ההסכם נקבע כי ייערך שיפוץ וחיזוק לבית המשותף מפני רעידות אדמה, ובכלל זאת יורחבו הדירות הקיימות. כמו כן, כולל הפרויקט תוספת מעלית לבית, חידוש הלובי והרכוש המשותף וכן פיתוח מקיף בקומת הקרקע ובגינת הבית.

בתמורה לביצוע העבודות דלעיל הסכימו התובעים להעביר לזים את גג הבית, חלקים מן החצר ואת זכויות הבניה לצורך הקמת דירות חדשות (סה"כ 9 דירות: 8 דירות על גג הבית ודירת גן בקומה המפולשת) והכל בהתאם ובכפוף להוראות תכנית תמ"א 38.

5. בתים משותפים סמוכים (ברחוב חנקין 13 ו-15) התקשרו עם אותו היזם על פי הסכם זהה לביצוע פרויקט תמ"א 38 (בבתים המשותפים הנ"ל קיימת הסכמה של כל בעלי הדירות).

6. היזם הגיש בקשה להיתר בנייה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה בחולון (להלן: "**הוועדה**"); הבקשה פורסמה להתנגדויות וביום 27.8.2019 הגיש הנתבע לוועדה את התנגדותו לתוכנית.

7. ביום 13.8.2019 דחתה הוועדה את התנגדות הנתבע וקבעה כי אין מניעה להוציא היתר בניה לביצוע הפרויקט בבית המשותף בכפוף להשלמת התנאים המפורטים בהחלטת ועדת המשנה.

8. ניסיונות היזם להדברות עם הנתבע לא נשאו פרי. נוכח העדר הסכמת הנתבע לביצוע העבודות ברכוש המשותף הכוללות בניית דירות חדשות, הוגשה התביעה דנא בגדרה מבוקש למנות את באי כוח התובעים לחתום בשם הנתבע על כל המסמכים הדרושים לצורך ביצוע עבודות החיזוק ומימוש הפרויקט.

9. הפרויקט שוויוני ביחס לתמורות לבעלי הדירות. תמורות נוספות אשר ניתנו לאחד מבעלי הדירות עקב סחטנותו בוטלו אף הן במסגרת הליך משפטי שנוהל נגד אותו בעל דירה.

10. המרחק בין מכפיל החניה המתוכנן בסמוך לדירת הנתבע הוא סביר ואינו מאפשר הגעה למתקן "בהושטת יד".



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/568/2019

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

11. המעלית המתוכננת אינה גורמת לפגיעה אקוסטית שכן מדובר במעלית חשמלית שקטה הנבנית ללא חדר מכונות.

12. הריסת הגדר שבין הבית מושא ההליך לבית המשותף הסמוך נעשתה בהסכמת בעלי הדירות ולטובתם שכן היא מקלה (בהיבט של נוחות ובטיחות התנועה) על הכניסה והיציאה מחניית הבית - לרחוב.

13. הקמת דירת הגן אינה פוגעת בפרטיותו ובזכויותיו הקנייניות של הנתבע.

טענות הנתבע:

14. יש לדחות את התביעה על הסף שכן היא הוגשה בטרם ניתן היתר בנייה.

15. קיים ניגוד עניינים חמור בין היזם לבין ב"כ התובעים, עו"ד איתמר כהן.

16. ההסכם אינו מפורט דיו אינו מפנה לתקנים והוא אינו מתאר את אשר אמור לקרות בשטח הבית.

17. ההסכם הוא בבחינת "חוזה אחיד" שיש להחיל עליו את חוק חוזים אחידים שכן הוא דומה לחוזים שנחתמו ביחס לבתים המשותפים ברחוב חנקין 13 ו- 15. ההסכם מכיל תניות מקפחות הנוגדות את תקנת הציבור.

18. ההסכם לא נחתם בכל עמודיו על ידי בעלי הדירות.

19. בעלי דירות נוספים בבית מתנגדים לפרויקט ואינם מרוצים ממנו אולם הם חוששים לחזור בהם מהסכמתם. בעלי הדירות בבית לא היו מודעים להקמת דירת גן במסגרת הפרויקט. כמו כן, בעלי הדירות בבית כלל אינם מודעים לתביעה זו אשר הוגשה בשמם.

20. קידום תכנית הבניה נעשה בחטף תוך מתן הבטחות שווא וללא שיתוף אמיתי של בעלי הדירות.

21. התכנית נקודתית ומתעלמת מתנאי הסביבה.

22. קיימת עדיפות לביצוע פרויקט פינני בינוי על פני ביצוע פרויקט תמ"א 38.

23. הפרויקט פוגע בצורה אנושה בזכויות הקנייניות של הנתבע ובזכותו לפרטיות.

24. עפ"י התכנית הגדר שבין הבית שברחוב חנקין 15 מסומנת להריסה ויש צורך לסמן זיקת הנאה בין הבית מושא ההליך לבית הסמוך.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/568/2019

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

הריסת גדר זו דורשת את הסכמת שני הבתים והיא לא הובאה לידיעת ולהסכמת בעלי הדירות.

25. תכנון מתחם חנייה (הכולל מספר מכפילי חניה), בסמוך לדירת הנתבע מהווה סכנה בטיחותית בעת תפעול והרמת המתקן העליון, כאשר החניות הממוספרות בתכנית חניות מס' 15-16 ו-14 נמצאות במרחק של 30 ס"מ בלבד מחלון דירת הנתבע; כמו כן, מהווים מתקני החניה מפגע ויזואלי ואקוסטי לדירת הנתבע ולכן יש "לצפות" את משטחי הנסיעה של מכפילי החניה באמצעות אבנים משתלבות כדוגמת הפיתוח.

26. המעלית המתוכננת אינה כוללת בידוד באופן שעתיד לפגוע בנתבע. בהינתן שבין המעלית לבין דירת הנתבע מפריד קיר בטון בעובי 20 ס"מ יש לבנות בידוד אקוסטי של 10 ס"מ עם גבס אדום כפול.

27. דירת הגן בקומה המפולשת והממ"ד המתוכנן עשויים לפגוע בפרטיות הנתבע ובערך דירתו. כמו כן, הגג החדש שייוצר לא יוצמד לבעלי הדירות הנוכחיים.

28. הממ"ד אותו מבקש להוסיף היזם במסגרת הפרויקט מעלה חשש אמיתי ופוטנציאלי לפגיעה בקניין, שכן יכול ויידרשו שינויים פנימיים עתידיים בדירות.

29. הערבות הבנקאית וערבות הבדק שאמורות להינתן במסגרת הפרויקט מטעם היזם אינן מספקות ופוגעות בנתבע פגיעה אנושה. בנוסף, גובה הערבות קטן עם התקדמות הבניה. הערבות הבנקאית צריכה להיות שווה לשווי עבודות הבניה.

30. יש לחייב את היזם לבצע את הפרויקט באמצעות ליווי בנקאי.

31. ביצוע העבודות יפגע בנתבע באופן לא מידתי. הנתבע הוא אדם מבוגר בן 75 ולכן מבקש לספק לו דיור חלופי מפאת גילו ומצבו הרפואי. לחלופין, יש להגביל את שעות העבודה לשעות 00:17-7:30 בימים א'-ה' בלבד.

32. קיים חוסר שוויוניות בתמורות המתקבלות על ידי בעלי הדירות. לאחד מבעלי הדירות הובטחו תמורות מעבר לאלו שנקבעו בהסכם וזאת בחשאי וללא ידיעת יתר בעלי הדירות.

ד. מהלך הדיון

33. קדם המשפט בתיק התקיים ביום 12.3.2020.

34. ביום 2.7.2020 וביום 6.8.2020 התקיים דיוני הוכחות. בסיום ההוכחות נקבע ביקור במקום בנוכחות הצדדים שנערך ביום 25.8.2020.

35. הצדדים סיכמו טענותיהם.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/568/2019

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

הגיעה, אם כן, העת להכריע בתביעה.

