



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

לפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין
אושרת ארפי מוראי

התובעים:

1. שיינמן נאוה
2. ברעם אסא
3. קוסטליץ גילה
4. פוליקר ליאון יהודה
5. גולדשמיד טל
6. ירושלמי זליג
7. ירושלמי שרה
8. וקס יואל
9. רם מוגרבי ארדיטי 357 בע"מ
באמצעות ב"כ: עו"ד מאירסדורף ישי
מנחם בגין 144 תל אביב
טל': 0525852221 פקס: 036114977
דוא"ל: yshayyshay@gmail.com

נגד

הנתבעות:

1. אגמון ישראלה
באמצעות ב"כ: עו"ד קניאל מרדכי
כתובת המשרד: ז'בוטינסקי 33, רמת גן 52511
טל': 036121664 פקס: 036121663
דוא"ל: moti@kaniel.co.il
2. קירן נילי
באמצעות ב"כ: עו"ד תותחני יעל
אחד העם 9, תל אביב - יפו
טל': 0547946858 פקס: 035166430
דוא"ל: yaeltothany.adv@gmail.com



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

פסק דין

1. תביעה למתן צו המאשר ביצוע פרויקט תמ"א 38 מסוג הריסה ובניה מחדש של בית משותף לצורך חיזוקו מפני רעידות אדמה, בהתאם להוראות סעיף 5א לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 (להלן - "חוק החיזוק"), לנוכח סירוב הנתבעות, בעלים של דירות בבית המשותף, לביצוע הפרויקט.

העובדות הצריכות לעניין וההליך

2. עניינה של התביעה בבית משותף ברחוב בילטמור 7 בתל אביב יפו, המצוי בסמיכות לכיכר המדינה, הרשום בפנקס הבתים המשותפים חלקה 964 בגוש 6213 (להלן - "הבית המשותף").

3. הבית המשותף, אשר נבנה בראשית שנות ה-60 של המאה הקודמת, מורכב ממבנה אחד בן 5 קומות וכולל 13 דירות, כמצוין בצו רישום הבית המשותף מיום 2.1.1963.

4. בהתאם לצו רישום הבית המשותף, דירות הבית המשותף אינן כוללות הצמדות כלשהן, וניתן לסווגן ל-4 קבוצות על פי גודלן: דירת חדר אחת המצויה בקומת המרתף בשטח של 15.64 מ"ר; 2 דירות המצויות בקומת הקרקע בשטח של 48.43 מ"ר; 4 דירות המצויות בקומות הקרקע, הראשונה, השנייה והשלישית בשטח של 61.64 מ"ר; 6 דירות המצויות בקומות הראשונה, השנייה והשלישית בשטח של 82.86 מ"ר.

5. התובעים 1-8 הם בעלים של 11 דירות בבית המשותף (להלן - "התובעים"). בכללם, התובעת 1 והתובע 4.

6. התובעת 1, נאוה שיינמן (להלן - "שיינמן"), היא בעלים של 2 דירות בבית המשותף, דירה בקומת הקרקע ודירה בקומה הראשונה, ששטחן 61.64 מ"ר, הרשומות בפנקס הבתים המשותפים תתי חלקות 4 ו-7.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

7. התובע 4, יהודה פוליקר (להלן - "פוליקר"), הוא בעלים של 5 דירות בבית המשותף, הכוללות הדירה בקומת המרתף, שתי הדירות בקומת הקרקע, דירה בקומה השניה ודירה בקומה השלישית (האחרונה) ששטחן 61.64 מ"ר, הרשומות בפנקס הבתים המשותפים תתי חלקות 1, 2, 3, 10 ו-13. בפועל, דירות פוליקר בקומה השניה ובקומה השלישית מחוברות במדרגות פנימיות ביניהן. בדירה בקומה השלישית מדרגות לחדר נוסף שנבנה על גג הבית המשותף ששטחו כ-26 מ"ר וממנו יציאה למרפסת גג ששטחה כ-50 מ"ר. פוליקר עושה שימוש ייחודי אף בגג החדר הנוסף שנבנה על גג הבית המשותף ששטחו 26 מ"ר.
8. הנתבעת 1, ישראלה אגמון (להלן - "הנתבעת 1"), היא בעלים של דירה בבית המשותף ששטחה 82.86 מ"ר, הרשומה בפנקס הבתים המשותפים תת חלקה 8.
9. הנתבעת 2, נילי קירן (להלן - "הנתבעת 2"), היא בעלים של דירה בבית המשותף ששטחה 82.86 מ"ר, הרשומה בפנקס הבתים המשותפים תת חלקה 9.
10. ביום 13.8.2020 התקשרו התובעים עם חברת רם מוגרבי ארדיטי 357 בע"מ (להלן - "החברה היזמית") בהסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף מסוג הריסה ובניה מחדש, לרבות שלוש תוספות להסכם (להלן - "ההסכם"). הפרויקט המתכונן בבית המשותף צפוי להתבצע במשותף עם הריסה ובניה מחדש של בית משותף ברחוב בילטמור 9 בתל אביב, ולכלול מרתף חניה משותף לשני הבניינים.
11. ביום 8.6.2022 ניתנה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב יפו לאשר בתנאים הבקשה להיתר בניה לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף.
12. אין חולק כי התובעים עומדים בתנאי הסף להגשת התביעה - קיומו של היתר בניה כהגדרתו בסעיף 1 לחוק החיזוק, כנדרש בהתאם להוראות סעיף 2 לחוק, ועמידה ברף הסכמה (רוב דרוש) מקרב בעלי הדירות בבית המשותף, כנדרש בהתאם להוראות סעיף 5א לחוק.
13. בהתאם להסכם ולהיתר בתנאים, הבית הקיים ייהרס ותחתיו ייבנה בנין מגורים חדש בהתאם לתקן ישראלי 413 לעמידות מבנים ברעידת אדמה. הבית המשותף החדש



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

יכול 27 דירות, מתוכן 12 דירות בעלים. הבנין יהא בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף הכוללות מקומות חניה, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים. בכל קומות הבנין מבואה קומתית, חדר מדרגות כללי של הבנין, 2 מעליות ופירי תשתיות משותפים.

14. עוד בהתאם להסכם, 12 דירות התמורה לבעלים תכלולנה תוספת שטח עיקרי של 20 מ"ר הכולל מרחב מוגן דירתי (ממ"ד), מרפסת שמש, עליה של 2 קומות ממיקומה הנוכחי, וכן הצמדות של חניה מקורה רגילה (תת קרקעית) ומחסן. בנוסף, תשלם החברה היזמית לבעלים דמי שכירות לתקופה של 30 ימים לפני מועד הפינוי ועד למועד מסירת החזקה בדירה החדשה, וכן עלות הובלה (לדירור החלופי ובחזרה לדירה החדשה). עוד בהתאם להסכם, החברה היזמית תתקשר עם בנק מלווה לצורך קבלת ליווי פיננסי לפרויקט, וכן תעמיד לבעלים בטוחות וערבויות, ובכללן ערבות חוק מכר בשווי ערכן המלא של הדירות החדשות.

15. בהתאם להסכם, זכאית כל נתבעת לדירה בבנין חדש המחוזק מפני רעידות אדמה, ששטחה העיקרי הוא 107.5 מ"ר, הכוללת ממ"ד, מרפסת שמש בשטח של כ-14 מ"ר, חניה קונבנציונלית תקנית תת קרקעית, ומחסן בקומת המרתף.

16. בכתב ההגנה עתרה הנתבעת 1 לדחיית התביעה. לטענתה, בהתאם להסכם נהנים פוליקר ושיינמן מתמורות עודפות שאינן שוויוניות, הן ביחס לתוספת השטחים לדירות התמורה, הן ביחס להשתתפות החברה היזמית בתשלום מסים עודפים בעניינם. פוליקר השתלט שלא כדין על שטחי רכוש משותף בבית המשותף וביצע במהלך השנים בניה בלתי חוקית בעטיין גדל (שלא כדין) שטח דירותיו, אשר שימש בסיס לחישוב התמורות בהתאם להסכם באופן שגוי ומפלה. בתוך כך, כנטען, הבית המשותף כולל 12 דירות ומחסן, כך שאין לראות ביחידה שבבעלות פוליקר בקומת המרתף דירה וממילא אין בה כדי לזכותו בתוספת שטח עיקרי. עוד כנטען, הנתבעת 1 היא שהובילה לכתחילה ביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף אך בשל "דרישותיו וגחמותיו" של פוליקר סירבה חברה יזמית אחרת לביצוע הפרויקט, תוך הותרתה בשולי הכדאיות הכלכלית לביצועו בהתאם להסכם. בתוך כך, הבהירה הנתבעת 1 כי חרף סברתה לפיה מנגנון התמורות הראוי הוא תוספת שטחים באופן



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

יחסי לשטח הדירה הקיימת, היא מסכימה למתן תוספת אחידה של שטח עיקרי לכל דירה בבית המשותף אך מתנגדת למתן תמורות עודפות לפוליקר ולשיינמן. בנוסף, טענה הנתבעת 1 כי הקמת החניון המשותף לבית המשותף ולבית המשותף שברחוב בילטמור 9 עולה כדי פגיעה בזכויות קניין הנתבעת 1 בבית המשותף, משנדרש ליתן זיקת הנאה.

17. בכתב ההגנה עתרה הנתבעת 2 לדחיית התביעה. לטענתה, מנגנון התמורות הקבוע בהסכם עולה כדי פגיעה בשוויון התמורות לנוכח תמורות "עודפות, מפליגות וקיצוניות" שניתנו לפוליקר ולשיינמן, אשר בבעלותם כמחצית מכלל הדירות בבית המשותף, תוך רמיסת זכויות הנתבעת. זאת, הן ביחס לתוספת השטחים לדירות התמורה של תובעים אלה, הן ביחס למתן הטבות מפליגות ובכללן שדרוג המפרט הטכני, בניה של חדר מלח וסאונה רטובה לאחת מדירות התמורה של פוליקר ותשלום דמי שכירות בגין יחידות שאינן דירות מגורים, הן ביחס למתן סכומי כסף גבוהים עבור תשלומי מסים. בתוך כך, כנטען, התמורות הניתנות לפוליקר בהתאם להסכם נסמכות על שטחי רכוש משותף שהתובע השתלט עליהם במרוצת השנים שלא כדין, לרבות בניה בלתי חוקית על גג הבית המשותף, וכן על זיהוי החדר בקומת המרתף כדירת מגורים, שלא בהתאם לייעודו ואשר מכוחו זכאי פוליקר לתמורות הזוהות ל-12 דירות המגורים בבית המשותף, ותוך קביעת גודל שטח חדר זה באופן שגוי, בניגוד לצו רישום הבית המשותף. עוד כנטען, פוליקר קיבל הסכמה של בעלי הדירות בבית המשותף לבנות חדר על גג הבית המשותף ששטחו 23 מ"ר, ולא בשטח של 26 מ"ר כמצוין בהסכם, וכן קיבל הסכמה של בעלי הדירות לבנות מרפסת ששטחה 38.7 מ"ר, ולא בשטח של 50 מ"ר כמצוין בהסכם. בצדה של התמורה העודפת הניתנת לפוליקר, רוכשת החברה היזמית יתרון משמעותי, הן באחזה הסכמתו של פוליקר "דייר חזק בעל השפעה רבה" בבית המשותף, הן בקבלה "בדרכים פסולות" הסכמת פוליקר, אשר לנוכח מצג השווא שיצר היזם הלה "שולט ב-5 דירות", ולא היא. בהתייחס לשיינמן, אשר בבעלותה 2 דירות בבית המשותף (המצויות בקומות הקרקע והראשונה), הרי שאחת מדירות התמורה עולה לקומה ה-6 בבית המשותף החדש שייבנה, בשונה ממנגנון העליה בקומות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

שנקבע בהסכם, תוספת השטח האחידה גדולה באופן יחסי מתוספת השטח של דירת שיינמן, והחברה היזמית נושאת במסים המוטלים על שיינמן בשל ביצוע הפרויקט, בבחינת תמורות עודפות. לטענת הנתבעת 2, יש ליישם עקרון שוויון התמורות בראי אמות המידה שנקבעו בפרויקטים של פינוי בינוי, לפיהן כנטען זכאי כל בעל דירה בבית משותף לתמורה המשקפת חלקו היחסי בזכויות הבניה בבית המשותף. זאת, בהתאם למבחן המהותי כמותי שנקבע בהלכה הפסוקה. בתוך כך, כפי שנקבע בחוות דעת שמאי מקרקעין שצורפה לכתב ההגנה, קיים חוסר שוויון מהותי מובהק ביחס לחלוקת התמורות בהתאם להסכם, הן על פי השווי היחסי הן על פי שיטת תוספת אחידה. בנוסף, כנטען, הקמת החניון המשותף עולה כדי פגיעה בזכויותיה הקנייניות של הנתבעת 2 בבית המשותף. עוד בטעמי סירוב הנתבעת 2, הטענה לצפיפות בשל ריבוי דירות ותכנון לקוי תוך אובדן צביונו המיוחד של הבית המשותף בהשוואה לפרויקטים דומים אחרים, כדוגמת הבית המשותף ברחוב בילטמור 5 והבית המשותף ברחוב בילטמור 15 בתל אביב.

