



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1508/2021

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

בפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין
דגנית קציר-ברין

התובעים :	
1	אברמסון עדה
2	פורת עדינה
3	פורת חיים אורי
4	גץ אלון חיים
5	גץ ברלינר ענת
6	מלכי לידור
7	מלכי חדזה
8	שאקי נחמה
9	לן אירית
10	גפשטיין רבקה
11	נילי רמות
12	פרנק אופיר
13	פרנק תמי
14	קמחי משה
15	קמחי דוד
16	אורן רונה
17	מרמור יצחק
18	ליס עציון מיה
19	ליס עירית
20	שוחט אנית
21	זקש דרור דניאל
22	פיקסלר דורית רגינה
23	זקש דפנה שרה
24	זק"ש מיכאל דוד
25	זק"ש כהן ענת אלכסנדרה
26	האוסמן עידו
27	האוסמן רועי
28	מנטבר אוריה גורה
29	פלג גילת
30	עורי מנחם
31	עורי זיוון
32	עורי רז
33	בנטביץ רותי גיטה
34	פוליבודה דינה רחל
35	דוביניו-רבינוביץ יעל נאווה
36	רבינוביץ יגל
37	אבן דריה
38	יעקב הדרומי
39	גנזל יוסף



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1508/2021

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

גנזל שרה 40

באמצעות ב"כ: עו"ד פאר משה אורטל
ו/או עלא דיאב הארבעה 30, תל אביב
טלי: 03-6081733
ortali@hbw-law.com

נגד

1	בורשטין ציון
2	בורשטין זיוה
3	הררי שלמה
4	הררי שרה

הנתבעים:

באמצעות ב"כ: עו"ד סוחוליצקי זהר
zohar.soh@gmail.com, ראשון לציון
טלי: 0526717107 פקס: 039521946

5	אסא איתי שמואל (נמחק/ה)
6	דבורצקי שי (נמחק/ה)
7	דבורצקי ישראל (נמחק/ה)

פסק דין

א. כללי

התביעה, הבית והצדדים להליך

1. עסקינן בתביעה לאישור ביצוע עבודות ברכוש משותף בבית המצוי ברחוב ברלינר 10, 12 ו-14 תל אביב-יפו, הידוע גם כגוש 6649 חלקה 279 (להלן: **"הבית המשותף"**, או **"הבית"**) שמטרתן חיזוק הבית מפני רעידות אדמה במסגרת פרויקט תמ"א 38/1 (עיבוי הבנוי); הפרויקט כולל הקמת דירות חדשות בבית וזאת בהתאם לתוספת מאוחרת להסכם שגובשה בין מרבית בעלי הדירות לבין החברה היזמית (לאחר העברת השליטה בה- תכונה להלן: **"היזם"**).

2. הבית המשותף כולל 24 דירות.

הנתבעים הם בעלים של 21 מתוך 24 דירות הבית המהווים למעלה משני שלישים של בעלי הדירות בבית המשותף אשר שני שלישים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, ואילו הנתבעים הם הבעלים של תתי חלקות (דירות) לפי הפירוט הבא:

א. הנתבעים 1 ו-2 הם הבעלים הרשומים של תת חלקה 18.

ב. הנתבעים 3 ו-4 הם הבעלים הרשומים של תת חלקה 3.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1508/2021

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

3. התביעה כנגד הנתבעים 5-7 נמחקה בהסכמתם ביום 22.5.2024.

ב. תמצית טענות הצדדים

טענות התובעים

4. התובעים מעוניינים לחזק את הבית בהתאם להוראות תכנית מתאר ארצית 38/1 מפני רעידות אדמה, ובכלל זאת לשפץ את חזותו החיצונית והפנימית של הרכוש המשותף ולהרחיב את הדירות הקיימות.

5. מאחר שבניית הבית נשלמה לפני 1.1.1980, הוא לא נבנה בהתאם לתקן המיגון מפני רעידות אדמה, ומשכך, ביקשו התובעים להתקשר בעסקה עם חברת קריגר ברלינר 10 בע"מ (להלן: "היזם הראשון") במסגרתה ימכרו לו את זכויות הבניה בבית הקיימות על פי התכנית הנ"ל ועל פי תוכניות נוספות, וזאת בתמורה לחיזוק, ושיפוצו של הבית והרחבתן של הדירות הקיימות בבית לרבות באמצעות תוספת ממ"דים לדירות.

6. ביום 3.6.2012 התקשרו בעלי הדירות בהסכם עם היזם הראשון לפיו תמורת מכירת זכויות הבניה ובנייתן של עד 6 דירות על פני קומה וחצי על גג הבית הקיים, הנ"ל יחזק וישדרג את הבית ויתאימו לתקן הישראלי הנדרש למיגון מפני רעידות אדמה (תקן 413).

כחלק מהתמורות שהוענקו לבעלי הדירות במסגרת ההסכם כל בעלי הדירות יקבלו הרחבות של כ-25 מ"ר (מתוכן 13 מ"ר ממ"ד וחדר נוסף שגודלו כ-12 מ"ר) וכן מרפסת שמש בשטח של 12 מ"ר. נוסף על כך יקבלו בעלי הדירות חניה במתקן אוטומטי בחניון תת-קרקעי (להלן: "ההסכם").

7. לאחר הליכי תכנון של הפרויקט שנמשכו מספר שנים וכללו התנגדויות ועררים שהוגשו בין היתר על ידי נתבעים 1 ו-2, קיבל היזם הראשון היתר בניה לפרויקט.

8. בהתאם, נחתם הסכם עם קבלן מבצע לפרויקט אשר החל זה מכבר לעבוד בשטח.