ה. דיון

36. אקדים ואומר כי בהינתן שמדובר בפרויקט חיזוק הבית המשותף מפני רעידות אדמה שנועד להצלת חיי אדם הן של בעלי הדירות בבית והן של עוברי אורח אשר עלולים להיפגע מקריסתו של בית בלתי מחוזק בעת רעידת אדמה, פרויקט הכולל גם הקמת ממ"ד, שדומה שעל חשיבותו במציאות הקיומית במדינת ישראל אין חולק, ובהינתן מצבו הפיזי של הבית בו נוכחתי בעת ביקורי במקום, וממצאיו יפורטו להלן, מצאתי להעדיף את עמדת רוב בעלי הדירות ולאשר את ביצוע העבודות ברכוש המשותף חרף התנגדותו של הנתבע, אך זאת בתנאים כפי שיפורטו להלן.

המסגרת הנורמטיבית ותכלית החקיקה

37. סעיף 5 לחוק החיזוק קובע:

"(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 להתנותה 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.

(ג) הוראות סימן ד' בפרק ו' לחוק המקרקעין יחולו על הדיון לפי סעיף זה בפני המפקח, בשינויים המחויבים.

(ד) דירה חדשה שהוחלט על בנייתה בהתאם להוראות סעיף זה תהא בבעלותם של מי שערב ביצוע העבודה היו בעלי דירות בבית המשותף, לפי החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה."

38. עיננו רואות כי לצורך הקמת דירה או דירות חדשות נדרשת, אם כן, החלטה מראש של כל בעלי הדירות. עם זאת, חוק החיזוק מעניק למפקח הסמכות לאשר ביצוע של



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון**

מס' תיק: 4/568/2019

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

עבודות לחיזוק הבית על-פי תביעה של בעלי דירות שבבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף, ובלבד שנתן לכל בעל דירה הזדמנות לטעון את טענותיו. חוק החיזוק אף מסמיך את המפקח למנות עורך דין או רואה חשבון על מנת שזה יתקשר, בהתאם להוראותיו, בשם כל בעלי הדירות בבית המשותף לשם בניית הדירה החדשה והעברת הזכויות בה לאחר מכן (כאמור בסעיף 5(ב) לחוק).

39. חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה הוא, בין היתר, אינטרס ציבורי. עידוד בעלי הדירות לבצע עבודות חיזוק מכוח תמ"א 38 בא לידי ביטוי בקביעת הסדרים המפחיתים את הרוב הדרוש או קובעים מנגנון המאפשר השגת רוב לשם קבלת החלטה בנוגע לביצוע עבודות ברכוש המשותף. הסדרים אלו נועדו למנוע מצב בו "דייר סרבן" יכשיל ביצוע של עבודות מכוח תמ"א 38, שיש בהן כדי להיטיב עם יתר בעלי הדירות בבית ועם החברה בכללותה. מטרת ההסדר שנקבע היא: **"למנוע מצב שבו, בשל התנגדות לא מוצדקת מצד בעל דירה אחת או יותר, לא יהיה ניתן לנצל את זכויות הבניה על פי תוכנית החיזוק ובכך תימנע האפשרות להשיג את המקורות הכספיים הדרושים לחיזוק הבית"** (ראו: הצעת חוק החיזוק, בעמ' 704).

40. באשר לחשיבות שבהתגוננות בפני רעידות אדמה במדינת ישראל מצאתי להפנות לדברים שנכתבו בדו"ח מיוחד של מבקר המדינה בנושא: **"מרבית המומחים לרעידות אדמה סבורים, כי התרחשותו של אסון רעידות אדמה בישראל, שעלול לגבות אלפי קורבנות בנפש ולגרום נזקים ניכרים רכוש ולמבנים, היא כמעט ודאית, וכי רעידת אדמה כזאת בוא תבוא, במוקדם או במאוחר. אשר על כן, ההיערכות לקראתה, חייבת לעמוד במקום גבוה ביותר בסדר העדיפויות הלאומי. אם תשכיל מדינת ישראל להיערך נכון, לחזק מבנים שאינם עומדים בתקן לבנייה עמידה ברעידות אדמה ולדאוג לאכיפת התקן, גדולים הסיכויים שתצליח לצמצם באורח ניכר את הנזקים הצפויים מרעידת אדמה שעוצמתה גבוהה. לפיכך, אין לראות בהוצאות למימון חיזוקם של מבנים בפני רעידות אדמה בזבוז, אלא השקעה בביסוס ובחיזוק של תשתית המדינה שתישא פירות בטווח הארוך"**. (דו"ח מיוחד של מבקר המדינה בנושא עמידות מבנים ותשתיות ברעידות אדמה – תמונת מצב (23.3.2011), עמ' 5).

41. מדינת ישראל ממוקמת באזור פעיל מבחינה סיסמית ונמצאת בסיכון גבוה לרעידות אדמה. ברי כי אין בידנו האפשרות למנוע רעידת אדמה או לחזות אותה אך אין ספק כי יש להיערך לקראתה על מנת לצמצם – ככל שניתן – את הנזק שייגרם בעטייה הן לבעלי דירות והן לעוברי אורח.

42. במסגרת ההיערכות הכללית לרעידת אדמה פורסמה תכנית מתאר ארצית מס' 38 שנועדה לאפשר ולעודד חיזוק מבנים קיימים שלא נבנו לפי תקן 413 ("תכן עמידות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/568/2019

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

מבנים ברעידות אדמה" משנת 1975 (תקן הקובע הוראות קונסטרוקטיביות ביחס לבניית מבנים העמידים מפני רעידות אדמה).

המנגנון הכלכלי העומד בבסיס התכנית הוא מכר זכויות בניה וחלקי רכוש משותף לזים אשר יקים דירות חדשות שיימכרו לצד ג' ובתמורה לכך יספק לבעלי הדירות שירותי חיזוק ועבודות נוספות על פי המוסכם בין הצדדים.

43. אין חולק כי הבית מושא ההליך הוא מבנה ישן אשר אינו עומד בתקן הרלבנטי לרעידות אדמה. בביקורי במקום התרשמתי כי מצבו התחזוקתי של הבית בכי רע (על מצב הבית ניתן גם ללמוד באופן חלקי ממוצג 29 למוצגי התובעים). חלק ניכר מן האריחים המחפים אותו נשרו, בקרקע קיימים בורות, וכן ניכרות שקיעות. בקירות המעטפת החיצונית ניכרים סדקים. הבחנתי בעמוד שחלקו התחתון חשוף וברזל הזיון חלוד. תקרת הלובי מתקלפת והמדרגות המובילות למקלט מסוכנות. כורח המציאות הוא כי נדרשות עבודות תחזוקה נרחבות בבית (וזאת בנוסף לנחיצות עבודות החיזוק).

44. פעולה משותפת של בעלי הדירות היא תנאי הכרחי ליישומה של תמ"א 38 בבית משותף הן משום שהחיזוק צריך להיעשות ברחבי הרכוש המשותף תוך שימוש בו והן משום שזכויות הבנייה הנוספות הן נכס המשותף לכל בעלי הדירות.

45. סוגיית הפעולה המשותפת בבית משותף מעוררת קשיי יישום. לצד התופעות המוכרות של "דייר סרבן" ו"דייר סחטן" קיימות תופעות נוספות כגון "הדייר האדיש", "הדייר הבלתי גמיש", "הדייר הדבק בריבונותו", "הדייר המסתפק במועט" ועוד; דיירים אלו מונעים את הפעולה המשותפת **המחייבת** שיתוף פעולה מצדם לעיתים מחמת חוסר העניין שהם מגלים במטרה המשותפת ובפירותיה או מאחר שאין הם נכונים לשאת את אי הנעימות והטרדה הכרוכה בפעולה זו ותוצאותיה.

