



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 נצרת – שלוחת עכו

מס' תיק: 8/435/2018

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

בפני כבוד המפקח על רישום המקרקעין
 יובל וסרקרוג

<u>התובעים:</u>	
1.	דימנט רעיה
2.	יטח אליהו
3.	סייג יעל אסתר
4.	יילי אדנץ
5.	שחר כהן גונן
6.	מזרחי אוריה
7.	מזרחי שירן
8.	לוי סמיון
9.	לוי דורה
10.	לשינסקה זנקר טרזה ליליאנה
11.	אהרון פאולינה
12.	כהן אליהו
13.	כהן אסתר
14.	ברנד אלכסנדר
15.	ברנד אלזירה
16.	בן מאיר אילנה
17.	פיחא שלמה
18.	פיחא מיריל
19.	סמירנוב אלכסנדר
20.	סמירנוב טטיאנה

באמצעות ב"כ עו"ד אבי גולדהמר
 שד' פל-ים 2 חיפה, "חלונות הסיטי" בניין "אורן" קומה 4

נגד

כהן משה
 באמצעות ב"כ עו"ד גייער שמואל
 רחוב פל ים 7, חיפה

הנתבע:

פסק דין

התובעים מבקשים לאשר ביצוע עבודות חיזוק בבית המשותף בהתאם לתמ"א 38, וזאת חרף התנגדות הנתבע. מדובר בפרויקט של חיזוק הבית הקיים (ולא הריסתו) הכולל הוספת דירות חדשות.

עיקר התנגדותו של הנתבע מבוססת על כך ששלוש הדירות שבבעלותו הורחבו ושופצו על ידו, ולכן לטענתו "ההנאה" שהוא מפיק מהפרויקט נמוכה משמעותית משאר בעלי הדירות.

עוד טען, כי מגדל הממ"דים המתוכנן, יביא בפועל לביטול של אחד מהחדרים והשירותים שבכל אחת מדירותיו. הנתבע טען לעוד שורה ארוכה של פגיעות. לטענתו היזם התעלם לגמרי ממצב דירותיו ומהחלוקה הפנימית הקיימת.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת – שלוחת עכו

מס' תיק: 8/435/2018

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

הבית המשותף, זכויות הצדדים וההליכים התכנוניים

1. הבית המשותף נמצא ברח' ההסתדרות 7 בקריית ים, וידוע כגוש 10444 חלקה 1744. הבית רשום כבית משותף בפנקסי הרישום.
2. התובעים, בעלים של 12 דירות בבית מתוך 16. התובעים התקשרו עם חברת "צנרות קריית ים" בהסכם לביצוע עבודת חיזוק לבית, בהתאם לתמ"א 38 (הסכם שצורף כנספח "א" לכתב התביעה). יובהר כי לאחר הגשת התביעה, גם בעל דירה נוסף, מר אהרון מונדל, בעלים בתת חלקה 11, חתם על ייפוי כוח לטובת ב"כ התובעים, כך שכיום **13 בעלי דירות מתוך 16** תומכים בביצוע הפרויקט (פסק דין חלקי בעניינו של מר אהרון מונדל ניתן ביום 26.06.18).
3. הנתבע, בעלים של **3 דירות** בבית באגף הצפון-מערבי(תתי חלקות 2, 6 ו-9), כאשר הדירות נמצאות אחת מעל השנייה, בשלוש קומות נפרדות (קומות א, ב, ו-ג). קיימת גם דירה נוספת בקומה ד' שאינה שייכת לנתבע ושהורחבה אף היא, ובעליה הסכימו לפרויקט.
4. שלוש דירות הנתבע הורחבו על ידו בהתאם להיתר בנייה שקיבל עוד בשנת 1998. לטענתו, כל דירותיו משופצות ברמה גבוהה, לרבות החלפת צנרת מים וריצוף, וכן מוצמדות לדירות אלה שלושה מחסנים. לטענתו, בעקבות הרחבת דירותיו, התקבלו דירות בנות ארבעה חדרים עם שלושה חדרי אמבטיה, בשטח כולל של 104 מ"ר, כאשר יתר הדירות בבניין הן בעלות שלושה חדרים בלבד, ובגודל של 71 מ"ר.
5. ביום 08.05.18 אישרה הוועדה המקומית את חיזוק הבית המשותף בהתאם לתמ"א 38. יובהר, כי בד בבד עם אישור הבקשה ביחס לבית מושא ההליך, אישרה הוועדה עבודות חיזוק בעוד שני בתים משותפים סמוכים, ולמעשה אישרה חלק מהעבודות, בהסתכלות כוללת על המתחם כולו (שלושת הבתים), כך למשל פתרון החנייה במגרש אושר על בסיס שלושת המבנים ("ניוד חניה בין מגרשים").
- באשר לבית המשותף מושא ההליך, הוועדה אישרה תוספת של 12 דירות חדשות ב-3 קומות, לרבות שימוש בחלק מקומות העמודים למגורים, וכן הוספת מעלית וממ"דים. הוועדה גם אישרה הקלה של 1.6 מטר מקו בניין קדמי בהתאם לתמ"א (החלטת הוועדה צורפה כנספח ד' לכתב התביעה).
6. הנתבע הגיש ערר על החלטה זו לוועדת הערר, וזו דחתה את הערר בהחלטתה מיום 18.11.18. הוועדה ציינה כי כל טענותיו של הנתבע הן במישור הקנייני, והן נוגעות לתמורה הנמוכה והלא-שוויונית שלטענתו הוא מקבל כתוצאה מהתכנון המוצע. וועדת הערר קבעה, בין היתר, כי:
"המבנה מושא הערר הוא אחד משלושה מבני מגורים זהים, אשר מתוכנן בהם פרויקט חיזוק, בתכנון זהה/דומה, אשר מתחשב בין היתר בצורך ביצירת מקומות חנייה בתחומי המגרש, עבור כלל הדירות בפרויקט. כל שינוי ישנה את חזית המבנה המבקש ויש לו פוטנציאל להשפיע על תכנון הפרויקט כולו... (ו) אין מקום לקבל כל שינוי המבוקש על ידי העורר, אשר אין בו דבר הנוגע לתכנון מיטבי של הבניין" (ההדגשות אינן במקור, ערר קר/ 1161/0618, צורף נספח ב' לסיכומי התובעים).
7. ועדת הערר הוסיפה וציינה, כי במסגרת הבקשה הנוכחית, לא מנוצלות זכויות מכוח תכנונית מאושרות, וכי למרות שהוצעו לעורר תוספות מסוימות בדירותיו, הנתבע לא קיבל אותן.
8. הנתבע טען כי הוא תומך בביצוע פרויקט התמ"א, אך מתנגד לדרך הביצוע המוצעת, שכן היא מתעלמת מהשינויים שבוצעו בדירותיו, ובפועל התמורה שהוא מקבל נמוכה יותר בהשוואה לשאר הדירות, הן בשל גודל הממ"ד והמרפסת והן בשל מיקומם. כך למשל, בשל מיקום מגדל הממ"דים יתבטל חדר קיים בדירתו, וזו תהפוך מדירת 4 חדרים לדירת 4.5 חדרים בלבד. גם



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת – שלוחת עכו

מס' תיק: 8/435/2018

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

- המרפסת שתקבל תהא חסומה בקירות מ-3 חזיתות. כדי לתמוך בטענותיו ובפגיעות השונות, צירף הנתבע גם חוות דעת של האדריכל מטעמו, מר עומרי ילין.
9. בדיון מיום 08.11.18 הסכימו הצדדים כי ככל שלא יצליחו להגיע להסכמות, יוגשו סיכומים, ולאחר מכן יינתן פסק דין על בסיס החומר שבתיק וללא חקירות.
10. לאחר שהוגשו סיכומי הצדדים, הוריתי על קיום ביקור במקום בבית המשותף וזאת כדי להתרשם מהבית המשותף על מאפייניו כן מטענות הצדדים. הביקור נערך בבית המשותף וכן באחת הדירות הטיפוסיות של הנתבע ביום 13.2.2020.

