



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/444/2018

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

בפני כבוד מפקחת על רישום מקרקעין
דגנית קציר-ברין

1	אבי אביי ברקולין ת.ז.	תובעים
2	מסרט ברקולין ת.ז.	
3	יעקב אילנה, ת.ז.	
4	מיכאלי מאיה רות, ת.ז.	
5	אולשבר חן, ת.ז.	
6	צביון נאנולי, ת.ז.	
7	אגמון לאה ליאנה, ת.ז.	
8	שמש עובדיה, ת.ז.	
9	מלדה קרי, ת.ז.	
10	מלדה דסש שושנה, ת.ז.	
11	דרוב גריגורי, ת.ז.	
12	דרוב ליאנט, ת.ז.	
13	יעקובי שירן, ת.ז.	
14	יעקובי יעקב, ת.ז.	
15	שיכווגר ריבה, ת.ז.	
16	ברהמי ורד, ת.ז.	
17	בן שיטרית סולונג שולה, ת.ז.	
18	בנעים יעקב, ת.ז.	
19	חריט ולרי, ת.ז.	
20	חריט מרינה, ת.ז.	
21	ריג'יני מיכאל, ת.ז.	
22	ריג'יני אירינה, ת.ז.	



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/444/2018

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

1	אבי אביי ברקולין ת.ז.	תובעים
23	אחווה אמיד, ת.ז.	
24	אחווה אנא, ת.ז.	
25	כהן קרן, ת.ז.	
26	כהן יניב, ת.ז.	
27	קנלוביץ' מיכאל, ת.ז.	
28	קנלוביץ' ראיסה, ת.ז.	
29	צ'וקול מלקו אלימלך, ת.ז.	
30	צ'וקול אורלי, ת.ז.	
31	כץ ולדימיר, ת.ז.	
32	כץ ולריה, ת.ז.	
33	פרץ שירן שרה, ת.ז.	
34	בני ורג'ין, ת.ז.	
35	חמוי שושנה, ת.ז.	
36	סנדלר מרגריטה, ת.ז.	
37	אסף סילביה, ת.ז.	
38	עז'מי אורלי, ת.ז.	
39	עז'מי יוסף, ת.ז.	
40	נתנאל ניצה, ת.ז.	
41	לנציאנו גרינברג אסתר, ת.ז.	
42	בירנבאום איליה, ת.ז.	
43	בן ארוש מאיר, ת.ז.	
44	בן ארוש דרורית, ת.ז.	
45	עובד אהרן, ת.ז.	
46	עובד יהודית, ת.ז.	



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון**

מס' תיק: 4/444/2018

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

1	אבי אביי ברקולין ת.ז.	תובעים
47	אגיב יהודית, ת.ז.	
48	כהן דוד, ת.ז.	
49	ליפה ורדה, ת.ז.	
50	ליפה ענבר, ת.ז.	
51	ליפה נאור זאב, ת.ז.	
52	כהן יהודית, ת.ז.	
באמצעות ב"כ: עו"ד ניר אסרף ו/או שוקי לוי ו/או אחי ממשרד שניצר גוטליב סאמט ושות', עורכי דין דרך מנחם בגין 7 (בית גיבור ספורט, ק' 27) רמת גן 5268102 טל': 0544534755 פקס: 03-6113001		
נגד		
1	ג'הניאן נוסרת, ת.ז. רח' אנילביץ, חולון	נתבעים
2	גהניאן הרצל, ת.ז. רח' אנילביץ, חולון	
3	אלחרר סוראייה, ת.ז. רח' אנילביץ, חולון	
4	רחים רהים ג'הניאן מספר דרכון רח' אנילביץ, חולון	
5	סמואל ג'הניאן מספר דרכון רח' אנילביץ, חולון	
6	מישל מיכאל ג'הניאן ת.ז. רח' אנילביץ, חולון	
7	ג'הניאן דליה, ת.ז. רח' אנילביץ, חולון	
10	אברהם ישרג אהובה, ת.ז. רח' אנילביץ 23, חולון	
11	אברהם סיסאי, ת.ז. רח' אנילביץ 23, חולון	
14	ע"י אפוטרופוס לבנה חיימוביץ ת.ז. מרח' תשרי 35, מודיעין	



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/444/2018

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

1	אבי אביי ברקולין ת.ז.	תובעים
15	ע"י אפוטרופוס לבנה חיימוביץ ת.ז.	
16	מרח' תשרי 35, מודיעין	
20	ע"י אפוטרופוס לבנה חיימוביץ ת.ז.	
21	מרח' תשרי 35, מודיעין	
23	בן יקר עזרא, ת.ז.	
24	רח' המרגנית 26, חולון	
28	בן יקר תמר, ת.ז.	
29	רח' המרגנית 26, חולון	
30	סמרה סלים ת.ז.	
31	רח' אנילביץ 25, חולון	
	פתיחה סילי, ת.ז.	
	רח' אנילביץ 25, חולון	
	מהלל מרדכי, ת.ז.	
	רח' אפרים קישון 13, חולון	
	מהלל שרה, ת.ז.	
	רח' אפרים קישון 13, חולון	
	ע"י האפוטרופוס ורג'ין בני ת.ז.	
	רח' אנילביץ 25, חולון	
	ע"י האפוטרופוס דליה גורביץ ת.ז.	
	מרח' אנילביץ 23, חולון	
	טל: 052-8354923 פקס: 03-5012071	

פסק דין מתוקן

בעניין הנתבעים 1,2,3,4,5,6,7,10,11,20,21,23,24,28,29,30,31

- א. כללי
 1. עניינו של פסק דין זה הוא בשאלה האם יש לאשר ביצוע פרויקט לחיזוק בית משותף מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 הכולל הקמת דירות חדשות וזאת חרף העדר הסכמה מצד הנתבעים לביצועו, ואם כן, האם יש לאשר העבודות בתנאים.
- ב. הבית והצדדים להליך
 2. המדובר בבית משותף השוכן ברח' אנילביץ 21, 23, 25 חולון (יכונה להלן: "הבית המשותף" או "הבית"). הבית ידוע גם כגוש 6043 חלקה 1965 והוא כולל 3 כניסות (א'-ג') ו-48 דירות.
 3. הבית נבנה לפני חודש ינואר 1980 והוא אינו עומד בתקן הישראלי – ת"י 413.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/444/2018

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

4. בעליהם של 35 מתוך 48 דירות הבית המשותף (שהם כ- 73% מבעלי הדירות) מעוניינים להוציא אל הפועל פרויקט לחיזוק מפני רעידות אדמה. פרויקט החיזוק כולל תוספת דירות חדשות לבית (להלן: "**הפרויקט**") ולפיכך הוא טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות.

5. בין בעלי הדירות הנ"ל לבין חברת נתנאל גרופ בע"מ (להלן: "**היזם**") נחתם הסכם לביצוע הפרויקט. כמו כן, נחתמה תוספת להסכם (הנ"ל יכונן להלן יחד: "**ההסכם**"). על פי ההסכם היזם יערוך שיפוץ הכולל חיזוק של הבית המשותף מפני רעידות אדמה, ובכלל זאת יבצע שיפוץ חזיתות הבית, יוסיף מעלית וכן ממ"ד ומרפסת שמש לכל דירה. בתמורה לנ"ל הסכימו בעלי הדירות דלעיל להעביר ליזם את כל זכויות הבנייה מכוח תכנית תמ"א 38 (בכוונת היזם להוסיף לבית 30 דירות חדשות).

6. הועדה המקומית אשרה את הבקשה לביצוע העבודות (החלטות מיום 12.4.2016 ומיום 3.12.2018).

7. בעליהם של 13 הדירות הנוותרות, מיאנו לחתום על ההסכם ועל כן הוגשה תביעה זו.
8. לאחר הגשת התביעה, חתמו בעלי דירות נוספים על ההסכם ומכאן, שנכון למועד כתיבת שורות אלו, בעליהם של 43 דירות מתוך 48 דירות הבית המשותף מסכימים לפרויקט ותנאיו (להלן: "**רוב בעלי הדירות**").

9. כאמור, מימוש ההסכם מחייב את הסכמת כל בעלי הדירות. מכיוון שהנתבעים שבכותרת לא חתמו על ההסכם הם מונעים את האפשרות להוציא אל הפועל. לפיכך, עותרים רוב בעלי הדירות לקבלת אישור לביצוע הפעולות הנדרשות ברכוש המשותף חרף העדר הסכמת המיעוט וכן למינוי עו"ד אשר יהיה מוסמך להתקשר בשם האחרונים בהסכם וזאת מכוח סעיף 5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: "**חוק החיזוק**") - זוהי התביעה המונחת בפניי.