46. ההליך שבפניי מעלה לדיון את הסוגיה הבאה- האם יש להעדיף את רצונם של רוב בעלי הדירות בבית החפצים לשמור על חייהם וקניינם באמצעות ביצוע חיזוק הבית המשותף מפני רעידות אדמה, ואגב כך להשביח נכסיהם על בסיס ההסכם שנחתם בינם לבין היזם על פני המיעוט (הנתבע) הטוען כי העבודות פוגעות פגיעה מהותית בקניינו.

47. כנלמד מכתב התביעה ומנסח הרישום המרוכז שצורף לו (נספח א') הוגשה התביעה בידי בעלים של 8 מתוך 9 מדירות הבית אשר שיעור החלקים ברכוש המשותף הצמוד לדירותיהם הוא 89% מכאן שהתביעה הוגשה ברוב שהוא למעלה מהרוב הדרוש עפ"י סעיף 5 לחוק החיזוק לצורך הגשת תביעה (רוב העומד על 2/3).

48. התביעה גם נתמכת בהחלטת הועדה לתכנון ובניה מיום 13.8.2019 אשר אישרה את ביצוע העבודות בכפוף להשלמת התנאים המפורטים באותה החלטה ועל כן אני קובעת כי תנאי הסף להגשת התביעה מולאו.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/568/2019

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

49. שמעתי – ובאריכות – את טיעוני הנתבע. ב"כ הנתבע הודיע פעמיים כי הנתבע אינו מתנגד עקרונית לביצוע הפרויקט (ראו עמ' 2 לפרוטוקול הדיון מיום 12.3.20 שורות 1-3 ועמ' 5 לפרוטוקול שורה 37). התרשמתי כי קיים פער בולט בין טעמי התנגדותו האוטנטיים של הנתבע כפי שהוא הביע אותם בלשונו הן בפני הועדה והן בפניי, לבין טעמי ההתנגדות שהועלו מצדו במסגרת הליך זה.

50. איני מוצאת טעם לפגם בכך שבא כוח הנתבע מעלה נימוקי התנגדות נוספים על אלו שהועלו ע"י הנתבע שעה שלא היה מיוצג. עם זאת, מוצאת אני להעיר כי התרשמתי כי חלק לא מבוטל מן הטעמים הועלו ע"י בא כוחו נועדו אך לשם יצירת פולמוס מיותר.

51. מקצת הטענות שהועלו על ידי הנתבע הן טענות תכנוניות גרידא שאינן מצויות בתחום סמכותי העניינית (כך, לדוגמה, הטענה לפיה ראוי היה לבצע פרויקט פינני בינוי חלף פרויקט חיזוק וכן הטענה כי התכנית היא נקודתית ואינה משתלבת בסביבתה). טענות מעין אלו ראוי היה להעלות בפני המוסדות התכנונים הרלבנטיים וערכאות הערעור עליהן (אציין כי בוועדת ההתנגדויות אף הפצירו בנתבע וביתר המתנגדים להעלות בפניהם טענות תכנוניות – ראו לדוגמה עמ' 7-8 לפרוטוקול ועדה לשמיעת התנגדויות מיום 13.5.2019 – מוצג 6 לתיק מוצגי תובעים).

52. הנתבע הודה כי הטענות התכנוניות הללו לא נטענו על ידו בפני הגורם התכנוני במועד הרלבנטי אלא הועלו בדיעבד ביוזמת בא-כוחו (ראו עמ' 50 לפרוטוקול הדיון מיום 2.7.20 שורות 1-9). יוצא מכך, שבעת שהועדה הפצירה בנתבע לפרוס בפניה טענות תכנוניות התעקש הנתבע לפרט בפניה טענות קנייניות שאינן בסמכותה, ועתה הוא מביא טענות אלו בפני לאחר שמיצה את הליכי ההתנגדות והערעור בהליך התכנוני (לרבות ועדת ערר ועתירה מנהלית).

לנוכח מגבלות סמכותי העניינית בכוונתי לבחון, אם כן, את טענותי הקנייניות והמשפטיות שהועלו על ידי הנתבע בלבד (עם זאת - ובבחינת למעלה מן הדרוש - אציין כי הטענות דלעיל כלל לא הוכחו).

האם ההסכם הוא בבחינת חוזה אחיד הכולל תניות מקפחות ?

53. ייאמר כבר עתה: נטל הוכחת טענה זו מוטל על הנתבע והנתבע לא עמד בנטל זה. לא הוכח כלל כי ההסכם הוא בבחינת "חוזה אחיד" כמשמעותו בסעיף 2 לחוק החוזים האחידים, תשמ"ג-1982.

שוכנעתי כי מדובר בהסכם בעל אופי מסחרי בו שני הצדדים היו מיוצגים בידי עו"ד מטעמם וכי נוהל מו"מ ממושך ביחס לתנאיו (ראו עדות עו"ד קלו בעמ' 4 לפרו' הדיון מיום 2.7.20 שורה 28) אפילו היה מוכח כי מדובר בחוזה אחיד, הרי שלא הוכח כי ההסכם כולל תניות מקפחות.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון**

מס' תיק: 4/568/2019

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

ניגוד עניינים (לכאורה)

54. העובדה שבעלי הדירות היו מיוצגים עובר לחתימת ההסכם בידי 2 באי כוח (עו"ד קלו ועו"ד שמיר ז"ל) ואילו היזם יוצג בידי בא כוחו (עו"ד איתמר כהן) שוללת, לכאורה, את טענת "ניגוד העניינים" שהועלתה. כל אחד מן הצדדים להסכם היה מיוצג בידי ב"כ שונה. מכל מקום, סוגיית "ניגוד עניינים" – ככל שיש בה ממש – היא סוגיה שמתחום דיני האתיקה אותה יש להפנות לגורם המתאים.

מידת הפירוט של ההסכם ומילוי תנאי סעיף 7 לחוק החיזוק

55. אני דוחה את טענת הנתבע לפיה ההסכם אינו מפורט דיו או כי הוא לא נחתם בידי בעלי הדירות ולא אומת כנדרש בסעיף 7 לחוק החיזוק בידי עו"ד.

56. ההסכם כולל 43 עמודים. התוספת להסכם כוללת 6 עמודים נוספים. מדובר בהסכם מפורט ומקיף מאד. לא זו בלבד, שהנתבע לא פירט מהם אותם "תקנים" החסרים לשיטתו, אף לא הובהר הכיצד חסרונם של אלו פוגם בתוקפו של ההסכם.

57. כמו כן, שוכנעתי כי ההסכם נחתם על ידי בעלי הדירות בפני עורך דין (ראו לעניין זה ההסכם ונספחיו וכן עדויות גבי עטר בעמ' 32 לפרוטוקול הדיון מיום 6.8.2020 שורות 14-17 וכן עדות מגריזו בעמ' 35 שורות 6-13).

הסכמת בעלי הדירות

58. כל התובעים (למעט התובעת מס' 3) העידו בפני. מעדותם של התובעים שוכנעתי כי הם הסכימו לפרויקט וחתמו על המסמכים הנדרשים. אמנם, לאחר חתימת ההסכם הצליח התובע 1 לעורר בחלק מהם התנגדות להקמת דירת הגן בקומת הקרקע. ואולם, משהתברר לבעלי הדירות כי מבחינה משפטית ההסכם עליו חתמו כלל את הקמתה (ראו לעניין זה הגדרת "דירות היזם" בעמ' 3 להסכם מוצג 3 למוצגי התובעים) חזרו בהם מהתנגדותם (ראו עדות גבי עטר בעמ' 32 שורות 38-42). נכון למועד הגשת התביעה איש מבעלי הדירות לא ביקש לחזור בו מהסכמתו ואיש לא הגישו תביעה לביטול ההסכם.