דיון והכרעה

11. התובעים מבקשים לבצע את עבודות החיזוק באמצעות הוספת דירות חדשות לבית הקיים, מבלי להרוס אותו. בתמורה יתווספו לכל אחת מהדירות הקיימות, ממ"ד ומרפסת. בנוסף יחוזק הבית, תבנה מעלית וישופצו החזיתות וחדרי המדרגות.
12. הסעיף הרלבנטי לעניינינו הוא סעיף 5(א) לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק"), הקובע כדלקמן:

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

משמע בהתאם לסעיף זה נדרשת הסכמת כל בעלי הדירות בבית (או פסק דין של המפקח המאשר את ביצוע העבודות בהינתן הרוב) לצורך בנייה ברכוש המשותף הכוללת יצירת יחידת דיור חדשה אחת או יותר.

13. אין חולק כי התובעים עומדים בתנאי הסף לצורך הגשת התביעה למפקח. לתובעים יש את הרוב הדרוש (שכן ברשותם הסכמות של לפחות 12 מתוך 16 בעלי דירות (המהווים 75% מבעלים, שלדירותיהם הוצמדו 75% מהחלקים ברכוש המשותף, שכן לכל דירה 1/16 חלקים ברכוש המשותף). כמו כן יש בידם החלטה של הוועדה המקומית ואף של ועדת הערר המאשרות את ביצוע העבודות לפי התמ"א.

כללי - השיקולים שעל המפקח לשקול וסמכות המפקח

14. הפסיקה חזרה והדגישה את החשיבות שבעידוד חיזוקם של מבנים במסגרת תמ"א 38 (ר' למשל רע"א 1002/14 שומרני נ' קופמן (פורסם בנבו) - להלן "פרשת שומרני").



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת – שלוחת עכו

מס' תיק: 8/435/2018

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

15. בפרשת שומרוני עמד בית המשפט העליון על השיקולים שעל המפקח לשקול וזאת כאשר הוא נדרש לאשר ביצוע עבודות בבית מכוח חוק החיזוק, למרות התנגדות של מיעוט בעלי הדירות:

"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 קונקרטיית 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"

בית המשפט העליון בפרשת שומרוני קבע, כי המפקח על רישום המקרקעין אינו מוגבל בסמכותו רק לאשר או לדחות את ביצוע העבודות, אלא גם לקבוע את אופן ודרך הביצוע של הפרויקט (ראה גם עש"א (ת"א) 4166-04-13 שומרוני נ' קופמן, (פורסם בנבו)).

שוויון

16. מהפסיקה עולה, כי עקרון השוויון אינו מוביל בהכרח לתמורה זהה לכל בעלי הדירות, שכן יש להשיג שוויון מהותי ולא שוויון כמותי. עם זאת נקודת המוצא היא כי יש לשאוף לאחידות בתמורה בהעדר הבדלים משמעותיים, בין הדירות.

ראה פסק הדין של כב' המפקח הבכיר א' סילברמן (כתוארו אז) בתיק 95/14 שמש שאול נ' פרנקו דינה ואחרים (פורסם בנבו) להלן: **"פרשת שמש"**: **"ויוודגש, ברי כי במסגרת פרויקט על פי חוק החיזוק לעולם לא יכולה להתקבל תמורה שוויונית מוחלטת מבחינה כספית בין כל בעלי הדירות"**.

יש לבחון האם בעלי דירות אחרים מקבלים: **"תמורה עודפת אשר פורצת את מסגרת ה"שוויון" הנדרשת לאישור פרויקט על פי חוק החיזוק"**, כדברי המפקח סילברמן בפרשת "שמש".

17. בפס"ד נוסף שרלבנטי לעניינו - ע"א (חי) 899-03-09, שרה קלצ'וק נ' צבי אורון (פורסם בנבו), להלן: **"פרשת קלצ'וק"**, קבע בית המשפט המחוזי בחיפה כדלקמן:

"אם יפעל היזם בשוויון בין בעלי הדירות בבית, ויפעל בתום לב, ויחשב את חישוביו לפי הנוסחאות הקבועות בסעיף 5 ל"חוק החיזוק", זכויות הקניין של המיעוט לא תוכלנה לגבור על הזכויות הקנייניות של הרוב, ולמפקח על רישום המקרקעין לא תהיה עילה לדחות בקשתו של הרוב לכפות על המיעוט את ביצוע עבודות החיזוק ובניית הדירות הנוספות לשלם מימון עבודות החיזוק, חרף הפגיעה הנגרמת לזכותו הקניינית של המיעוט".

ובהמשך:

"כאשר יינתן היתר הבניה, והמיעוט עדיין יעמוד בסרובו ליתן הסכמתו, יתייצב נא הרוב בפני המפקח על רישום המקרקעין, והמפקח יבחן האם הופר השוויון, והאם הרוב נוהג בתום לב, והאם "הפחותים" בזכויות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת – שלוחת עכו

מס' תיק: 8/435/2018

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

**הקניין של המיעוט בטלים בשישים לעומת ההנאה הצומחת לו מעבודות
החיזוק הנעשות בבית...**

מן הכלל אל הפרט

לאחר שבחנתי את מכלול חומר הראיות, בשים לב למסמכי הבית המשותף ולביקור במקום, יש לקבל את התביעה ולאשר את ביצוע העבודות בכפוף למספר דגשים, שהתובעים הודיעו בסיכומיהם כי הם ממילא מסכימים לקבל, ובראשם כי הנתבע יקבל ממ"ד ומרפסת באותו גודל שמקבלות שאר הדירות בבית, יחד עם אפשרות להסטת מגדל הממ"דים בעשרות סנטימטרים, והכל כמפורט להלן:

18. העובדה שדירות הנתבע הורחבו עוד קודם לפרויקט, אין בה כדי להשליך באופן ישיר על שאלת התמורה השוויונית, לה זכאי הנתבע לקבל ביחס לכל שאר הדירות בבית, וזאת מהטעמים המרכזיים הבאים:

א. אין מדובר בפרויקט תמ"א 38 במסגרתו נהרס הבית הקיים ונבנה מחדש, שאז אכן היה מקום לשקול את גודל הדירה "במצב קודם". עסקינן בפרויקט תמ"א הכולל את חיזוק הבית הקיים, ובתוך כך השארת הדירות הקיימות על כנן, תוך הוספת ממ"ד ומרפסת לכל דירה. ויודגש, גם בסיום עבודות החיזוק, הנתבע ישאר עם אותן שלוש דירות "מוגדלות" ומשופצות כפי שהן כיום, רק שיתווסף להן כאמור ממ"ד ומרפסת.

ב. במסגרת הפרויקט הנוכחי, היזם אינו משפץ לאף אחד מבעלי הדירות את פנים הדירה, כך שכל בעל דירה נותר עם דירתו, כפי שהיא מתוחזקת ומשופצת על ידו, במועד הביצוע.

ג. החלקים ברכוש המשותף שכל אחת מדירות הנתבע "תורמת" לפרויקט זה, ל"תרומה" של שאר הדירות, שכן בהתאם למסמכי הרישום, החלקים ברכוש המשותף שהוצמדו לכל דירה בבית שווים (1/16) לכל דירה, ר' גם סעיף 1.א. לתקנון המוסכם).

ד. התקנון המוסכם של הבית אף מדגיש, כי גם תוספות בניה והרחבת הדירות לא תביא להגדלת החלקים ברכוש המשותף של אותה דירה - בתקנון המוסכם נקבע כי:

"שינויים ו/או תוספות בניה לדירה לא ישנו, למרות הרחבת שטח רצפתה של הדירה, את החלקים ברכוש המשותף של הבית המשותף הצמודים לאותה דירה" (סעיף 1.ב לתקנון המוסכם).

במילים אחרות "התרומה" שדירותיו של הנתבע מעניקות לפרויקט, זהה גם בכל הנוגע לזכויות הבניה מכוח התמ"א, ומכאן שגם התמורה לה הוא זכאי שווה.