9. בתחילת שנת 2020, בעקבות קשיים כלכליים אליהם נקלע היזם הראשון שמנעו ממנו את השלמת הפרויקט התעורר צורך בחתימה על תוספת להסכם התמ"א עם יזם חלופי (להלן: "היזם החלופי") על מנת שזו תסדיר ותעדכן נושאים שונים הנוגעים אליו, ובכלל זאת שינוי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1508/2021

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

- ועדכון מועדים ולוחות זמנים של הפרויקט, כמו גם עניינים מסחריים ושינויים טכניים נוספים אשר הוסכמו בין היזם החלופי לבין נציגות בעלי הדירות.
10. במשך מספר חודשים התנהל מו"מ בין באי כוח היזם החלופי לבין בא כוח בעלי הדירות שבסיומו הגיעו הצדדים לנוסח מוסכם של תוספת להסכם, שהועברה לכל בעלי הדירות תוך שהוסברה להם נחיצות החתימה עליה (תכונה להלן: **"התוספת"**).
11. החל מחודש ינואר 2021 ועד למועד הגשת תביעה זו נחתמה התוספת על ידי רוב מוחלט של 21 מתוך 24 בעלי הדירות, אשר מהווים 87.5% מבעלי הדירות בבית להם צמודים 90.5% חלקים מהרכוש המשותף.
12. הנתבעים שבבעלותם שתי דירות בלבד מסרבים לחתום על התוספת. כתוצאה מכך נגרמים לתובעים, ליזם החלופי ולפרויקט נזקים כספיים אדירים, שכן מסמכי הליווי הבנקאי לפרויקט לא נחתמו, דבר הגורם לייקור עלויות הפרויקט בשל הצורך לממן מהון עצמי ולא באמצעות מוסד פיננסי מלווה. המדובר בפרויקט מציל חיים שעל חשיבותו במציאות הקיימת במדינת ישראל אין חולק.
13. בהתאם להוראות סעיף 5.7 להסכם, כל אחד מהבעלים מתחייב לחתום על כל מסמך סביר, לרבות כל מסמך הדרוש לשם ביצוע ההסכם (בכפוף למתן אפשרות לנציגות וב"כ הבעלים לעיין במסמך ולהעיר הערות במידת הצורך) עד לא יאוחר מ-10 ימים מהמועד בו נדרש לכך בכתב.
14. כמו כן, בסעיף 19.1 להסכם התחייבו בעלי הדירות לחתום על כל המסמכים המקובלים על פי דרישת הבנק המלווה בכפוף להערות בא כוחם ובתוך 10 ימים ממועד המצאת המסמכים לבא כוחם. נוסף על כך, בסעיף 28.2 להסכם נקבע כי הפרת הוראותיהם של סעיפים 5 ו-9 מהווה הפרה יסודית של ההסכם.
15. הנתבעים סירבו, כאמור, לחתום על התוספת, חרף העובדה שזו נחתמה על ידי רוב מכריע מבין בעלי הדירות. המדובר בפרויקט שוויוני והוגן ביחס התמורות לבעלי הדירות והתנגדות הנתבעים מונעת מאינטרסים אישיים בלבד על חשבון האינטרס הציבורי.
16. הנתבעים 1 ו-2 היו דיירים סרבנים אשר ניסו לסכל את הפרויקט בכל דרך אפשרית עוד מראשיתו. לאחר מאמצים להגיע עמם להבנות (שלא צלחו) ובלית ברירה נאלצו התובעים והיזם להגיש כנגדם תביעה למפקחת (תיק 524/14), כאשר ביום 24.8.2015 ניתן פסק דינה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1508/2021

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

של המפקחת במסגרתו נדחתה התנגדות הנתבעים 1-2, התקבלה התביעה ואושר לתובעים וליזם להתקדם עם הפרויקט. ערעורם של הנתבעים הללו על פסק הדין הנ"ל בפני בית המשפט המחוזי - נדחה.

17. בתיק הקודם שנוהל (524/14), התנגדות הנתבעים 1 ו-2 לפרויקט נבעה משינויים תכנוניים שביצעו בדירתם אותם ניסו לכפות על יתר בעלי הדירות בבית באמצעות תכנון חלופי של הפרויקט הפוגע ביתר בעלי הדירות. הנ"ל מסרבים לחתום על מסמכי הליווי הבנקאי ועל התוספת להסכם באמתלות שונות.

18. באשר לנתבעים 3-4, הללו מסרבים לחתום על התוספת ועל מסמכי הליווי הבנקאי, זאת על אף שבשלב מסוים הודיעו על הסכמתם לחתום על מסמכי הליווי הבנקאי בלבד תוך שהם עומדים על סירובם לחתום על התוספת. סירובם נעוץ בדרישה לבצע שינויים בתכנון הפרויקט אשר אינם ניתנים לביצוע בשלב זה משהתקבל היתר בניה על סמך תוכניות שהוגשו זה מכבר ואף החלה הבניה בפועל.

19. חרף פניות חוזרות ונשנות וחרף קביעת מועד לחתימת הנתבעים הנ"ל על מסמכי הליווי הבנקאי, בפועל לא הגיעו האחרונים לפגישת החתימה שנקבעה עמם, עד שלבסוף הודיעו, ביום 27.6.21, כי לגישתם ההסכם הופר באופן המזכה אותם בקבלת פיצוי מהיזם.

20. מטרתה של תמ"א 38 היא לאפשר ולעודד חיזוק מבנים קיימים שלא נבנו לפי תקן 413 על מנת לשפר את עמידותם מפני רעידות אדמה. הדבר בא לידי ביטוי בקביעת הסדרים המפחיתים את הרוב הדרוש בחוק המקרקעין לקבלת החלטה על ביצוע עבודות ברכוש המשותף, הסדרים אשר נועדו למנוע מצב שבו דייר סרבן יכשיל ביצוע של עבודות שיש בהן כדי להיטיב עם יתר בעלי הדירות ועם החברה בכללותה.

טענות הנתבעים

טענות הנתבעים 1-2

21. התביעה הוגשה בחוסר סמכות כאשר מרבית התובעים לא הסמיכו או לא אישרו את הגשת התביעה כנגד הנתבעים.

22. המדובר בתביעה חוזית מוסווית של היזם העומדת בניגוד אינטרסים מוחלט לאינטרס התובעים, וזאת באמצעות מצגי שווא שהוצגו על ידו לתובעים ולנתבעים, כאילו החתימה על התוספת המהווה "חוזה חדש" הינה תנאי לחתימה על מסמכי הליווי הבנקאי ובאופן



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1508/2021

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

האמור לייצר דרך עוקפת ליצירת סמכות עניינית למותב למרות שאופי התביעה מלמד על כך שמדובר בתביעה חוזית לכל דבר ועניין.

23. היזם משתמש בבעלי הדירות באופן חסר תום לב ובניגוד לדין ונראה כי הוא "הרוח החיה" מאחורי תביעה זו.

24. התוספת היא מסמך בן עשרות עמודים המהווה בפועל "הסכם חדש" הכולל שינוי תנאים מהותיים בהסכם, כגון: לוחות זמנים, איחור בביצוע העבודות וביטוח, והוא כולל התניות בלתי חוקיות הפוגעות בזכויות הנתבעים ומהוות, הלכה למעשה, מסמך ויתור על תביעות וזאת לאחר ביצוע הפרות הסכם מצד היזם.