ג. טענות הנתבעים

כללי

10. הנתבעים 1-7, הנתבעים 10-11 והנתבעים-30,31 לא היו מיוצגים בהליך בידי עו"ד וכן לא הגישו כתבי הגנה; עם זאת, חלקם התייצבו לחלק מן הדיונים שנקבעו (הגם שהזמנו כולם כראוי). הנתבעים 20 ו-21 לא הגישו כתבי הגנה ואף לא התייצבו לדיונים הגם שזומנו אליהם כראוי. הנתבעים 23,24,28,29 הגישו כתבי הגנה והתייצבו לדיונים. הנתבע מס' 23 הוא עו"ד במקצועו.

11. ברגיל, טענות ההגנה של נתבעים אמורות להיכתב בכתב הגנה. עם זאת, לנוכח מהות ההליך ולאור סיפת סעיף 5 (א) לחוק החיזוק ("**רשאי המפקח ... לאשר...ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו**") מצאתי לעשות שימוש בסמכותי לפי סעיף 75 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן: "**חוק המקרקעין/החוק**") ולסטות מתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד - 1984 (להלן: "**התקנות**") על מנת לבחון את טענות ההגנה שהועלו בע"פ על ידי הנ"ל.

להלן תמצית טענות ההגנה שהועלו על ידי הנתבעים:

12. **תת חלקה 2 - נתבעים 1,2,3,4,5,6,7 (יכונן להלן גם: "משפחת גהניאן")**
נתבעים מס' 1-7 הם בעלים יחדיו של דירה תת חלקה 2. הנתבעים הנ"ל הודיעו, באמצעות הנתבעת 7, כי הם **מסכימים** באופן עקרוני לביצוע הפרויקט (ראו פרוטוקול הדיון מיום 30.10.2019 עמ' 6 שורה 15 וכן עמ' 7 לאותו פרוטוקול שורה 41). עם זאת, הם מבקשים כי צגרת דירתם תחובר למערכת ביוב נפרדת מזו של הבית, מכיוון שהם



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/444/2018

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

השקיעו כספים רבים בתיקונה (ראו פרוטוקול הדיון מיום 30.10.2019 עמ' 6 שורות 15-20).

13. בנוסף, טענה משפחת גהניאן כי הנתבע 2, המתגורר בדירה בבית, הוא עיוור (עמ' 6 לפרוטוקול לעיל שורה 16) ועל כן יש להסדיר עבורו דיור חלופי למשך תקופת ביצוע העבודות בבית. כמו כן, דרשו לבצע את ההתאמות הנדרשות לשם הנגשת הבית והדירה עבורו (עמ' 7 לפרוטוקול לעיל שורות 33-34).
14. לבסוף טענו כי במסגרת הפרויקט עתידים להיות מוסרים הסורגים המותקנים כיום בדירה ועל כן הדירה לא תהיה בטוחה מפני פריצות וגניבות.

תת חלקה 17 - הנתבעים 10, 11 (יכנון להלן גם "משפחת אברהם")

15. בכתב התביעה נטען כי משפחת אברהם מסרבת בכל תוקף לביצוע הפרויקט, הגם שהיזם הסכים לממן עבורם סיוע משפטי על ידי עו"ד הדובר את השפה האמהרית. נציגי היזם אף שוחחו עם בנם של הנתבעים הנ"ל אך לא זכו לשיתוף פעולה.

16. לטענת משפחת אברהם, היזם הבטיח לשכור מהם את דירתם על מנת שזו תשמש לו כמשרד אך בהמשך חזר בו מהבטחתו זו (ראו עמ' 8 לפרוטוקול הדיון מיום 30.10.19 שורות 37-46 ובהמשך בעמ' 9 שורות 1-11).

17. משפחת אברהם הם אנשים מבוגרים מאד. על פי הנתען הנתבע 11 הוא בן 90 שנים ואילו הנתבעת 10 בת למעלה מ- 80 שנים (ראו עמ' 8 לפרוטוקול הדיון מיום 30.10.2019 שורות 37-41). והם זכאים לדמי שכירות. לטענת בנם זהו הנימוק להתנגדותם (ראו עמ' 9 לפרוטוקול הדיון הנ"ל שורות 28-29).

בהמשך טען הנ"ל כי על פי תכניות הבנייה יתווסף לדירת הוריו ממ"ד אשר יגרום לביטול חלון בחדר קיים וכי לדירה יתווסף כלשונו "חדר שאינו חדר" (ראו פרוטוקול דיון מיום 30.10.2019 עמ' 9 שורה 23).

18. לבסוף, טען הנ"ל כי דירת משפחת אברהם ממוקמת בקומה הראשונה של הבית, ועל כן הוספת מעלית לבית תביא לירידת ערכה באופן ניכר, ביחס לשוויה כיום, זאת בעוד שבעלי הדירות בקומות הגבוהות ייהנו מעליית ערך גבוהה יותר. לטענתו, משפחת אברהם אין צורך במעלית במרפסות או בממ"ד (ראו עמ' 9 לפרוטוקול הדיון מיום 13.8.20 שורות 8-9 וכן שורה 33) ובכל "כאב הראש" הכרוך בביצוע הפרויקט (ראו עמ' 9 לפרוטוקול הדיון מיום 13.8.20 שורות 7-9).

תת חלקה 36 - נתבעים 23-24 (יכנון להלן גם: "משפחת סמרה")

19. היזם עמו נחתם ההסכם הפר בעבר הסכמים דומים. היזם אף מודה בכך במפורש בסעיף 24.3 להסכם.

20. בא כוח בעלי הדירות משמש גם כבא כוחו של היזם ולא דאג כיאות לאינטרסים של בעלי הדירות. במסגרת ההסכם אין מפקח על הבניה מטעם בעלי הדירות, גם לא מהנדס ועו"ד (ראו עמ' 9 לפרוטוקול הדיון מיום 1.5.2019 שורות 6-8). קיים חשש לניגוד עניינים במקרה שהיזם יפר את ההסכם.

21. ב"כ בעלי הדירות סירב לענות על שאלותיהם בנוגע לפרויקט ולא הסביר להם את טיב ההסכם וזכויותיהם הנובעות ממנו. בהסכם אין סעיף אשר מחייב את היזם לעשות כן.

22. משפחת סמרה, בניגוד ליתר בעלי הדירות, לא היו שותפים בגיבוש ההסכם עם היזם.

23. משפחת סמרה הם אנשים מבוגרים. ביצוע העבודות בדירתם יהווה מטריד אשר יפגע בהם פיזית ונפשית. מפאת גילם, על היזם לדאוג עבורם לדיור חלופי בעת ביצוע



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/444/2018

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

העבודות בבית. ההסכם נעדר הסדר בדבר דיור חלופי עבור בעלי דירות מבוגרים, וזאת בניגוד לאמור בדין.

24. על פי האמור בתוספת להסכם, ההסכם ייכנס לתוקף עם קבלת היתרי בנייה, ומכאן כי ההסכם הקיים אינו סופי וכפוף לשינויים. על כן מבוקש כי הפרויקט יבוצע על ידי יזם אחר.

25. על פי סעיף 12.7 להסכם על בעלי הדירות לפנות את תכולת דירתם בהתאם לצרכי היזם. במסגרת הבניה תוכננו עבודות בתוך חדרי השינה והסלון של דירתם (עמ' 9 לפרוטוקול לעיל שורות 13-16). לבני משפחת סמרה קיים קושי פיזי וכספי לשנע את תכולת דירתם ולא הוצעה להם כל עזרה בעניין.

26. בהתאם לתכנית אמור להיבנות קיר בטון באמצע חדר השינה של דירתם (עמ' 8 לפרוטוקול הדיון מיום 1.5.19 שורות 32-33). כמו כן, יגרום הפרויקט להחשכת הצד המערבי של הדירה (ראו עמ' 8 לפרוטוקול הדיון מיום 30.10.19 שורות 1-3).

27. הפרויקט יגרום לירידת ערך דירתם.

תת חלקה 30 - נתבעים 28, 29 (יכוננו להלן גם: "משפחת מהלל")

28. בעלי הדירות הם אנשים מבוגרים שחתמו על ההסכם מבלי שהם יודעים במה מדובר. הליך החתימה נעשה בחדר המדרגות (ראו עמ' 6 לפרוטוקול הדיון מיום 1.5.2019 שורות 13-15 וכן שורות 26-27) וההחלטה נעשתה במרמה. בעלי הדירות חתמו בטעות והם מבקשים לבטל את חתימותיהם.