59. למען הסר ספק אציין כי שוכנעתי כי אף התובע 1 הסכים לפרויקט וחתם על ההסכם (ראו עדות עו"ד קלו בעמ' 4 לפרו' הדיון מיום 2.7.20 שורה 35, וכן עדות התובע 1 בעמ' 15 לפרוטוקול הדיון מיום 6.8.20 שורה 26 וכן במענה לשאלתי בעמ' 18 לפרוטוקול שורות 16-19) אמנם, בהמשך ביקש התובע 1 לחזור בו מן ההסכמה להקמת דירת הגן (הנזכרת במפורש בהסכם עליו חתם) אך לבסוף, כאמור, חזר בו גם מהתנגדותו זו.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון**

מס' תיק: 4/568/2019

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

קידום תכנית הבניה ללא שיתוף ותוך מתן הבטחות שווא

60. לא הוכח כי תכנית הבניה נעשתה ללא שיתוף בעלי הדירות תוך מתן הבטחות שווא (אשר ככל הנראה בכדי לא פורטו). הוכח כי בעלי הדירות הסכימו כי התכניות יוצגו לנציג מטעמם (ראו סעיף 9 להסכם) אשר יהיה רשאי להעיר הערות לתכנית בשמם.

61. העד, יובל בן שמואל, אשר מונה כנציג בעלי הדירות, העיד כי טיוטת הבקשה להיתר הוצגה בפניו (ראו עמ' 24 לפרוטוקול הדיון מיום 2.7.20 שורות 35-36 וכן שורות 41-47) וכי התקיימה פגישה עמו כנציגות טרם מתן ההיתר. עדותו זו מהימנה בעיניי.

לפיכך טענות הנתבע בעניין זה - נדחות.

הערבויות שנקבעו בהסכם הן בלתי מספקות

62. לא עלה בידי הנתבע להוכיח כי הערבויות שנקבעו במסגרת ההסכם הן בלתי מספקות. בעש"א 55119-02-14 קדרון נ' זוהר (פורסם בנבו, 23.12.2015) נאמרו דברים היפים גם לענייננו:

"הנתבע לא הציג כל חלופה אחרת לחיזוק הבית באמצעות יזם אחר שמוכן לתת בטחונו טובים יותר מהיזם הנוכחי."

63. זאת ועוד, לדידי, עצם העובדה שבסמוך לבית מושא ההליך מצויים 2 בתים משותפים דומים (חנקין 13 ו-15) שהטענה כי בעניינם נחתם הסכם זהה לא נסתרה (ראו לעניין זה עמ' 9 לפרוטוקול הדיון מיום 2.7.20 שורה 17 וראו גם עמ' 4 לפרוטוקול מיום 12.3.20 שורה 28) מצביעה על כך שהערבויות הן סבירות.

64. אציין כי נושא הערבויות הוא תנאי מסחרי מובהק בהסכם בו שני הצדדים היו מיוצגים בידי עו"ד, על כן ולאור האמור לעיל, לא מצאתי מקום להתערב בו.

היעדר פגיעה בפרטיות

65. לא הוכח כיצד – אם בכלל - תופר פרטיותו של הנתבע כתוצאה מביצוע הפרויקט ומהקמת דירת הגן.

עצם העובדה שמוקמת דירת גן תחת דירת הנתבע אינה פוגעת לדעתי בפרטיותו. אכן, יכול ובמהלך ביצוע הפרויקט עלולה להיפגע במידת מה פרטיותו של הנתבע באופן זמני (לדוגמה באמצעות הקמת הפיגומים) אך מדובר בפגיעה קלה וחולפת. פגיעה זו בפרטיות מתקיימת גם ביחס ליתר בעלי הדירות והיא אינה מצדיקה את ביטול הפרויקט.

הדברים הנ"ל יפים גם בנושא הקמת הממ"ד. לא הוכח כיצד – אם בכלל - תפגע תוספת הממ"ד לדירת הנתבע בקניינו או בפרטיותו.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון**

מס' תיק: 4/568/2019

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

66. לא מצאתי כי הקמת דירת הגן או הממ"ד יפגעו בנתבע פגיעה יתרה או בלתי מידתית וזאת בהתחשב בתכלית חוק החיזוק והתועלת שתצמח לנתבע מביצוע ההסכם כפי שפורטה לעיל.

לאחר שהוסרו מן הדרך אבני הנגף דלעיל הגיעה העת לעסוק בטענות ההגנה המשמעותיות יותר שהועלו על ידי הנתבע.

תכנון מתחם חניה (הכולל מכפילי חניה) בצמוד לדירת הנתבע תפגע בדירתו באופן בטיחותי וויזואלי

67. בתכנית העבודות מתוכננים מתקני חניה טמונים באזור האחורי של החלקה. דירת הנתבע היא בפועל הדירה **היחידה** בקומה הראשונה בעורף הבית. חלונותיה המזרחיים של דירת הנתבע פונים (גם כיום) לעבר אזור החניה של הבית שהוא משטח אשר חלקו מחופה אספלט וחלקו דרך עפר.

68. לטענת הנתבע, מכפילי החנייה המתוכננים (המדובר ב 4 מכפילי חניה כפולים טמונים וכן במכפיל חניה בודד (מס' 14) - סה"כ 5 מכפילי חניה) מהווים סכנה בטיחותית ויגרמו לפגיעה בנוף הנשקף מחלון דירתו. כמו כן, תיגרם פגיעה אקוסטית משמעותית לדירתו לעומת יתר דירות הבית.

69. אישור הפרויקט במתכונתו הנוכחית פוגע, לדעתי, בדירת הנתבע. הפגיעה מוצאת ביטוי בקיומם של מספר מכפילי חניה אשר בעת פעולה מתנשאים כמעט עד לגובה חלונות דירת הנתבע. מבין אלו המכפיל הכולל את חניות 15 ו-16 מצוי בקרבה יתירה לדירת הנתבע הן מבחינת גובהו והן מבחינת המרחק האופקי. קרבה זו לטעמי היא קרבה מהותית ובלתי סבירה.

70. לדידי, אין בעובדה שיתר בעלי הדירות בבית הסכימו לפרויקט כדי לבטל את הפגיעה שכן לאור נתוני הפרויקט **הנפגע העיקרי** כתוצאה מתכנון החניות באופן בו תוכננו הוא הנתבע.

71. אין בידי לקבל את טענת הנתבע ביחס ל"פגיעה בנוף" ביחס לחניות המסומנות בבקשה להיתר במספרים 8-14. ראשית, מביקורי במקום התרשמתי כי גם כיום "הנוף" הנשקף מדירת הנתבע הוא נוף מגרש חניה (מוזנח) של הבית. שנית, מדובר על מתקני חניה טמונים באדמה בהם מרבית הזמן הרכבים נמצאים בעומק האדמה ורק בעת פעולה הם עולים מעל פני הקרקע.

להבדיל מיתר מתקני החניה הנ"ל, מתקן החניה הכולל את חניות 15 ו-16 אשר גובהו בעת פתיחה מלאה נע בין 3.7 מ' (לפי גרסת התובעים) לבין 3.8 מ' (לפי גרסת הנתבע), זאת שעה שגובה רצפת דירת הנתבע הוא 2.65 מ', אמור להגיע קרוב ממש לחלון דירת הנתבע.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/568/2019

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

אמנם, מצב הפתיחה המלא אינו מצב "המנוחה" של המתקן (דהיינו : רוב הזמן מכפיל החניה יהא טמון בקרקע), עם זאת, בעת פעילות (קרי : בעת כניסה ויציאה של כלי רכב למתקן, פעולה שעשויה להתרחש מספר פעמים ביום) המתקן מתרומם מעל פני הקרקע ומגיע למצב הפתיחה המלא.

ביחס למרחק שבין מתקן החניה הנ"ל לבין חלון דירת הנתבע קיימות מספר גרסאות (הנעות בטווח שבין 30 ס"מ ל- 70 ס"מ). כך או כך, דעתי היא כי גם מרחק של 70 ס"מ בשילוב גובה המתקן העובר ב כ 1 מטר את גובה רצפת דירת הנתבע יוצרת פגיעה מהותית בדירת הנתבע בשל קיום החניה העליונה (חניה מס' 16).