18. הנתבעות צירפו לכתבי ההגנה חוות שמאי המקרקעין אסף לוי מיום 7.2.2023, במסגרתה נדרש המומחה ל"בחינת התמורה הראויה" לדירות הנתבעות במסגרת ביצוע פרויקט תמ"א 38 בהתאם להסכם, ולבחינת "אחידות" התמורות הניתנות לכל בעלי הדירות בבית המשותף בהתאם להסכם. בהתאם לחוות הדעת, בשל תמורות עודפות הניתנות לפוליקר ולשיינמן בהתאם להסכם, התמורה הניתנת לכל אחת מהנתבעות עולה כדי פגיעה בשוויון התמורות המוערכת בסך של 1,496,000 ש"ח (לפי חלק יחסי של הדירות בבית המשותף) ובסך של 1,055,000 ש"ח (לפי תוספת תמורה אחידה).

19. ביום 19.3.2023 התקיימה לפניי ישיבת קדם משפט לבירור התביעה. במסגרתה, נתנו הצדדים הסכמתם למתווה "לבירור המחלוקת מושא התביעה דנן, לפיו ימונה שמאי מקרקעין, מומחה מטעם המפקחת על רישום מקרקעין, ליתן חוות דעת בשאלה האם נפגע עקרון שוויון התמורות ביחס לדירות התמורה של הנתבעות, בהינתן בחינה של פגיעה בעקרון זה בהתחשב בתמורה דיפרנציאלית של גידול שטח הדירות (מ"ר), לרבות העליה בקומות בבית המשותף החדש שייבנה. שטחי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

הדירות הקיימות ייגזר משטחן בצו רישום הבית המשותף והיתר בניה שניתן להרחבת דירת התובע 4 [פוליקר] על גג הבית המשותף, הן שטח בנוי הן הצמדה של מרפסת גג. דירות התמורה תיבחנה על פי מלוא המערכת ההסכמית שנחתמה בין החברה היזמית לבין הצדדים לתביעה זו, לרבות ההסכם, תוספת להסכם (נחתמה עם התובע 4) ותוספת נוספת להסכם (נחתמה עם בעלי הדירות בבניין הסמוך). "זאת, תוך שלבקשת הצדדים ניתנת בידם ארכה להודיע זהות המומחה המוסכם.

20. ביום 28.3.2023 עתרו התובעים בבקשה למינוי המומחה המוסכם, משלא עלה בידי הצדדים להסכים זהות המומחה בגדרי ארכה שניתנה בידם לעשות כן במעמד הדיון.

21. בהחלטה מיום 2.4.2023 הוריתי, בהסכמת הצדדים בהתאם להחלטה מיום 19.3.2023 ולהוראות תקנה 88(ד) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018, מינוי שמאי המקרקעין, הכלכלן ועורך הדין שלומי מערבי, מומחה מטעם המפקח על רישום מקרקעין (להלן - "המומחה"), ליתן חוות דעת בשאלה האם בהתאם להסכם (הכולל כאמור התוספות לו) נפגע שוויון התמורות תוך השוואה בין התמורה הניתנת לכל אחת מדירות הנתבעות לבין התמורות הניתנות לבעלי הדירות האחרים בבית המשותף. הנחת היסוד לבחינת הפגיעה בעקרון שוויון התמורות היא חלקן היחסי של דירות הצדדים בזכויות בניה בבית המשותף בהתאם לצו רישום הבית המשותף שהוא חלקן היחסי ברכוש המשותף. ככל שמי מהצדדים ניצל זכויות בניה כדין במרוצת השנים שלאחר בניית הבית המשותף לצורך הרחבת דירתו והצמדת חלקים מהרכוש המשותף לדירה, כדוגמת פוליקר, זכויות בניה אלה תבואנה בחשבון במסגרת חישוב חלקו היחסי בזכויות הבניה לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף. בחינת הפגיעה בשוויון התמורות תהא ביחס לכלל רכיבי התמורה הניתנים לבעלי הדירות בהתאם להסכם.

22. ביום 24.3.2024 הוגשה לתיק חוות דעת המומחה. ביום 30.5.2024 ניתן מענה המומחה לשאלות הבהרה מטעם הנתבעת 1 ומטעם הנתבעת 2.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

23. בהחלטה מיום 30.5.2024 נעתרתי לבקשת הנתבעת 2 והוריתי ישיבה לחקירת המומחה על חוות הדעת, אשר התקיימה ביום 25.7.2024.
24. ביום 18.9.2024, התקיימה ישיבה נוספת לחקירת המומחה לבקשת הנתבעת 1 והתובעים.
25. בגמר הדיון, הנחתי לפני הצדדים מתווה לסיום המחלוקות בהסכמה, אשר נדון בישיבות נוספות שהתקיימו ביום 10.10.2024 וביום 22.12.2024.
26. ביום 22.12.2024 ניתן פסק דין חלקי בעניין הנתבעת 1, בהסכמת הצדדים במעמד הדיון. בהתאם לפסק הדין החלקי, הנתבעת 1 תחתום על ההסכם. החברה היזמית צורפה תובעת נוספת בתביעה, התובעת 9. עוד בהתאם לפסק הדין החלקי, במחלוקת שנותרה להכרעה בשאלת הפגיעה בעקרון שוויון התמורות, ככל שייקבע שנפגע עקרון זה ביחס לנתבעת 1, הרי שתיקון הפגיעה יהא על דרך של פיצוי כספי חלף פיצוי בעין, אשר תחוב בו החברה היזמית. לצורך הכרעה במחלוקת, יגישו הצדדים כתבי סיכומים במועדים כמפורט בפסק הדין (להלן - "פסק הדין החלקי").
27. אשר לנתבעת 2, הוריתי מועדים להגשת סיכומים בכתב.
28. ביום 9.2.2025, לאחר החלפת ייצוג (בשלישית), עתרה הנתבעת 2 בבקשה למחיקת התביעה, במצורף לבקשה מיום 16.1.2025 ל"קיום הליך הוגן" לצורך "השלמת הליכים מקדמיים, הגשת ראיות ודיון הוכחות".
29. בהחלטה מנומקת מיום 6.3.2025 הוריתי דחיית בקשת הנתבעת 2 למחיקת התביעה, משאין די בטענתה הלאקונית בדבר "כוונה" של החברה היזמית לנהל עם התובעים "משא ומתן בנושא התמורות", כלשון הבקשה, בשים לב כי התובעים חתמו על ההסכם. ממילא, בהעדר תימוכין וביסוס לטענות עובדתיות אלה, לרבות באמצעות תצהיר כנדרש על פי דין. בנוסף, דחיתי בקשת הנתבעת 2 ל"קיום הליך הוגן", משבהתאם להחלטה מיום 2.4.2023, מונה המומחה לבירור המחלוקות מושא התביעה, ליתן חוות דעת בשאלה האם נפגע שוויון התמורות תוך השוואה בין התמורה הניתנת לכל אחת מדירות הנתבעות לבין התמורות הניתנות לבעלי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

הדירות האחרים בבית המשותף, בהתייחס לכלל רכיבי התמורה בהתאם להסכם. המומחה נחקר על חוות דעתו בשתי ישיבות נפרדות, תוך שלאחר ישיבות אלה אף התקיימו ישיבות לסייע בידי הצדדים לסיים המחלוקת בהסכמה. לבקשת הצדדים, ניתנו בידם ארכות לקדם סיום המחלוקת בהסכמה. בעניין הנתבעת 1 ניתן פסק דין חלקי, כאמור. בעניין הנתבעת 2, נקבעו מועדים להגשת סיכומים בכתב.

30. התובעים והנתבעת 1 הגישו כתבי סיכומים.

31. לא התקבל כתב סיכומים מטעם הנתבעת 2.

32. ביום 7.4.2025 עתרה הנתבעת 2 ב"ב"קשה חוזרת למחיקת התביעה". דין הבקשה להידחות, משאין לפנות לבית המשפט שנתן ההחלטה בבקשה חוזרת באותו עניין כאשר הטענות הן 'ערעוריות' באופיין (ראו גם: רע"א 1574/11 שטראוס שיווק בע"מ נ' אורמן, פורסם ב"נבו" (14.7.2011); רע"א 7127/22 אלחי נ' מנסור, פורסם ב"נבו" (29.1.2023); רע"א 2406/23 פלונית נ' פלוני, פורסם ב"נבו" (22.6.2023)).

33. בהחלטה מיום 15.2.2026 נעתרתי, לפני משורת הדין, לבקשת הנתבעת 2 למתן ארכה להגשת כתב סיכומים, משהוגשה בחלוף חודשים רבים מהמועד שהיה עליה להגיש כתב סיכומיה, בסמיכות למועד מתן ההחלטה מיום 6.3.2025 הדוחה בקשותיה כאמור.

34. הנתבעת 2 הגישה כתב סיכומים.

35. אביא להלן עיקרי טענות הצדדים בכתבי הסיכומים.

עיקרי טענות הצדדים

36. לטענת התובעים, יש לקבל התביעה ולאשר ביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף בהתאם להסכם, תוך תשלום פיצוי כספי בסך של 11,333 ש"ח לכל אחת מהנתבעות. זאת, בהתאם לחוות דעת המומחה, בהתחשב באיזון כלל התמורות בהתאם להסכם ובכללן התמורות הניתנות לפוליקר, בהתאם ל'מדד השטח' שנקבע



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

בהלכה הפסוקה, ובהינתן המועד הקובע הנכון לקביעת שווי מטר רבוע בנוי בבית המשותף שהוא מועד חתימת ההסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף (13.8.2020). בתוך כך, עתרו התובעים לדחיית קביעת המומחה כי מועד מתן חוות הדעת הוא המועד הקובע לקביעת שווי מ"ר בנוי בבית המשותף, בהיותו מועד שרירותי התלוי בקצב ניהול ההליכים המשפטיים ובעומס עבודת המומחה, ומשהמומחה עשה כן אך משלא התבקש אחרת. זאת, אף בהיקש מהוראות חוק התכנון והבניה מכוחן המועד הקובע לעניין שומת היטל השבחה בעקבות תכנית משביחה הוא יום תחילת התכנית, בהינתן רציונאליים זהים בין תכנית המשביחה ערך נכס מקרקעין לבין הסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית משותף. בהלימה, כנטען, יש להפחית שיעור של 18%-20% משווי 1 מ"ר בנוי שקבע המומחה בחוות הדעת. עוד כנטען, יש לעדכן סכומי חוות דעת המומחה בהתאם לשטח הדירה הנכון והעדכני של שיינמן, משהובהר בגדרי ברור התביעה דנו, כי התכניות שלפיהן ערך המומחה חוות הדעת אינן עדכניות, שעה שהוגשו לעיריית תל אביב תכניות לפיהן שטח דירת שיינמן פחת ב-4 מ"ר מהקבוע בהסכם.

התובעים הוסיפו ועתרו לדחיית הטענה בדבר פגיעה בשווין התמורות בשל התחייבות החברה היזמית לשאת במס שבח החל על דירות פוליקר, משנקבע בהלכה הפסוקה כי אין לראות בכך תמורה עודפת. מבלי לגרוע מן האמור, משבהתאם לחוות דעת עדכנית של רואה חשבון, גובה מס זה פחת משמעוית מהסכום הנטען. לא זו אף זו, פוליקר הוא המקבל תמורה מופחתת, משחרף היותו בעלים של 5 דירות בבית המשותף וזכאותו לקבל 4 מחסנים ו-4 חניות בבנין החדש שייבנה על פי מנגנון התמורות הקבוע בהסכם, מקבל פוליקר 3 חניות ומחסן אחד, המעמידו בחסר של כמיליון וחצי ש"ח בהשוואה לתמורות הניתנות לבעלי הדירות האחרים בבית המשותף, ובכללן הנתבעות.

37. לטענת הנתבעת 1, אין חולק כי ניתנו לפוליקר ולשיינמן תמורות עודפות, העולות כדי הפליה חמורה וקיצונית. המחלוקת היא אך בשאלת גובהן של תמורות עודפות אלה, ובהלימה גובה הפיצוי הכספי שעל החברה היזמית לשלם לנתבעת 1, אשר לטענתה עומד על סך של 1,067,451 ש"ח. ביתר פירוט, כנטען, בהתאם להסכם



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

נהנים פוליקר ושיינמן מתמורות עודפות בהתייחס לשטחי הדירות והמרפסות ולמיקומן, תוך שפוליקר נהנה אף מתמורות עודפות שעניינן השתתפות במימון המיסוי, מימון שכר טרחת עורך דין ועלויות אדריכל, נשיאה בכל עלויות ההובלה של הציוד בדירותיו ללא הגבלת סכום, תשלום דמי שכירות גם ביחס למחסן שבבעלותו בבית המשותף, ותוספות למפרט הכוללות חדר מלח, סאונה רטובה וחיפוי פרקט עץ אמיתי בכל החדרים. הסכם נפרד ומטיב זה שנחתם עם פוליקר הוסתר מבעלי הדירות עד למועד הגשת התביעה. אף ששיינמן נהנית מתמורה עודפת שעניינה השתתפות במימון מיסוי ועליה בקומות ביתר שלא על פי המנגנון הקבוע בהסכם. אשר לגובה הפיצוי הכספי שזכאית לו הנתבעת 1 בשל פגיעה בשוויון התמורות, נטען כי בחוות דעת המומחה נפלו פגמים מהותיים ומשמעותיים, טעויות שבהן הודה המומחה במסגרת חקירתו הנגדית. לפיכך, יש לקבוע שומת התמורות העודפות ובהלימה גובה הפיצוי לנתבעת 1 בהתאם לכלל המשתנים הרלוונטיים כמפורט בכתב הסיכומים (יידון בהרחבה בפרק דיון והכרעה להלן). בתוך כך, כנטען, יש לאמץ 'מדד השווי' ולא 'מדד השטח' להערכת הפגיעה בשוויון התמורות, משמדד השווי לוקח בחשבון התייחסות למשתנים קלאסיים מובהקים, מדידים ואובייקטיביים, שעיקרם שטח הנכס, סוג הנכס, הקומה שבה מצוי הנכס, כיווני אוויר, הצפיפות ומספר הדירות, כנדרש.