25. בשל הפרות ההסכם מצד היזם, הכוללות אי עמידה בלוחות הזמנים של הבניה, זכאים הנתבעים לסעדים המוקנים להם על פי ההסכם ועל פי דין ולא ניתן לכפות עליהם לחתום על סעיפי ויתור על תביעות ומניעת גישה לערכאות.

26. היזם הפר את ההסכם הפרות יסודיות ולא עמד בתנאים המתלים הנקובים בהסכם, והמניע המרכזי העומד סביב החתמת ההסכם החדש הינו החתמה על סעיפי ויתור וסילוק תביעות בחוסר תום לב אותם אין לכפות עליהם שכן הגישה לערכאות הינה זכות יסוד.

27. הוצג מצג שווא לפיו חובה לחתום על התוספת לשם קבלת ליווי בנקאי, אולם הנתבעים הסכימו לחתום על מסמכי הליווי הבנקאי מבלי לחתום על התוספת, אלא שהיזם סירב לכך והתנה את חתימתם על מסמכי הליווי בחתימת התוספת בתואנה שאלו אמורים להיחתם יחדיו.

28. לפני כשנתיים היזם הראשון נכנס להליכי פשיטת רגל ויזם חדש (חג'י התחדשות עירונית) רכש את היזם הראשון ו"נכנס בנעליו" לצרכי ההסכם. לנתבעים אין ידיעה מלאה אודות החלפת הבעלות, אולם בעקבות שינוי זה הוסכם בין הנציגות לבין היזם על שינויים בהסכם עליהם נדרשו לחתום בעלי הדירות במסגרת התוספת. המדובר למעשה בהסכם חדש עם שינוי תנאים מהותיים של ההסכם הקיים, הכולל התניות בלתי חוקיות הפוגעות בזכויות הנתבעים.

29. במסגרת המצגים לבעלי הדירות, לא הוצגו כדבעי המשמעויות המשפטיות של ההבדלים בין ההסכם לבין התוספת ובא כוח בעלי הדירות לא הציג בפניהם את המצב המשפטי,



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו**

מס' תיק: 5/1508/2021

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

למעשה, ב"כ בעלי הדירות קידם חתימת הסכם חדש באופן שמהווה ניגוד אינטרסים מובהק.

30. במועד דרישת היזם לחתימה על התוספת, ההסכם לא היה בתוקף לאחר שהופר על ידו. כמו כן, לא התקיימו התנאים המתלים במועדס לכניסת ההסכם לתוקף, והייתה חריגה מהותית מלוחות הזמנים הקבועים בהסכם. בחודש מרץ 2021 החל היזם בביצוע הפרויקט, וזאת בהסתמך על ההסכם אשר לשיטת הנתבעים לא היה עוד בתוקף.

31. הנתבעים מודרו ממידע שנשלח לבעלי הדירות.

32. הנתבעים זכאים לסעדים המוקנים להם על פי ההסכם ועל פי הדין בשל הפרות מצד היזם.

33. התוספת פוגעת מהותית בזכויות יסוד של הנתבעים ומשנה מהותית את ההסכם. כך, למשל, ניתן ליזם פרק זמן בלתי סביר של איחור שלא היה קיים בהסכם המקורי (איחור של 7 וחצי חודשים בסיום העבודות) ופיצוי מוסכם בסך 200,000 ₪ שהוא פיצוי זניח המבטא שכר דירה חודשי בסך 6,000 ₪, סכום נמוך משכר דירה לדירה דוגמת דירתם של הנתבעים.

34. גם סכומי הביטוח בהם מחויב היזם הופחתו במחצית מבלי ליתן לכך הסבר ומבלי להיוועץ עם יועץ ביטוח מטעם הבעלים, כל זאת במטרה לחסוך בעלויות ליזם ותוך פגיעה קשה בזכויות הנתבעים תוך סיכונם באופן בלתי סביר.

35. מסמכי הליווי הבנקאי עליהם הסכימו הנתבעים לחתום אינם קשורים מהותית לתוספת והיזם (לאחר העברת השליטה בו) ניצל את נושא הליווי הבנקאי על מנת ללחוץ על בעלי הדירות לחתום על הסכם חדש ובו תניות חדשות ובלתי סבירות.

36. לנציגות ניתנו סמכויות יתר בתוספת, וזאת כאשר בפועל נהגו בניגוד אינטרסים מובהק ובחוסר תום לב תוך שיתוף פעולה עם היזם.

37. בסמיכות לאירועים הנוגעים לחתימה על התוספת והסכם הליווי, הוצג לבעלים הסכם חתום על תוספת של 120,000 ₪ לשכר הטרחה של עורך הדין של בעלי הדירות. האמור לעיל מצביע על כך שהאחרון פועל בניגוד אינטרסים מוחלט ביחס לנסיבות החתמת בעלי הדירות על התוספת תוך אי הצגת המצב המשפטי והשינויים המהותיים בה לעומת ההסכם, ובפרט בכל הנוגע לסעיפי ויתור שכלל לא הוצגו בפני בעלי הדירות.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1508/2021

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

טענות הנתבעים 3-4

38. הנתבעים 3-4 חוזרים על הטענות שהועלו בכתב ההגנה של הנתבעים 1 ו-2 והוסיפו מצדם את טענות ההגנה הבאות:

39. עם תחילת ביצוע העבודות פעלו הנתבעים, באמצעות בנם, לבחון את התאמת תכנית הבנייה לדירתם. במסגרת בירור זה התברר להם, לטענתם, כי הגישה לדירתם אינה תואמת את שנקבע בהסכם. בעוד שלפי ההסכם הייתה אמורה הגישה להיעשות דרך לובי הכניסה ומערכת אינטרקום, נותרה בפועל הכניסה לדירה כשהייתה – דהיינו: דרך שביל שירות חיצוני, המשמש להעברת אשפה ומהווה, לשיטתם, מקור למטרדים נוספים. נוסף על כך, בחזית הדירה, מול דלת דירתם, מיקם היזם חדר עגלות ואופניים בניגוד לתוכנית המוסכמות.