29. בשלב המשא ומתן בין בעלי הדירות לבין היזם הוצע להוסיף לכל דירה ממ"ד, מחסן, מרפסת שמש בשטח של 14-17 מ"ר, וכן מעלית לבית. עם זאת, על פי ההסכם הסופי עליו חתמו חלק מבעלי הדירות, הנתבעים אינם זכאים למחסן צמוד לדירתם ושטח המרפסת המתוכננת בדירתם קטן באופן משמעותי ביחס ליתר דירות הבית (כמחצית מגודלן של יתר המרפסות).

30. לא הוצגו בפניהם תכניות הבניה עובר לחתימת ההסכם.

31. על פי תכנית הבנייה שהוצגה בפניהם לאחר החתימה על ההסכם, משפחת מהלל זכאית אמנם להרחבה באמצעות תוספת שטח בחדר בדירתה, אולם אין בהרחבה זו כל תועלת שכן בגבולות השטח הנוסף ניצב עמוד בניין אשר אינו מאפשר כניסה לחדר (ראו עמ' 6 לפרוטוקול הדיון מיום 1.5.2019 שורות 36-37).

32. משפחת מהלל עומדת על סירובה לחתום על ההסכם וזאת עד להסרת חוסר השוויון והקיפוח ביחס ליתר בעלי הדירות בבית ודורשת פיצוי בגין הנ"ל.

תת חלקה 32 – נתבעים 20, 21 (יכוננו להלן גם: "משפחת בן יקר")

33. הנתבעים הנ"ל לא הגישו כתב הגנה ואף לא התייצבו לדיונים שהתקיימו (5 במספר) הגם שזומנו אליהם כראוי, על כן אין בידי לעמוד על טענות הגנתם וטיעוניהם ביחס לפרויקט.

34. נכון למועד הגשת התביעה משפחת בן יקר לא היתה מעוניינת לחתום על ההסכם.

תת חלקה 34 – נתבע מס' 30 (להלן: "משפחת גורביץ")

35. נתבע זה יוצג בהליך ע"י אמו שהיא גם אפוטרופסיתו. לטענתה, במסגרת העבודות ייהרס חלק מדירת משפחת גורביץ המשמש להצבת מכונת כביסה ופינת אוורור וזאת כדי לאפשר מעבר לחדר שיתווסף לבית וכי מדובר בהרס של "לב הבית".



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון**

מס' תיק: 4/444/2018

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

תכנית הבניה תגרום לכך שלא יהא אוורור לחדר השירותים בדירה (עמ' 11 לפרוטוקול הדיון מיום 1.5.2019 שורות 5-11).

36. בדיון שהתקיים ביום 29.7.2019 הודתה הנ"ל כי ניתן פתרון חלקי לאוורור (ראו פרוטוקול הדיון לעיל עמ' 6 שורות 32-33) אך טרם נמצא פתרון למכונת הכביסה ועל כן המענה שניתן אינו שלם (ראו עמ' 6 לפרוטוקול לעיל שורות 34-35).

תת חלקה 31 – נתבע מס' 31 (להלן: "משפחת בני")

37. הנתבע מס' 31 חתם על ההסכם באמצעות אפוטרופוסו אך מאחר שהוא חסוי יש צורך בקבלת אישורו של בית המשפט לשם מתן תוקף לעסקה.

ד. מהלך הדיון

38. בתיק התקיימו 3 קדמי משפט במהלכם נשמעו טענות ההגנה של הנתבעים שחלקן, כאמור, הועלו בעל פה. כמו כן, במהלך דיונים אלו נמחקה התביעה כנגד מספר נתבעים שחתמו לאחר הגשת התביעה על הסכם עם היזם.

39. התיק נקבע לשמיעת ראיות ליום 13.8.2020. במהלך הדיון הנ"ל העידו ונחקרו **מטעם הנתבעים**: מר אופיר קורח, מהנדס בחברת היזם, אדריכל הפרויקט מר דמיטרי צריקובר, ושמואי מקרקעין אינג' יוסף רייטן. **ומטעם הנתבעים**: מר יעקב אברהם (בנם של משפחת אברהם - הנתבעים 10,11), מר מהלל (הנתבע 28), מר ולדימיר כץ (הנתבע 31) ומר סמרה סלים (הנתבע 23).

40. ביום 25.8.2020 סיכמו הצדדים את טענותיהם בעל פה; נתבע 23 סיכם טענותיו בכתב מחמת מגבלת שמיעה.

הגיעה, אם כן, העת להכריע בתביעה.

דיון והכרעה

41. אקדים ואומר כי בהינתן שמדובר בפרויקט לחיזוק בית משותף מפני רעידות אדמה שנועד להצלת חיי אדם הכולל גם הקמת ממ"דים (שדומה שעל חשיבות הקמתם במציאות הקיומית במדינת ישראל אין חולק) מצאתי להעדיף את עמדת רוב בעלי הדירות ולאשר את ביצוע העבודות ברכוש המשותף חרף התנגדות הנתבעים. עם זאת, ביצוע העבודות מותנה במספר תנאים כפי שיפורטו להלן.

ואלו נימוקיי:

המסגרת הנורמטיבית

42. 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



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/444/2018

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

המפקח, להתקשר בשם כל בעלי הדירות בבית המשותף לשם בניית הדירה החדשה ולהעברת זכויות בה לאחר מכן.

(ב1) לא יאשר המפקח את ביצוע העבודות כאמור בסעיף קטן (א), אם אחד מבעלי הדירות הוא קשיש או אדם המרותק לביתו באופן קבוע, אלא אם כן הוצעו לבעל הדירה שמתקיים בו האמור מגורים חלופיים לתקופת ביצוע העבודות, ואם בעל הדירה או בן משפחתו המתגורר עמו דרך קבע הוא אדם עם מוגבלות – המגורים החלופיים שהוצעו לו כוללים התאמות, ככל שהיו בדירות בעל הדירה או ככל שהן מתחייבות ממאפייניהם של המגורים החלופיים; בסעיף קטן זה –
"אדם עם מוגבלות" ו"התאמות" – כהגדרתם בסעיף 2(ג) לחוק פינוי ובינוי;
"עסקה לפי תכנית החיזוק" – כהגדרתה בחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017;
"עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק" – עסקה לפי תכנית החיזוק שנחתמה על ידי אחד מבעלי דירה בבית המשותף, שלא קדמה לה עסקה לפי תכנית החיזוק בין אותו יזם ובין בעל דירה אחר באותו בית משותף;
"קשיש" – בעל דירה בבית המשותף שבמועד שבו נחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק, מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 80 שנים.

(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".

43. תכלית חוק החיזוק היא להקל על ניצול זכויות בנייה וביצוע עבודות ברכוש המשותף הנעשים מכוח תמ"א 38, תוך "יצירת איזון בין מעמדו של הרכוש המשותף וזכויות בעלי הדירות בבית המשותף מצד אחד, לבין הצורך הציבורי החשוב שבחיזוק בתים משותפים לשיפור עמידותם מפני רעידות אדמה מצד שני" (מתוך דברי ההסבר להצעת חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), (הוראת שעה), התשס"ז-2007, ה"ח הממשלה התשס"ז 313).

44. על האיזון בין זכותם של כלל בעלי הדירות לחיזוק הבית לבין זכותו של הפרט לשמירה על קניינו עמד בית המשפט העליון בעניין רע"א 1002/14 שומרוני נ' קופמן (פורסם בנבו, 09.07.2014):

"הגם שאין חולק על כך שמדובר במטרה ראויה, חשוב שהדברים ייעשו בזהירות הראויה, תוך איזון בין היכולת לקבל החלטות לקידומו של הנכס לטובת כלל בעלי לבין השמירה על האינטרס של הפרט".
אשר על כן, בבואו לבחון בקשה לאשר הסכם, חרף התנגדות של מיעוט מקרב הדיירים, עליו להקדים ולבחון את מכלול נסיבות העניין, ובכלל זה לתת דעתו לשאלות הבאות: האם הוצג טעם להתנגדות (או שמא ההתנגדות היא בעלת אופי "עקרוני" ללא הנמקה)? האם במישור האובייקטיבי התוכנית עתידה להיטיב את מצב כלל הדיירים בבניין? האם התוכנית פוגעת באופן מהותי בזכויותיו של המיעוט? האם היא התקבלה בחוסר תום לב או בניגוד עניינים? האם הוצגה תוכנית חלופית קונקרטית והאם גלומים בזו יתרונות שאין בהסכם שהוצג לאישור? האם נשמר השוויון בין הדיירים? המדובר ברשימת שיקולים לא ממצה וכמובן שעל המפקח לשקול את התוכנית שמוגשת לאישורו בהתאם למכלול נסיבות העניין".