אשר למועד הקובע לעניין שווי מטר רבוע בנוי בבית המשותף, הסכימה הנתבעת 1 עם התובעים כי אין לאמץ 'מועד עריכת חוות דעת המומחה', מועד אקראי שנבחר על ידו בעיצומה של מלחמת 'חרבות ברזל' כאשר המשק כולו בשפל. בתוך כך, עתרה הנתבעת 1 לדחיית טענות התובעים להעמידו על 'מועד החתימה על ההסכם', משההסכם מותלה וטרם נכנס לתוקף, הנתבעת לא חתמה עליו, נספח התמורות עם פוליקר כלל אינו נושא תאריך, הבניין טרם נבנה, שווי הדירות אינו ידוע וטרם שולמו התמורות לבעלים. לטענת הנתבעת 1, המועד הרלוונטי הוא 'מועד התשלום', לחלופין, מועד הגשת חוות דעת המומחה מטעם הנתבעת 1, ולחלופי חילופין, מועד הגשת התביעה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

עוד כנטען, משהסכימה הנתבעת 1 לתשלום פיצוי כספי חלף פיצוי בעין (תוספת של מטרים) המשקף שווי דירה, יש להצמיד סכום הפיצוי למדד מחירי הדירות מיום מתן חוות דעת המומחה ועד למועד התשלום בפועל.

38. לטענת הנתבעת 2, דין התביעה להידחות. ראשית, מחמת פגיעה בהליך הוגן משלא התאפשר לנתבעת להוסיף ראיות ולחקור התובעים, בעלי הדירות בבית המשורת, להוכחת טענותיה בדבר הסכם מפלה המעניק לפוליקר תמורות עודפות וקיצוניות, פרי התנהלות חסרת תום לב של החברה היזמית ותוך הסתרת ההסכם. שנית, לנוכח פגיעה מהותית בזכות הקניין של הנתבעת 2, משאף לשיטת המומחה קיימת פגיעה בשוויון התמורות, המחזקת טענת הנתבעת בדבר סירוב סביר, מוצדק ומתחייב. בין החברה היזמית לבין פוליקר נחתם הסכם פרטי, אשר הוסתר מהנתבעת ונמסר לידה עם הגשת התביעה. זאת, תוך הפרת חובת השקיפות החלה על החברה היזמית למסור לכל בעלי הדירות בבית המשורת כל מידע מהותי הנוגע לביצוע הפרויקט וליידעו בכל שינוי בתמורה הניתנת למי מבעלי הדירות שאינו זניח. בחינת ההסכם העלתה כי בגדרו חריגה מהותית מהתמורות שניתנו לשאר בעלי הדירות בבית המשורת, העולה כדי פגיעה קשה בשוויון התמורות. בכלל זאת, מתן שירותי אדריכלות, שירותי עורך דין, שירותי הובלה, מפרט עשיר בדירות התמורה הכולל חיפוי פרקט עץ, סאונה וחדר מלח, מתן זכויות בשטחי גג שאינם רשומים, הצמדת שטח גג עליון המהווה רכוש משותף, עליית קומות, זכאות לחניה נוספת, זכות בחירה ייחודית במחסן, והטבת מס, הניתנים לפוליקר בלבד שלא בהתאם למנגנון התמורות הקבוע בהסכם. בד בבד, טענה הנתבעת 1 כי אין ליתן הוראות הנוגעות "לכפיה או לתמורות", טרם התקיים "גילוי מסמכים מלא" לעניין ההסכם הפרטי עם פוליקר, מקור מימון עורך הדין הפרטי, נתוני המיסוי, מפרט הפנטהאוס המלא, ומדידה מוסמכת ומעודכנת בפועל של כל הדירות והשטחים בבית המשורת. אשר לשיינמן, משקיבלה תוספת שטח גדולה, עליה בקומה והטבת מס, בבחינת תמורות עודפות, ושהפחתת שטח עיקרי של 4 מ"ר מדירות התמורה בוצעה לכאורה רק לאחר שהמומחה קבע כי היא מקבלת תמורה עודפת, כאילו המדובר ב"שגגה", ולא היא.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

עוד כנטען, בהינתן הפרשים כלכליים מהותיים בתמורות הצדדים, נכון ליישם 'מדד השווי' לבחינת הפגיעה בשוויון התמורות, ולא 'מדד השטח' מושא חוות דעת המומחה. בתוך כך, אין לאמץ חוות דעת המומחה משאינה מציגה מלוא התשתית העובדתית שעמדה בבסיס מסקנות המומחה ומשנסמכת על נתונים שלא נבדקו על ידו. כפי שהודה המומחה בחקירתו, הוא לא מדד הדירות בפועל וקבע זכויות פוליקר בגג ובקומת המרתף שלא בהתאם לצו רישום הבית המשותף. בבחינת "הנחה חוזית הנוגדת את החלטת המינוי", כך לשון הנתבעת.

אשר לביצוע הפרויקט במשותף עם בית משותף ברחוב בילטמור 9 לעניין מרתף חניה משותף לשני הבניינים, משבצדו זיקות הנאה הדדיות, נדרשת הסכמה של כל בעלי הדירות. בהעדר הסכמת הנתבעת 2, לא ניתן לאשר בניית מרתף החניה המשותף.

39. אפנה, אפוא, לדיון ולהכרעה בתביעה.

דיון והכרעה

40. תחילה, אעמוד על המסגרת הנורמטיבית לדיון המשפטי, הן הוראות חוק החיזוק הרלוונטיות לסכסוך דנא ותכנית מתאר ארצית 38, הן אמות המידה המנחות לבחינת טעמי סירוב המיעוט להסכם שנחתם על ידי רוב דרוש מקרב בעלי הדירות בבית המשותף לביצוע פרויקט תמ"א 38. לאחריה, אדרש למחלוקות שניטשו בין הצדדים, הן טענת הנתבעות לפגיעה מהותית בשוויון התמורות בשל מתן תמורות עודפות לפוליקר ולשיינמן בהתאם להסכם, הן טענת הנתבעת 2 לפגיעה בזכויותיה הקנייניות בשל מתן זיקת הנאה לבעלי דירות בבית משותף סמוך בחניון תת קרקעי משותף.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

המסגרת הנורמטיבית

חוק החיזוק ותמ"א 38

41. חוק החיזוק נחקק בשנת 2008 כצעד משלים ליישום תמ"א 38, תכנית מיתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה.

42. תמ"א 38 אושרה בהתאם להחלטת ממשלה מיום 27.3.2005. תכליתה, חיזוק מבנים ובכללם בתים משותפים בישראל מפני רעידות אדמה, תוך התאמתם לתקן הישראלי המחייב בעניין זה מחודש ינואר 1980, על מנת להבטיח היערכות נאותה לתרחיש רעידת אדמה בישראל וצמצום תוצאותיה ההרסניות של רעידת אדמה חזקה, ככל שתפקוד אזורנו, אשר בצדה סכנה ממשית לאובדן חיי אדם. אישור התכנית נעשה על רקע ממצאים קשים ומסקנות דוח מבקר המדינה שעסק בהיערכות לרעידות אדמה מבחינת עמידות המבנים והתשתיות בישראל, בקבעו כי ההיערכות לקראת רעידת אדמה בישראל "חייבת לעמוד במקום גבוה ביותר בסדר העדיפויות הלאומי. אם תשכיל מדינת ישראל להיערך נכון, לחזק מבנים שאינם עומדים בתקן לבניה עמידה ברעידות אדמה ולדאוג לאכיפת התקן, גדולים הסיכויים שתצליח לצמצם באורח ניכר את הנזקים הצפויים מרעידת אדמה שעוצמתה גבוהה" (דוח מבקר המדינה, עמידות מבנים ותשתיות ברעידות אדמה - תמונת מצב, מרץ 2011).

43. בהלימה, על מנת לעודד חיזוק מבנים קיימים ושיפור עמידותם מפני רעידות אדמה, מעניקה תמ"א 38 תמריצים כלכליים ותכנוניים לבעלי מבנים ובתים משותפים בישראל וליזמים, הכוללים, בין היתר, זכויות בניה מוגדלות, פטורים והקלות במסים ובהיטלים, והליך מקוצר למתן היתר הבניה. בתוך כך, כלשון כבוד השופט א' שהם, "תמ"א 38 מהווה כלי תכנוני להוספת יחידות דיור במרכזי הערים, שם קיימים, בדרך כלל, מבנים שאותם נדרש לחזק. בשל כך, מהווה תמ"א 38 גורם מרכזי בהתחדשות העירונית, ופתרון אפשרי למחסור הקיים בדירות למגורים, וזאת ללא צורך בהשקעת משאבים מהקופה הציבורית" (עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' עודד, פסקה 23 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (30.10.2016) (להלן - עניין דורפברגר); ראו גם: עש"א (מחוזי ת"א) 69335-06-23 ניר נ' נאור, פסקאות 19-16 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (24.1.2024) (להלן - עניין ניר)).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

44. תכלית חוק החיזוק, אשר נחקק כאמור כצעד משלים הנחוץ ליישום תמ"א 38, היא הורדת רף ההסכמה הדרוש מקרב בעלי דירות בבית משותף לצורך ביצוע עבודות ברכוש המשותף שעניינן חיזוק הבית המשותף מפני רעידות אדמה, הגובר על הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (ראו גם: ה"ח הממשלה תשס"ז מס' 313, 2.7.2007, עמוד 702). בתוך כך, נקבע שיעור שונה של רף הסכמה מקרב בעלי דירות בבית משותף, בהתאמה להיקף העבודות שתבוצענה במסגרת פרויקט לחיזוק הבית מפני רעידות אדמה: לביצוע עבודות חיזוק שאינן כוללות הרחבת דירה או בניית דירה חדשה בבית המשותף נדרש רף הסכמה בשיעור של 51% (סעיף 3 לחוק החיזוק); לביצוע עבודות חיזוק הכוללות הרחבת דירה נדרש רף הסכמה בשיעור של 60% (סעיף 4 לחוק החיזוק); לביצוע עבודות חיזוק הכוללות בניית דירה חדשה אחת או יותר נדרש אמנם רף הסכמה בשיעור של 100%, אך רשאי המפקח על רישום מקרקעין לאשר ביצוע העבודות על פי תביעה של בעלי דירות שבבעלותם 66% מהדירות בבית המשותף, "ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו" (סעיף 5 לחוק החיזוק).

45. סעיף 5א לחוק החיזוק, הרלוונטי לסכסוך מושא התביעה דנן, מורנו כי ביצוע עבודות לחיזוק בית משותף מפני רעידות אדמה הכוללות הריסת בניין קיים והקמתו מחדש, "טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות" (100%). המפקח על רישום מקרקעין רשאי לאשר ביצוע עבודות כאמור אף אם לא התקבלה על כך החלטה של כל בעלי הדירות בבית המשותף, "על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם ארבע חמישיות מהדירות בבית המשותף וארבע חמישיות מהרכוש המשותף היו צמודים לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו" (סעיף 5א לחוק חל על התביעה דנן בנוסחו טרם תיקון מספר 8, לנוכח הוראות תחילה ותחולה (ס"ח תשפ"ג מספר 3046 מיום 6.6.2023)).

46. ההסדר בחוק החיזוק, לפיו הורד רף ההסכמה הנדרש מקרב בעלי דירות לצורך ביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית משותף, נקבע במשולב עם מנגנונים נוספים שמטרתם, כאמור, להקל על ניצול זכויות בניה המוענקות כתמריץ לבעלי הדירות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

לחזק הבית המשותף שבבעלותם מפני רעידות אדמה. זאת, תוך יצירת איזון בין זכויות בעלי הדירות בבית המשותף ומעמדו של הרכוש המשותף לבין האינטרס הציבורי החשוב שבחיזוק בתים משותפים לשיפור עמידותם מפני רעידות אדמה (ראו גם: עש"א (מחוזי ת"א) 37143-09-25 זלינגר נ' דגני, פסקה 18 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (22.2.2026) (להלן - עניין זלינגר); עניין ניר, שם).

47. יפים בהקשר זה דבריה של כבוד השופטת ד' ברק ארז בפסק הדין ברע"א 1002/14 שומרוני נ' קופמן, פסקה 23 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (9.7.2014) (להלן - עניין שומרוני), אשר לא נס לְחָם, לאמור: "את ההסדר הקבוע בחוק החיזוק יש לפרש גם לאור תרומתו למימוש תמ"א 38, המקנה לבעלי הדירות זכויות קנייניות נוספות, שאלמלא תכנית זו לא היו מוקנות להם כלל. בשונה מן ההסדרים האחרים בחוק המקרקעין המאפשרים קבלת החלטות ברוב דעות, על מנת להתגבר על בעיות סרבנות בניהולו של הבית המשותף, חוק החיזוק נועד לאפשר לדיירים לממש זכויות קנייניות חדשות שהוענקו להם רק מכוחה של תמ"א 38. אם כן, הוצאה לפועל של תכנית חיזוק מבנים לפי תמ"א 38 אינה יכולה להיבחן רק מן הפרספקטיבה של פגיעה בזכויות הקניין של בעלי הדירות, אלא גם מן הפרספקטיבה של העצמת זכויות הקניין שלהם: הם זוכים להקצאה של נכס קנייני יקר ערך שהוענק להם בפטור מתשלומי מסים ותשלומי חובה אחרים" (ראו גם: ע"א 3700/15 רוט נ' עגנון, פורסם ב"נבו" (27.6.2016); עניין דורפברגר, שם; עש"א (ת"א) 19339-01-23 אייזן נ' טקר, פסקה 16 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (15.5.2023) (להלן - עניין אייזן מחוזי)).