72. לפיכך אני מתנה את ביצוע עבודות החיזוק והקמת הדירות החדשות בביטול חניה זו, לחלופין, גובה מתקן החניה הרלבנטי במיקום המודגם כיום בתוכנית הבניה כחניות 15 ו-16 לא יעלה במצב פתיחה מלא על 2.5 מ'.
העדר שוויון בתמורות

73. לא עלה בידי הנתבע להוכיח כי בעל דירה מסוים בבית צפוי לקבל תמורה עודפת במסגרת הפרויקט. טענת הנתבע כי התובע 1 קיבל תמורה עודפת נסתרה במוצג 23 למוצגי התובעים (הסכם פשרה לו ניתן תוקף של פסק דין במסגרתו ויתר התובע 1 על כל הטבה שניתנה לו והצהיר כי אינו זכאי ולא יהיה זכאי לכל תמורה נוספת מעבר לקבוע בהסכם). אין חולק על כך כי הנתבע בדומה ליתר בעלי הדירות בבית צפוי לקבל במסגרת הפרויקט: ממ"ד, מרפסות, מעלית ושיפוץ כללי של הבית.

74. איני מקבלת את טענת הנתבע כי קיים חוסר שוויון בתמורות מן הטעם ש"פוטנציאל הרווח העתידי" (קרי : מידת ה"השבחה") של דירתו קטן לעומת יתר דירות הבית.

75. השמאי מר דניאל דהאן מטעם הנתבע ציין בחוות דעתו כי שווי דירת הנתבע (חלקת משנה 3) כיום הוא 1,385,041 ש"ח (ראו טבלה 7 בחוות דעתו). וכי בסיום הפרויקט (וזאת גם בהתחשב בהתקנת מתקן החניה הנזכר בסעיף 79 לעיל) יעמוד שווי דירת הנתבע על סך של 1,890,592 ש"ח (טבלה מס' 8 בחוות הדעת). כלומר אף לשיטת המומחה מטעם הנתבע נכסו של הנתבע מושבח ב- למעלה מחצי מיליון ש"ח. אלא מאי ? לטענת השמאי ללא צמידות המעלית לדירת הנתבע וללא מתקן החניה, שווי דירת הנתבע צפוי היה להיות 2,224,226 ש"ח ועל כן הפגיעה הכלכלית היחסית בדירת הנתבע המגולמת בתכנית עומדת על סך של 436,000 ש"ח.

76. השמאי חזר והבהיר נתונים אלו גם בעדותו (ראו עמ' 11 לפרוטוקול הדיון מיום 6.8.20 שורות 18-21): "היזם באמצעות חיזוק הפרויקט בבניית מעליות ותוספות, מוסיף את כל שאר בעלי הדירות בבית כ-700 אלף שקל ושוויה של דירה כמו מר ניסני כ-300 אלף שקל, כך שהפגיעה הכלכלית היחסית שלו היא כ-400 אלף שקל ביחס לדיירים אחרים בבניין. במקום שהדירה תהיה שווה 2,224,000 ש"ח, היא שווה 1,890,000 ש"ח. ובהמשך בשורה 40: "הוא (הכוונה לנתבע – דק"ב) מרוויח אבל פחות".



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/568/2019

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

"2,224,000 ₪ זה דירתו כמו של מר ניסני, זהה בכל מאפייניה למעט הקרבה למתקני החניה מכל עבריה ולמעט קרבתה של המעלית או צמידותה של המעלית לדלת הכניסה של ניסני. רכיב המעלית לדעתי מפחית 3% מערך הדירה החדשה" (ראו עמ' 11 לפר' הדיון מיום 6.8.20 שורות 10-13).

77. מדברי העד הנ"ל עולה כי אין ספק כי ערכה של דירת הנתבע כתוצאה מביצוע הפרויקט יעלה. אלא שערכן של דירות אחרות בבית עשוי לעלות יותר ולכן מדובר ב"חוסר שוויון בתמורות". איני מקבלת את הטענה כי יש לממש במסגרת הפרויקט את מלוא פוטנציאל הרווח ביחס לדירת ניסני. ברי כי על מנת לקבל את אותו פוטנציאל רווח נדרש שיגיע יזם ויבצע את כל אותם השדרוגים המתוכננים וזאת "חינם אין כסף" (קרי: מבלי שייטול לידיו זכויות הבניה, חלקי רכוש משותף וקרקע ומבלי שיקים חניות). הנחה שכזו אינה ריאלית כלל וכלל. אותם שדרוגים שנלקחו על ידי השמאי בהערכתו הם התמורות אותן מעניק היזם לבעלי הדירות כדי שהפרויקט ייצא אל הפועל וזאת תמורת ויתור מצדם על זכויותיהם. ללא תמורה מצד בעלי הדירות הפרויקט כלל לא יתממש. בפסק דין עש"א (ת"א) 7187-10-19 ילין נ' גורן (פורסם בנבו, 27.4.20) פורסם (בנבו): נקבע כי: "הקצאת מקומות חנייה לדירות החדשות, היא חלק מהתמורות המוקנות ליזם במסגרת הסכם התמ"א 38 והחוק דן בהקצאת מקומות חניה כאמור מתוך הנחה שללא עיבוי התמורות ליזם לא יתממש פרויקט החיזוק ולא יצא לפועל...". ובהתאמה, ללא מתקני החניה הנ"ל, ספק אם הפרויקט ייצא אל הפועל ודירת הנתבע תמצה את פוטנציאל הרווח הנ"ל.

78. בכל הכבוד הראוי, אין בידי לקבל את פרשנותו של הנתבע לביטוי "שוויון תמורות" ככזה הכולל השבחה זהה לכל דירות הבית. מעצם טיבה וטבעה לכל דירה בבית משותף פוטנציאל רווח שונה הנגזר, בין היתר, ממיקומה בבית, מצבה התכנוני, מצב השוק ועוד. יכול ותוספת "מגדל ממ"דים" לבית כולו תשתלב היטב בתכנון הפנימי של מקצת דירות הבית (ולהיפך).

79. יש לזכור כי מטרתו העיקרית של פרויקט תמ"א 38 הוא חיזוק הבית מפני רעידות אדמה ולא השאת רווחיו של בעל דירה כזה או אחר. ברי כי לא ניתן להוציא אל הפועל פרויקט חיזוק ללא הקמת המעלית והחניות שהן מחויבות המציאות.

80. גרירת הדיון בפרויקטים מעין אלו לפוטנציאל הרווח, מיקסומו והשוואתו בין בעלי הדירות עלולה להחטיא את תכלית התכנית (יודגש כי בעניינו אין מדובר בפרויקט במסגרתו נהרס הבית המשותף ומוקם מחדש). ראו בעניין זה את עמ"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016) סעיף 23 שם נקבע כדלקמן: "האינטרס המוגן על ידי תמ"א 38 אינו האינטרס הפרטי של בעלי הדירות להשיא את רווחיהם ולשפר את מצב דירותיהם, אלא שמדובר באינטרס ציבורי להיערכות נאותה לתרחיש של רעידת אדמה. עניינם של בעלי הדירות בשיפור מצבם, באמצעות הענקת התמריצים הכלכליים ליזם, אינו חלק מתכליתה של תמ"א 38, אלא הוא



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/568/2019

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

פועל יוצא של האינטרס הציבורי לחיזוק המבנים, ומדובר באמצעי בלבד להשגת מטרה זו (ראו, עת"מ (מחוזי חיפה) 16042-12-12 קורן נ' ועדת ערר מחוזית חיפה [פורסם בנבו] (7.8.2013) (להלן: עניין קורן)) (סעיף 31 לפסק הדין).

81. לדעתי, שוויוניות בתמורות משמעה שוויון **מהותי** דהיינו: שכל בעלי הדירות מקבלים תוספת שווה (לדוג': לכל דירות הבית מתווספת מעלית, לכל דירות הבית יתווספו ממ"דים/מרפסות) ולא שוויון בערך הכלכלי המתווסף לכל דירה כתוצאה מהתמורות אותן קיבלה.