אפנה, אם כן, תחילה לבחון את התכנית.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/444/2018

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

התכנית

45. מצאתי כי ככלל התכנית מיטיבה עם בעלי הדירות בבית. אין ספק כי שיפוץ החזיתות, תוספת מעלית, מרפסות וממ"ד הן תוספות המשיבות את דירות הבית. טענת משפחת אברהם כי הקמת מעלית תביא לעליית ערך דירתם בשיעור נמוך יותר לעומת יתר דירות הבית לא הוכחה. יתרה מכך, אפילו היתה מוכחת לא היה בכך כדי להביאני לא לאשר את הפרויקט. אכן, יכול ותוספת מסוימת לבית, כגון מעלית, תיטיב יותר עם בעלי הדירות העליונות מאשר עם בעלי הדירות בקומות התחתונות, אולם, אני סבורה כי עובדה זו כשלעצמה, שהיא אגב אינהרנטית לכל בית משותף בן מספר קומות, מהווה פגיעה בבעלי הדירות בקומות התחתונות או פוגעת בשוויון. לדידי, אין מקום לתת משקל מכריע לטענות כגון דא שכן ברי כי בכל בית משותף מידת ההנאה שמפיקים בעלי הדירות מחלקי רכוש משותף שונים אינה זהה. מי שבבעלותו רכב יהנה יותר מהסדרת משטח החניה, מי שדירתו בקומה העליונה יהנה יותר מאיטום ראוי לגג ובעלי דירה גבוהה נהנים יותר מקיומה של מעלית. כך או אחרת הן בעלי הדירות העליונות והן בעלי הדירות התחתונות עתידים להשביח את נכסם וליהנות מקיומה של המעלית.
46. לא שוכנעתי כי התכנית התקבלה בחוסר תום לב או תוך ניגוד עניינים.
47. אני מאמינה לטענת משפחת אברהם לפיה הוצע להם כי דירתם תושכר על ידי היזם (ראו עמ' 8 לפרוטוקול הדיון מיום 30.10.2019 שורות 46-37 וכן עמ' 9 שורות 11-1) עם זאת, אני מאמינה גם לדברי ב"כ היזם כי משפחת אברהם נמנעה מלתת תשובה בעניין זה ועל כן הדבר לא יצא לפועל (ראו עמ' 9 לפרוטוקול הדיון מיום 30.10.2019 שורות 20-21 בפרוטוקול נכתב בטעות משפחת סיסאי-דק"ב). גם בדיונים שהתנהלו בפני טען תחילה בנם של משפחת אברהם כי לכאורה הנימוק היחיד לסירוב הוא דמי השכירות אך בהמשך הוסיף והעלה טענות נוספות.
48. לא הוצגה בפני ע"י אף לא אחד מהנתבעים תכנית חליפית קונקרטית אשר גלומים בה יתרונות שאינם גלומים בהסכם. לא הוצג יום אחר המוכן לבצע את הפרויקט באותם תנאים או בתנאים טובים מאלו שעוגנו בהסכם ולא הוכח כי היזם הפר את ההסכם (כפי שבתחילה נטען ע"י משפחת סמרה אשר חזרה בה מטענתה בעניין זה בהמשך – ר' להלן).
49. טענות הנתבעים או מי מהם לירידת ערך דירתם עקב הפרויקט לא הוכחו. לא הוגשו חוות דעת שמאית או הנדסית המעידות כי בעקבות הפרויקט יירד ערכן של דירות הנתבעים או מי מהן.
50. מקצת הנתבעים העלו טענות שהן ביסודן "טענות תכנוניות" כאלו הן טענות משפחת סמרה להחשכת הדירה, "כניסה לחדר מתוך חדר", "חדר מוארך" ועוד. ברי כי המקום הראוי להעלות טענות אלו הן בפני המוסד התכנוני שאז ניתן היה לשקול את הטענות ביסודיות וכן לבחון חלופות תכנון. בוודאי שאין מקום להעלות טענות תכנוניות בפני מקום שאלו נדחו על ידי מוסדות התכנון. בעת"מ (ת"א 53123-03-14 ש"יין נ' ועדת הערר לתכנון ובניה ת"א (פורסם בנבו, 1.1.15)) נאמרו דברים הרלבנטיים גם לעניינינו :
- "טענותיה של העותרת ביחס למיקום הממ"ד הן תכנוניות גרידא, ובית-המשפט לא יתערב לכן בשיקול-הדעת של הגורמים המקצועיים – הוועדה המקומית, וועדת הערר שהיא גוף תכנוני בעל סמכות מקורית. כך נפסק בשורה ארוכה של פסקי דין, ובין היתר בע"מ 3478/07 ביקל נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז ואח' [פורסם בנבו]:
- "בית משפט זה חזר ופסק כי סמכות התכנון הופקדה בידיהם של גופי התכנון המנויים בחוק. במרחב שיקול הדעת הניתן להם, ועל יסוד הנחה שהם פועלים בתום



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/444/2018

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

לב ובמידה ראויה של סבירות, רשאית ומוסמכים אותם גופים לנוע כרצונם ועל פי שיקול דעתם. בית המשפט לא יתערב בפעילות של גופי התכנון אלא במקרה של פעולה שלא כחוק או בחוסר סמכות, שלא בתום לב או שלא בסבירות ראויה" (ור' גם ע"מ 402/03 עמותת העצמאים באילת (לשכת המסחר) נגד ועדת ערר מחוז דרום (פ"ד נח(3) 199,208).

51. על רקע האמור לעיל מצאתי להמשיך ולבחון את הטענות הקנייניות שהועלו ע"י הנתבעים על מנת לקבוע אם יש בטענות אלו משום פגיעה מהותית המצדיקה את ביטול הפרויקט או התנייתו בתנאים.

טענה בדבר חוסר שוויון בהשוואה לכניסות האחרות בבית
52. במהלך דיון ההוכחות הועלתה על ידי משפחת אברהם טענה חדשה. לטענתם, בחלק מכניסות הבית (אנליבץ 23 ו-25) סגרו בעלי הדירות פירים קיימים ובכך יצרו השלמה של חלק המבנה תוך סיפוח שטחי רכוש משותף לדירותיהם. לטענתם, הכניסה שברחוב אנליבץ 21 לא ביצעה בעבר השלמה זו ולכן ככל שתבוצע השלמה שכזו על חשבון היזם יהא בכך משום הפרת השוויון.

53. ייאמר מיד: המדובר בטענה כבושה שראוי היה להעלותה בשלבים מוקדמים. אציין כי נהגתי עם הנתבעים ברוחב לב בכל הנוגע להגמשת סדרי הדין וזאת על מנת לאפשר להם להעלות טענות הגנתם, הגם שלא הוגש על ידם כתב הגנה. עם זאת, הגמשה יתרה של הכללים ובכלל זאת העלאת טענת הגנה מעין זו בעיצומו של דיון הוכחות, מבלי שלתובעים תהא הזדמנות נאותה להשיב לה כיאות, עלולה לפגוע בצדק ובזכויות הדיוניות של התובעים ולכן בידי להסכים.

54. למעלה מהדרוש – התקשיתי להבין כיצד מקום שבו כניסה אחת מבצעת השלמת בניה שבוצעה זה מכבר על ידי בעלי הדירות בכניסות האחרות של הבית, פוגעת בשוויון. נהפוך הוא – השלמת הבניה תביא ליצירת שוויון בין הכניסות. זאת ועוד, אם אף אקבל את הטענה כי בעלי הדירות בכניסות האחרות השקיעו את ממונם האישי בהשלמת הבניה הנ"ל (טענה שכלל לא הוכחה כנדרש שכן בנם של משפחת אברהם העיד כי "מישהו" הוסיף אותה, קרי: לא משפחת אברהם הם אלו שהוסיפו אותה, ראו עמ' 15 לפרוטוקול הדיון מיום 13.8.20 שורות 26-27) בעוד שבעלי הכניסה הרלבנטית יזכו לעשות כן על חשבון היזם, איני סבורה כי יש בכך משום הפרת השוויון שכן בעלי הדירות שביצעו ההשלמה על חשבונם, נהנו משך שנים מתוספות בניה משמעותיות תוך שימוש בזכויות הבניה השייכות לכלל בעלי הדירות. זאת ועוד, על פי סעיף 71 ב (ג) לחוק המקרקעין רואים בעל דירה שהורחבה כמי שמסכים להרחבה דומה של דירה אחרת באותה בנין ואני סבורה כי מדובר בהרחבה דומה.