התנגדות בעל דירה לפרויקט תמ"א 38

48. כאמור, סעיף 5א לחוק החיזוק מורנו סמכות המפקח על רישום מקרקעין לאשר ביצוע עבודות חיזוק בהתאם לתמ"א 38, הכוללות הריסת הבית המשותף ובנייתו מחדש, בכפוף להסכמה של רוב דרוש מקרב בעלי הדירות בבית המשותף, "ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו".



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

49. בעניין שומרונני הוסיפה כבוד השופטת ד' ברק ארז וקבעה השיקולים ואמות המידה שעל המפקח על רישום מקרקעין לשקול בהידרשו לתביעה של בעלי דירות בבית משותף לאשר הסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף, חרף התנגדות מיעוט מקרב בעלי הדירות, כלשונה, לאמור: "האם הוצג טעם להתנגדות (או שמא ההתנגדות היא בעלת אופי 'עקרוני' ללא הנמקה)? האם במישור האובייקטיבי התכנית עתידה להיטיב את מצב כלל הדיירים בבניין? האם התכנית פוגעת באופן מהותי בזכויותיו של המיעוט? האם היא התקבלה בחוסר תום לב או בניגוד עניינים? האם הוצגה תכנית 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 התכנית שמוגשת לאישורו בהתאם למכלול נסיבות העניין" (שם, פסקה 27 לפסק הדין).
50. נטל ההוכחה רובץ לפתחו של המתנגד להוכיח טעמי התנגדותו וסירובו הסביר לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף, אשר בעטיים לא יאשר המפקח על רישום מקרקעין ביצוע הפרויקט בהתאם להסכם שנחתם על ידי רוב דרוש מקרב בעלי הדירות. עוד כפי שנקבע בהלכה הפסוקה, בנסיבות בהן המתנגד לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף הוא מתנגד יחיד מקרב כל בעלי הדירות בבית המשותף, הנטל הרובץ לפתחו להוכיח טעמי התנגדותו שבעטיים לא יאושר הפרויקט, הוא נטל כבד יותר מהרגיל (ראו גם: רע"א 2331/24 ניר נ' ששון, פסקה 6 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (23.6.2024); עש"א (ת"א) 50506-09-19 יעל נ' באומלשפינר, פורסם ב"נבו" (15.1.2020); עש"א (ת"א) 37151-01-22 אודרי נ' עטר, פורסם ב"נבו" (2.6.2022); עניין ניר, פסקה 19 לפסק הדין).
51. כפי שהוסיפה והבהירה כבוד השופטת ל' ביבי בפסק הדין בעניין זלינגר, אשר ניתן לאחרונה, בהתייחסה לנטל הרובץ לפתחו של בעל דירה המתנגד לביצוע פרויקט תמ"א 38 להוכיח קיומה של 'תכנית חלופית קונקרטית', כי "הכוונה היא שיהא על הדייר המסרב להציג חלופה אפשרית אחרת בכל תחום ועניין השנוי במחלוקת - קרי לתמוך בקיומה של חלופה התואמת את גישתו והתנגדותו" (שם, פסקה 22 לפסק הדין).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

52. עוד כפי שנקבע בהלכה הפסוקה, בהידרש המפקח על רישום מקרקעין לבחינת טעמי התנגדות המיעוט מקרב בעלי הדירות בבית המשותף, עליו ליתן הדעת לכך שבמסגרת חוק החיזוק ביקש המחוקק לרכך 'הגנת הקניין' העומדת לבעלי דירות בבית משותף וליתן מקום ל'הגנת החבות' השוללת זכות הווטו של המיעוט ככל שזו עלולה למנוע השאת תועלת לכלל בעלי הדירות בבית המשותף.

53. עמד על כך כבוד השופט י' כהן בפסק הדין בע"א (מחוזי חיפה) 899-03-09 קלצ'וק נ' אורון, פסקה 18 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (29.4.2010) (להלן - עניין קלצ'וק), בקבעו לאמור: "בבואנו ליישם את 'חוק החיזוק', עלינו לשנות מהתפיסה הרגילה המנחה אותנו בהגנת זכויותיהם הקנייניות של בעלי דירות ברכוש המשותף, ובמקום לנהוג על פי תפיסת ההגנה הכללית בדיני המקרקעין, עלינו לאמץ את התפיסה שעמדה בבסיס פס"ד צודלר... כאשר יינתן היתר הבניה, והמיעוט עדיין יעמוד בסירובו ליתן הסכמתו, יתייצב נא הרוב בפני המפקח על רישום מקרקעין, והמפקח יבחן האם הופר השוויון, והאם הרוב נוהג בתום לב, והאם 'פגיעות' בזכויות הקניין של המיעוט בטלים בשישים לעומת ההנאה הצומחת לו מעבודות החיזוק הנעשות בבית. מעל לכל, אם ימצא המפקח מקום לכך, יהיה בוודאי מוסמך להתנות את ביצוע העבודות בפיצוי כספי. המפקח על רישום המקרקעין לא יהיה רשאי למנוע את ביצוע העבודות רק [על] בסיס טענות המיעוט בנוגע לפגיעה בזכויות הקניין שלו. זכויות אלה תדללנה וייגרמו להם 'פגיעות', אך פגיעות אלה לא יהיה בכוחם למנוע את עבודות החיזוק. סמכות ההתערבות של המפקח לקבל את טענות המיעוט ולא לאשר את ביצוע עבודות החיזוק, תהיה אפוא מצומצמת ביותר" (ראו גם: עניין זלינגר, פסקה 23 לפסק הדין; עניין אייזן מחוזי, פסקה 23 לפסק הדין; עש"א (מחוזי ת"א) 32926-01-22 ישראל נ' יהב, פסקה 17 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (15.6.2022); עש"א (מחוזי ת"א) 13039-12-20 ניסני נ' חביב, פורסם ב"נבו" (26.4.2021) (להלן - עניין ניסני)).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

מן הכלל אל הפרט

54. תחילה, הנני לדחות טענת הנתבעת 2 בכתב סיכומיה לפגיעה בהליך הוגן משלא התאפשר לה כנטען להוסיף ראיות ולחקור התובעים להוכחת טענותיה בדבר הסכם מפלה המעניק לפוליקר תמורות עודפות וקיצוניות, פרי התנהלות חסרת תום לב של החברה היזמית ותוך הסתרת מסמכים.

55. זאת, משבין הצדדים באה הסכמה דיונית, לפיה ימונה שמאי מקרקעין מומחה מטעם המפקחת על רישום מקרקעין (המומחה), לבירור המחלוקות מושא התביעה דנן, על דרך של מתן חוות דעת בשאלה האם נפגע עקרון שוויון התמורות ביחס לדירות התמורה של הנתבעות בהשוואה לכלל התמורות הניתנות לבעלי הדירות האחרים בבית המשותף על פי ההסכם, לרבות ההסכם שנחתם עם פוליקר, כמפורט בהחלטה מיום 19.3.2023 שניתנה במעמד הדיון. משלא עלה בידי הצדדים להסכים זהות המומחה, הוריתי לבקשתם בהחלטה מיום 2.4.2023 מינוי המומחה, שמאי המקרקעין, הכלכלן ועורך הדין שלומי מערבי, ליתן חוות הדעת בשאלה האם בהתאם להסכם, הכולל כאמור התוספות לו ובכללן התוספת שנחתמה עם פוליקר, נפגע שוויון התמורות. זאת תוך השוואה בין התמורה הניתנת לכל אחת מדירות הנתבעות לבין התמורות הניתנות לבעלי הדירות האחרות בבית המשותף, כמפורט בהרחבה בהחלטה, תוך שהובהר כי בחינת הפגיעה בשוויון התמורות תהא ביחס לכלל רכיבי התמורה הניתנים לבעלי הדירות בהתאם להסכם. עוד בהתאם להחלטה המוסכמת בדבר מינוי המומחה, רשאים הצדדים להפנות למומחה שאלות הבהרה ולחקרו על חוות הדעת, כפי שנקטו בגדרי בירור התביעה דנן.

56. מבלי לגרוע מן האמור, אבהיר כי טענת הנתבעת 2 בדבר חוסר תום לב החברה היזמית נוגעת להסתרת ההסכם שנחתם עם פוליקר, אשר כנטען מהווה הסכם מפלה המקנה לו תמורות עודפות וחריגות באופן הפוגע בשוויון התמורות. אולם, אין חולק כי הסכם זה הובא לידיעת הנתבעת, לכל המאוחר, במועד הגשת התביעה דנן (צורף נספח לכתב התביעה). עוד אין חולק, כי הנתבעת לא חתמה על ההסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף. בנסיבות אלה, אין בטענה להסתרת ההסכם שנחתם עם פוליקר עובר להגשת התביעה, כשלעצמה, כדי לפגוע בזכויות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

הנתבעת שעה שהסכם זה עומד בליבת בירור התביעה דנן. זאת, בשונה מנסיבות שבהן בעל דירה בבית משותף מתקשר בהסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38, תוך שהוסתר ממנו הסכם פרטני שנחתם בין חברה יזמית לבין בעל דירה אחרת בבית המשותף. בבחינת מידע מהותי אשר אי גילוי עולול לעלות כדי פגיעה מהותית בזכויות בעל הדירה.

פגיעה בשוויון התמורות

57. בין הצדדים ניטשה מחלוקת בשאלה האם ההסכם, הכולל תוספת שנחתמה בין פוליקר לבין החברה היזמית (להלן - "הסכם פוליקר"), עולה כדי פגיעה מהותית בשוויון התמורות בין בעלי הדירות בבית המשותף. בתוך כך, נחלקו הצדדים בשאלות המשנה הבאות: מהו המבחן הקובע לבחינת הפגיעה בשוויון התמורות; האם נפגע שוויון התמורות בשל מתן תמורות עודפות לפוליקר ולשיינמן, לרבות רכיבי התמורות אשר יש לראות בהם תמורה עודפת; מהו הסעד בגין פגיעה בשוויון התמורות - האם דחיית התביעה לאישור ביצוע הפרויקט בהתאם להסכם או שמא פסיקת פיצוי כספי או פיצוי בעין (בין התובעים לבין הנתבעת 1 הסכמה בעניין זה, מושא פסק הדין החלקי, לפיה תיקון הפגיעה יהא על דרך של פיצוי כספי); מהו גובה הפיצוי, לרבות המועד הקובע לשומת שווי הפגיעה. אדרש למחלוקת אלה כסדרן.

א. אמות המידה לבחינת פגיעה בשוויון התמורות

58. פגיעה מהותית בשוויון התמורות הניתנות לבעלי דירות בבית משותף במסגרת ביצוע פרויקט תמ"א 38 עולה כדי טעם התנגדות סביר לביצוע הפרויקט. עקרון מנחה לבחינת פגיעה בשוויון התמורות הוא כי ההשוואה תיערך בין שווים ולא בין מי שקיים שוני מהותי ביניהם (רע"א 5108/23 אייזן נ' ברנרד, פורסם ב"נבו" (16.11.2023) (להלן - עניין אייזן עליון)).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

59. בתוך כך, יתחשב בית המשפט במאפייניה הייחודיים של עסקה לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף, אשר במהותה היא עסקת קומבינציה בין בעלים של דירות בבית משותף לבין חברה יזמית. עסקה זו מגלמת מערך איזונים בין דרישותיהם השונות של הצדדים, לרבות בשל אילוצים כלכליים ואילוצים תכנוניים לביצוע הפרויקט בבית המשותף, בהינתן משתנים שונים הכוללים, בין היתר, היקף זכויות הבניה ואופן ניצולן בהתאם לתכניות תקפות לפי חוק התכנון והבניה החלות על הבית המשותף, מיקום הנכס, עלויות ביצוע העבודות, היטלים, הוצאות מימון וערבויות.

60. המבחן אשר אומץ בהלכה הפסוקה לבחינת התנגדות בעל דירה לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית משותף מחמת הסכסוך שנחתם עם רוב בעלי הדירות המפלה אותו לרעה בהעדר שוויון תמורות, הוא מבחן 'כמותי-מהותי'. בהתאם למבחן זה, יש לבחון האם כל דירה בבית המשותף זוכה לתוספת שטח דומה במהותה. זאת, תוך הבהרת כבוד השופט י' כשר, כי העדפת מבחן זה על פני מבחן 'כלכלי', לפיו יש לבחון האם כל דירה צפויה לקבל תמורה זהה מבחינת שווי כלכלי, "אינה חפה מקשיים" וראויה לבחינה של בית המשפט העליון לכשיונח לפתחו המקרה המתאים לכך (עניין אייזן עליון, שם; רע"א 4443/22 פרץ נ' שוחט, פורסם ב"נבו" (7.8.2022)).

61. עוד כפי שהוטעם בהלכה הפסוקה, הקביעה ולפיה התמורה תהיה שוויונית, אין פירושה כי כלל בעלי הדירות יזכו לתמורה כמותית (תוספת שטח) זהה. כלשון כבוד השופט ל' ביבי, "על התוספת להיות שוויונית, קרי, שלשוים תוקנה תוספת זהה. בקביעתי לפיה השוויון הרלוונטי הוא שוויון כמותי אין כדי לאיין את ההלכה כפי שנקבעה מקדמת דנא ובהתאם לה, שוויון יש להחיל בין שווים, וכי לא מתקיימת אפליה אלא מקום בו ננקט יחס שונה אל שווים. על מנת שתתקבל טענת אפליה על הטוען לאפליה להראות כי הוא שווה לקבוצת ההשוואה ולמרות זאת ננקט כלפיו יחס שונה" (עניין אייזן מחוזי, פסקה 25 לפסק הדין; עש"א (מחוזי ת"א) 14413-02-22 שוחט נ' פרץ, פסקה 34 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (26.4.2022); עניין ניסני, פסקה 60 לפסק הדין). כלשון כבוד השופט י' כשר,



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

"העובדה כי לבעלי דירות מוצא שונות ניתנות דירות תמורה עם תוספת שונה של מטראז', אין בה כדי להקים טענה להפליה לפי אף אחד מהמבחנים הנ"ל" (עניין אייזן עליון, פסקה 13 להחלטה; בג"ץ 8904/23 אייזן נ' בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, פורסם ב"נבו" (19.12.2023)).