40. עוד עלה כי לדירת הנתבעים הנ"ל מתוכננת מערכת ביוב מאולצת אשר עושה שימוש במשאבות אשר חוברו לדירה ויתוחזקו על ידי הנתבעים בעתיד. מאחר שמדובר במערכת מבוססת-חשמל אזי בעת הפסקות חשמל לא יהיה ביוב פעיל בדירה. המדובר בהפרות הסכם עליו חתומים הצדדים המקנות לנתבעים זכות תביעה בגין נזקיהם המתגבשים (שכן הבניה טרם הסתיימה).

41. ניסיונות של בן הנתבעים לקיים פגישות עם המתכננים והמפקחים של הפרויקט למציאת פתרונות הנדסיים פרקטיים לחלק מהסוגיות לא צלחו.

42. גם הנתבעים 3-4 הסכימו לחתום על מסמכי הליווי הבנקאי אך לא על התוספת, אולם, לאחר בחינת מסמכים אלו נמצא כי הללו כרוכים יחד בניסוחים משפטיים ואין דרך להפרידם.

43. בפועל, הפרויקט מתנהל כמעט שנה וחצי כאשר דירת הנתבעים מוצפת כמעט ברציפות ממי שופכין שזורמים אליה מצינור ביוב אנכי העובר דרך דירות הבית ופניותיהם לנציגות נדחו בטענה שהנציגות אינה מתפקדת והנזילות אינן נוגעות לפרויקט התמ"א.

44. במהלך השנים האחרונות מודרו הנתבעים מקבלת מידע הנוגע לפרויקט.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו**

מס' תיק: 5/1508/2021

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

45. במסגרת התוספת בוטל סעיף 7.8 להסכם ולפיו בעלי הדירות אמורים לקבל את ההפרש שבין שווי הזכויות של הבעלים שנמכרו לזים בקיזוז היקף עלויות החיזוק והשיפוץ ותוספת הבניה עבור הבעלים וביטול סעיף זה מרע את מצבם של הנתבעים.

ג. מהלך הדיון

46. ביום 11.12.22 התקיים קדם משפט ובסיומו נקבע מועד לשמיעת ראיות.

47. ביום 8.12.24 התקיים דיון הוכחות.

טרם דיון ההוכחות הגישו הנתבעים בקשה לעיכוב הליכים (מחמת הליך תלוי ועומד בבית משפט השלום בבת ים המתקיים בינם לבין היזם הראשון והחלופי). הבקשה דנא נדחתה על ידי והדיון בהליך נמשך.

48. במהלך הדיון העידו **מטעם התובעים**: עו"ד גפני - ב"כ בעלי הדירות ומר אלעד חגיג' - מנכ"ל התחדשות עירונית בחברת חגיג'. כמו כן, העידה עו"ד זהבית דורפמן (עו"ד שכירה במשרד חגיג' בוכניק ויינשטיין). **מטעם הנתבעים**: העיד מר ארז הררי, בנם של הנתבעים 3-4 וכן מר ציון בורשטיין, הנתבע 1.

בסיום הדיון נקבעו מועדים לסיכום טענות בכתב.

49. ביום 25.2.25 הגישו הנתבעים בקשה להוספת ראיה (מכתב ב"כ בעלי הדירות אשר לטענתם מצביע על מערכת היחסים בינו לבין היזם ומשליך על סוגיית סמכותי לדון בתביעה). המדובר בראיה שנכתבה ונתגלתה לקראת סיום ההליך, על-ידי התובעים בעצמם ועל-פי הנטען, יש בה כדי לשפוך אור על מערכת היחסים שבין התובעים לבין ב"כ היזם והיזם.

לנוכח תוצאת ההליך, כפי שתובא להלן, הרי שראיה זו אינה מעלה ואינה מורידה מתוצאת ההליך.

50. משהוגשו הסיכומים נדרשת אני להכרעה.

ד. דיון והכרעה

מסגרת נורמטיבית

51. סעיף 5 לחוק חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 (להלן: "**חוק החיזוק**"), קובע כי:



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו**

מס' תיק: 5/1508/2021

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

"(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 להתנות 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."

52. אקדים ואציין כי מצאתי לדחות את טענת הנתבעים לחוסר סמכות עניינית מהטעם שמדובר בתביעה "חוזית" שאינה עולה בקנה אחד עם סמכות המפקח על רישום מקרקעין שנקבעה בסעיף 72 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: **"חוק המקרקעין"**). לדידי, מדובר בתביעה שעניינה אישור עבודות חיזוק בהתאם לתוכנית תמ"א 38 בבית משותף בתנאי תוספת להסכם שנחתמה על ידי רוב מכריע מקרב בעלי הדירות ובעילה שנטועה בחוק החיזוק.

בהקשר זה אפנה לפסיקת בית המשפט העליון ברע"א 1002/14 **שומרוני נ' קופמן** (נבו, 9.7.2014), שם נקבע כי סמכות המפקח לפי סעיף 5 לחוק החיזוק **"אינה מוגבלת רק לאישור עצם הוראות החיזוק והיא משתרעת גם על האישור של אופן ביצוען"** (פסקה 20 לפסק הדין) ולע"א 3700/15 רוט נ' עגנון (נבו 27.06.2016) **רוט נ' עגנון** (נבו 27.06.2016) בפסקה 24 שם נקבע כי סמכותו הייחודית של המפקח משתרעת באופן רחב על כל תביעה הנוגעת לזכויות או חובות של בעלי הדירות בבית המשותף לפי חוק החיזוק, כך שתחול גם על קביעות בנושאים קנייניים וגם על קביעות הנוגעות לאופן ביצוע עבודות החיזוק.

עוד נפסק כי על המפקח לבחון, בין היתר, את טיב ההתנגדות, תום הלב של הצדדים, השפעת ההסכם על יתר בעלי הדירות וכן את קיומו של איזון סביר בין טובת הכלל לזכויות הקניין של המיעוט.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1508/2021

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

53. גם ב-עש"א (מחוזי ת"א) 14413-02-22 שוחט נ' פרץ (נבו, 26.4.2022) נאמרו הדברים הבאים היפים לענייננו: "בכל הנוגע לסמכות המפקח על רישום המקרקעין לדון בסכסוכים בהתאם לחוק החיזוק – הרי שראשית, בעניין רוט, נקבע על ידי בית המשפט העליון כי מתוך לשון סעיף 72(א) לחוק המקרקעין - הקובעת סמכות ייחודית למפקח לדון בכל סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף, בדבר זכויותיהם או חובותיהם, הנובע מחוק החיזוק - עולה כי סמכותו של המפקח על רישום המקרקעין היא נרחבת – והוא מוסמך לדון בכל סכסוך בין בעלי דירות הנוגע לחוק החיזוק ובכלל כך גם בסכסוך הנסב על הקניית זכויות לצדדים שלישיים ואין הוא מוגבל לסכסוכים נשוא התביעות המפורטות מפורשות בחוק החיזוק. (בהתאמה לאמור ולשם הדוגמא, נקבע על ידי בעניין ילון, כי גם מקום בו במוקד הסכסוך בין בעלי הדירות בבית משותף, פרויקט אשר מבוקש לבנותו במשותף עם בית משותף אחר – הרי שהמפקח מוסמך לדון בו). נוסף על כך, ברע"א 1002/14 שומרוני נ' קופמן (פורסם בנבו, 9.7.2014) (להלן: "עניין שומרוני"), הוסיף בית המשפט העליון וקבע כי סמכותו של המפקח על רישום המקרקעין לא נסבה רק על אישור עבודות החיזוק, אלא היא משתרעת גם על אישור של אופן ביצוע העבודה."