55. זאת ועוד, שוכנעתי כי ככל שתוספות בניה אלו לא יבוצעו יהווה הדבר פגיעה בחיזוק הבית ובמראהו וכן בשווי הדירות כולן (עמ' 13 לפרוטוקול הדיון מיום 13.8.20 שורות 30-36 וגם 40-41 ו-44-46 וכן עמ' 14 שורות 29, 30, 32-35 ו-37).

56. אשר על כן, הטענה נדחת.

אפנה עתה לבחון את טענות ההגנה הפרטניות שהועלו על ידי הנתבעים.

משפחת בן יקר
57. משפחת בן יקר - לא הגישו כתבי הגנה ואף לא התייצבו לדיונים שנקבעו. בהתאם לסמכותי לפי תקנות 97 ו-157 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד – 1984 אין מניעה לתת פסק דין כנגד נתבעים אלו על יסוד התביעה.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון**

מס' תיק: 4/444/2018

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

יש לראות בזימון הנתבעים להגיש כתב הגנה ולהתייצב לדיונים, כמתן הזדמנות (חוזרת ונשנית) להשמיע את טענותיהם במובן חוק החיזוק. הזדמנות עליה ויתרו נתבעים אלו מרצונם, משכך, התביעה בעניינם מתקבלת.

משפחת גורביץ

58. בדיון שהתקיים ביום 13.8.2020 הודיעה האפוטרופסית של הנתבע הנ"ל כי היא חוזרת בה מכל טענותיה לרבות טענתה בדבר מיקום מכונת הכביסה (ראו עמ' 4 לפרוטוקול הדיון הנ"ל שורות 11-12), הנ"ל אף חתמה על ההסכם. על כן התביעה בעניינו של נתבע זה מתקבלת אף היא.

משפחת בני

59. הנ"ל לא הגיש כתב הגנה ואף חתם על ההסכם באמצעות אפוטרופוסו ועל כן התביעה בעניינו מתקבלת.

60. אציין כי מאחר שהנתבעים 30 ו-31, משפחת גורביץ ומשפחת בני, חסויים וחתמו על ההסכם באמצעות האפוטרופוסים שלהם נדרש אישורו של בית המשפט המוסמך להסכם, ואין בפסק דין זה כדי להחליף את שיקול דעתה של הערכאה המוסמכת בעניין זה.

משפחת גהניאן

האם זכאים משפחת גהניאן כי צנרת דירתם תופרד ממערכת הביוב המרכזית?

61. כאמור, משפחת גהניאן (נתבעים 1-7) לא הגישו כתבי הגנה ואף לא התייצבו לדיון ההוכחות שהתקיים (הגם שזומנו אליו כראוי) נציגה מטעם משפחת גהניאן התייצבה לדיון קדם המשפט שהתקיים ביום 30.10.19 וביקשה להקים לדירתם צנרת ביוב נפרדת מצנרת הביוב המרכזית של הבית מחשש לסתימות (ראו פרוטוקול הדיון מיום 30.10.2019 עמ' 6 שורות 16-19)

62. מעדותו של המהנדס אופיר קורח (ראו פרוטוקול הדיון מיום 13.8.2020 עמ' 6 שורות 29-30) - אשר לא נסתרה - שוכנעתי כי על פי ההסכם עתידה להיות מוחלפת כל הצנרת המשותפת של הבית בלבד. היזם אינו מטפל או מחליף את הצנרת הפנימית בדירת משפחת גהניאן או בדירות האחרות בבית והצנרת הפנימית אינה צפויה גם להיפגע במהלך ביצוע העבודות.

63. שוכנעתי כי הצנרת החדשה המשותפת שתותקן היא צנרת חדשה ואיכותית הכוללת שיפועים מתאימים (ראו עדות המהנדס קורח בעמ' 6 לפרוטוקול הדיון הנ"ל שורות 35-40).

64. לאור הנ"ל, לא מצאתי להיעתר לדרישת משפחת גהניאן להקמת מערכת ביוב נפרדת לדירתם. בהינתן כי עבודות החיזוק אינן פוגעות בצנרת הפרטית של דירתם אזי הנתבעים אינם זכאים לביצוע עבודות בצנרת הפרטית שלהם או להקמת צנרת ביוב נפרדת החורגת מתנאי ההסכם. זאת ועוד, הקמת צנרת ביוב נפרדת לדירתם יהא בה משום הענקת "הטבה" הניתנת להם ולא ליתר בעלי הדירות בבית שכן מדובר ביצירת "מערכת ביוב פרטית". המדובר, לדעתי, בתמורה עודפת המתבקשת לדירתם בלבד, אשר מפרה את עיקרון השוויון כלפי יתר בעלי הדירות ועל כן בקשתם בעניין זה נדחית.

התנגדות משפחת גהניאן להסרת הסורגים שהותקנו על ידם

65. משפחת גהניאן מבקשת להותיר את סורגי דירתם על כנם בעת ביצוע הפרויקט, וזאת על מנת למנוע פריצה אפשרית לדירתם.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון**

מס' תיק: 4/444/2018

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

66. אני סבורה כי יש לדחות בקשה זו. ברי כי בעת ביצוע עבודות נרחבות בבית, הכוללות חיזוק ושיפוץ החזיתות וכן תוספת בניה של ממ"ד ומרפסות (שאמורים להתחבר לדירות הקיימות) אין מנוס מהסרה זמנית של הסורגים. עם זאת, המהנדס מטעם היזם הצהיר בדיון שהתקיים ביום 30.1.2019 כי הסורגים אשר יוסרו במהלך העבודות יוחזרו בתום ביצוע העבודות למקומם, וכי בפתח המרפסת שתתווסף לדירת משפחת גהניאן יותקן תריס חשמלי אשר ישמש אף הוא כסורג (ראו עמ' 7 לפרוטוקול הדיון מיום 30.10.2019 שורות 16-17, 23, 27).

לאור האמור לעיל, מוצאת אני לתת להצהרת נציג היזם דלעיל תוקף מחייב, ואני מורה לתובעים, ביחד ולחוד, להשיב הסורגים של דירת משפחת גהניאן למקומם בסיום העבודות. בכפוף לאמור לעיל, טענות משפחת גהניאן בעניין זה נדחות.

67. ביחס לדרישת משפחת גהניאן לדירור חלופי אדון בנושא זה במרוכז בהמשך.

משפחת מהלל

68. שוכנעתי כי משפחת מהלל אינה מתנגדת באופן עקרוני לפרויקט (ראו עמ' 17 לפרוטוקול הדיון מיום 13.8.20 שורות 23-24), וכי ככל שהתמורה שתקבל תהא שוויונית הם מסכימים לפרויקט (עמ' 18 שורות 4-5).

69. טענות משפחת מהלל כי בעלי הדירות הוחתמו בהליך בלתי תקין לא הוכחו.

משפחת מהלל לא הביאה לעדות אף לא עד אחד מבין בעלי הדירות שיאשר את טענותיהם דלעיל (ראו עמ' 18 שורות 25-29) ונמנעה גם מזימון ב"כ בעלי הדירות לחקירה.

"כלל הנקוט בידי בית המשפט מימים ימימה שמעמידים בעל דין בחזקתו שלא ימנע מבית המשפט ראיה שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראיה רלבנטית שהיא בהישג ידו ואין לו לכך הסבר סביר - ניתן להסיק שאילו הובאה הראיה הייתה פועלת נגדו" (ראו: ע"א 55/89 קופל (נהיגה עצמית) בע"מ נ' טלקאר חברה בע"מ, פ"ד מד (4) 59).
ראו גם ע"א 1206/16 יהלומי נ' מ"י (פורסם בנבו, 9.10.2018) שם נקבע:
"כידוע, אי הבאתו של עד רלוונטי יוצרת הנחה כי לו הושמע העד היה בכך לתמוך בגרסת היריב והסיבה לאי הבאתו היא החשש של בעל הדין מעדותו ומחשיפתו לחקירה שכנגד (ראו, למשל: ע"א 3523/15 מפעלי תרנ"א מלונאות ונופש נ' רשות מקרקעי ישראל, [פורסם בנבו] פס' 27 (19.3.2017); ע"א 2076/09 ח.י בלאושוטיין בניין והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, [פורסם בנבו] פס' 32 (2.9.2010); ע"א 78/04 המגן חברה לביטוח בע"מ נ' שלום גרשון הובלות בע"מ, פ"ד סא (3) 18, 31 (2006)".