62. במסגרת בחינת הטענה לפגיעה בשוויון התמורות יש לבחון אף יחסיות התמורות בין קבוצות השונים. דהיינו, לצד טענת בעל דירה בבית משותף כי הוא שווה לקבוצת ההשוואה ולמרות זאת ננקט כלפיו יחס שונה, תתקבל אף טענתו לפיה לא נשמרה יחסיות התמורות בין קבוצות השונים. זאת, על מנת להבטיח שמירה על שוויון יחסי בין תמורות קבוצות השווים, בהתחשב בחלקם היחסי ברכוש המשותף ובזכויות הבניה בבית המשותף של בעלי הדירות הנמנים עם כל קבוצת שווים (תיק מפקח על רישום מקרקעין (ת"א) 5/482/2022 גן נורדאו בע"מ נ' בר קמא, פורסם ב"נבו" (6.6.2025); תיק מפקח על רישום מקרקעין (ת"א) 5/1507/2021 עזרא נ' שטיין, פורסם ב"נבו" (25.8.2025) (להלן - עניין שטיין)).

63. אוסיף גם זאת. בכל הנוגע לתמורות שהן תוספת שטח לדירה קיימת (שטח עיקרי, ממ"ד, מרפסת, חצר, מחסן וחניה), סבורני כי המבחן הכמותי-מהותי הוא המבחן הנכון, מן הטעמים כפי שבאו בהלכה הפסוקה, ובהיותו מבחן ישים המאפשר הוצאה לפועל של פרויקט מסוג תמ"א 38 בבית משותף. לדידי, החלת מבחן כלכלי, לפיו יש לשמר יחסיות שווי הדירות בבית המשותף במצב הקיים בהשוואה לשווי דירות התמורה, אינו ישים בהינתן מגבלות תכנוניות בהקמת הבית המשותף החדש. אבאר: בהתאם לכללי שמאות מקובלים, שווי דירות בבית משותף פלוני יקבע בהתחשב במשתנים שעיקרם שטח הדירה, קומה, כיווני אויר, נוף, מעלית, מצב תחזוקה ושיפוץ הדירה. בהתאם למבחן הכלכלי, יש לשום שווי כל הדירות הקיימות בבית המשותף ולהבטיח כי דירות התמורה תשמרנה יחסיות השווי ביניהן. לצד פתח למחלוקות רבות שתבואנה בין בעלי הדירות בשאלת שומת שווי דירותיהם (דירות המוצא ודירות התמורה), הרי שאף מבחינה תכנונית לא ניתן לבנות הבית החדש באופן שיכלול דירות המשקפות שוויון היחסי הנדרש על פי המבחן הכלכלי, בבחינת דירות ב'התאמה אישית'.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

64. הדברים נכונים ביתר שאת לנוכח התכלית שבבסיס תמ"א 38, להבטיח עמידות מבנים ובתים משותפים מפני רעידות אדמה. מכוחה, ניתנים לבעלי דירות בבית משותף וליזום תמריצים כלכליים, שעיקרם ביחס לבעלי הדירות, זכויות קניין עתידיות (תמורות), העומדות הן בליבת טעמי סירוב המיעוט לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף, בשים לב כי בעלי הדירות אינם נדרשים לשאת בתשלום כלשהו במסגרת ביצוע הפרויקט, כבענייננו (סעיף 5.11 להסכם). זאת, במובחן מפסק הדין שניתן בעניין 'עופר מכרזים', שאליו הפנתה הנתבעת 1 בסיכומיה. בגדרו, נקבע 'מדד השווי' בהתייחס לחלוקת התמורה בין בעלי דירות בבית משותף שנשרף ונהרס כליל, במסגרת הליך פירוק השיתוף על דרך של מכירה. נקבע כי חלוקת התמורה בין בעלי הדירות ממכירת החלקה שעליה היה בנוי הבית המשותף שנהרס תיעשה בהתחשב במאפיינים השונים של הדירות במצב שקדם להרס הבית המשותף, דהיינו, בהינתן זכויותיהם הקנייניות הקיימות של בעלי הדירות בבית המשותף עובר להריסתו (רע"א 6898/16 עזבון המנוח שלמה אהרוני ז"ל נ' עופר מכרזים בע"מ, פורסם ב"נבו" (28.12.2017)).

65. אשר לחלופה של העמדת דירת תמורה בשווי יחסי בקירוב תוך עריכת תשלומי איזון בין בעלי הדירות, סבורני כי יהא בדבר כדי לסכל ביצוע פרויקטים מכוח תמ"א 38 בבתים משותפים, משמנגנון כאמור עשוי להוסיף ולהרבות מחלוקות בשאלה מי יהא זכאי לקבל דירת תמורה המשקפת שווי יחסי מלא ומי אך דירת תמורה המשקפת שווי יחסי בקירוב בתוספת תשלומי איזון. זאת, בזהירות הראויה, משנוכחתי בתיקים הרבים המתבררים לפניי בסכסוכים לפי חוק החיזוק, סירוב בעלי דירות לקבל תמורה אלא בעין בלבד (תוספת שטח ולא פיצוי כספי).

66. תמורות שהן תוספת אחרת, שאינה תוספת שטח לדירה הקיימת, נוגעות להטבות כלכליות הניתנות לבעלי דירות בבית משותף במסגרת הסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף, הנלוות והנובעות מביצוע עבודות הבניה בבית המשותף. אלה כוללות, בין היתר, מימון שכר דירה לדיור חלופי בתקופת הבניה, מימון שירותי הובלה של תכולת הדירה לדיור החלופי וממנו בחזרה לדירה, היקף מפרט טכני לדירה ורמת גימור ואיכות, מימון שירותי אדריכלות, ומימון ייעוץ הנדסי, שמאי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

ומשפטי, ככל שניתנות בהתאם להסכם. אף בעניין תמורות אלה יש לקיים עקרון שוויון התמורות, כאמור לעיל, ולהבטיח תמורות זהות לקבוצות השווים תוך שמירה על יחסיות שווי התמורות בין קבוצות השונים. בתוך כך, ככל שבית משותף כולל קבוצות שונות של דירות - דירות למגורים, משרדים, חנויות (מסחר), ומחסנים - זכאים בעל דירה בכל קבוצת דירות לקבל הטבות כלכליות אלה באופן שווה (בקבוצתו), התואמות שונות וייחודיות מאפייני הדירות בכל קבוצה, ובהתאמה לגודל הדירה. לשם המחשה, ככל שההסכם קובע הטבה כלכלית שעניינה מימון דמי שכירות לדיור חלופי בתקופת הבניה, זכאים להטבה זו בעלים של כל הדירות בבית המשותף, תוך שגובה שכר הדירה יהא בהתאמה לגודל הדירה. הטבה כלכלית אחרת בהסכם שעניינה מתן מפרטים טכנים שונים לדירות בהתאם לייעודן (מגורים, משרדים, מסחר, אחסנה) אינה, כשלעצמה, פגיעה בשוויון התמורות. זאת, ככל שהבחנה נובעת באופן ענייני מהשונות האינהרנטית בין הייעודים, ומשקפת התאמה פונקציונלית של המפרט הטכני לצורכי הדירות בכל קבוצה.

67. בהתאם לאמות המידה ולעקרונות מנחים אלה, אפנה לבחון הפגיעה הנטענת בשוויון התמורות מושא ההסכם ובכללו הסכם פוליקר.

ב. האם נפגע שוויון התמורות בהתאם להסכם

68. בהתאם להחלטה מיום 2.4.2023, כאמור, מונה המומחה "ליתן חוות דעת בשאלה האם בהתאם להסכם [הוגדר ההסכם והתוספות לו, לרבות הסכם פוליקר] נפגע עקרון שוויון התמורות תוך השוואה בין התמורה הניתנת לכל אחת מהנתבעות לבין התמורות הניתנות לבעלי הדירות האחרים בבית המשותף. הנחת היסוד לבחינת הפגיעה בעקרון שוויון התמורות, חלקן היחסי של הדירות בזכויות בניה בבית המשותף בהתאם לצו רישום הבית המשותף, שהוא חלקן היחסי ברכוש המשותף בהעדר תקנון מוסכם והוראה אחרת החלה על הצדדים בעניין זה. ככל שמי מהצדדים ניצל זכויות בניה במרוצת השנים שלאחר בניית הבית המשותף, לצורך הרחבת דירתו והצמדת חלקים מהרכוש המשותף לדירה, כדוגמת התובע 4 [פוליקר], זכויות בניה אלה תבואנה בחשבון במסגרת חישוב חלקו היחסי בזכויות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

הבניה לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף. למען הסר ספק, בחינת הפגיעה בעקרון שוויון התמורות תהא ביחס לכלל רכיבי התמורה הניתנים לבעלי הדירות בהתאם להסכם".

69. ביום 24.3.2024 הוגשה לתיק חוות דעת המומחה (להלן - "חוות דעת המומחה"). ביום 30.5.2024 ניתן מענה המומחה לשאלות הבהרה מטעם הנתבעת 1 ומטעם הנתבעת 2, ובימים 25.7.2024 ו-18.9.2024 התקיימו ישיבות לחקירת המומחה על חוות הדעת.

70. במסגרת הדיון בשאלה האם נפגע שוויון התמורות, אבחין בין תמורות שעניינן 'תוספת שטח' לבין תמורות שעניינן 'תוספת אחרת'.

תמורות 'תוספת שטח'

71. בהתאם לכתב מינוי המומחה, הפגיעה בשוויון התמורות תיבחן בהינתן חלקן היחסי של הדירות בזכויות הבניה בבית המשותף בהתאם לצו רישום הבית המשותף, שהוא חלקן היחסי ברכוש המשותף. עוד בהתאם לכתב המינוי, ככל שמי מהצדדים ניצל זכויות בניה במרוצת השנים שלאחר בניית הבית המשותף לצורך הרחבת דירתו והצמדת חלקים מהרכוש המשותף לדירה, כדין, זכויות בניה אלה תבואנה בחשבון במסגרת חישוב חלקו היחסי בזכויות הבניה לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף. זאת, בין היתר, בהעדר מחלוקת בין הצדדים בכתבי טענותיהם לעניין זכויות פוליקר בתוספת הבניה לדירתו (חדר ומרפסת) שהיא בהתאם להיתר בניה כדין.

72. בהלימה, לצורך בחינת שאלת הפגיעה בשוויון התמורות בהתייחס ל'תוספת שטח', בהתאם למבחן הכמותי-מהותי, יש לקבוע הבאים: מהו שטח הדירות במצבן הקיים (דירות מוצא); מהו החלק היחסי של כל דירה בזכויות הבניה; מהן תמורות 'תוספת שטח' שמקבל כל בעל דירה בהתאם להסכם; האם דירות התמורה של פוליקר ושיינמן עולות על חלקן היחסי בזכויות הבניה והאם דירות התמורה של הנתבעות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

- שומרות על חלקן היחסי בזכויות אלה; היקף הפגיעה. תמורות 'תוספת שטח' שעניינן חניה ומחסן יידון להלן בנפרד.
73. **שטח הדירות במצב קיים** - שטח הדירות במצבן הקיים (דירות המוצא) ייקבע בהתאם להיתרי בניה כדין שניתנו לבניה בבית המשותף, בהלימה לכתב מינוי המומחה.
74. בהתאם לחוות דעת המומחה, אין חולק כי בשנת 1961 ניתן היתר בניה לבניית הבית המשותף, הכולל 12 דירות מגורים וחדר הסקה במרתף. עוד בהתאם לחוות דעת המומחה, שטח הבניה בהיתר הבניה משנת 1961 כולל תוספת זכויות בניה למרפסות, אשר ניתנו בעבר כנוהג מעבר לזכויות הבניה (שטח הבניה העיקרי). כלשון המומחה, "שטחי המרפסות שנוספו בבית המשותף הנדון, מעבר לזכויות הבניה, ניתנו בהתאם לנוהג וקיימות בכל חלקות המשנה. הנחיות היועץ המשפטי של עיריית תל אביב משנת 1989 לעניין המרפסות הן כי יש לראותן כאילו ניתנו על פי תכנית מאושרת" (סעיף 12.2 בעמודים 117-118 לחוות דעת המומחה). בשל כך, אף מוסבר הפער בין שטחי הדירות בהיתר הבניה (רישוי), הגדול על פי רוב משטחן בצו רישום הבית המשותף שניתן מאוחר יותר בשנת 1963 (ראו גם: עדות המומחה, פרוטוקול דיון מיום 25.7.2024, עמוד 3 שורות 1-2).
75. עוד אין חולק, כי בשנת 2001 ניתן היתר בניה כדין להרחבת דירת פוליקר המצויה בקומה השלישית בבית המשותף (תת חלקה 13), הכוללת תוספת חדר יציאה לגג בשטח של 22.8 מ"ר ומרפסת שמש בשטח של 38.7 מ"ר. הבקשה להיתר בניה הוגשה בהסכמת בעלי הדירות בבית המשותף, שאינה במחלוקת (סעיף 2.7.2 בעמוד 4 לחוות דעת המומחה; עדות המומחה, פרוטוקול דיון מיום 25.7.2024, עמוד 7 שורות 15-17, 31-34 ועמוד 8 שורות 6-19). צו רישום הבית המשותף לא תוקן בהתאם להרחבת הדירה. אולם, הוסכם בכתב מינוי המומחה כי כל בניה בהתאם להיתר בניה כדין בבית המשותף תבוא בחשבון לעניין חישוב חלקם היחסי של בעלי הדירות בבית המשותף בזכויות הבניה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