טענות פרטניות של הנתבע להפרת השוויון

הנתבע טען, כי על אף הייחוד של דירותיו, הרי שהיזם לא הציע תמורה הולמת לדירותיו. הנתבע טען כי הוא נפגע מהתמורה הניתנת לדירותיו ביחס לשאר הדירות וזאת בסוגיות הבאות. נזכיר שהנתבע הוא בעלים של 3 דירות בבית, המצויות אחת מעל השנייה, בשלוש קומות נפרדות:

א. גודל הממ"דים



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת – שלוחת עכו

מס' תיק: 8/435/2018

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

19. הנתבע טען כי בעוד שלשאר הדירות מתווסף ממ"ד בגודל של 9.6 מ"ר נטו, הרי שלדירותיו יתווסף ממ"ד בשטח 9 מ"ר בלבד.

אלא שהתובעים אישרו בסיכומיהם, כי לכל אחת מדירות הנתבע, יתווסף ממ"ד ששטחו יהיה: **"כגודל הממ"ד הגדול ביותר שיבנה לדירות הקיימות בפרויקט"** (ההדגשות במקור, סעיף 13 לסיכומי התובעים).

לשם השלמת התמונה יצויין, כי היזם למעשה העלה התחייבויות להגדיל את הממ"דים של הנתבע ב-15 ס"מ כבר בהודעה שהגיש לוועדת הערר (נספח ג' לסיכומי התובעים).

מכאן שלאור התחייבות זו, כמפורט בסיכומי התובעים, יש לדחות את טענת הנתבע, כי גודל הממ"ד שיקבל קטן מהממ"דים של שאר הדירות.

ב. מיקום מגדל הממ"דים

20. הנתבע הוסיף וטען, כי לאור החלוקה הפנימית הקיימת בדירותיו, ולאור הרחבת הדירות, הרי שבמסגרת הפרויקט, ייאלץ לוותר על חדר שינה אחד וכן על חדר שירותים, בשל הכניסה המתוכננת לממ"ד, מתוך אחד החדרים. לפיכך, ביקש להסיט את מגדל הממ"דים כדי לאפשר כניסה לממ"דים שלא תחייב את ביטול החדר כולו. לחילופין ביקש להגדיל את הממ"ד ולהאריכו, דבר שיאפשר כניסה לממ"ד ממיקום שונה בדירה.

הנתבע הציע כי במקום להסיט את מגדל הממ"דים, להגדיל כל ממ"ד הסמוך לדירתו לשטח כולל של 11 מ"ר, שכן הגדלה זו תגרום גם להארכת הממ"ד, באופן שיאפשר כניסה לממ"ד ממיקום אחר בדירתו, ומבלי לבטל לגמרי את אחד החדרים בדירתו (ר' חוות דעת של עמרי ילין מיום 30.10.18).

21. גם בעניין זה הודיע היזם, כי הסכים לבקשת הנתבע להזיז את מגדל הממ"דים הצמוד לדירותיו: **"בכמה עשרות סנטימטרים"** (ההדגשות במקור סעיף 13 לסיכומי התובעים). התובעים חזרו על התחייבות זו במסגרת הביקור במקום.

22. נוכח הודעה זו, הוריתי לתובעים להגיש סיכומי תשובה, כדי "לדייק" הסכמה זו, ולפרט מהו מספר הסנטימטרים המקסימאלי שהתובעים מסכימים להסיט את מגדל הממ"דים, כדי שלא להותיר סוגיה זו במחלוקת בעתיד (ר' החלטתי מיום 19.2.20 בסיום פרוטוקול הביקור במקום).

23. בסיכומי התשובה שהגישו התובעים ביום 7.4.20, הודיעו כי הם מסכימים להסיט את מגדל הממ"דים בכ-60 סנטימטרים לכיוון מערב (החזית האחורית של הבית). התובעים גם הבהירו כי סטייה גדולה מזו המוצעת על ידם, עלולה לגרום מהחניית המתוכננת בקומת הקרקע, זאת בשל רגלי מגדל הממ"דים שיוסט לאחור, וזאת בפרט כאשר כבר בתכנון הקיים ישנו מחסור בחניית ביחס לתקן.

24. בנסיבות אלה מצאתי לאמץ את הצעת התובעים לפיה יוסט מגדל הממ"דים הסמוך לדירות הנתבע בכ-60 ס"מ לכיוון החזית האחורית של הבית, וזאת מהטעמים הבאים:

הנתבע לא הציג נתונים או ראיות המחייבות סטייה גדולה מזו המוצעת. גם בחוות הדעת של הנתבע, לא צויין בכמה סנטימטרים, מבקש הנתבע להסיט את מגדל הממ"דים. עם זאת, ניתן לגזור את היקף "ההסטה" מהנתונים הבאים:

א. לחוות הדעת של מר ילין, מטעם הנתבע מיום 15.10.18, צורף תשריט שבמסגרתו ביקש הנתבע להגדיל את הממ"ד מ-9.045 מ"ר ל-11.07 מ"ר. הגדלה של הממ"ד באותם 2.025



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת – שלוחת עכו

מס' תיק: 8/435/2018

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

- מ"ר יאפשרו גם את הארכת הממ"ד, ובכך לשנות את מיקום הכניסה לממ"ד מתוך דירת הנתבע, ומבלי לבטל חדר שלם.
- ב. מאחר שרוחב הממ"ד לפי תשריט זה הוא 2.7 מטר, הרי שהגדלה זו מדגימה בפועל בליטה של קצה הממ"ד ב-75 ס"מ (2.025 חלקי 2.7).
- ג. עם זאת, בפועל התובעים הסכימו להגדיל את הממ"ד של הנתבע ל-9.6 מ"ר (גודל הממ"ד של שאר הדירות במקום 9.045 מ"ר) ההפרש בין גודל זה (9.6 מ"ר) ל-11.07 מ"ר (כפי שביקש המומחה מטעם הנתבע) חלקי 2.7 (רוחב הממ"ד) מוביל להסטה של כ-54.5 ס"מ בלבד.
- ד. בנוסף הגדלה כזו של הממ"ד (מ-9.6 מ"ר ל-11 מ"ר) עשויה לפגוע בעקרון השוויון של שאר הדירות בבית שיקבלו ממ"ד בשטח של 9.6 מ"ר בלבד, ועל כן במכלול מצאתי להורות על הסטה של כ-60 סנטימטר, לכיוון החזית האחורית של הבית.
- ה. התובעים הבהירו בסיכומי התשובה, כי הסטה זו של מגדל הממ"דים תגרום לכך שלא יבטל חדר השינה הממוקם בחלק הצפון מערבי בדירת הנתבע, שהיא כאמור המטרה בגינה ביקש הנתבע להסיט את מגדל הממ"דים.
25. למרות האמור ככל שהתובעים או היזם יבקשו שלא להסיט את מגדל הממדים, יהיו רשאים חלף זאת להגדיל את מגדל הממדים ל-11 מ"ר בהתאם לתשריט שצורף לחוה"ד של האדריכל מטעם הנתבע מיום 15.10.18.