54. בענייננו, מדובר בפרויקט חיזוק שהתבסס על הסכם שנחתם מלכתחילה על ידי כלל בעלי הדירות, לרבות הנתבעים עם צד ג' (יזם). בשלב מאוחר יותר נחתמה תוספת להסכם על ידי רוב העולה על הרוב המינימלי הנדרש לפי חוק החיזוק. תוספת זו לא שינתה מהותית את תמורות בעלי הדירות והיקף העבודות אלא נשמרו בה זכויותיהם, והצורך בה נבע משינוי נסיבות מהותי- שהוא העברת השליטה ביזם. בנסיבות אלה, משהתוספת אינה כוללת שינוי מהותי לרעת הנתבעים דווקא (כפי שיפורט להלן), הרי שסירובם לחתום עליה מקים עילת תביעה ואינו מגביל את סמכותי לאשר את התוספת במקומם של הנתבעים.

55. אשר על כן, מצאתי לדחות את טענת חוסר הסמכות העניינית.

56. וכעת לגופם של דברים - ההליך שלפניי עוסק בפרויקט תמ"א 38/1, אשר מקודם מזה למעלה מעשור. כבר בשנת 2012 נחתם הסכם עם היזם - חברת קריגר ברלינר 10 בע"מ, במסגרתו חתמו גם הנתבעים 1-4, חלקם בעקבות הליך משפטי שנוהל עקב התנגדותם. מאז, נרשמה התקדמות משמעותית בפרויקט, לרבות קבלת היתר בניה והעברת השליטה ביזם לחברת חג'י התחדשות עירונית בע"מ - וזאת בהסכמת רוב מכריע מקרב בעלי הדירות. למען שלמות התמונה העובדתית אציין כי בשל הקשיים הכלכליים אליהם נקלע היזם, הצטרפה תחילה חברת חג'י כבעל מניות המחזיק 49% ממניות היזם וכפי שהעיד ב"כ בעלי הדירות (ראו עמ' 5 לפרוטוקול שורות 22-23) לאחר לחצים מצד נציגות בעלי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1508/2021

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

הדירות הועברו יתרת המניות ביזם לידי חגי'ג'. העברת מלוא השליטה ביזם מחייבת על פי ההסכם את הסכמת כל בעלי הדירות.

57. מוקד המחלוקת נוגע אפוא לסירובם של הנתבעים לחתום על אותה תוספת להסכם. אין מחלוקת כאמור, כי מאז החתימה על ההסכם חלו התפתחויות מהותיות בפרויקט שאף החל ביצעו. אלא שבין לבין, בשל הנסיבות שתוארו לעיל, ונוכח עיכובים ממושכים בעבודות שהותירו את הבית המשותף כאתר בנייה בלתי גמור נדרש מהלך מיידי להבטחת המשך הפרויקט.

58. בפני בעלי הדירות עמדו בנקודת הזמן הרלבנטית לחתימת התוספת החלופות הבאות: ניהול הליך משפטי מול היזם לשם מיצוי זכויותיהם, או הסכמה לשינוי השליטה ביזם באופן שיבטיח את המשך קידום הפרויקט. לבסוף נבחרה הדרך השנייה, ובוצעה התקשרות כאמור תוך גיבוש תוספת להסכם. תוספת זו נחתמה על ידי רוב מכריע מבעלי הדירות ונועדה להתאים את ההסכם (המקורי) לנסיבות שנוצרו - לרבות עדכון לוחות זמנים (מ-18 חודשים ל-30 חודשים), התאמות למסמכי הליווי הבנקאי, שינוי תנאי הפיצוי בגין איחור במסירה, ושדרוג מפרט הבנייה (כגון ריצוף ואלומיניום איכותיים).

59. הנתבעים 1-4 סירבו לחתום על התוספת, משום שלטענתם, מדובר בהסכם חדש הכולל שינויים מהותיים הפוגעים בזכויותיהם, לרבות ויתור על סעדים, הארכת לוחות זמנים והפחתת הכיסוי הביטוחי.

60. לאחר שעיינתי במסמכים, שמעתי את העדים ועיינתי בסיכומי הצדדים, שוכנעתי כי התוספת להסכם אינה אלא התאמה חוזית נדרשת להסכם המקורי, אשר נועדה להבטיח את המשך קידומו של הפרויקט - זאת על רקע שינוי הנסיבות הנוגע ליכולתו של היזם להשלים את הפרויקט- באמצעות עדכון לוחות הזמנים, והתאמה לדרישות הליווי הבנקאי. נהיר כי גם הנתבעים ייהנו מהשבחת הדירות והחזיקו הסיסמי הכלולים במסגרת התוספת הגלומה בפרויקט, וממילא לא הוכח בפני כי הם נפגעים באופן ייחודי מהוראות התוספת (בכפוף לקביעותיי בהמשך). יתרה מכך, לא הוצגה כל אינדיקציה לפיה התמורות שהובטחו להם על פי ההסכם המקורי נגרעו או הורעו. על כן, ובהיעדר פגיעה מהותית, יש להחיל את תנאי התוספת גם עליהם (ובכפוף כאמור לקביעותיי להלן).