76. להלן טבלה המרכזת שטחי הדירות בבית המשותף בהתאם לצו רישום הבית המשותף, ושטחי הדירות בהתאם להיתרי בניה כדין:

היתרי בניה כדין		צו רישום הבית המשותף			
שטח דירה - היתר בניה משנת 2001 (מ"ר)	שטח דירה - היתר בניה משנת 1961 (מ"ר)	שטח דירה רשום (מ"ר)	בעלים רשום	קומה	תת חלקה
-	18	15.64	פוליקר	-1	1
-	45.75	48.43	פוליקר	0	2
-	45.75	48.43	פוליקר	0	3
-	68.37	61.64	שיינמן	0	4
-	88.8	82.86	ברעם	1	5
-	88.8	82.86	קוסטליץ	1	6
-	68.37	61.64	שיינמן	1	7
-	88.8	82.86	אגמון	2	8
-	88.8	82.86	קירן	2	9
-	68.37	61.64	פוליקר	2	10
-	88.8	82.86	גולדשמיד	3	11
-	88.8	82.86	וקס וירושלמי	3	12
91.17 ומרפסת גג - 38.7	68.37	61.64	פוליקר	3	13

77. לנוכח האמור, איני נדרשת לטענות הנתבעת 2 בנוגע למדידה שגויה של דירות פוליקר כפי שבוצעה על ידי החברה היזמית, משמדידה כאמור אינה רלוונטית לבחינת הפגיעה בשוויון התמורות בהתאם לכתב מינוי המומחה. למותר לציין בהקשר זה, כי בהתאם למדידת החברה היזמית, שטחי הדירות חופפים לשטחיהן בהתאם להיתרי הבניה, למעט 3 דירות פוליקר במרתף ובקומת הקרקע, אשר שטחן על פי המדידה גדל (סעיף 2.8 לחוות דעת המומחה).

78. החלק היחסי של כל דירה בזכויות הבניה - בהתאם להסכמה מושא כתב מינוי המומחה, חלקה היחסי של כל דירה בזכויות הבניה הוא בהתאם לרישום 'החלק ברכוש המשותף' בצו רישום הבית המשותף. ככל שלאחר בניית הבית המשותף ניצל בעל דירה זכויות בניה לצורך הרחבת דירתו והצמדת חלקים מהרכוש המשותף לדירה, זכויות בניה אלה תבואנה בחשבון במסגרת חישוב חלקו היחסי בזכויות הבניה.

אין חולק לעניין חלקן היחסי של הדירות בזכויות הבניה בהתאם לצו רישום הבית המשותף. עוד אין חולק, כי לאחר בניית הבית המשותף ניצל פוליקר זכויות בניה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

לצורך הרחבת דירתו בקומה העליונה בבית המשותף, הכוללת תוספת חדר בקומת הגג בשטח של 22.8 מ"ר ומרפסת שמש בשטח של 38.7 מ"ר, בהתאם להיתר בניה כדין.

79. במסגרת חוות הדעת ערך המומחה תחשיב בדבר חלקם היחסי של בעלי הדירות בזכויות הבניה בהינתן הרחבת דירת פוליקר. בהתאם לתחשיב, שטח ההרחבה ושטח מרפסת השמש חושבו, לצורך התאמה לשטחי הדירות ברישום, בהפחתה של 10% לעומת השטח בהיתר. בנוסף, שטח מרפסת השמש חושב על פי מקדם הפחתה אקוויוולנטי לשטח בנוי של 0.3. בהתאם ולעניין זה, שטח דירת פוליקר שהורחבה עומד על 92.61 מ"ר (61.64 מ"ר + (22.8 מ"ר + (0.3 x 38.7) x 0.9) (סעיף 2.9.4 בעמוד 6 לחוות דעת המומחה). הצדדים לא חלקו על תחשיב המומחה, אשר מצאתיו בטווח מקדמי הפחתה אקוויוולנטיים על פי כללי שמאות מקובלים.

80. להלן טבלה המרכזת חלקם היחסי של בעלי הדירות בזכויות הבניה בהתאם לצו רישום הבית המשותף, וחלקם היחסי בזכויות הבניה בהתאם לתיקון לאחר הרחבת דירת פוליקר כנדרש על פי כתב מינוי המומחה:

תיקון חלק יחסי בזכויות בניה - לאחר הרחבת דירת פוליקר			חלק יחסי בזכויות בניה - צו רישום הבית המשותף			תת חלקה
חלק יחסי מצטבר לבעלים	החלק בזכויות הבניה	שטח דירה ושטח והרחבת דירת פוליקר (מ"ר)	החלק הברוש המשותף	שטח דירה רשום (מ"ר)	בעלים רשום	
30.07%	1.76%	15.64	1.86%	15.64	פוליקר	1
	5.46%	48.43	5.59%	48.43	פוליקר	2
	5.46%	48.43	5.59%	48.43	פוליקר	3
13.90%	6.95%	61.64	7.23%	61.64	שיינמן	4
9.34%	9.34%	82.86	9.67%	82.86	ברעם	5
9.34%	9.34%	82.86	9.67%	82.86	קוסטליץ	6
	6.95%	61.64	7.23%	61.64	שיינמן	7
9.34%	9.34%	82.86	9.67%	82.86	אגמון	8
9.34%	9.34%	82.86	9.67%	82.86	קירן	9
	6.95%	61.64	7.23%	61.64	פוליקר	10
9.34%	9.34%	82.86	9.67%	82.86	גולדשמיד	11
9.34%	9.34%	82.86	9.67%	82.86	וקס וירושלמי	12
	10.44%	92.61	7.23%	61.64	פוליקר	13
		887.19		856.22		

81. תמורות 'תוספת שטח' של הבעלים בהתאם להסכם - בהתייחס לתמורות שעניינן 'תוספת שטח', נקבע בהסכם כי לבעלים תעמודנה 12 דירות תמורה. לכל דירת תמורה תהא תוספת שטח עיקרי של 20 מ"ר (הותרה סטייה של 3% משטח הדירה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

ככל שתאושר בפועל בהיתר הבניה), הכולל מרחב מוגן דירתי (ממ"ד), וכך מרפסת שמש ששטחה לא יפחת מ-12 מ"ר, חניה רגילה תת קרקעית, ומחסן, ככל שיהיו מחסנים (סעיפים 2, 5 ו-7.10 להסכם). בהתאם לתוספת להסכם (אינה נושאת תאריך), בוצעה הפחתה אחידה של 2 מ"ר מכל הדירות בבית החדש שייבנה (דירות בעלים ודירות יזם) לטובת התקנת מעלית שניה שתכלול מנגנון פיקוד שבת, כך שלכל דירת בעלים תוספת שטח עיקרי אחידה של 18 מ"ר (סעיף 10 לתוספת להסכם, סעיף 2.12.1 בעמוד 10 לחוות דעת המומחה).

82. בהתאם להסכם, לפוליקר 3 דירות תמורה (חלף 5 הדירות שבבעלותו כיום), כדלקמן: דירה בקומה הראשונה בשטח עיקרי של 45 מ"ר, הכוללת מרפסת שמש בשטח של 12 מ"ר; דירה בקומה השניה בשטח עיקרי של 45 מ"ר, הכוללת מרפסת שמש בשטח של 12 מ"ר; דירת פנטהאוס בשטח עיקרי של 257.5 מ"ר, הכוללת מרפסת שמש בשטח של 34 מ"ר. לדירות התמורה של פוליקר יוצמדו 3 חניות. בהתאם להסכם פוליקר, לדירת הפנטהאוס "תוכשר ותוצמד על הגג העליון ביותר, שמעל הדירה הנ"ל, מרפסת בשטח של 40 מ"ר, כאשר הגישה למרפסת הנ"ל תהיה מתוך הדירה עצמה. במידה ומכל סיבה שהיא תסרב הוועדה המקומית לתכנון ובניה לאשר את בניית המרפסת כאמור, לא יהווה הדבר הפרה של ההסכם מצד היזם, אך במקרה כאמור, יפצה היזם את הבעלים בסך של 1 (אחד) מיליון ש"ח ברוטו, ומלבד סכום זה לא יישא היזם בתשלום אחר כלשהו בקשר עם האמור". בעניין זה הבהיר המומחה בחוות הדעת ובמענה לשאלות הבהרה, כי "מרכיב זה של הצמדת הגג העליון מקובל בתכנית 3729 א' שחלה על הנכס ובסביבת הנכס" (סעיף 5 בעמוד 4 וסעיף 5.4 בעמוד 8 למענה המומחה לשאלות הבהרה), מכוחה ניתן היתר הבניה.

83. במסגרת חוות הדעת ערך המומחה תחשיב של כלל שטחי דירות התמורה בהתאם להסכם, תוך ששטחי המרפסות חושבו על פי מקדמי הפחתה אקוויוולנטיים לשטח בנוי, כדלקמן: מרפסת שמש בקומה רגילה - 0.4, מרפסת שמש גג - 0.3 (בהתאמה למקדם הפחתה אקוויוולנטי של מרפסת השמש בדירת פוליקר במצב קיים, כאמור לעיל), מרפסת שמש גג עליון - 0.15. בהתאם לתחשיב זה, שטח דירת הפנטהאוס של פוליקר עומד על 273.7 מ"ר $(257.5 \text{ מ"ר} + (0.3 \times 40) + (0.15 \times 40))$



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

(סעיף 2.14.2 בעמוד 15 לחוות דעת המומחה). הנני לאמץ תחשיב המומחה, אשר נערך אף הוא בטווח מקדמי הפחתה אקוויוולנטיים על פי כללי שמאות מקובלים (ראו גם: עדותו המהימנה והמקצועית של המומחה בעניין זה, פרוטוקול דיון מיום 18.9.2024, עמוד 16 שורות 13-27).

84. להלן טבלה המרכזת חלקם היחסי של בעלי הדירות בזכויות הבניה בדירות המוצא (מצב קיים), וחלקם היחסי בזכויות הבניה על פי דירות התמורה 'תוספת שטח' בהתאם להסכם (מצב יוצא):

מצב יוצא (דירות תמורה) בהתאם להסכם					מצב קיים (דירות המוצא)				
חלק יחסי מצטבר לבעלים	שטח דירה אקוויוולנטי	מרפסת גג עליון	שטח חצר/מרפסת	שטח דירה (מ"ר)	חלק יחסי מצטבר לבעלים	החלק בזכויות הבניה	שטח דירה רשום והרחבת דירת פוליקר (מ"ר)	בעלים רשום	תת חלקה
30.16%	49.8		12	45	30.07%	1.76%	15.64	פוליקר	1
	49.8		12	45		5.46%	48.43	פוליקר	2
	93.6		14	88		5.46%	48.43	פוליקר	3
15.12%	93.6		14	88	13.90%	6.95%	61.64	שיינמן	4
9.12%	112.9		13.6	107.5	9.34%	9.34%	82.86	ברעם	5
9.12%	112.9		13.6	107.5	9.34%	9.34%	82.86	קוסטליץ	6
	93.6		14	88		6.95%	61.64	שיינמן	7
9.12%	112.9		13.6	107.5	9.34%	9.34%	82.86	אגמון	8
9.12%	112.9		13.6	107.5	9.34%	9.34%	82.86	קירן	9
						6.95%	61.64	פוליקר	10
9.12%	112.9		13.6	107.5	9.34%	9.34%	82.86	גולדשמיד	11
9.12%	112.9		13.6	107.5	9.34%	9.34%	82.86	וקס וירושלמי	12
	273.7	40	34	257.5		10.44%	92.61	פוליקר	13
	1237.9						887.19		

85. העולה מן האמור, חלקו היחסי המצטבר של פוליקר בתמורות 'תוספת שטח' במצב יוצא בהתאם להסכם - 30.16%, וחלקה היחסי המצטבר של שיינמן בתמורות אלה - 15.12%, עולה על חלקם היחסי בזכויות הבניה במצב הקיים, 30.07% ו-13.90%, בהתאמה. בנוסף, חלקן היחסי של כל אחת מהנתבעות בתמורות 'תוספת שטח' במצב יוצא בהתאם להסכם (9.12%) נמוך מחלקן היחסי בזכויות הבניה במצב הקיים, 9.34%.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