ג. מרפסת שמש

26. הנתבע טען כי כתוצאה מהרחבת דירותיו הרי שמרפסת השמש שתתווסף לדירותיו, תהיה קטנה יותר וחסומה ב-3 קירות, ולכן הוא ייהנה פחות מאותה מרפסת, בהשוואה למרפסת פתוחה שיקבלו שאר הדירות. יש לדחות טענה זו מהטעמים הבאים:
- א. התובעים ציינו, כי לאור מגבלות של קווי בניין לא ניתן למקם את מרפסות השמש במיקום אחר.
- ב. גם בחוות הדעת של האדריכל מטעם הנתבע, לא הוצע למקם את מרפסות השמש במיקום אחר, אלא רק להגדיל את מרפסת השמש, לשטח של 10.4 ברוטו, כך שרוחב המרפסת יגדל. גודל כזה של המרפסת דומה לזו שיקבלו שאר הדירות (ר' סעיף 6.4 לחוה"ד מיום 15.10.18).
- ג. התובעים הודיעו בסיכומיהם, כי היזם הסכים להגדיל את רוחב מרפסת השמש שתתווסף לדירות הנתבע, כך ששטחה הכולל יהיה זהה לשטח מרפסת השמש הגדולה ביותר בדירות האחרות הקיימות בבית (סעיף 17 לסיכומי התובעים, וחזרו על כך בסיכומי התשובה).
- ד. הנתבע לא הוכיח כי העובדה שהמרפסת תחומה ב-3 חזיתות אכן פוגעת באופן ממשי בשוויה של המרפסת, ויתכן שאף תרומתה גדולה יותר ותאפשר בעתיד את סגירתה.
27. על כן בכפוף להתחייבות זו של התובעים לפיה גודל המרפסת יהיה זהה למרפסת הגדולה ביותר שתתווסף לדירות הקיימות בבית, יש לדחות את כל שאר הטענות של הנתבע.

ד. מחסנים

28. הנתבע טען כי הוא בעלים של 3 מחסנים בגדלים שונים ולכן ביקש כי בסיום הבנייה יקבל חזרה 3 מחסנים בגדלים זהים.



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 נצרת – שלוחת עכו

מס' תיק: 8/435/2018

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

29. כפי שיפורט להלן, על התובעים לדאוג לכך שבסיום הבניה יוותרו לנתבע שלושה מחסנים כפי שרשומים בפנקס הבתים המשותפים כמפורט להלן:

30. בצו רישום הבית המשותף נרשם כי כל אחת מדירות הנתבע מהווה "דירה ומחסן" (תתי חלקות 2, 6 ו-9) ללא פירוט נפרד של שטח הדירה. גם בנסח עצמו לא צויין שטח המחסן. עם זאת, הנתונים ביחס למיקום המחסנים וגודלם, מופיעים במפורש בתשריט הבית המשותף, ואלה מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי הרישום, ומהזכויות הקנייניות, כמפורט להלן:

- א. תת חלקה 2 – שטח כולל של הדירה והמחסן יחד 73.8 מ"ר, כששטח המחסן לבדו הוא 7.1 מ"ר
- ב. תת חלקה 6 שטח כולל של הדירה והמחסן יחד 73.8 מ"ר, כששטח המחסן לבדו הוא 7.1 מ"ר
- ג. תת חלקה 9 - שטח כולל של הדירה והמחסן יחד 70.5 מ"ר, כששטח המחסן לבדו הוא 3.8 מ"ר

להלן קטע מטבלת תשריט הבית המשותף עם פירוט שטחי המחסנים, לשם הבהרת הרישום:

כתובת:		שטח		מס' חלקת המשנה	מס' הדירה בתשריט המשנה
תאריך	סה"כ	המחסן	הדירה		
	66.70		66.70	1744/1	1
	73.80	7.10	66.70	1744/2	2
	76.40	6.60	69.80	1744/3	3
	77.50	7.70	69.80	1744/4	4
	74.30	7.60	66.70	1744/5	5
	73.80	7.10	66.70	1744/6	6
	73.80	7.10	66.70	1744/7	7
	66.70		66.70	1744/8	8
	70.50	3.80	66.70	1744/9	9
	70.50	3.80	66.70	1744/10	10
	73.80	7.10	66.70	1744/11	11
	73.80	7.10	76.70	1744/12	12
	74.30	7.60	66.70	1744/13	13
	73.80	7.10	66.70	1744/14	14
	73.80	7.10	66.70	1744/15	15
	66.70		66.70	1744/16	16

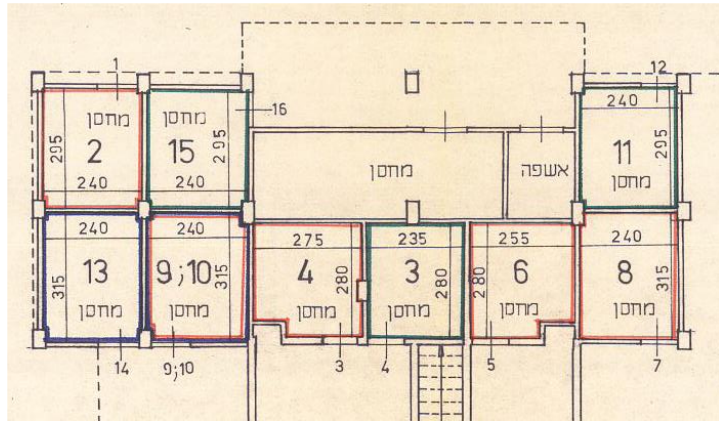
גם מיקום המחסנים פורט בתשריט הבית המשותף, כמפורט בקטע מהתשריט להלן:



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת – שלוחת עכו

מס' תיק: 8/435/2018

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



מתשריט זה ניתן אכן לראות כי המחסן של תת חלקה 9 הוא בגודל חצי מחסן, או מחסן משותף עם תת חלקה 10.

31. התובעים מפנים לכך שהסכם התמ"א ציין במפורש, כי כל דייר אשר לדירתו צמוד מחסן, יקבל מחסן חלופי בקומת הקרקע. הנתבע לא התנגד לכך שהמחסנים שיקבל יהיו במיקום אחר ובלבד שיוותרו באותו גודל. כאמור גודל המחסנים יהיה כמפורט בתשריט הבית המשותף.

32. עם זאת, הנתבע לא הוכיח כי הוא בעל זכויות במחסנים נוספים או גדולים יותר מאלה שפורטו בתשריט הבית המשותף. הנתבע לא הציג הסכמי מכר מכוחם רכש מחסנים אחרים, ו/או כי החליף מחסנים עם דיירים אחרים, או הגדיל אותם. כך גם לא הציג היתר בניה המאשר את הרחבת המחסנים או הגדלתם או הסכמות של בעלי הדירות.

33. במקרה אחר כבר נפסק, כי מקום שבו אחד המחסנים בבית משמש למגורים, הרי שהתמורות להן זכאי בעל המחסן, אינן שוות ערך לתמורות שיקבלו בעלי הדירות, בהעדר היתר בניה תכנוני לשינוי הייעוד של המחסן למגורים, ולאור המצב הרישומי בפנקסי המקרקעין (תיק 340/18 י-ס) **הייפרט רבקה נ' רמוראנו לנק זהבה** (פורסם בנבו).

בעניין זה ר' גם פסק דינה של כב' המפקחת ליבוביץ בתיק (חי) 17/19 **עוזי מרדכי מנור נ' דן ירון** (פורסם בנבו).

34. כך גם בענייננו, הנתבע לא הציג היתר בניה ולא הוכיח, כי קיבל הסכמות של בעלי הדירות לבניית מחסן נוסף או להגדלתו. הנתבע גם לא הוכיח, כי הוא מחזיק כדין במחסן גדול יותר או מחסן נוסף, ולכן בהעדר היתר בניה ו/או הסכמות קנייניות של בעלי הדירות הוא אינו זכאי לתוספת מחסן במסגרת הפרויקט, מעבר לרישום במסמכי הרישום וכפי שגם מקבלים שאר בעלי הדירות והמחסנים.

35. לשם השלמת התמונה ר' גם פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב - עש"א (ת"א) 48996-10-18 **כלב נ' בן אורי** (פורסם בנבו) - שם נפסק כי במסגרת עבודות חיזוק מוסמך מפקח גם להורות על הריסת מחסן ובנייתו במיקום אחר, הגם ששם דובר על בניית מחסן גדול יותר במקום המחסן המקורי. בכל מקרה בענייננו הנתבע לא התנגד להעתקת המחסנים למיקום אחר בקומת הקרקע אלא המחלוקת הייתה ביחס לגודל ולמספר המחסנים.

על כן יש לחייב את התובעים גם בסיום הבנייה להקצות לנתבע שלושה מחסנים בגודל המפורט בתשריט הבית המשותף, ביחס לתתי חלקות 2, 6 ו-9.