יש להניח כי תוספת מעלית לדוג' לבית בן ארבע קומות תגדיל את ערכה של דירה בקומה רביעית (ללא מעלית) משמעותית לעומת ערכה של דירה בקומה ראשונה (ללא מעלית). לטעמי, פרשנותו של הנתבע תביא לכך שבכל פרויקט תמ"א 38 בו מתווספת מעלית לבית בו מספר קומות מניה וביה ייווצר "אי שוויון בתמורות". פרשנות שכזו עלולה לחייב בחינה שמאית מורכבת בכל פרויקט ותוביל לעיכובם של פרויקטים ויישום המטרה שלשמה חוקק חוק החיזוק.

82. לדעתי, הנתבע אינו נפגע כתוצאה מחוסר שוויון בתמורות. נהפוך הוא, דירת הנתבע זכאית (כמו גם 2 דירות נוספות בעורף הבית) ל- 2 מרפסות (האחת בשטח של 10 מ"ר והשנייה בשטח של 15 מ"ר) וכן לממ"ד בשטח של 13 מ"ר בעוד שדירות החזית עתידות לקבל מרפסת בגודל 9 מ"ר וממ"ד בגודל 12 מ"ר מרובע בלבד. "עודף" תמורה זו (הנובע ממגבלות תכנון וממנו **זוכה** כאמור גם דירת הנתבע) מקובל על 8 מתוך 9 דירות הבית ועל כן איני מוצאת להתערב בו.

83. יוטעם כי בע"א (חי')- 899-03-09 **קלצוק נ' אורון** (פורסם בנבו, 29.4.2010). מציין כבוד השופט יצחק כהן בהסתמכו על פרשת צודלר (רע"א 7112/93 **צודלר נ' יוסף** פד"י מח 550) כי לדעתו "חוק החיזוק" יצר משטר מיוחד אשר מחייב בחינת זכויות הצדדים מזווית שונה מהרגיל.

במקרים של תביעות מסוג זה קיימת התנגשות של זכות הרוב לעשות שימוש בקניינם כדי לשפר את מצבו של הבית מחד, למול זכות המיעוט מכוח זכויותיו הקנייניות המבקש לחסום את הרוב, מאידך.

מאחר ש"הגנה קניינית" עלולה לחסום יוזמות לביצוע שינויים בבית לרבות יוזמות שנועדו להשיא הנאות לרוב בעלי הדירות ועלולות לגרום לתופעות בלתי רצויות סבור בית המשפט כי יש מקום לזנוח את "הגנת הקניין" לטובת "הגנת החבות" שמשמעותה היא כי במידה שהמיעוט יוכיח כי כתוצאה מפעולות החיזוק נגרם לו נזק אזי הוא יהא זכאי לסעד של פיצויים **אך לא יהא בכך כדי למנוע את העבודות**.

האם התקנת המעלית בסמוך לדירת הנתבע מהווה פגיעה אקוסטית בדירתו

84. לא שוכנעתי כי לדירת הנתבע תיגרם פגיעה אקוסטית מהותית כתוצאה מהקמת המעלית המצדיקה את ביטולו של הפרויקט. לכל היותר, מקום שיימצא כי קיימת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/568/2019

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

הפרעה אקוסטית לדירת הנתבע אזי, אף לדעת המומחה מטעם הנתבע, היא ניתנת לתיקון בנקל באמצעות התקנת 2 לוחות גבס בדירת הנתבע.

85. להבדיל מנושא מכפילי החניה, הפוגעים בעיקר בדירת הנתבע, הרי שהמעלית הרלבנטית מתוכננת בסמיכות לחדרי מגורים **בלפחות 6 מתוך דירות הבית** (2 דירות בכל אחת מ-3 הקומות). עם זאת, איש מבעלי הדירות הקיימות לא העלה טענה בעניין זה (ראו לעניין זה עדותו של עו"ד קאלו בעמ' 9 לפרוטוקול הדיון מיום 2.7.20 שורות 20-23) טענה זו גם לא הועלתה על ידי בעלי הדירות בבתיים המשותפים ברח' חנקין 13 ו-15, על אף שאף שם המעלית צפויה להיבנות בסמיכות דומה לחדרי המגורים. לא למותר לציין כי טענה זו אף לא הועלתה על ידי הנתבע בפני מוסדות התכנון.

86. הנתבע ביקש לתמוך טענותיו בדבר ההפרעה האקוסטית באמצעות חוות דעתו של **האדריכל רשף גבאי**. עדות של **מומחה אקוסטי** לא הובאה.

האדריכל רשף הודה כי הוא אינו בקי בתקן הרלבנטי (ראו עמ' 43 לפרו' שורות 6-7), וכי הוא עצמו נעזר ביועץ אקוסטי בפרויקטים המנוהלים על ידו. עוד הודה כי לא ביקר כלל בדירת הנתבע. למעשה, חוות דעתו מבוססת על מסמכי התכנית וכן הנחות שונות (אשר כפי שיוסבר להלן נמצאו שגויות).

כך, לדוגמה, העיד האדריכל כי: **"מניסיון שלי בדירות קיימות הקירות חדר מדרגות היו מוציאים היתר על 20 (צ"ל ס"מ – דק"ב) ומדקקים ושמים בלוקים"** (ראו עמ' 42 לפרוטוקול מיום 2.7.20 שורות 33-34. המומחה אישר כי לא בדק את עוביו של קיר דירת הנתבע בפועל (ראו פרו' לעיל שורות 38-39). כמו כן, אישר העד הנ"ל את עדותו של צבי כסיף (יועץ המעליות של הפרויקט) לפיה **"ועובדה שיועץ מעליות נתן חוות דעת נכונה, המעלית עומדת בתקן שלה כעיקרון, התקן הוא 59 דציבלים והם עושים את זה יותר נמוך"** (עמ' 42 שורה 43).

במענה לשאלת ב"כ התובעים אם יהיה די בהתקנת 2 לוחות גבס כדי ליצור את הבידוד האקוסטי הנדרש השיב כי: **"אם היה קיר בטון 20 היה מספיק לעשות, אך הסבירות שיש שם קיר 20 שואפת לאפס"** (עמ' 43 לפרו' שורות 16-17 – ההדגשות אינן במקור).

87. בביקור שנערך בדירת הנתבע נמדד עוביו של הקיר הגובל בקיר המעלית המתוכננת. ממדידה זו עלה כי עוביו של הקיר הרלבנטי הוא 23 ס"מ (כולל טיח) ולפיכך נשללה הנחת המומחה הנ"ל אשר התבססה על כך שעוביו של הקיר הרלבנטי אינו מגיע ל-20 ס"מ.

88. בנסיבות אלו, ומשניתן לבצע בידוד אקוסטי גם לאחר הקמת המעלית, בהינתן הצורך, אני מורה כי 45 יום לאחר התקנת המעלית תיבדק דירת הנתבע ע"י יועץ אקוסטי על חשבון התובעים (הבדיקה וממצאיה יתועדו בידי התובעים). ככל שיימצא כי הרעש בדירת הנתבע כתוצאה מפעולת המעלית עולה על התקן יבצעו התובעים בדירת הנתבע את הבידוד הנדרש בתוך 30 יום מיום הבדיקה. עם זאת, ככל שיימצא כי הרעש אינו עולה על התקן יישא הנתבע בעלות המומחה האקוסטי.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון**

מס' תיק: 4/568/2019

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

האם יש לצפות את מכפילי החניה באבנים משתלבות (חלף ציפוי הגומי המתוכנן)

89. אני דוחה את דרישת הנתבע לצפות את מכפילי החניה באבנים משתלבות תחת חיפוי באמצעות ספוג אשר יוצר בידוד אקוסטי, וזאת לאחר ששוכנעתי כי חיפוי המתקן באבנים משתלבות אמנם משפר ויזואלית את מראה המתקן אך פוגע מבחינה אקוסטית ביתר בעלי הדירות בבית (ראו להלן). בנסיבות תיק זה מצאתי להעדיף את בחירת רוב בעלי הדירות בבית ליתן עדיפות לצד האקוסטי על פני הצד הויזואלי.