86. היקף הפגיעה - סך כל התמורות 'תוספת שטח' של הבעלים בהתאם להסכם עומד על 350.71 מ"ר (1,237.9 מ"ר (סך כל שטח הדירות אקוויוולנטי במצב יוצא) פחות 887.19 מ"ר (סך כל שטחי הדירות במצב קיים)).
87. בהתייחס לדירות פוליקר, סך כל שטח דירות התמורה אקוויוולנטי עומד על 373.3 מ"ר (49.8 + 49.8 + 273.7 מ"ר). בהתאם לחלקו היחסי המצטבר בזכויות הבניה במצב קיים (30.07%), זכאי פוליקר לדירות תמורה ששטחן הכולל עומד על 372.21 מ"ר (350.71 מ"ר \times 30.07% = 105.46 מ"ר + 266.75 מ"ר) (שטחן הכולל של דירותיו במצב קיים: 15.64 + 48.43 + 48.43 + 61.64 + 92.61 מ"ר). לפיכך, התמורה העודפת של פוליקר בנוגע לתמורות 'תוספת שטח' בהתאם להסכם עומדת על 1.09 מ"ר.
88. בהתייחס לדירות שיינמן, סך כל שטח דירות התמורה אקוויוולנטי עומד על 187.2 מ"ר (93.6 + 93.6 מ"ר). בהתאם לחלקה היחסי המצטבר בזכויות הבניה במצב קיים (13.90%), זכאית שיינמן לדירות תמורה ששטחן הכולל עומד על 172.03 מ"ר (350.71 מ"ר \times 13.90% = 48.75 מ"ר + 123.28 מ"ר) (שטחן הכולל של דירותיה במצב קיים: 61.64 + 61.64 מ"ר). לפיכך, התמורה העודפת של שיינמן בנוגע לתמורות 'תוספת שטח' בהתאם להסכם עומדת על 15.17 מ"ר.
89. בהתייחס לדירות הנתבעות, שטח כל דירת תמורה אקוויוולנטי עומד על 112.9 מ"ר. בהתאם לחלקה היחסי של כל אחת מהנתבעות בזכויות הבניה במצב קיים (9.34%), זכאיות כל אחת מהן לדירת תמורה ששטחה האקוויוולנטי עומד על 115.62 מ"ר (350.71 מ"ר \times 9.34% = 32.76 מ"ר + 82.86 מ"ר) (שטח כל דירה במצב קיים). לפיכך, נגרע מכל נתבעת חלקה בתמורות 'תוספת שטח' העומד על 2.72 מ"ר.
90. סיכום ביניים: בהתייחס ל'תוספת שטח' של דירות התמורה בבית המשותף החדש שייבנה, נפגע שוויון התמורות, הן ביחס לתמורות עודפות שניתנו לשיינמן ולפוליקר, הן ביחס לתמורות שהנתבעות זכאיות להן בהינתן חלקן היחסי בזכויות הבניה. שווי הפגיעה יידון להלן בפרק 'גובה הפיצוי הכספי'.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

תמורות 'תוספת שטח' מסוג חניה ומחסן

91. בהתאם להסכם, לבעלים תעמודנה 12 דירות מגורים.
92. בתוך כך, בהתאם לתוספת להסכם, חלף 5 הדירות שבבעלות פוליקר כיום (מצב קיים), יקבל פוליקר 3 דירות תמורה בבית החדש שייבנה: דירת גג (פנטהאוס), הכוללת איחוד שטח הדירה בקומת המרתף, שטח הדירה בקומה השניה ושטח הדירה בקומה השלישית (כיום), דירה בקומה הראשונה, ודירה בקומה השניה. בהתאמה, מספר דירות הבעלים בבית החדש יעמוד על 11 דירות מגורים.
93. בהתייחס לחניה, נקבע בהסכם כי "לכל דירה מדירות הבעלים תוצמד חניה אחת קונבנציונאלית עצמאית (לא חלק מחניה עוקבת), מקורה, תת קרקעית, שלא באמצעות שימוש במתקן אוטומטי ו/או מתקן מכאני (מכפיל וכיו"ב) או מתקן חניה אחר" (סעיף 7.7 להסכם).
94. אשר למחסן, נקבע בהסכם כי "ככל שיתאפשר מבחינה תכנונית לבנות מחסנים בקומות המרתף של הבניין, יבנה היזם מחסנים ולאחר הקצאת שני מחסנים לדירות היזם, יקצה אותם לבעלים של כל אחת מדירות הבעלים, עד להצמדת מחסן אחד לכל דירה מדירות הבעלים החדשות. כל יתר המחסנים שייבנו יהיו שייכים ליזם. יובהר כי ככל שייבנו מחסנים, הם יהיו ככל הניתן שווים בשטחם (בכל מקרה מחסני הבעלים לא יהיו קטנים ממחסני היזם) ולא פחות מ-4 מ"ר לכל שטח מחסן שיוצמד לדירות הבעלים החדשות" (סעיף 5.9 להסכם).
95. בהתאם לצו רישום הבית המשותף, הבית הוא בן 5 קומות וכולל "13 דירות".
96. בהתאם להסכם, הדירה שבבעלות פוליקר בקומת המרתף, המהווה 'חדר' ששטח רצפתו 15.64 מ"ר על פי צו הרישום (18 מ"ר בהתאם להיתר הבניה), אינה מזכה בחניה ובמחסן (מבלי לגרוע מחלקה היחסי בזכויות הבניה בבית המשותף). זאת, בהינתן מאפייניה השונים בהשוואה לדירות המגורים בבית המשותף, משבהתאם להסכם ייעודה לשמש חדר הסקה בקומת המרתף ולנוכח גודלה. כפי שעמד על כך



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

המומחה בחוות דעתו, "תכניות המרתפים החלות על הנכס וכן תכנית 3729'א' לרובע 4 אינן מתירות שימוש למטרה עיקרית ליחידה נפרדת במפלס המרתף, אלא אם כבר קיימת יחידה כזאת בהיתר בניה שניתן כדין". בנסיבות דנן, אין חולק כי "הנכס משמש בפועל כחדר מלח ואינו משמש למגורים" (סעיפים 2.11.5 ו-2.11.7 לחוות הדעת).

97. לפוליקר 4 דירות מגורים בבית המשותף ולכן זכאי ל-4 חניות ול-4 מחסנים שיוצמדו לדירות התמורה בבניין החדש שייבנה. עם זאת, אין חולק כי בהתאם לתוספות להסכם, דירות התמורה של פוליקר כוללות הצמדה של 3 חניות ושל מחסן אחד בלבד, תוך שיתאפשר לפוליקר לבחור הראשון המחסן (ראו גם, סעיף 5 לתוספת להסכם מיום 8.8.2021). כפי שהבהיר המומחה במענה לשאלות הבהרה, ויתור פוליקר על 3 מחסנים שהוא זכאי להם בהתאם למנגנון התמורות על פי ההסכם נעשה על מנת לאפשר לכל בעלי הדירות האחרים בבית המשותף לקבל מחסן. כלשון המומחה, "בחנית הבקשה להיתר מעלה כי לגבי המחסנים במרתף, אין יתרון כלכלי מהותי בבחירה הראשונה של המחסן, כאשר ויתור [פוליקר] על מחסנים שמקבלת כל דירה קיימת, ביחס ל-3 דירות קיימות, מאפשר ליתר הדירות הקיימות בבית המשותף לקבל כל אחת מחסן" (סעיף 5.7 בעמוד 9 למענה המומחה לשאלות הבהרה). כפי הצהרת נציג החברה היזמית במעמד הדיון, בפועל "יש מחסן לכל דירה" (פרוטוקול דיון מיום 18.9.2024, עמוד 20 שורה 14).

98. טיכום ביניים: בהתייחס לתמורות 'תוספת שטח' מסוג חניה ומחסן שיוצמדו לדירות התמורה של הבעלים בבית המשותף החדש שייבנה, לפוליקר תמורה פחותה של 1 חניה ו-3 מחסנים. ערה אני לכך שפוליקר מחל על תמורות אלה בהתאם להסכם. אולם, במסגרת בחינה טענת הנתבעות לפגיעה בשוויון התמורות מחמת תמורות עודפות לפוליקר, ברי כי יש לבחון מכלול התמורות שהוא זכאי להן בהתאם להסכם על פי אמות המידה החלות על כלל בעלי הדירות בבית המשותף. שווי הפגיעה יידון להלן בפרק 'גובה הפיצוי הכספי'.



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

תמורות 'תוספת אחרת'

99. בהתאם לכתב מינוי המומחה המוסכם, בחינת הפגיעה בשוויון התמורות תהא ביחס לכלל רכיבי התמורה הניתנים לבעלי הדירות בהתאם להסכם. לצד תמורות 'תוספת שטח' לבעלים, נקבעו בהסכם תמורות שהן 'תוספת אחרת'. לטענת הנתבעות, פוליקר ושיינמן נהנים מתמורות 'תוספת אחרת' (החברה היזמית נושאת בעלותן) בעניינים הבאים, העולות כדי פגיעה בשוויון התמורות: עליה בקומות ביתר ממיקום דירותיהם הנוכחיות, מימון מפרט טכני משודרג בדירת הפנטהאוס (פוליקר), מימון שירותי ייעוץ אדריכלי ושירותי ייעוץ משפטי (פוליקר), מימון שירותי אריזה והובלה (פוליקר), מימון דמי שכירות בתקופה הבניה בגין דירת החדר שבקומת המרתף (פוליקר), ונשיאה בתשלומי מס החלים על שיינמן ופוליקר בשל היותם בעלים של יותר מדירה אחת בבית המשותף. אתייחס למחלוקות בעניינים אלה, כסדרם.

עליה בקומות שאינה אחידה

100. בהתאם להסכם, דירות התמורה של הבעלים תמוקמנה שתי קומות מעל מיקומן הנוכחי. בהתאם ללוח התמורות, דירות התמורה של פוליקר ושל שיינמן אינן משמרות מנגנון העליה בקומות כפי שנקבע בהסכם, כמפורט בטבלה להלן:

תת חלקה	בעלים רשום	מצב קיים		מצב יוצא (דירות התמורה)		הפרש קומות	עליה עודפת / פחותה
		שטח דירה (מ"ר)	קומה	שטח דירה אקוויולנטי (מ"ר)	קומה		
1	פוליקר	15.64	-1		7	8	6+
2	פוליקר	48.43	0	49.8	1	1	1-
3	פוליקר	48.43	0	49.8	2	2	
4	שיינמן	61.64	0	93.6	2	2	
5	ברעם	82.86	1	112.9	3	2	
6	קוסטליץ	82.86	1	112.9	3	2	
7	שיינמן	61.64	1	93.6	6	5	3+
8	אגמון	82.86	2	112.9	4	2	
9	קירן	82.86	2	112.9	4	2	
10	פוליקר	61.64	2		7	5	3+
11	גולדשמיד	82.86	3	112.9	5	2	
12	וקס וירושלמי	82.86	3	112.9	5	2	
13	פוליקר	92.61	3	273.7	7	4	2+



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

101. כעולה מנתוני הטבלה, אחת מ-2 הדירות שבבעלות שיינמן נהנית מעליה עודפת של 3 קומות (עליה של 5 קומות במקום 2 קומות). אשר לפוליקר, אחת מ-5 הדירות שבבעלותו נפגעת בשל עליה פחותה של קומה אחת (במקום 2 קומות), ו-3 דירות אחרות המאוחדות לדירה אחת (דירת הגג), נהנות מעליה עודפת כדלקמן: 6 קומות ביחס לדירת המרתף (עליה של 8 קומות במקום 2 קומות), 3 קומות ביחס לדירה בקומה השניה (עליה של 5 קומות במקום 2 קומות), ו-2 קומות ביחס לדירה בקומה השלישית (עליה של 4 קומות במקום 2 קומות).
102. בהתייחס לדירת פוליקר בקומת המרתף ('חדר הסקה' על פי היתר הבניה המשמש בפועל 'חדר מלח'), סבורני כי אין בעליה בקומות בגין ניווד שטח זה (18 מ"ר) מקומת המרתף לטובת שטחה הכולל של דירת מגורים המהווה דירת תמורה של פוליקר, משום תמורה עודפת.
- אבאר מסקנתי זו:
103. אין חולק, כי דירת החדר במרתף שבבעלות פוליקר שונה במאפייניה מדירות המגורים בבית המשותף, כאמור לעיל. בשל כך ובהתאם להסכם, פוליקר אינו זכאי בגינה לתמורות מסוג חניה ומחסן שזכאים להם הבעלים ביחס לכל אחת מדירות המגורים בבית המשותף.
104. יתרה מזאת, פוליקר אינו יכול ליהנות מהגדלה יחסית של שטח דירת החדר במרתף כיחידה עצמאית ונפרדת בהתאמה להגדלת שטחי דירות המגורים (דירות התמורה), הגם שלכל הדירות בבית המשותף חלק יחסי (שונה) בזכויות הבניה ובהתאם לתכניות החלות על הבית המשותף. זאת, בשל מגבלה בתכנית החלה על הבית המשותף. כלשון המומחה בחוות הדעת, "בתכנית ע/1 למרתפים קיימת מגבלה של 12 מ"ר למחסן, בהצמדה לדירה, ללא אפשרות של מחסן עצמאי כיחידה נפרדת הניתנת לרישום כחלקת משנה בעתיד" (סעיף 2.11.12 בעמודים 9-10 לחוות דעת המומחה; ראו גם: עדות המומחה, פרוטוקול דיון מיום 18.9.2024, עמוד 3 שורות 21-25).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

105. לנוכח מגבלות תכנוניות כאמור לעניין תוספת שטח לדירת חדר בקומת מרתף, אשר לא נסתרו על ידי הנתבעות, התמורות המקובלות בגין דירת חדר בקומת המרתף שאינה דירה למגורים, במסגרת ביצוע פרויקט תמ"א 38, הן פיצוי כספי המשקף פוטנציאל ההגדלה בהתאם לחלקה היחסי בזכויות הבניה או שדרוג זכויות הבעלים לדירת מגורים מעל הקרקע המביא בחשבון השווי של הדירה בקומת המרתף כזיכוי כספי לעניין שווי דירת המגורים (חוות דעת המומחה, שם; סעיף 4.1 בעמוד 7 למענה המומחה לשאלות הבהרה; עדות המומחה, פרוטוקול דיון מיום 25.7.2024, עמוד 5 שורות 38-41; פרוטוקול דיון מיום 18.9.2024, עמוד 8 שורות 31-39). ראו בעניין זה גם: עש"א (מחוזי ת"א) 5233-11-22 דרמר נ' ברונפמן, פסקה 27 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (3.5.2023) (להלן - עניין ברונפמן); תיק מפקח על רישום מקרקעין (ת"א) 5/645/2022 בר ישראל נ' עזבון המנוח טרם מיכאל ז"ל, פורסם ב"נבו" (24.9.2024) (להלן - עניין בר ישראל); לעניין השונויות בין התמורה שזכאי לה בעלים של יחידת מחסן בקומת מרתף בבית משותף לבין התמורות שזכאים לה בעלים של דירות מגורים בבית המשותף - עש"א (מחוזי ת"א) 48996-10-18 כלב נ' בן אורי (1973) חברה לעבודות ציבוריות ובניין בע"מ, פסקה 19 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (9.12.2018).