ה. מינוי שמאי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת – שלוחת עכו

מס' תיק: 8/435/2018

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

36. הנתבע טען, כי נוכח ריבוי הפגיעות בדירותיו, ולאור ייחודן בהשוואה לדירות אחרות (שכן דירותיו שופצו והורחבו), יש להורות על מינוי שמאי, אשר יבחן את טענות הנתבע ויקבע את הפיצוי לו זכאי בשל מכלול הפגיעות בדירותיו.

יש לדחות דרישה זו:

37. סמכות המפקח למנות שמאי מכוח סעיף 6א לחוק החיזוק, אינה סמכות חובה, ואינה נעשית באופן אוטומטי בכל תביעה לפי חוק החיזוק או בכל עת שמבקש זאת אחד הצדדים. כפי שגם עולה מלשון הסעיף:

"דאה מפקח, כי לשם קבלת החלטה בתביעה לפי סעיפים 5 ו-5א, נדרשת חוות דעת בעניין שבמומחיות של שמאי מקרקעין, יפנה למנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 (בסעיף זה – מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית), כדי שימנה, לשם מתן חוות הדעת" (ההדגשה אינה במקור).

38. משמע, על צד המבקש למנות שמאי להוכיח תחילה, כי יש אכן צורך והצדקה עניינית בנסיבות המקרה, למינוי שמאי, כי חוות דעתו תסייע להכריע במחלוקות, וכי אכן נגרמו פגיעות המצדיקות את המינוי.

39. הדבר גם עולה מדברי ההסבר לתיקון מס' 2 לחוק החיזוק, במסגרתו הוספה סמכות המפקח למנות שמאי:

"...מוצע לקבוע כי במקרים שבהם המפקח על רישום מקרקעין סבור כי נדרשת חוות דעת של שמאי מקרקעין לשם החלטה בתביעה לפי סעיפים 5 ו-5א לחוק, הוא יפעל למינויו של שמאי הנכלל ברשימת השמאים כאמור בסעיף 2 לחוק פינוי ובינוי (פיצויים) התשס"ו-2006" (ההדגשות אינו במקור, הצעות חוק הכנסת חוברת מס' 459, ט"ו באייר התשע"ב, 7.5.2012)

40. המטרה היא אם כן, להרחיב את סמכויות המפקח, כך שיוכל למנות שמאי באותם מקרים שהדבר נדרש לצורך הכרעה עניינית במחלוקות, אך אין מדובר בסמכות חובה בכל עת שאחד הצדדים מבקש זאת.

כך גם פסקה כב' המפקחת הבכירה י' ענתבי שרון:

"לא כל טענה בדבר פיצוי שאינו הוגן או ראוי מחייבת מינוי שמאי כאמור. ככלל, על הטוען לפגיעה או לחוסר שוויון בפיצוי המוצע לו להראות ראשית ראייה לכך, על מנת שיהיה מקום לעשות שימוש בסמכות המפקחת כאמור לעיל" (תיק 5/583/17 (י-ם) גורן אורי נ' ילין (ניקר) (פורסם בנבו).

41. אמנם בענייננו צירף הנתבע חוות דעת כדי לתמוך בטענותיו, אך מדובר בחוות דעת תכנונית בה הוצעו חלופות ביחס לדירת הנתבע בלבד, ובעיקר בדבר הצורך בהגדלת הממ"ד והמרפסת. לא צורפה כל חוות דעת שמאית, שיש בה כדי להצביע על פגיעה שמאית ממשית בדירות הנתבע תוך השוואה לדירות אחרות.

42. עם זאת יובהר, לא בכל מקרה, מוטלת על הצד המבקש מינוי שמאי, לצרף חוות דעת שמאית מטעמו, אך עליו להצביע על פגיעה מהותית בדירותיו או תמורה שאינה שוויונית באופן ממש ביחס לכל שאר הדירות.



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 נצרת – שלוחת עכו

מס' תיק: 8/435/2018

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

בענייננו כאמור הנתבע לא עמד בנטל זה, וזאת בפרט לאחר שלדירותיו יתווספו ממ"דים ומרפסות השוות בגודלן למרפסות ולממ"דים הגדולים ביותר שיקבלו הדירות הקיימות.

43. הנתבע לא רק שלא הוכיח "פגיעה" ממשית בדירותיו, אלא שדירותיו ישתבחו, שכן כל שלוש הדירות יהפכו לדירות גדולות יותר עם תוספת ממ"ד ומרפסת. בנוסף ישופצו קומת העמודים, חדר המדרגות וחזיתות הבית. כל אלה ישביחו את דירותיו, עוד יותר. בנוסף גם תבנה מעלית כאשר הנתבע ייהנה אף הוא מבנייתה, שכן הבית בנוי על קומת עמודים ולנתבע דירות ב-3 קומות שונות.

44. יתרה מכך, כבר במכתב מיום 12.8.18 ביקש הנתבע, כי ימונה שמאי שיבחן את הפגיעות הנטענות בדירותיו, אלא שהתובעים והיזם דחו דרישה זו. חרף זאת, גם בהליך הנוכחי לא צירף הנתבע חוות דעת שמאית מטעמו.

לאור כל האמור לא שוכנעתי כי יש מקום למנות שמאי בהליך הנוכחי.

1. בטוחות איתנות פיננסית וערובות

45. הנתבע הוסיף וטען כי הבטוחות אותן העניק היזם אינן מספקות, אינן תואמות את חוק המכר וכי יש לחייב את היזם להפקיד ערבות ביצוע בהתאם לחוק המכר דירות בסכום של 2 מיליון ₪ לדירה במקום 1 מיליון ₪, מאחר שמדובר בפרויקט גדול במספר בניינים ובסה"כ כ-100 דירות

46. יש לדחות טענות אלה, על הסף מחמת הרחבת חזית, וכן לגופם של דברים בהעדר ראיות ממשיות. טענות אלה הועלו לראשונה בסיכומי הנתבע, ולא נמצא להם זכר בכתב ההגנה. גם בדיון מיום 8.11.18 הדגיש הנתבע כי המחלוקת בהליך זה היא שמאית בעיקרה.

47. גם לגופו של עניין לא הוצגו ראיות התומכות בטענות הנתבע, ולא הוצגו מסמכים של ממש התומכים בטענות אלה. יתר על כן, אותו יזם נבחר על ידי רוב בעלי הדירות במספר בתים משותפים סמוכים באותו רחוב (מדובר בפרויקט שיבוצע ב-3 בניינים משותפים סמוכים), ועל כן יש להניח (בהעדר ראיות מפריכות) כי משאושרה ההתקשרות עם הקבלן נבחנה ואושרה גם האיתנות הפיננסית והבטחות שסיפק. בכל מקרה היזם מחויב לפעול בהתאם לחוק המכר דירות גם בכל הנוגע להבטחת הזכויות של בעלי הדירות הקיימים.

דברים דומים נקבעו בעש"א (ת"א) 14-02-55119 קדרון נ' זוהר (פורסם בנבו, 15.2.23):

"בהקשר זה ראוי להדגיש, כי המערערים, חרף טענותיהם, לא הציגו כל חלופה אחרת לחיזוק הבניין באמצעות יזם אחר, שמוכן לתת בטוחות טובים יותר מהיזם הנוכחי... לעומת מחדלם של המערערים להציע הסכם "טוב יותר", ההסכם שבנדון מקובל על כ-94% מדיירי המבנה וחזקה עליהם כי בדקו ומצאו כי תנאי ההסכם סבירים והבטחות מספקות באופן שההסכם ממקסם את התנאים שניתן להשיג בפועל בשוק".