אנמק -

90. מעדותו של רשף גבאי (אדריכל מטעם הנתבע) עולה כי חיפוי מכפילי החניה כפי שמופיע בתכנית העבודות הוא הסדר משביע רצון מבחינה אקוסטית בדומה לחיפוי באמצעות אבנים משתלבות (ראו עדותו בעמ' 42 לפרוטוקול הדיון מיום 2.7.20 שורות 5-6). ואילו מעדות אייל חפץ (מבעלי חברת פרקומט המייצרת את מכפילי החניה) שוכנעתי כי חיפוי אבנים משתלבות מהווה יתרון ויזואלי ופחות אקוסטי (ראו עמ' 11 לפרוטוקול שורות 40-41).

91. מביקורי במקום התרשמתי כי מדובר בבית משותף שגילו נותן בו בברור את אותותיו. בנוסף, סובל הבית, ובפרט החצר, המקלט והחניה מהזנחה רבה. מחלון דירת הנתבע נשקף מגרש החניה של כלל בעלי הדירות בבית שהוא, למעשה, שטח עפר מטולא באספלט. דעתי היא כי יישום תכנית העבודות הכוללת הקמת מכפילי חניה חדשים בצירוף הפיתוח הסביבתי המתוכנן יהווה שיפור ניכר של המראה לעומת המצב הנוכחי הקיים ועל כן מצאתי להעדיף את היתרון האקוסטי הטמון בחיפוי הספוג על פני היתרון הויזואלי.

ליווי בנקאי- חובה או רשות ?

92. סמכות רוב בעלי הדירות על פי סעיף 5 לחוק החיזוק אינה רק להחליט על עצם ביצוע העבודות, אלא גם ביחס לדרך ההתקשרות לביצוע העבודה, ראו לעניין זה עש"א (ת"א) 4166-04-13 **שומרוני נ' קופמן** (פורסם בנבו, 5.1.14) אשר אושר בבית המשפט העליון ב-רע"א 1002/14 **שומרוני נ' קופמן** (פורסם בנבו, מיום 9.7.14).

93. בחתימת ההסכם גילו בעלי הדירות את דעתם באשר לדרך ההתקשרות בה הם חפצים ותנאיה, וזאת ברוב מכריע של בעלי הדירות. אציין כי אמנם סעיף 5 (ב) לחוק החיזוק נותן בידי המפקח על רישום מקרקעין הסמכות לשנות את תנאי ההסכם ואף להתנות אותם בתנאים מיוחדים. עם זאת, ההלכה היא, כפי שיפורט להלן, כי סמכותו העניינית של המפקח על רישום מקרקעין להתערב בתנאי החוזה לו נתנו הסכמתם הרוב המוחלט של בעלי הדירות בבית המשותף היא מצומצמת.

94. בעש"א (חי') 5280-07-15 **פריי נ' מנור** (פורסם בנבו, 18.1.16) נקבעו דברים היפים גם לענייננו :



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון**

מס' תיק: 4/568/2019

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

"הסמכות לאשר את ביצוע העבודות, בניגוד לדעת מיעוט בעלי הדירות בבית המשותף, אינה סמכות לנסח את החוזה במקום הצדדים או לרדת לעומקם של כל סייגיו ותנאיו. בהליך לפי סעיף 5 לחוק החיזוק, מוטל על המפקח על רישום המקרקעין לבחון את סבירות החוזה, וככל שהוא סביר, לאשר את ביצוע העבודות על פיו."

95. ב"כ הנתבע הכביר מילים על חשיבותו והכרחיותו של ליווי בנקאי לפרויקט, ברם, טענות אלו לא הוכחו.

96. מעדותם של עו"ד קלו (ראו עמ' 5 לפרוטוקול מיום 2.7.20 שורות 9 ואילך וכן עמ' 9 לאותו פרוטוקול שורות 2-9) ושל דניאל דהאן, השמאי מטעם הנתבע, עולה כי ניתן לבצע פרויקט תמ"א (מוצלח) אף בלא ליווי בנקאי (ראו עמ' 7 לפרוטוקול הדיון מיום 6.8.20 שורות 8-9).

97. כפי שצוין לעיל, התרשמתי כי טענת הגנה זו – כמו גם טענות הגנה נוספות שהועלו על ידי הנתבע- הועלו על ידי ב"כ הנתבע על מנת לייצר "נפח" להגנת הנתבע שכן היזם בעניינו מעוניין בקבלת ליווי בנקאי לפרויקט וניאות כבר בשלב מוקדם של ההליך לעשות כן (ראו הצהרתו בעמ' 12 שורה 34 לפרוטוקול הדיון מיום 27.5.20).

98. לא למותר לציין כי מהודעת התובעים מיום 30.9.20 עולה כי היזם וכן בעלי הדירות (למעט הנתבע) חתמו על המסמכים הנדרשים לשם קבלת ליווי בנקאי מאת בנק הפועלים לפרויקט (הודעה אותה ביקש ב"כ הנתבע להוציא מן התיק בשל מועד הגשתה, אני מוצאת לדחות בקשתו זו שיש בהגשתה משום חוסר תום לב).

99. הלכה למעשה, התנהלות הנתבע, אשר סירב בתוקף להסכים לתיקון צו הבית המשותף וליצירת יחידה רישומית שתאפשר רישום שיעבוד לטובת הבנק המלווה, היא שסיכלה (ועודנה מסכלת) את קבלת ליווי בנקאי. התנהלות זו של הנתבע מצביעה על כך שאין מדובר בחשש של ממש אלא בטענה שתכליתה היה להאריך את הדיון (שלא לצורך).

דיור חלופי

100. לא מצאתי כי הנתבע זכאי לדיור חלופי בהתאם להוראות סעיף 5 ב 1 לחוק החיזוק. הנתבע הוא יליד שנת 1944 ומכאן שבעת חתימת ההסכם הראשון (שנת 2018) היה בן 74 בלבד ועל כן אינו עונה על הגדרת "קשיש" בחוק החיזוק. כמו כן, לא הוכח כי הנתבע הוא בבחינת "אדם עם מוגבלות" כאמור בחוק החיזוק.

101. אשר על כן, הדרישה לדיור חלופי או לפיצוי בגין דיור חלופי נדחת.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/568/2019

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

הסרת הגדר החוצצת בין הבית מושא ההליך לבין הבית הסמוך האם מהווה פגיעה בזכויות הקנייניות של הנתבע

102. מביקורי במקום ביום 25.8.2020 נוכחתי כי בין הבית מושא ההליך לבין הבית הסמוך לו מפרידה אבן שפה (מונמכת) לכל אורך גבול החלקה. בשליש הקדמי של החלקה, בסמוך לאותה אבן שפה מכיוון החלקה הסמוכה, מצויים מספר שיחים נמוכים. בשליש האמצעי, קיימת אבן שפה בלבד, ואילו בשליש האחרון קיים שוב מקבץ שיחים (שחלקו יבש). בגבול שבין הבתים פעורים בורות ומצב האספלט (ככל שקיים) ירוד. העד יוספי נציג החברה היזמית (ראו עמוד 16 לפרוטוקול הדיון מיום 2.7.2020 שורות 1-2) היטיב לתאר זאת בעדותו: **"... הולכים להרוס את הגדר "טכנית" כיוון שבפועל אין גדר בין שני המגרשים, כפי שמופיע במוצגים, למעט כמה שיחים".** (ההדגשות שלי- דק"ב).