61. עדותו של עו"ד גפני, ב"כ בעלי הדירות, הייתה עקבית ובהירה כי התוספת נועדה לרפא את הפערים בין ההסכם המקורי (לרבות לוח הזמנים) וכן לאפשר מסגרת של ליווי בנקאי, ואין בה משום פגיעה מהותית בזכויות הנתבעים דווקא. נהפוך הוא - התוספת נועדה ברובה להיטיב עם בעלי הדירות מבחינת המפרט (חלונות אלומיניום של קליל במקום תריסים



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1508/2021

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

בלבד וכן מפרט ריצוף בדומה לדירות היזום, לרבות חיזוק כנגד רעידות אדמה (חיזוק סיסמי) שעלותו כ- 2 מיליון ₪ (עמ' 13 לפרוטוקול מיום 8.12.24 שורות 45-46 וכן עמ' 8 לאותו פרוטוקול שורות 25-29 וכן עמ' 9 שורות 6-7). גם עדותו של מר חגיג', אשר פירט את דרישות המוסד הפיננסי וצרכי השעה, מחזקת מסקנה זו (עמ' 13 לפרוטוקול הנ"ל שורות 39-40).

62. אמנם, התוספת מאריכה את משך הפרויקט מ-18 חודשים לכ-30 חודשים (ראו דברי ב"כ התובעים בעמ' 2 לפרוטוקול מיום 11.12.22 שורות 11-12) אולם ממילא נתגלעה מחלוקת פרשנית בין בעלי הדירות לבין היזום בשאלה כיצד יש למנות את לוח הזמנים לסיום העבודות כפי שנקבע בהסכם, כך שלא ניתן בשלב זה לקבוע כי הארכתו באמצעות התוספת מהווה שינוי חד-צדדי שפוגע באופן מהותי דווקא בנתבעים.

63. מעדות עדי התביעה שוכנעתי כי התוספת ומסמכי הליווי הבנקאי אינם ניתנים להפרדה (ראו עדות חגיג' בעמ' 19 שורות 45-47). גם העדה עו"ד זהבית דורפמן מטעם התובעים העידה כי בתוספת גדל הפיצוי לאיחור במסירה וניתנו שדרוגים שונים (עמ' 21 שורות 44-45). עד ההגנה, ארז הררי, הודה כי הקושי שלו בקבלת התוספת אינו נובע מהארכת מספר החודשים לסיום הפרויקט, אלא בטענות לפגיעה מהותית בדירת הוריו (עמ' 31 שורות 40-41), אלא שלא הוכח בפני כי כתוצאה מהחתימה על התוספת השתנתה תכנית הבניה וגרמה לפגיעה מהותית בזכויותיהם, נתבעים אלו גם לא הגישו התנגדות לתכנית (וזאת בניגוד לנתבעים 1-2 בורשטיין שכן הגישו התנגדות בפני המוסד התכנוני ר' עמ' 32 לפרוטוקול שורות 27 עד 35). המדובר אפוא בטענה בדבר פגיעה מהותית המועלית בדיעבד לאחר שהתכנית כבר גובשה ויצאה לפועל.

64. העדה דורפמן העידה, כי ככל שחגיג' לא היו "נכנסים לתמונה" ורוכשים את השליטה, בעלי הדירות היו נקלעים לבעיה קשה. כפי שציינה בעדותה: "עד היום, הם היו באתר בניה נטוש, מאובק, עם דירות לא גמורות ועם זכות תביעה מול חברה שלא קיימת. זה הכתבות הטראגיות שרואים בחדשות. הם היו יכולים להיות עוד כתבה כזאת. הם הבינו וגם עורך-דין גפני שמאוד מנוסה בתחום התחדשות העירונית ובא מאחד המשרדים הגדולים בארץ בתחום הזה, הם הבינו שבהסכם נעשתה טעות ויש הזדמנות לתקן. הם תיקנו והתעקשו על זה וחגיג' הסכימו לתת להם את זה." (ר' עמ' 22 לפרוטוקול שורות 24-28). עדותה הייתה סדורה ומשכנעת.

65. הנתבעים, לעומת זאת, לא הצביעו על סעיפים קונקרטיים בתוספת שיש בהם לשנות מהותית את התמורות שהוסכמו. טענותיהם בדבר "הסכם חדש", "ויתור על זכויות", או "הפרות עבר", נטענו ברמה כללית ולא בצורה מספקת להליך זה. ראו, לדוגמה טענות כי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1508/2021

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

היקף הביטוח פחת במחצית במסגרת החתימה על התוספת. ואולם, הפחתת היקף הביטוח, עשויה להיות מוסברת בכך שהפרויקט **התקדם** ולכן לא נדרש היקף ביטוחי כפי שהיה נדרש בתחילת הדרך. הנושא הועלה אך לא נידון לגופו ועל כן נותר בגדר טענה שלא הוכחה.

66. בהעדר הצבעה על שינוי מהותי בתמורות ובהתחשב בהטבות שתינתנה לבעלי הדירות, ומשהנתבעים עצמם הכירו בכך שלא ניתן להפריד בין התוספת לבין מסמכי הליווי הבנקאי, הרי שסירובם לחתום אינו סביר ופוגע ביתר בעלי הדירות ובאפשרות הליווי הבנקאי. כאמור, הוכח כי התוספת עוסקת בשינוי לוחות זמנים, ושינוי גובה הפיצוי בגין איחור. עם זאת, הוכח כי שינויים אלה בוצעו על דעת רוב מכריע של בעלי הדירות, היו הכרח ונועדו להתאים את המסגרת החוזית הקיימת למציאות (לרבות המשפטית והכלכלית החדשה) שנוצרה בפועל כתוצאה מהצורך להתאים את ההסכם לדרישות הבנק המלווה.

67. באשר לנתבעים 1-2, עולה כי התנגדותם לפרויקט הייתה עקבית לכל אורך הדרך, והיא אינה נובעת רק מ"עדכון ההסכם". נתבעים אלו התנגדו לפרויקט עוד מראשיתו בשל פגם בתכנון, לשיטתם. התרשמתי כי התנגדותם בשלב זה אינה אלא המשך ישיר של התנגדותם, וכי הם ראו באי חתימה על התוספת הזדמנות נוספת להכשלת הפרויקט לו התנגדו. זאת ועוד, אפילו אם הייתי רואה בהתנגדותם הנוכחית כלגיטימית מן הטעמים שהועלו אזי למול ההטבות הגלומות בתוספת לכלל בעלי הדירות (חיזוק סיסמי, שדרוג מפרט ועוד), יש לדחותה כסירוב סביר (בכפוף להמשך הכרעת). לפיכך, אין לראות בסירובם לחתום על התוספת כסירוב לגיטימי, אלא ככזה הנוגד את עקרון השיתוף בבית משותף ואת האינטרס הקנייני המשותף של כלל בעלי הדירות.