בעניין איתנותו הפיננסית של היזם גם יפים הדברים שנקבעו בבית המשפט המחוזי בחיפה בעש"א (חי) 15-07-5280 פרחי נ' מנור (פורסם בנבו):

"מקובל עלי שיש סיכון מסוים שהפרייקט "ייתקע", אך סיכון שכזה קיים בכל פרויקט. המערערות טוענות לפגמים שונים בחברה היזמית, אך לעומתן, כל יתר בעלי הדירות בבית המשותף, המהווים את רוב בעלי הדירות, השלימו עם בחירתו של מר סלעית בבחירת החברה היזמית, ועם החוזה שערכה עבורם עו"ד זוהר, והרי ברור הדבר, שגם המשיבים דוברים בהצלחת הפרוייקט. במשטר החיים בבית המשותף, מאבדים הצדדים מהאוטונומיה שלהם, ובמסגרת משטר



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת – שלוחת עכו

מס' תיק: 8/435/2018

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

זה על המיעוט לקבל את דעת הרוב בכל עניין שנועד לקדם נושא, הנוגע לכל בעלי הדירות כולם."

כך גם פסקה כב' המפקחת יי ליבוביץ בתיק 8/51/18 חנוך לירון נ' גרבורסקי (פורסם בנבו), להלן: **"פרשת לירון"**:

"... הערבויות נועדו להבטיח את ההגנה על בעלי הדירות מפני סיכונים שונים להם הם נחשפים במסגרת ההסכם לרבות: פשיטת רגל של היזם, אי עמידה בתנאים ההסכם, איחור במועדים, ליקויים או פגמים בתמורה וכיוב' "

הגנה מקסימלית על זכויות בעלי הדירות היא אינטרס ראשון במעלה שלהם, ואך טבעי הוא שהם יחתרו לגיבוש הסכם נטול סיכונים ורווי בטוחות. יחד עם זאת, ברי כי קביעת תנאים מכבידים וערבויות גבוהות מדי על היזם עשויים לפגוע בכדאיות העסקה ותסכל התקשרות של יזמים בהסכמים לחיזוק בתים משותפים"

לאור כל אלה, יש לדחות את הטענות הנוגעות לאיתנות הכלכלית ולבטוחות שמספק היזם.

2. חנייה ושימוש בקומת העמודים

48. הנתבע הוסיף וטען, כי על היזם לשפות אותו בגין שימוש בעמודים שהוא בנה בקומת הקרקע. לטענתו בקומת הקרקע מתוכננת להבנות חנייה לדירות החדשות ובהן חנייה שתזכה להיות מקורה בזכות תוספת בנייה של הנתבע, שכן העמודים והתקרה של החנייה נוצרו בעקבות הרחבת דירות הנתבע.

49. ניתן היה לדחות דרישה זו משלא הוכחה - הנתבע לא צירף חוות דעת שמאית בדבר עלות השימוש ברכיבים המשותפים ולא הציג ראיות אחרות בדבר עלות בניית אותם רכיבים, לרבות קבלות והסכם לבניית אותה תוספת. עוד יש לזכור כי מלבד שלוש הדירות של הנתבע הורחבה גם דירה רביעית בקומה מעל (הקומה האחרונה), כך שבכל מקרה את עלויות בניית הרכיבים המשותפים יש לחלק בין 5 מפלסים, כאשר "ההנאה" הצומחת ליזם פחותה שכן מדובר בשימוש לחנייה ולמחסן ולא להרחבת הדירה עצמה כפי שנעשה בארבעת המפלסים האחרים.

50. מבלי לגרוע מהאמור הרי שעל דרך האומדנא, מצאתי לחייב את היזם לשלם לנתבע עבור השימוש בקומת העמודים לחנייה סכום של 6,000 ₪. אלא שכפי שיפורט בהמשך סכום זה יקוזז מול ההוצאות שיש להשית על הנתבע במסגרת ההליך הנוכחי.

51. יש לדחות את טענות הנתבע כי יסבול מרעש ומטרדים בשל החנייה שתמוקם מתחת לחלון דירתו, כתוצאה מהרחבת דירתו. מדובר בחנייה מקורה אחת בלבד שתמוקם בחזית האחורית של הבית ישירות מתחת לדירה (ולא בחזית הקדמית), כך שאין מדובר ברעש לא סביר או מיקום שיש בו כדי לפגוע באופן ממשי בדירה.

גם האדריכל מטעם הנתבע, לא טען לפגיעה של ממש בדירת הנתבע בשל הוספת החניה/ות. בחוות דעתו התמקד המומחה מטעם הנתבע, בהעדר מספיק מקומות חנייה ובאופן כללי למטרדי רעש מהחניות (ר' למשל סעיף ד' בעמ' 7 לחוה"ד מיום 15.10.18).

בנוסף ועיקר, האדריכל מטעם הנתבע לא הציע חלופה אחרת למיקום החנייה.

52. זאת ועוד במסגרת סעיף 5(א) לחוק החיזוק מוסמך המפקח להורות על הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירות החדשות לצורך חניות, שכן הסדרת מקומות חנייה מהווה פעמים רבות, תנאי הכרחי באישור פרויקט מסוג זה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת – שלוחת עכו

מס' תיק: 8/435/2018

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

53. גם טענות הנתבע להעדר גישה מספקת להולכי הרגל או לתנועת רכבים לחנייה, אינה נושא קנייני, אלא תכנוני וחזקה כי דרכי הגישה נבחנו ונבדקו על ידי מוסדות התכנון, במסגרת אישור הבקשה להיתר לכל המבנים באותו רחוב. כאמור, הפרויקט מתוכנן להתבצע במספר בתים משותפים הסמוכים זה לזה יחדיו, ולכן חלק מדרך הגישה היא גם על חשבון חלקה סמוכה. הנתבע גם לא הציג חוות דעת של מומחה תנועה השולל את הפתרון המוצע שאושר על ידי הוועדה המקומית.

ח. פגיעה בדמי שכירות

54. הנתבע ביקש לקבל פיצוי בגין אובדן דמי שכירות בתקופה שבה יבוצע הפרויקט. לטענתו שתיים מתוך שלוש דירותיו מושכרות בסכום מצטבר של 6,300 ₪, ובתקופת ביצוע העבודות לא יוכל להשכיר את הדירות או שתהא פגיעה ממשית באפשרות להשכירן.

יש לדחות דרישה זו, מהטעמים הבאים:

א. התובעים אישרו כי היזם אינו משלם דמי שכירות לאף אחת מהדירות בבית, וכי למעשה אף אחד מ-45 בעלי הדירות בפרויקט לרבות בבניינים סמוכים, אינם מקבלים דמי שכירות, בתקופת ביצוע העבודות.

ב. החוק אינו מחייב יזם לשלם דמי שכירות בתקופת ביצוע העבודות. לכך יש להוסיף, כי במסגרת תיקון מס' 5 לחוק החיזוק, משנת 2018, המחוקק אמנם חייב מציאת דיור חלופי, וזאת רק ביחס לבעל דירה שהוגדר "קשיש" או "אדם עם מוגבלות". "קשיש" הוגדר שם כבעל דירה שהוא מעל 80 שנה במועד חתימת ההסכם. הנתבע אינו מתגורר באף אחת מדירותיו ודאי שאינו "קשיש" כהגדרתו בחוק, ולכן אינו זכאי לדיור חלופי וכנגזרת מכך גם אינו זכאי לדמי שכירות (סעיף 1ב5 לחוק החיזוק).

ג. בנוסף, אין מדובר בפרויקט של הריסת הבניין הקיים, אלא הוספת ממ"ד ומרפסת למבנה הקיים. גם אם יפגעו דמי השכירות, הרי שמדובר באיזון ושקלול של מכלול התמורות והפגיעות כאשר לא הוכח כי סך התמורות לא עולות באופן ממשי על הפגיעות הנתבעות. בנוסף לא הוכח שלא ניתן יהיה להתגורר בכלל בדירה בתקופת ביצוע הפרויקט. כך למשל נקבע במפרט שצורף להסכם עם היזם כי בטרם בניית המרפסת תורכב מחיצת גבס בתיאום עם בעל הדירה והעבודה תבוצע כלפי חוץ.