גם הטענה לפיה בעלי הדירות מעוניינים לבטל את חתימתם לא הוכחה כלל. לא הוצג בפני כל הליך שנגקט לביטול ההסכם.

אשר על כן, טענות משפחת מהלל בעניינים אלו נדחות.

70. אציין עוד כי משפחת מהלל חזרה בה במהלך הדיון מטענותיה התכנוניות בדבר הפרעה לחדר השינה (ראו עמ' 19 לפרוטוקול הדיון מיום 13.8.2020 שורות 6-10) וכן אישרה כי אין לה התנגדות לפרויקט מהבחינה התכנונית (ראו עמ' 19 שורות 11-13).

חוסר שוויון ביחס לגודל המרפסת המתווספת לדירת מהלל

71. מעדות האדריכל צריקובר מטעם התביעה עולה כי המרפסות המתוכננות בחזית הדרומית של הבית גדולות יותר מאלו שתוכננו בחזית בה מצויה דירת משפחת מהלל.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/444/2018

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

(ראו גם עדות מר מהלל בעמ' 17 לפרוטוקול הדיון מיום 13.8.2020 שורות 5-6 וכן בעמ' 17 שורות 25-30).

72. אכן, כפי שהעיד, האדריכל הנ"ל, בעת ביצוע פרויקט תמ"א 38 קיימים אילוצים תכנוניים שונים הנובעים ממיקום הדירות, צורתן הגיאומטרית, מיקומן, קווי בניין, תב"ע ועוד (ראו עדותו בעמ' 8 שורות 5-8 וכן שורות 30-33) באופן שלא תמיד ניתן לאפשר תוספות בניה זהות לכל דירות הבית. זאת גם משום שדירות הבית על פי הנטען שונות בשטחן בצורתן ובמיקומן (ראו עדות השמאי יוסף רייטן בעמ' 10 לפרוטוקול הדיון מיום 13.8.20 שורות 45-46)

73. אמנם, נתוני הבית מכתיבים אילוצים תכנוניים אשר אפשר ואינם מאפשרים הענקת תוספות זהות לדירות הבית, עם זאת, אני סבורה כי מקום שמדובר בדירה שאין אפשרות להוסיף לה, מבחינה תכנונית, מרפסת בשטח זהה למרפסת המתווספת לדירה אחרת באותו הבית ובאותה כניסה (כאשר יתר הפרמטרים של הדירות דומים) אזי ראוי "לאזן" את אותה "תמורה עודפת" (הניתנת לדירות להן ניתן להוסיף מרפסות גדולות). האזון יכול להתבטא, בין היתר, באמצעות צמצום שטח כלל המרפסות הנבנות לכדי שטח דומה (הגם שהתב"ע מאפשרת בניית מרפסות בהיקף רחב יותר לדירות מסוימות) או באמצעות פיצוי כספי לבעלי הדירה שלא ניתן להוסיף לה מרפסת בשטח זהה.

74. הגם שאדריכל הפרויקט העיד כי אין מניעה לתכנן מרפסות בעלות שטח זהה של 15 מ"ר בכל הדירות (ראו עדותו בעמ' 10 לפרוטוקול הדיון מיום 13.8.20 שורות 1-4 ו-7-11), טענו התובעים בסיכומיהם כי הדבר יגרום לצורך בהגשת בקשה להיתר שינויים אשר יגרום לעיכוב הפרויקט במספר חודשים.

75. ככל שהיזם מעדיף שלא לבצע שינויים בתכנית ההיתר, על מנת להימנע מעיכובים נוספים בהוצאתו לפועל, שמורה לו האפשרות לפצות את משפחת מהלל בשווי אותם מטרים רבועים אשר ניתנים ליתר בעלי הדירות בבית ולא להם.

76. באשר לגובה הפיצוי - משפחת מהלל הגישו "חוות דעת" שנערכה על ידי מר עמית מהלל שהוא בנם ובעל נגיעה אישית לעניין שבנדון (הנ"ל לא התייצב להיחקר נגדית). בנוסף, במסמך המכונה "חוות הדעת" לוקה בפגמים צורניים ומהותיים (המדובר ליתר דיוק במכתב שמפרט מהו שוויו של מ"ר מבונה ומהו שווי מ"ר מרפסת ולא במסמך אשר ערוך בהתאם לסעיף 24 לפקודת הראיות [נוסח חדש], תשל"א-1971). לאור האמור, לא מצאתי לקבוע את גובה הפיצוי בהסתמך על מסמך זה. מנגד, התובעים לא הגישו חוות דעת מטעמם בעניין זה ועל כן מוצאת אני למנות את גבי' רלי טריסטמן רח' הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי טלפון: 03-5372526 פקס: 03-5372530, כשמאית בלתי תלויה ומכריעה אשר תישום את שווי הכספי של הפער בין שטח המרפסת שעתידה לקבל משפחת מהלל במסגרת הפרויקט לבין שטח המרפסת המקסימלית שעתידה להיבנות במסגרת הפרויקט באותה כניסה. עלות חוות הדעת תחול על התובעים.

על התובעים (יחד ולחוד) יהא לשלם למשפחת מהלל את הסכום אותו תישום השמאית בתוך 30 יום מיום מתן חוות הדעת.

לחלופין, שמורה לתובעים הזכות להסכים למתן פיצוי בגובה 11,750 ₪ לכל מ"ר הפרש בשטח מרפסת כאמור (שהוא הסכום שהוערך על ידי משפחת מהלל) שאז יתיתר הצורך במינוי.

ירידת ערך (לכאורה) בדירות משפחת סמרה ומשפחת אברהם

77. טענות משפחות סמרה ואברהם בדבר ירידת ערך דירותיהם לא הוכחו (ראו לעניין זה גם עדות שמאי המקרקעין רייטן בעמ' 13 לפרוטוקול הדיון מיום 13.8.20 שורות 47-48 ובהמשך בעמ' 14 שורות 1-7).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/444/2018

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

78. איני מקבלת את טענת משפחת אברהם כי דירתם ניזוקה בפרויקט שכן ערך דירתם לא יעלה באותו שיעור שיעלה ערכן של יתר דירות הבית.
79. יובהר כי בפרויקט תמ"א קיים קושי בהענקת תמורה שוויונית מוחלטת מבחינה כספית בין כל בעלי הדירות בשל אופי הפרויקט. אני מצטרפת בעניין זה לדברי חברי המפקח הבכיר על רישום מקרקעין תל אביב אורן סילברמן (כתוארו דאז) בפס"ד 437/14 בוסאני נ' קאופמן (קינן) (פורסם בנבו, 06.03.2016) עמ' 11 פסקה 47 בו נקבע:
- "לעולם לא יכולה להתקבל תמורה שוויונית מוחלטת מבחינה כספית בין כל בעלי הדירות- כשם שבעלי הדירות בקומות העליונות נהנים יותר מאשר בעלי הדירות בקומות התחתונות מתוספת מעלית בבית במסגרת הפרויקט, הרי שבעלי הדירות העליונות הם גם אלו אשר "סופגים" את עיקר המטרדים בגין הוספת היחידות בדירות בקומת הגג ואת השינוי המשמעותי ביותר למיקום דירתם בבית... מטבעו של בית משותף הכולל גם דירות בקומות שונות בעלות אבחנות אינהרנטיות (כיווני אוויר, מיקום, קומה, וכיוצ"ב), בהכרח יש הבדלים בערכים כספיים מוחלטים בין הדירות והשלכות שמאיות רלבנטיות שאינן ניתנות לביטול או ניטרול. בהתאם גם את ה"שיוויון הכלכלי" ניתן לבחון, לכל היותר בין דירות באותה קומה" (ר' בהרחבה בתיק (מפקח ת"א) 95/14 שמש שאול ואח' נגד פרנקו דינה ואח' (פורסם במשרד המשפטים)." (ההדגשות אינן במקור- דק"ב).
- טענות נוספות-**
80. טענת סמרה לפיה היזם הפר את ההסכם וטענת ניגוד העניינים נטענו בעלמא ולא הוכחו.
81. גם הטענה לפיה במסגרת הפרויקט לא יהא פיקוח מטעם בעלי הדירות אין לה על מה לסמוך (ראו סעיף 2.3 להסכם המגדיר "מפקח" כמהנדס בניה במקצועו אשר יפקח על עבודות הבניה בתיאום עם נציגות הבעלים).
82. הטענה לפיה משפחת סמרה לא הייתה שותפה בגיבוש ההסכם אף היא לא הוכחה, וממילא איני סבורה כי קיימת אפשרות מעשית לשתף את בעליהם של כל אחת מ- 48 הדירות בגיבוש ההסכם ותנאיו. די לי בכך שהאינטרסים של בעלי הדירות יוצגו בידי עו"ד מטעמם, כפי שנעשה בענייננו.
83. שוכנעתי כי משפחות סמרה ואברהם מתנגדות לפרויקט מטעמים "עקרוניים". הם אינם חפצים בתוספות הבניה, ובגילם המבוגר הפרויקט מהווה עבורם באופן סובייקטיבי "כאב ראש" ומטרד מיותר.
84. עם כל ההבנה למצבם הרי שבשוקלי את התועלת הרבה שתצמח לרוב המכריע של בעלי הדירות (ואף להם עצמם), תכלית החקיקה ותכלית חיזוק הבית, מוצאת אני להעדיף את זכותם הקניינית של רוב בעלי הדירות על פני חוסר הנוחות וההפרעה הזמניים שיגרמו לכלל בעלי הדירות ואף לנתבעים אלו.
85. לא מצאתי לקבל את טענת משפחת סמרה כי הקמת הממ"דים פוגעת בדירתם ומחשיכה אותה. הנ"ל לא הציגו כל חוות דעת בעניין זה. כמו כן, ההתנגדות שהוגשה על ידם למוסדות התכנון – נדחתה.
- האם יש להורות על ביטול הקמת מגדל הממ"דים מחמת אי התאמת מקצתם לתכנית הפנימית של דירות הנתבעים סמרה ואברהם
86. מעדותו של דימיטרי צריקובר – אדריכל הפרויקט שוכנעתי כי הממ"דים עתידים להיבנות כמקשה אחת ב"מגדל ממ"דים" (ראו עמ' 8 לפרוטוקול הדיון מיום 13.8.20 שורות 18-20). עוד שוכנעתי מעדותו כי לא קיימת אפשרות לפיה חלק מהדירות יוותרו