68. באשר לנתבעים 3-4, טענתם המרכזית נסבה על פגיעה נטענת עקב מיקום דלת דירתם, שלטענתם ניצבת מול דלת חדר העגלות והאופניים, באופן הפוגע בפרטיותם ובשימוש בדירה. ואולם, עיון בתשריטי היתר הבנייה שאושר כבר בשנת 2018 מעלה כי תכנון זה הופיע ממילא בתכנית המקורית שהוגשה ואושרה לפי ההסכם, עוד טרם חתימת התוספת. משכך, אין מדובר בשינוי תכנוני שמקורו בתוספת להסכם, אלא בהסדר תכנוני קיים. נוסף על כך, הנתבעים דלעיל לא הגישו התנגדות להיתר הבנייה במועד הרלבנטי, ולפיכך אין בידיהם להעלות טענה זו בשלב מאוחר זה.

69. יתרה מכך, לא הוצגה כל חוות דעת או תכנון חלופי שיש בו כדי ללמד כי מדובר בליקוי מהותי או פגיעה תכנונית חריגה בזכויותיהם. משכך, טענותיהם בהקשר זה נטענו בעלמא ואין בהן כדי להצדיק סירוב.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1508/2021

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

70. טענה נוספת שהועלתה היא כי במקור כל דירות קומת הקרקע חוברו ללובי, כך שהכניסה לדירת נתבעים אלו היתה דרך לובי הצמוד אליהן, כיום, על פי הנטען, חל שינוי במיקום הלובי ולכן למעשה שונתה הכניסה ל- 6 דירות בקומת הקרקע (ראו עמ' 4 לפרוטוקול מיום 11.12.22 שורות 44-46).

עוד טענו נתבעים אלו ביחס למיקומה וקיומה של בריכת הביוב וחשש מליקוי תכנוני. עם זאת, אין ביסוס ראיתי מספק לטענות אלו. ראשית, הטענה בדבר שינוי הלובי אינה מהווה פגיעה מהותית בנתבעים דווקא (שהרי היא רלבנטית לכאורה ל- 5 דירות נוספות שחתמו על התוספת). שנית, לא הוגשה חוות דעת מקצועית או תכנונית מטעם הנתבעים דלעיל, ולא הוצג תכנון נגדי או חלופה תכנונית מבוססת לפיה המיקום שונה לרעה. שלישית, מאחר שמדובר בפרויקט תמ"א 38/1 הרי שמיקום דירתם אינו משתנה כלל, ולכן הטענה בדבר "שינוי הכניסה" לא יכול להוות נימוק מוצדק לסירוב. יתרה מכך, עיינתי בתכנית העבודות שהוגשה משנת 2016 (ההיתר ניתן ב- 6.7.2018 - עמ' 2 לפרוטוקול הדיון מיום 11.12.22 שורות 3-4), ומצאתי כי אף בתשריט ההיתר עפ"י ההסכם מצויה דלת דירתם למול חדר העגלות, כך שלא ברור כיצד התוספת להסכם מרעה מצבם של נתבעים אלו.

71. זאת ועוד, מאחר שניתן לפרויקט היתר בנייה כדין, שבמסגרתו מחויב היזם להגיש תכנית סניטרית, מתקיימת החזקה שנושא זה נבחן על ידי המוסד התכנוני וכי התכנון עומד בדרישות הדין. בנסיבות אלו, ובהיעדר אינדיקציה לתכנון שגוי או חוות דעת מקצועית הסותרת חזקה זו או חריגה מהסטנדרטים ההנדסיים המקובלים, ובהינתן קיומו של היתר בנייה אשר אושר כדין - אני סבורה כי לא עלה בידי הנתבעים להוכיח פגיעה ממשית או תכנונית המצדיקה את התנגדותם. ככל שבעתיד תתגלה תקלה או פגיעה קונקרטית הנובעת ממיקום מערכת הביוב - פתוחה בפני הנתבעים הדרך להגיש תביעה נפרדת. עם זאת, לא ניתן לעכב בשלב זה את ביצוע הפרויקט כולו בשל חשש לפגם נקודתי שיכול וניתן לטיפול באמצעים הנדסיים סבירים. ויטעם, מקום שהיתר הבניה לא שונה, והבניה מבוצעת בהתאם להיתר ולתכנית שכבר אושרה כדין - הרי שנטל ההוכחה להוכיח פגיעה ממשית ומהותית מוטל על המתנגדים, ובהיעדר חוות דעת מקצועית מטעמם הנתבעים לא הרימו נטל זה.

72. כפי שצוין גם בפסק דיני בת"א 5/451/2023 דגני נ' זלינגר (22.5.2025), פורסם באתר לרישום והסדר זכויות במקרקעין, לא ניתן להתיר מתווה חוזי נבדל למקצת מבעלי הדירות. האמור לעיל עשוי להעניק לבעלי דירות מסוימים יתרונות או תנאים שונים ללא הצדקה, שעה שהם נהנים מהשבחת הדירה ומיתרונות הפרויקט.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1508/2021

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

73. יש לזכור כי פרויקט מסוג זה מחייב תיאום ושיתוף פעולה של כלל בעלי הדירות, כאשר כל אחד מהם זכאי להשמיע את קולו – אך לא "להטיל וטו" בלתי סביר הפוגע באינטרס של הכלל. עקרון תום הלב מחייב את בעלי הדירות לנהוג בהגינות ובשקיפות ולא למנוע התקדמות הפרויקט תוך הישענות דווקנית על הסכם אשר לנוכח הנסיבות שנוצרו יכול ואינו בר מימוש (או שמימושו עשוי לגרום לנזק מתמשך למרבית בעלי הדירות).

74. טענת הנתבעים לפיה ההסכם המקורי נעדר תוקף מחמת אי-קיום תנאים מתלים, סותרת את טענתם לפיה מדובר ב"הסכם חדש" שיש להפעיל לגביו שיקולים חוזיים. אם אכן לא קיים הסכם בתוקף - אזי ממילא יש לראות בתוספת ובהסכם "הסכם חדש", שלגביו נדרש אישור המפקחת בהתאם להוראות סעיף 5 לחוק החיזוק.

75. משעה שמתקיים הרוב הדרוש ובהיעדר טעמי סירוב סביר - יש לאשר את התוספת אף ללא הסכמתם.