ד. הנתבעים, הוסיפו וטענו, כי הפרויקט אינו מבוצע באזור ביקוש גבוה, ולכן הרווח הכלכלי מועט מאוד. בשל כך גם מעניק משרד השיכון ליזם מענק ביצוע עבור הפרויקט בסכום העולה על 3 מיליון ₪.

ה. לכל אלה יש להוסיף כי תשלום שכר דירה לנתבע דווקא, יפגע בשוויון התמורות ביחס לכל שאר בעלי הדירות. בעניין זה יש לשוב ולזכור כי מדובר בפרויקט המתוכנן להתבצע ב-3 מבנים דומים.

ט. הכניסה לדירות וחיבור לתוספת שתבנה

55. הנתבע טען בנוסף כי לאור העובדה שדירותיו שופצו כדירות חדשות, הרי שבעקבות תוספת הבניה (ממ"ד ומרפסת) ייווצרו הבדלים בין הדירה עצמה לתוספות הבניה לרבות בצבע הריצוף.

56. **טענות אלה יש לדחות.** גם כאן התמורה וההתאמות שהיזם מתחייב לבצע ביחס לכל הדירות דומות ולא הופר השוויון. יש להניח כי כל בעל דירה ידרש לבצע התאמות שונות כדי להתאים



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת – שלוחת עכו

מס' תיק: 8/435/2018

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

את הדירה הקיימת לתוספות, אך אין בהתאמות אלה משום פגיעה בעקרון השוויון, גם אם דירות הנתבע שופצו.

57. בנוסף במפרט הטכני שצורף להסכם נרשם, כי ביחס לריצוף הממ"ד כל דייר יוכל לבחור בגוון ריצוף לפי מבחר שיציג היזם, ובמרפסת יותקן ריצוף בהיר. בעניין זה גם נקבע בסעיף 20 להסכם המכר, כי בדירות יבוצעו התיקונים הדרושים לאחר פתיחת הדירות לחלקי ההרחבה לצורך התאמה והאחדה בין הדירה הקיימת לתוספת. עם זאת, בעל דירה שיבקש לערוך שיפוץ בדירתו באמצעות היזם יוכל לעשות זאת בתוספת תשלום, בהתאם להצעת מחיר שיקבל מהיזם. גם כאן מדובר בהוראה אחידה בכל ההסכמים.

ג. פגיעות אחרות

58. באשר לפגיעות האחרות שטען הנתבע ובהן העדר פתרון למיקום מנוע המזגנים, דוד שמש, תריס חשמלי, העדר אוורור מלא לאחד מחדרי השירותים, פגיעה במסתור כביסה, וכן הלאה, הרי שמדובר בפגיעות זניחות ביחס להנאה שיפיק הנתבע מקידום הפרויקט, כפי שנפסק בהלכת קלצ'וק, ויש לדחות טענות אלה, שגם לא הוכח לגביהן פגיעה ממשית. כך למשל יש בהסכם הוראות לגבי דודי השמש בדבר העתקתם לגג הבית (סעיף 14 להסכם).

59. לכל אלה יש להוסיף כי במסגרת בחינת סבירות הפרויקט והאם יש מקום לאשר אותו מבחינה קניינית, המפקח על רישום המקרקעין אינו נדרש להכנס לכל אחד ואחד מפרטי ותנאי ההסכם (כך למשל העלה הנתבע אף טענות ביחס לתריס החשמלי).

60. בעניין זה פסק בית המשפט המחוזי בעש"א (חי') 15-07-5280 **פרחי נ' מנור** (פורסם בנבו), 16.1.18, כי במסגרת סמכותו של המפקח לאשר את ביצוע עבודות החיזוק, חרף התנגדות המיעוט, אין הוא נדרש לנסח את החוזה 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"**

יא. תוקפה של תוכנית המתאר:

61. הנתבע טען כי יש לדחות את התביעה על הסף, שכן פג תוקפה של תכנית התב"ע ק/439 שמכוחה התקבל היתר הבנייה.

62. **יש לדחות טענה זו** - ועדת הערר ציינה כי אישור הפרויקט לא כולל ניצול זכויות תב"ע, מה גם שמדובר בטענות שמקומן להתברר בפני מוסדות התכנון ויש להניח שיבחנו קודם להוצאת ההיתר. במסגרת תנאי הסף שבחוק החיזוק, די שהתקבלה החלטה של מוסד תכנוני המאשר את ביצוע העבודות. החלטה כזו אושרה הן על ידי הוועדה המקומית והן על ידי ועדת הערר.

63. לא מצאתי להדרש לשאר הטענות של הנתבע, טענות שחלקן אף לא הוזכרו בחוות הדעת מטעמו וגם לא במכתב ששלח לתובעים ובה פירט את דרישותיו. חלק אחר של הטענות מהוות טענות תכנוניות מובהקות, כך למשל טענות להעדר התאמה לתב"ע שחלה – ק/439.

64. יש גם לדחות את טענות הנתבע, כי היזם פגע בזכויות הבנייה המוקנות לדירתו, שכן בהתאם להחלטת ועדת הערר לא נוצלו זכויות בניה מכוח התב"ע אלא רק מכוח תמ"א 38.

יב. גינה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת – שלוחת עכו

מס' תיק: 8/435/2018

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

65. יש לדחות את טענות הנתבע כי שטח הגינה שיוותר קטן משטח הגינה המותר לפי התב"ע החלה, שכן כאמור מדובר בטענה תכנונית ואך טבעי כי במסגרת פרויקט חיזוק יש צורך לנצל את שטח החצר המשותף, הן לצורך בניית מגדלי הממ"דים, הרחבת הבניין, לעיתים בניית דירות חדשות, והן לצורך הקצאת חניות.

66. באשר לגינות שיוצמדו לדירות, כבר נפסק כי במסגרת תמ"א ניתן להצמיד גינה לדירות בבית, גינה שהיא שוות ערך בגודלה למרפסות של הדירות בקומות מעל. (ר' למשל תיק 583/17 גורן אורי נ' ילון (ניקר) נאוה (פורסם בנבו)). עם זאת יובהר כי הנתבע לא הלך במפורש על הצמדת גינות לדירות, ובכל מקרה לא הציג ראיות בעניין.

הערה לסיום

67. באשר להסכמות הדרושות של בעל דירה, מר סמירנוב, שעל זכויותיו רשומה הערת לטובת כונס נכסים עו"ד גרי אביבי (תת חלקה 16) הדבר יבדק במידת הצורך בהליך המנהלי בפני המפקחת על הרישום במסגרת תיקון צו הבית המשותף. בכל מקרה אותו בעל דירה לא נתבע בהליך הנוכחי, וגם ללא הסכמתו עומדים התובעים בתנאי הסף שכן 12 מתוך 16 בעלי דירות חתמו על הבקשה, זאת לאחר שגם הנתבע, מר אהרון מונדל, הבעלים בתת חלקה 11 חתם על יפוי כוח והתביעה נגדו נמחקה בפסק דין מיום 20.6.18.

לסיכום:

68. הנתבע לא הוכיח כי "הפיחותים", או הפגיעות בדירותיו, עולים על ההנאה המשמעותית שתצמח לו מקידום הפרויקט גם בהשוואה לשאר בעלי הדירות. מלבד המרפסת והממ"ד שיתווספו לכל אחת מדירותיו, הבית ישופץ, לרבות מבואת הכניסה, חדר מדרגות, קירות חיפויים וכן תתווסף מעלית. מהביקור במקום, ניתן היה גם להתרשם מהצורך בנוגע לשיפוץ הבית, ובפרט הכניסה וקומת העמודים.

69. מטעמים אלה ולאור העובדה שהתמורות שיקבל הנתבע זהות לתמורות שיקבלו כל שאר הדירות, לא הוכחה פגיעה ממשית בדירותיו. כפי שפסק בית המשפט המחוזי בפרשת **קלצ'וק**, גם אם נגרמו פיחותים מסוימים בזכויות הנתבע, הרי שאלה "**בטלים בשישים**" ביחס להנאה שיפיק מביצוע הפרויקט. בעניין זה על המפקח לבחון:

"... (ו) האם "הפיחותים" בזכויות הקניין של המיעוט בטלים בשישים לעומת ההנאה הצומחת לו מעבודות החיזוק הנעשות בבית..."