103. לא עלה בידי הנתבע להבהיר בעדותו מדוע קיימת חשיבות רבה ל"גדר" זו (לעומת היתרונות הברורים עליהן העידו בעלי הדירות ביחס להסרתה). מלבד העובדה שאותה "גדר" כביכול מהווה סימון הגבול בין שני הבתים המשותפים (אותו ניתן לסמן גם באמצעים אחרים כגון סימון בצבע) כאשר הצמחייה הקיימת היא בכלל בתחום הבית השכן (ראו עדות מר קלסקין בעל דירה בבית השכן בעמ' 32 לפרוטוקול שורות 9-11). לא ברור מהי תכליתה ולא מצאתי כי אותה גדר מקנה "פרטיות" כנטען. נהפוך הוא – השיחים הקיימים גולשים לעבר חלקת הבית מצרים ופוגעים בשביל הכניסה לחניות ובפונקציונאליות שלו וכן פוגעים בשדה הראיה בעת היציאה מהחניה.

104. אפילו היתה במקום גדר תקינה לא מצאתי כי הסרתה מהווה פגיעה בזכותו הקניינית של הנתבע. זכותו הקניינית של בעל דירה בבית משותף ברכוש המשותף אינה זכות אבסולוטית. הרכוש המשותף כפוף מעצם טיבו וטבעו להחלטת בעלי הדירות. סעיף 3 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) תשס"ח 2008 קובע כי: **"ביצוע עבודה ברכוש המשותף, שמטרתה שינוי ברכוש המשותף שאינו הרחבת דירה או בניית דירה חדשה כאמור בסעיפים 4 או 5, טעון החלטה מראש של רוב בעלי הדירות בבית המשותף."**

105. בעניין הגדר הנ"ל העידו בפניי מספר בעלי הדירות. שלושה מהם העידו כי לא זו בלבד שדבר הסרת הגדר החוצצת בין הבתים במסגרת הפרויקט היה ידוע להם עובר לחתימת ההסכם אלא שהם אף תמכו בכך במובהק (שכן, כאמור, היתרונות בסילוקה עולים על היתרונות שבקיומה). (ראו גם עדות עו"ד קלו עמ' 26 לפרוטוקול מיום 27.20 שורות 12-14, עדות מר לימור בעמ' 30 פרו' מיום 6.8.20 שורות 41-45, עדות עטר אורית בעמ' 33 לאותו פרוטוקול שורות 12-21, ועדות יצחק מגריזו עמ' 35 לאותו פרוטוקול שורה 17).



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון**

מס' תיק: 4/568/2019

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

אין חולק כי כל בעלי הדירות (למעט הנתבע) חתמו על ההסכם ומכאן שככל שההסכם כולל את השינוי הרלבנטי ברכוש המשותף הרי ששינוי זה אושר בחתימת רובם המכריע של בעלי הדירות על ההסכם.

106. כאמור, לא שוכנעתי כי הסרת הגדר או החיץ שבין החלקות פוגעת בפרטיותו של הנתבע שכן גם כיום לא קיימת בשטח גדר הרמטית החוסמת מעבר הולכי רגל וכלי רכב בין הבתים, כפי שהעיד מר יצחק מגריזו (בעל דירה בבית) עת נשאל לגביה: **"יכול להיות שהיתה... אבל לא שמנו לב היא לא היתה מסודרת או חזקה הרמטית"** (עמ' 35 לפרוטוקול הדיון מיום 6.8.20 שורה 17).

107. לאור העובדה כי מרבית בעלי הדירות (למעט הנתבע) מעדיפים כי הגדר בין הבתים תוסר כדי להקל על תמרון כניסת ויציאת רכבים מחנייתם מצאתי כי באיזון בין זכותם היחסית של התובעים ליהנות מהתועלת הטמונה בביטחון בכניסה וביציאה מהחניה ותיקון שטח האספלט בו פעורים בורות לבין זכותו היחסית של הנתבע ברכוש המשותף זכותם של רוב בעלי הדירות גוברת. עוצמה יחסית זו נגזרת מהערכה בדבר החולשה היחסית של קניינו של הפרט בהקשר לבית המשותף.

108. זכותו של הנתבע במקרה זה צריכה להישקל למול מערך זכויותיהם של יתר בעלי הדירות בבית והיא צריכה להידחות מפני המטרה הראויה של חיזוק הבית מפני רעידות אדמה ושיפור חזותו הכוללת.

109. כל יתר טענות הנתבע נדחות אף הן.

1. סיכום

110. אני מתירה את ביצוע העבודות ברכוש המשותף בכפוף לכך שחניה מס' 16 (הקרובה לדירת הנתבע הן מבחינת גובה והן מבחינת מרחק אופקי) לא תוקם. לחלופין, גובה מתקן החניה הרלבנטי במיקום המודגם כיום בתוכנית הבניה כחניות 15 ו-16 לא יעלה במצב פתיחה מלא על 2.5 מ' וכן בכפוף לזכותו של הנתבע לעתור להקמת בידוד אקוסטי בדירתו על חשבון כל בעלי הדירות ככל שיקבע בסיום העבודות על ידי מומחה אקוסטי כי שיעור הרעש בדירתו שנגרם מהמעלית עולה על התקן.

111. מתוקף סמכותי לפי סעיף 5 (ב) לחוק החיזוק אני נעתרת לבקשת התובעים ומסמיכה בזאת את עו"ד איתמר כהן מ.ר. 50632 /או עו"ד יוסי קלו מ.ר. 40926 /או עו"ד אופיר יוספי מ.ר. 51190, ביחד או לחוד, להתקשר ולחתום בשם הנתבע על כל המסמכים הדרושים לצורך ביצוע עבודות החיזוק והקשור בהם, 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, לרשום משכנתאות ו/או שיעבוד לטובת בנק או מוסד פיננסי ברכוש המשותף (לרבות ביחידה רישומית חדשה שתוצא ממנו לצורך הנ"ל), על הבקשות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/568/2019

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

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 בדירות החדשות על שם הרוכשים ועל הטפסים והמסמכים הדרושים ע"י שלטונות האוצר/ מס שבח.

112. בנסיבות העניין מצאתי לחייב את התובעים בהוצאות. עם זאת, לא מצאתי להכיר בכל ההוצאות שהוצאו על ידי הנתבע שכן אני סבורה כי הן בלתי מידתיות להליך. להלן נימוקיי: התובעים עתרו בתביעה זו לאישור עבודות החיזוק ובפסק דיני מצאתי לאשר את העבודות. עם זאת, העבודות אושרו בכפוף לתנאים שנקבעו לעיל שהם פועל יוצא של ההתנגדות של הנתבע. עוד נלקחו בחשבון העובדה שהנתבע האריך את הדיון, העלה התנגדויות מיותרות וכן העובדה שהנתבע עמד על כך שכל התובעים יתייצבו לעדות דבר שגרם לבזבוז זמן ועלויות מיותרות.

113. אשר על כן, התובעים (יחד) ישלמו לנתבע את הוצאות ההליך הכוללות שכ"ט עו"ד, עלויות מומחים ויתר הוצאות המשפט בסך כולל של 20,000 ₪ וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת פסק הדין, שאם לא כן, יישא הסכום הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד מועד התשלום המלא בפועל.

114. אציין כי טרם חתימת פסק הדין הובאה בפניי בקשת הנתבע להגשת ראיות נוספות. אני מוצאת לדחות בקשה זו על הסף הן מן הטעם שאין זה המועד הראוי להגשתה והן משום שלאחר שעיינתי בראיות, לכאורה (צילום תכתובות באפליקציית ווטסאפ שהועברה ללא תאריך וללא שם הכותב), לא מצאתי כי יש בהן כדי לשנות מפסק דיני שכן התמונה הנלמדת מהן היא כי בעלי הדירות מעוניינים בהמשך הפרויקט תוך שהם שוקלים החלפת ייצוגם.

115. למען הסר ספק, ככל שהתובעים יחליפו את באי כוחם תוגש על ידם בקשה מתאימה.

116. החלטתי זו מייתרת את הצורך במתן החלטה בקשות הנתבע למתן צו להפסקת עבודות ולהסרת האיסכורית. למען הסר ספק בקשות אלו נדחות.

ניתן היום ט"ו כסלו, תשפ"א (1 דצמבר, 2020) בהעדר. עותק יומצא.

דגנית קציר- ברין
מפקחת על רישום מקרקעין
חולון