76. הטענה לפיה היזם עומד מאחורי התביעה לא הוכחה. הנתבעים אף נמנעו מלזמן את מי מבעלי הדירות לעדות לשם אישור טענתם זו הגם שהודיעו כי בכוונתם לעשות כן (ראו עמ' 7 לפרוטוקול הדיון מיום 11.12.22 שורות 31-32).

"...כלל הנקוט על ידי בית המשפט מימים ימימה, שמעמידים בעלי דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראייה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראייה רלבנטית שהיא בהישג ידו, ואין לו לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראייה, היתה פועלת נגדו. כלל זה מקובל ומושרש הן במשפטים אזרחיים והן במשפטים פליליים, וככל שהראייה יותר משמעותית, כן רשאי בית המשפט להסיק מאי הצגתה מסקנות מכריעות יותר וקיצוניות יותר נגד מי שנמנע מהצגתה" (ראו ע"א 548/78 פלוני נגד פלוני ל"ה (1) (736).

נהפוך הוא- הוכח כי בעלי הדירות באמצעות הנציגות, שאלו שוב ושוב מתי תוגש התביעה (רי' עדותה של גבי דורפמן בעמ' 8 לפרוטוקול הדיון מיום 8.12.2024 שורות 20-21 שלא נסתרה).

77. בנסיבות הכוללות של המקרה ולאחר שנבחנו מכלול טענות הצדדים, ובהתחשב בעובדה שמרבית בעלי הדירות חתמו על התוספת, ואי חתימתם של הנתבעים עלולה לסכל את השלמת הפרויקט וקבלת הליווי הבנקאי - הרי שסירובם של הנתבעים 1-4 לחתום על התוספת אינו סביר ולפיכך, יש להורות על אישור התוספת, גם בלא חתימתם כדין של הנתבעים ביחס אליה. ובמובן זה, דין התביעה להתקבל.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1508/2021

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

78. על אף האמור לעיל, מצאתי לקבל את טענת הנתבעים בדבר זכותם לשמר בידיהם את זכות התביעה כנגד היזם למסגרת הדיונית המתאימה. טענה זו עלתה מפורשות הן בכתב ההגנה והן במהלך סיכומי הנתבעים ובהתכתבויותיהם, ולפיכך ראוי להיעתר לה בכפוף לכך שהשימוש בזכות זו ייעשה בהליך מתאים, תוך שקילת מכלול הנסיבות ויתרון התמורות שניתנו להם בפועל.

אמנם, מחד גיסא, לא ראוי לאפשר מצב שבו לנתבעים קיימת זכות תביעה שלא עומדת ליתר בעלי הדירות (כתוצאה מהוראה בדבר ויתור על זכות תביעה שהוכנסה לתוספת), באופן שלכאורה פוגע בשוויון ביניהם, שעה שהנתבעים נהנים מהטבות שניתנו לכל בעלי הדירות במסגרת התוספת ומעצם המשך קיומו. מאידך גיסא, זכות התביעה העתידית היא זכות יסודית שאינה ניתנת לשלילה באופן כפוי.

האמור לעיל יוצר אמנם תחושת חוסר שוויון תוצאתית אך זו אינה מצדיקה פגיעה עקרונית בזכויותיהם המהותיות של הנתבעים (ראו עמ' 15 לפרוטוקול שורות 3-6).

79. על כן, יש לראות בנתבעים כמי שהסכימו לתוספת, עם זאת, לא ניתן להחיל עליהם את סעיפי ויתור תביעות עתידיות רלבנטיים כלפי היזם.

80. לא מצאתי להידרש ליתר טענות הנתבעים בין מהטעם שטענות אלו נזנחו בסיכומיהם ובין מהטעם שהן אינן דרושות להכרעה.

ה. סיכום

81. התביעה מתקבלת באופן הבא -

82. ככל שהנתבעים או מי מהם לא יחתמו על התוספת להסכם ועל מסמכי הליווי הבנקאי עד ליום 1.7.2025 אני מסמיכה בזאת את עו"ד גפני לחתום בשמם על מלוא המסמכים הנדרשים לביצוע ומימוש הפרויקט (כשם שחתמו עליהם כל יתר בעלי הדירות).

83. עם זאת, מאחר שזכות התביעה היא זכות יסוד שאינה ניתנת לשלילה כפויה, ומאחר שהנתבעים הגישו תביעה כנגד היזם, סעיפי הוויתור הרלבנטיים לא יוחלו עליהם.

הוצאות

84. נקודת המוצא לדיון בעניין הוצאות היא כי בעל דין שזכה בדין זכאי להוצאותיו הראליות, כשהכוונה היא להוצאות שהוציא בפועל (או התחייב להוציא). עם זאת, על היושב בדין לשקול אם שיעור ההוצאות הנטען סביר, מידתי והכרחי לניהול ההליך בהתחשב בנסיבותיו (ראו בג"צ 891/05 תנובה מרכז שיתופי לשיווק נ' הרשות המוסמכת (30.6.2005, נבו).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1508/2021

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

85. בין השיקולים שעל היושב בדיון לשקול הם התנהגות הצדדים להליך, דרך ניהולו, מורכבות התיק ועוד.

86. המדובר בהליך שהתנהל במשך למעלה משלוש שנים, לרבות דיון הוכחות וחקירות נגדיות. לאור אורכו של ההליך, מורכבותו והצורך בבירור עובדתי ומשפטי משמעותי, אני קובעת כי הנתבעים ישלמו לתובעים את ההוצאות הבאות מאחר שמדובר בהוצאות סבירות והולמות בהתחשב בכך שטענות התביעה התקבלו.

א. לפיכך, ישלמו הנתבעים 1,2, יחד ולחוד, לתובעים (יחד) את ההוצאות הבאות:

אגרת תביעה 327 ₪.

שכ"ט עו"ד 10,000 ₪.

ב. הנתבעים 3,4 ישלמו, יחד ולחוד, לתובעים (יחד) את ההוצאות הבאות:

אגרת תביעה 327 ₪.

שכ"ט עו"ד 10,000 ₪.

87. ההוצאות דלעיל ישולמו לא יאוחר מיום 18.8.2025, שאם לא כן, יישא הסכום הבלתי משולם הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום הגשת התביעה (21.10.21) ועד מועד התשלום המלא בפועל.

ניתן היום, כ"ג סיון תשפ"ה (19 יוני 2025) בהעדר הצדדים והעתק ישלח אליהם ע"י מזכירות הלשכה בעותק רשום + אישור מסירה.

דגנית קציל - ברין
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
תל - אביב יפו