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/444/2018

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

על זכותם לממ"ד (כדי לא לפגוע בתכנית הפנימית של דירתם), שכן משמעות הדבר מבחינה מעשית היא שלא ניתן יהא לבנות את הממ"דים ליתר הדירות.

87. דירות הבית על פי הנטען שונות בשטחן, בצורתן ובמיקומן (ראו עדות השמאי יוסף רייטן בעמ' 10 לפרוטוקול הדיון מיום 13.8.20 שורות 45-46). בעת ביצוע פרויקט תמ"א 38 יכול ותכנון הממ"דים - המהווה תוספת לבניה הקיימת - ישתלב בתכנית הפנימית של חלק מן הדירות "ותיצר" חדר נוסף ויכול שבשל תכנון פנימי אחר היא תשתלב פחות בתכנית הדירה ותיצור מעין "חדר מוארך" או כניסה של "חדר מתוך חדר" (חדר רגיל שאליו מתווסף הממ"ד). כמו כן יכול וממ"ד שנבנה לדירה מסוימת "מפריע" לתכנון פנימי בדירה אחרת.

88. אציין גם כי משפחות סמרה ואברהם לא הראו כי קיימת אפשרות תכנונית אחרת להקמת הממ"דים אשר תיטיב עם דירתם ובה בעת לא תפגע בדירות אחרות בבית. לו הייתה מוכחת לי חלופה טובה יותר סביר כי הייתי מבכרת אותה על פני התכנית מושא ההליך.

89. מקום שמדובר בפרויקט רחב היקף הכולל מספר רב של דירות קיים קושי אמתי בתכנון המשתלב היטב בתכנון הפנימי של כל אחת ואחת מן הדירות. הממ"ד מהווה אלמנט חיוני לבית וכן משמש להגנת חיי אדם בשעת חירום. לנוכח חשיבותו וחיוניותו של ממ"ד במציאות הקיומית של מדינת ישראל, יש לאשר את הפרויקט על אף שמיקום הממ"דים המתוכנן אינו מיטבי עבור דירות סמרה ואברהם חלף אי הוספת ממ"דים לכלל הדירות (ראו עדותו של האדריכל צריקובר בעמ' 8 לפרוטוקול שורות 14-22).

90. לפיכך טענות משפחת סמרה ואברהם בעניין זה נדחות.

דיוור חלופי

91. ההסכם שנחתם בין היזם לבין רוב בעלי הדירות אינו כולל התייחסות לסוגיית הדיוור החלופי המחויבת. עפ"י חוק החיזוק (ראו גם דברי ב"כ התובעים בעניין זה בעמ' 11 לפרוטוקול מיום 25.8.20 שורות 1-2).

92. סעיף 5(ב1) לחוק החיזוק שהתווסף באמצעות תיקון מס' 5 לחוק החיזוק משנת 2018, קובע הסדר ביחס לבעלי דירות עם מאפיינים מסוימים כגון קשישים ובעלי מוגבלויות ומחייב להציע לבעלי הדירות, העונים לקריטריונים שנקבעו בו, דיוור חלופי למשך תקופת ביצוע העבודות. עוד נקבע כי הצעת דיוור חלופי לבעלי הדירות הזכאים לכך מהווה תנאי לאישור ביצוע עבודות החיזוק.

סעיף 5 (ב1) מגדיר "קשיש" כ "בעל דירה בבית המשותף שבמועד שבו נחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק, מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 80 שנים." (ההדגשות אינן במקור)

עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק היא: "עסקה לפי תכנית החיזוק שנחתמה על ידי אחד מבעלי דירה בבית המשותף, שלא קדמה לה עסקה לפי תכנית החיזוק בין אותו יזם ובין בעל דירה אחר באותו בית משותף";

93. התובעים טענו כי העסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק נחתמה כבר בשנת 2014 (ראו עמ' 9 לפרוטוקול הדיון מיום 13.8.2020 שורות 15-17), והפנו לנספח 3 לכתב התביעה אשר בכותרתו נכתב כי ההסכם נערך בשנת 2014, עם זאת, בכתב יד שהוסף על גבי המסמך נוסף מועד נוסף - 25/4/2018 וזהו גם המועד שנקב על ידי התובעים בכתב התביעה (ראו סעיפים 5 ו-6 לכתב התביעה).



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון**

מס' תיק: 4/444/2018

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

עיון בנספחי כתב התביעה מלמד כי ייפויי כוח בלתי חוזרים נחתמו על ידי מקצת בעלי הדירות כבר בשנת 2014 ועל כן אני קובעת כי זהו מועד העסקה הראשונה.

האם משפחות גהניאן, אברהם או סמרה משתייכות לאוכלוסיות בהן קיימת חובת הצעת דיור חלופי

משפחת גהניאן-

94. בדיון שהתקיים ביום 30.10.2019 העידה הנתבעת 7 כי הנתבע 2 המתגורר בדירה הוא אדם בעל מוגבלות כהגדרתו בחוק החיזוק (ראו עמ' 5 שורה 2 וכן עמ' 6 שורות 15-16 לפרוטוקול). עדותה זו לא נסתרה.

95. ב"כ התובעים ציין בפניי כי הוא והיזם **מודעים** למוגבלותו של הנתבע 2, וכי היזם מסכים לספק עבורו מגורים חלופיים לתקופת ביצוע העבודות (ראו פרוטוקול הדיון מיום 30.10.2019 עמ' 7 שורות 6-11), אלא שלא הוברר אם כך נעשה. בנוסף, העיד מנהל הפרויקט כי היזם מחויב לאפשר גישה לכל דייר שמתגורר בבית (ראו פרוטוקול הדיון מיום 30.10.2019 עמ' 7 שורות 36-39).

96. לנוכח האמור מוצאת אני לחייב את בעלי הדירות להציע ולספק דיור חלופי **מוגש לנתבע 2** לתקופת ביצוע העבודות (ראו לעניין זה ההגדרה בסעיף 9.2 להסכם) או לכל תקופה מוארכת שלהם וזאת עד למועד השלמת הבניה. כמו כן, אני מורה כי בבית המשותף יבוצעו מלוא ההתאמות המבניות הנדרשות לשם הנגשתו למגוריו לאחר שיסתיים הפרויקט.

97. יודגש כי הדיור החלופי המוצע משמעו דיור הדומה במיקומו, בשטחו וברמת הגימור שבו לדירת הנתבע 2 כאשר במקרה של נתבע זה יש להקפיד על דיור מוגש שיתאים לצרכי מוגבלותו.