70. לכל אלה יש להוסיף כי בעל דירה המתנגד לאישור הפרויקט, חרף הסכמת רוב בעלי הדירות, עליו הנטל להוכיח, כי קיים חוסר איזון בתמורות המתקבלות או פגיעה ממשית אובייקטיבית בזכויותיו (עש"א (ת"א) 50506-09-19 **סיגל יעל נ' עמנואל באומלשפינר** (פורסם בנבו)).

71. יתרה מכך התובעים הוסיפו וציינו, כי מעל לדירות הנתבע קיימת דירה נוספת, שהרחיבה גם כן את דירתה באופן דומה וערכה שינויים כפי שנעשו בדירות הנתבע, ולמרות זאת אותה בעלת דירה הסכימה לתוכנית החיזוק וחתמה עליה. הנתבע לא הפריך טענה זו לא ביקש להעיד את אותה בעלת דירה או להציג תשריטים או אסמכתאות אחרות המלמדות על הבדלים בין דירותיו לאותה דירה שהורחבה מעליו.

72. מתן תמורה עודפת לנתבע תפגע בשוויון התמורות שיינתנו לכל שאר בעלי הדירות, זאת בפרט לאור העובדה שאותו הסכם חיזוק, נחתם לא רק עם הבית המשותף מושא ההליך הכולל 16 דירות, אלא גם עם שורה של בתים שכנים נוספים, סה"כ כ-3 בתים משותפים באותו רחוב.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת – שלוחת עכו

מס' תיק: 8/435/2018

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

73. לסיום יש להבהיר ולהדגיש - התביעה לפני המפקח מכוח חוק החיזוק איננה מהווה (ואינה יכולה לשמש) מקצה שיפורים להליך התכנוני. ככל שישנן טענות תכנוניות או טענות המשלבות טענות תכנוניות וקנייניות, יש לפרט את כולן, לרבות הגשת חוות דעת מקצועיות לפני מוסדות התכנון, ולמצות את ההליך התכנוני גם בפן הפרוצדוראלי וגם בפן המהותי. צד שלא הביא את כל טענותיו התכנוניות בפני מוסדות התכנון, לא יוכל לאחר מכן להעלות טענות אלה לפני המפקח, מה גם שלמפקח אין סמכות לדון בטענות תכנוניות.

לאור כל האמור יש לדחות את התביעה בכפוף למספר התאמות להן הסכימו התובעים והבהרה בסוגיית המחסנים.

הוצאות

74. למרות האמור, אין לפסוק לנתבע הוצאות שכן חרף הצהרות התובעים והיזום בסיכומיהם ביחס לגודל הממ"ד והמרפסת), הרי שגם לאחר מכן הנתבע עמד על ניהול ההליך ואף נקבע ביקור במקום לאור המחלוקות שפורטו בסיכומי הנתבע חרף הצעות התובעים.

75. על כן היה מקום לחייב את הנתבע בהוצאות התובעים בסך 10,000 ₪. מסכום זה יש לנכות תשלום עבור השתתפות בקומת עמודים בסך 6,000 ₪, כך שיתרת ההוצאות שיהיה על הנתבע לשלם הן בסך 4,000 ₪.

התוצאה:

אני מאשר את ביצוע עבודות החיזוק בכפוף להתאמות הבאות עליהן הסכימו התובעים, עם הבהרה בסוגיית המחסנים:

1. כל אחד מהממ"דים שיתווספו לדירות הנתבע (תתי חלקות 2, 6 ו-9) יהיה כגודל הממ"ד הגדול ביותר שיבנה לדירות הקיימות בבית המשותף.
2. מגדל הממ"דים הסמוך לדירות הנתבע יוסט לכיוון החזית האחורית של הבית בכ-60 סנטימטרים בהשוואה לגרמושקה שאושרה. לחלופין בלבד רשאים התובעים והיזום להרחיב את הממ"ד לכל אחת מדירות הנתבע ל-11 מ"ר בהתאם לתשריט שצורף לחוות הדעת של האדריכל מטעם הנתבע מיום 30.10.18.
3. כל אחת מהמרפסות שתתווספנה לדירות הנתבע (תתי חלקות 2, 6 ו-9) תהיה כגודל המרפסת הגדולה ביותר שתיבנה לדירות הקיימות בבית המשותף.
4. בסיום הבנייה לנתבע יוותרו (או יוקצו) 3 מחסנים (למעשה שני מחסנים וחצי), בהתאם לשטחי המחסנים של תתי חלקות 2, 6 ו-9, על פי הגדלים המופיעים בתשריט הבית המשותף, כמפורט להלן:
 - א. תת חלקה 2 – מחסן בשטח של 7.1 מ"ר.
 - ב. תת חלקה 6 – מחסן בשטח של 7.1 מ"ר.
 - ג. תת חלקה 9 – מחסן בשטח של 3.8 מ"ר (מחסן זה יכול להיות משותף עם מחסן של דירה אחרת שאז גודל המחסן של שתי הדירות יהיה כפול, בדומה למחסן הרשום של תתי חלקות 9 ו-10).

הנתבע לא עמד על מיקום המחסנים ולכן, די בכך שיוקצו לנתבע מחסנים בגודל הנ"ל בקומת הקרקע של הבית.

5. בכפוף לתיקונים הנ"ל ומתוקף סמכותי לפי סעיף 5 (ב) לחוק החיזוק אני ממנה את עו"ד אבי גולדהמר /או עו"ד תומר הראל, /או מי מטעמם להתקשר ולחתום בשם הנתבע על



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת – שלוחת עכו

מס' תיק: 8/435/2018

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

כל המסמכים הדרושים לצורך ביצוע עבודות החיזוק והקשור בהם, לרבות על ההסכם והנספחים לו, על הסכמים עם רוכשי הדירות החדשות, על הבקשות והמסמכים הנדרשים לשם תיקון צו רישום הבית המשותף לצורך מימוש תוכנית החיזוק, על הבקשות והמסמכים הנדרשים לשם רישום הערות אזהרה לטובת הזים ולטובת רוכשי הדירות החדשות, לרשום משכנתאות ו/או שיעבוד לטובת בנק או מוסד פיננסי, על הבקשות והמסמכים הנדרשים לשם תיקון צו רישום הבית המשותף לצורך רישום הדירות החדשות לאחר השלמת עבודות החיזוק ובניית הדירות החדשות, על הבקשות ושטרי המכר להעברת הבעלות על שם הרוכשים ועל טפסים ומסמכים הדרושים ע"י שלטונות האוצר/מס שבח.

6. ניתנת בזה לנתבע שהות עד ליום 12.5.2020 לחתום על ההסכם ונספחיו, לרבות על ייפוי כוח לטובת ב"כ התובעים. ככל שלא יחתום על המסמכים ועל יפויי הכוח, במועד יכנס לתוקף מינויו של עו"ד אבי גולדהמר ו/או עו"ד תומר הראל, כמפורט לעיל, ללא צורך במתן החלטה נוספת.

7. הנתבע ישלם לתובעים הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסכום כולל של 4,000 ₪ וזאת לאחר שכבר קוזז סכום של 6,000 ₪ בגין שימוש ברכיבים משותפים לחנייה.

הנתבע ישלם את הסכום הנ"ל לתובעים באמצעות ב"כ וזאת תוך 60 ימים מהיום, שאם לא כן יישא סכום זה הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד למועד התשלום המלא בפועל.

ניתן בלשכתי היום, י"ט ניסן תש"פ, 13 אפריל 2020, בהעדר הצדדים. המזכירות תשלח עותק מפקח הדין לצדדים, כמקובל.

יובל וסרקרוג
מפקח רישום מקרקעין