98. כמו כן, על התובעים, יחד ולחוד, לשאת בעלות הובלת חפציו של הנ"ל (הלוך ושוב).

99. יודגש כי בעלי דירה שמצאתיהם כזכאים לדיור חלופי על פי פסק דין זה אשר לא ישתפו פעולה ולא ייאותרו לעבור לדיור חלופי שיוצע להם (2-3 דירות באותו אזור ובאותו סדר גודל של דירתם הנוכחית) לא יהיו זכאים לתגמול בגין הישארותם בדירתם.

ככל שבעל דירה יחליט להישאר בדירתו חרף דיור הולם שהוצע, אזי הוא ייחשב כמי שוויתר על זכות זו.

משפחת סמרה

100. כאמור, הנ"ל טוענים כי מפאת גילם הם זכאים לדיור חלופי לתקופת ביצוע העבודות.

101. עיון בתעודות הזהות של הנתבעים 23 ו-24, שצורפו כנספח לכתב הגנתם, מלמד כי לא מלאו להם 80 שנים במועד בו נחתמה העסקה הראשונה (הנתבע 23 יליד שנת 1939 ואילו הנתבעת 24 ילידת שנת 1941), ומכאן שעל פי תנאי חוק החיזוק הנ"ל הם אינם זכאים לקבלת דיור חלופי לתקופת ביצוע העבודות.

102. כמו כן, לא הוכח כי למשפחת סמרה או למי מהם בעיות רפואיות המצדיקות הענקת דיור חלופי.

אשר על כן, בקשתם בעניין זה נדחית.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/444/2018

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

103. על אף האמור לעיל, אני נעתרת לבקשתם, לנוכח גילם המתקדם, לקבל סיוע בעת פינוי חפציהם מחדרי הדירה, ככל שהדבר יידרש, לצורך ביצוע העבודות בדירתם.

משפחת אברהם

104. הנתבע 11 מר אברהם – הוא על פי המרשם יליד שנת 1930 ואילו הנתבעת 10 היא ילידת שנת 1937.

למר אברהם מלאו אפוא 80 שנים בשנת 2010, ולגב' אברהם מלאו 80 שנים בשנת 2017. מכיוון שמדובר בבני זוג אשר גרים יחד ומכיוון שהם היו בני למעלה מ-80 ביום שבו נחתמה העסקה ראשונה, מצאתי להתנות את ביצוע העבודות בכך שיסופק או לחלופין ישולם למשפחת אברהם דיור חלופי למשך תקופת ביצוע העבודות.

105. לא מצאתי תימוכין להתחייבות בעלי הדירות – באמצעות היזם- לספק לנתבעים אלו דיור חלופי וזאת עוד בטרם אושרו או החלו העבודות.

יתרה מכך, לאחר ששמעתי את עדות בנם- שעשה רושם של אדם היודע לעמוד היטב על זכויותיו - אני מתקשה להאמין כי הנ"ל שם מבטחו בהבטחות אשר לא גובו במסמכים.

דעתי היא כי הנתבעים הנ"ל ביקשו להימנע מבעוד מועד מ"כאב הראש" כלשונם (ראו עמ' 9 לפרוטוקול הדיון מיום 13.8.20 שורות 7-9) הכרוך בביצוע העבודות, ולכן עזבו את דירתם עוד בטרם החלו העבודות. בנסיבות אלו, הם אינם זכאים לדיור חלופי לתקופה מוקדמת למועד תחילת ביצוע העבודות, אך יהיו זכאים למימון שכר הדירה של הדירה אליה עברו החל מיום ביצוע העבודות ועד לסיומן.

כמו כן, זכאית משפחת אברהם לעלויות השבת חפציהם לדירתם על חשבון התובעים (ככל שיחזרו אל הדירה אשר בבית) בכפוף להצגת חשבונית מס מתאימה. אציין כי שוכנעתי כי הנימוק האותנטי היחידי של משפחת אברהם לפרויקט היה נושא הדיור החלופי ("כשדיברתי עם נתנאל אמרתי אם אתם רציניים תשכירו דירה להורים שלי וצאו לדרך" עמ' 16 לפרוטוקול הדיון מיום 13.8.20 שורות 15-16) וכי יתר נימוקי ההתנגדות הועלו בשלבים מאוחרים יותר והיה בהם כדי להאריך את הדיון שלא לצורך.

ה. מינוי עו"ד אשר יחתום בשם הנתבעים

106. מאחר שבשלב הסיכומים התברר כי ב"כ בעלי הדירות, עו"ד זיו סימון, רכש דירה בבית (תת חלקה 47 אשר נרשמה בבעלותו בשנת 2019) לא מצאתי להסמיכו לחתום בשם הנתבעים על ההסכם (ראו לעניין זה סעיף 5 (ב) לחוק החיזוק) אלא להסמיך תחתיו עו"ד אחרים שמונו על ידי בעלי הדירות במסגרת ייפוי הכוח שצורף להסכם.

תיקון הפרוטוקול

107. בהעדר תגובה מצד הנתבעים לבקשה לתיקון הפרוטוקול מיום 13.8.2020 יש לראות בהם כמסכימים לתיקונים המבוקשים ולפיכך הבקשה לתיקון פרוטוקול מתקבלת.

1. סיכום

108. אני מאשרת את ביצוע העבודות בכפוף לכך שיוצע למשפחות גהניאן ואברהם דיור חלופי תואם לתקופת העבודות על חשבון התובעים וזאת ממועד תחילת העבודות ועד לסיומן.

ככל שלא הוצע דיור חלופי כאמור יש לעשות כן 30 יום לפני מועד תחילת ביצוע העבודות.

109. ביצוע העבודות מותנה גם בהשבת סורגי משפחת גהניאן למקומם בסיום העבודות, ובמתן סיוע למשפחת סמרה בפינוי חפציהם לצורך ביצוע העבודות הנדרשות בדירתם.

ביצוע העבודות מותנה גם בכך שישולם פיצוי לדירת משפחת מהלל בגובה הפער שבין גודל המרפסת שתיתוסף לדירתם לעומת גודל המרפסת המקסימלי שתתווסף לדירה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/444/2018

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

אחרת בכניסה הרלבנטית (כפי שתישום אותו שמאית מקרקעין שמונתה על ידי). לחלופין, שמורה לתובעים הזכות להסכים למתן פיצוי בגובה 11,750 ₪ לכל מ"ר הפרש בשטח מרפסת (כפי הערכת משפחת מהלל) שאז יתייתר הצורך במינוי האמור.

110. אני ממנה בזאת את עו"ד יאיר פורת/עו"ד אילון עישר/עו"ד רות דסקל (לאחר הסדרת סוגיית הדיור החלופי) להתקשר ולחתום בשם הנתבעים עבודות החיזוק והקשור בהם, לרבות, על ההסכם עם היוזם, 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 היוזם 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 והמסמכים הנדרשים לשם תיקון צו רישום הבית המשותף לצורך רישום הדירות החדשות לאחר השלמת עבודות החיזוק ובניית הדירות החדשות, על הבקשות ושטרי המכר להעברת הבעלות על שם הרוכשים ועל הטפסים והמסמכים הדרושים ע"י שלטונות האוצר/מס שבח.

111. אדגיש כי אין האמור בפסק דין זה מהווה תחליף לאישורו של בית המשפט המוסמך לאשר ההסכם בשם חסויים (הנתבעים 30 ו- 31) אשר הביעו הסכמה לפרויקט כל אחד בנפרד באמצעות אפוטרופוסו.

112. לאור תוצאת ההליך אני קובעת כי כל אחד מבין הנתבעים הבאים : 20,21,23,24 ישלם לתובעים (יחד) את הוצאות ההליך הכוללים שכ"ט עו"ד בסך של 5,000 ₪ + מע"מ (סה"כ 10,000 ₪ + מע"מ לדירה), שאם לא כן, יישא הסכום הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום הגשת התביעה (13.12.2018) ועד יום התשלום המלא בפועל.

113. בהתחשב בעובדה שחלק מטענות הנתבעים 10,11 ו- 1-7 ו- נדחו ומקצתם התקבלו אני מורה כי כל צד יישא בהוצאותיו.

114. התובעים (יחד) ישלמו לנתבעים 28 ו- 29 את הוצאות ההליך בסך 2,000 ₪ וזאת בתוך 30 יום מיום קבלת פסק הדין.

ניתן היום ה' טבת, תשפ"א (20 דצמבר, 2020) בהעדר. עותק יומצא לצדדים.

דגנית קציר- ברין
מפקחת על רישום מקרקעין
חולון