106. לפיכך, בהעדר היתכנות תכנונית להקצאת יחידה עצמאית ונפרדת בגין דירת החדר במרתף שבבעלות פוליקר (הכוללת תוספת שטח המשקף חלקה היחסי של הדירה בזכויות הבניה בהתאם לתכנויות החלות על הבית המשותף), בהצטרף להעדר זכאות לתמורות 'תוספת שטח' מסוג חניה ומחסן בגין דירה זו, סבורני כי אין בניוד זכויות דירת המרתף שבבעלות פוליקר לטובת דירת תמורה מגורים בגין דירה אחרת שבבעלותו בבית המשותף - בהלימה לחלופות מקובלות שנקבעו בפסיקה לעניין זכויות בעלים של יחידת מחסן בקומת מרתף בבית משותף במסגרת ביצוע פרויקט תמ"א 38 - משום תמורה עודפת לעניין עליה בקומות (ראו גם: עדות המומחה, פרוטוקול דיון מיום 18.9.2024, עמוד 10 שורות 37-41 ועמוד 11 שורות 1-3).

107. טיכום ביניים: בהתייחס לתמורות 'תוספת אחרת' מסוג עליה בקומות, לשיינמן תמורה עודפת בשל עליה של 3 קומות ביחס לאחת משתי הדירות שבבעלותה בבית



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

המשותף. לפוליקר תמורה פחותה של ירידה בקומה אחת, וכך תמורה עודפת בשל עליה של 3 קומות ועליה של 2 קומות ביחס לדירות שבבעלותו בבית המשותף. שווי הפגיעה יידון להלן בפרק 'גובה הפיצוי הכספי'.

מפרט טכני של דירות בעלים

108. בהתאם להסכם, הבית המשותף הקיים שנבנה בתחילת שנות ה-60 של המאה הקודמת ייהרס וייבנה תחתיו בניין חדש הכולל דירות חדשות שיוקצו לבעלים ולחברה היזמית. בהתאם להוראות סעיף 5.6 להסכם "רמת המפרט הטכני של דירות הבעלים תהא על פי המפרט הטכני המצורף (נספח ז') ובכל מקרה רמתו לא תפחת מרמת המפרט הטכני הסטנדרטי של דירות היזם (לא כולל דירות גן ודירות גג), אולם מובהר בזה כי היה והיזם ישפר חלק כלשהו במפרט הטכני הסטנדרטי בדירות היזם בהתאם לדרישת רוכשי יחידות מהיזם ובתמורה לתשלום נפרד שיקבל היזם ממבקש השינוי עבור השיפור במפרט הסטנדרטי, אזי לא יהיו הבעלים זכאים לקבלת אותו מפרט משופר מהיזם." בתוך כך, נקבע בסעיף 11.1 להסכם, כי בעלי הדירות רשאים לבקש החברה היזמית לבצע עבורם שינויים פנימיים בדירות החדשות "בני ביצוע מבחינה הנדסית" (הזזת מחיצות וקירות פנימיים, ביטולם, הזזת נקודות חשמל, מים, אינסטלציה, תקשורת, מיקום דלתות פנים, מיקום מפסקים), אשר אינם כוללים תוספת ביחס למפרט הטכני שיאושר. זאת, ללא תשלום ובפרק הזמן הקבוע בסעיף זה. לצורך תכנון והזמנת השינויים, זכאים בעלי הדירות לפגישות ייעוץ עם מעצב פנים מטעם החברה היזמית, כמפורט בסעיף 11.2 להסכם.

109. אשר לפוליקר, העתיד לקבל 3 דירות מגורים חלף 5 הדירות שבבעלותו כיום, נקבע בסעיף 9 להסכם פוליקר, בהתייחס לדירת הגג המאוחדת, כי זו תבנה "עם חדר המלח הקיים היום בדירה הנוכחית של הבעלים [פוליקר] המצויה בפרטר הבניין, סאונה רטובה ופרקט מעץ אמיתי בכל החדרים מלבד חדרי הרחצה. על אף האמור בסעיף 11 להסכם, מובהר כי ביחס לדירת הגג של הבעלים, יהיה זכאי הבעלים



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

- להזמין שינויים ללא עלות כאמור בסעיף 11.1 בהסכם עד למועד יציאת הדירה הנ"ל [שינוי מועד הזכות לבצע השינויים]."
110. לטענת הנתבעות, מימון החברה היזמית בניית חדר מלח וסאונה רטובה בדירת הגג של פוליקר וחפוי רצפת הדירה בפרקט עץ מהווים תמורה עודפת הניתנת לפוליקר, העולה כדי פגיעה מהותית בשוויון התמורות.
111. הדין עם הנתבעות. כפי שצינתי לעיל, יש לקיים עקרון שוויון התמורות אף ביחס לתמורות 'תוספת אחרת' שעניינן הטבה כלכלית הניתנת לבעלי הדירות במסגרת ביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף. בכלל זאת, מתן מפרט טכני אחיד לכלל דירות המגורים הקיימות בבית המשותף, כפי המנגנון שנקבע בענייננו בסעיפים 11.1-11.2 להסכם. חדר מלח, חדר סאונה וחפוי הרצפה בפרקט עץ אינם נמנים עם רכיבי המפרט הטכני הקבוע בהסכם, אלא מהווים תוספות ייחודיות החורגות ממנו. בתוך כך, סבורני כי בעלים של דירה בבית משותף, שבדירתו מערכות ומתקנים ייחודיים (שאינם התאמות לאדם עם מוגבלות), כדוגמת סאונה, ג'קוזי, מערכת 'בית חכם', חדר עבודה אקוסטי ומטבח יוקרה עם מכשירים אינטגרליים מתקדמים, אינו זכאי למימון התקנתם בדירתו החדשה. לדידי, מימון כאמור הניתן באופן פרטני לבעל דירה בבית משותף, אינו נמנה עם התמורות המקובלות בביצוע פרויקט תמ"א 38, משאינו מתחייב מאופי הפרויקט, ולכן בבחינת תמורה עודפת העולה כדי פגיעה בשוויון התמורות.
112. בנסיבות דנן, התחייבות החברה היזמת לבנות בדירת הגג של פוליקר חדר מלח וסאונה רטובה ולחפות רצפת הדירה בפרקט עץ אמיתי, מהווה תמורה עודפת העולה כדי פגיעה מהותית בשוויון התמורות. שווי הפגיעה יידון להלן בפרק 'גובה הפיצוי הכספי'.

שירותי ייעוץ אדריכלי

113. לטענת הנתבעות, פוליקר נהנה מתמורה עודפת בשל קבלת שירותי אדריכלות שאינם ניתנים לבעלי הדירות האחרים, העולה כדי פגיעה בשוויון התמורות.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

114. בהתאם לסעיף 11.2 להסכם, זכאים בעלי הדירות בבית המשותף לפגישות ייעוץ עם מעצב פנים מטעם החברה היזמית, לצורך תכנון והזמנת השינויים הפנים דירתיים שהם זכאים להם על פי ההסכם. בהתאם לסעיף זה נקבעה מגבלה להיקף פגישות הייעוץ "עד שלוש פגישות בנות שעתיים כל אחת". בהסכם פוליקר נקבע בהתייחס לסעיף זה: "מובהר כי לשם התכנון יישא היזם בעלויות שירותיו של האדריכל מעוז פרייס".

115. כאמור בחוות דעת המומחה, שלא נסתרה על ידי הנתבעות, "הוצגה טענת התובעים לפיה האדריכל מעוז פרייס הוא מעצב הפנים מטעם היזם ... מדובר בהבהרה ולא בתוספת מיוחדת של דירת הגג" (סעיף 2.15.7 בעמוד 20 לחוות הדעת). עוד כלשון המומחה, "כפי שהובהר במענה לטענות הנתבעות, אדריכל מעוז פרייס הוא אדריכל הפרויקט, כך שאין מדובר באדריכל חיצוני לפרויקט, והייעוץ בפועל ניתן על פי רוב על ידי עובדי המשרד ולא בהכרח על ידי מנהל המשרד עצמו" (סעיף 4 בעמוד 4 למענה המומחה לשאלות הבהרה).

116. לפיכך, לא מצאתי תימוכין לטענת הנתבעות כי בעניין זה נהנה פוליקר מתמורה עודפת. אוסיף, למעלה מן הצורך, כי בנסיבות שבהן לפוליקר 5 דירות בבית המשותף העתידות להפוך ל-3 דירות מגורים, אין במתן שירותי אדריכלות נוספים לפוליקר, כדי ללמד פגיעה מהותית בשוויון התמורות. זאת, לנוכח השונויות המהותית הקיימת בעניין זה בין פוליקר (בעלים של 5 דירות בבית המשותף) לבין בעלי הדירות האחרים.

שירותי ייעוץ משפטי

117. אשר לטענות הנתבעות כי החברה היזמית נושאת בעלות ייעוץ משפטי שניתן לפוליקר בלבד המהווה תמורה עודפת, הנני לדחותה בהעדר תימוכין לאמור בהסכם, לרבות בהסכם פוליקר (ראו גם: סעיף 2.15.6 בעמוד 20 לחוות דעת מומחה; סעיף 3 בעמוד 4 למענה המומחה לשאלות הבהרה; עדות המומחה, פרוטוקול דיון מיום 18.9.2022, עמוד 5 שורות 32-36).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

118. למעלה מן הצורך, אוסיף כי התחייבות חברה יזמית לשאת בעלות ייעוץ משפטי לבעלים של יותר מדירה אחת בבית משותף, לצורך מתן הסכמתו לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית משותף, עשויה להיות סבירה ומקובלת בנסיבות העניין. זאת, לנוכח השוני המהותי במעמדו הקנייני ובהיקף זכויותיו בבית המשותף בהשוואה לבעלי הדירות האחרים, המשליך על היקף הסיכונים ומורכבות ההתקשרות בהסכם, על השלכותיה המשפטיות והכלכליות, באופן המצדיק בחינה פרטנית של ההסכם בעניינו.

שירותי הובלה של תכולת דירות הבעלים

119. לטענת הנתבעות, פוליקר נהנה מתמורה עודפת בשל קבלת שירותי הובלה שאינם ניתנים לבעלי הדירות האחרים, העולה אף היא כדי פגיעה מהותית בשוויון התמורות.

120. בהתאם להוראות סעיף 8.5 להסכם, מתחייבת החברה היזמית להתקשר עם חברת הובלות, "אשר תארוז, תוביל ותפרוק את תכולת הדירות של הבעלים, המתגוררים בבניין או של הבעלים שאינם מתגוררים בבניין אך בדירתם הנוכחית מצויה תכולה המחייבת פינוי, מהדירה הנוכחית לדירה החליפית וממנה לדירה החדשה. לחלופין, "בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של היזם", מתחייבת החברה היזמית לשאת בעלויות ההובלה, "עד לסך כולל של 8,000 ש"ח + מע"מ (4,000 ש"ח לכל כיוון הובלה) ... כנגד חשבונית מס כדין שתוצא על שם היזם". בהתאם להוראות סעיף 8.6 להסכם, "ככל ובעת הזמנת ההובלה יצביע מי מבין הבעלים של פרטי ריהוט בעלי שווי כספי ממשי, המחוברים לדירה הקיימת, יממן היזם את פירוקם והרכבתם מחדש בדירה החדשה".

121. בסעיף 6 להסכם פוליקר, נקבע בעניין זה כי "ביחס לסעיף 8.5 בהסכם - מובהר כי היזם יישא בעלויות ההובלה של כל הציוד בדירותיו הנוכחיות של הבעלים [פוליקר], לרבות פינוי מקררי סאב זירו וציוד אולפן באמצעות מנוף במידה ויידרש. ככל שייבחר היזם לשאת בעלויות ההובלה שיהיו לבעלים חלף התקשרותו



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

ישירות עם חברת הובלות, מובהר כי ביחס לדירותיו של הבעלים לא יוגבל סכום הוצאות ההובלה שיישא בו היזם, ובלבד שתומצא חשבונית מס כדין על שם היזם".

122. הנני לדחות טענת הנתבעות למתן תמורה עודפת בעניין זה, משבהתאם להסכם זכאים כל בעלי הדירות למימון שירותי הובלה הכוללים אף "פינוי ריהוט בעל שווי כספי ממשי". אשר להתחייבות החברה היזמית לממן שירותי ההובלה של תכולת דירות פוליקר ללא מגבלת סכום (ככל שתבכר החברה היזמית החלופה של נשיאה בעלות שירותי ההובלה חלף ביצוע ההובלה על ידי חברת הובלות מטעמה), איני סבורה כי המדובר בתמורה עודפת העולה כדי פגיעה מהותית בשוויון התמורות. זאת, משלכתחילה בבעלות פוליקר 5 דירות בבית המשותף (מתוכן 4 דירות מגורים), ובשים לב כי אף הוא נדרש להמצאת חשבונית מס, תנאי למימון החברה היזמית הוצאותיו כאמור. כלשון המומחה בחוות דעתו, "להערכתי, בהתחשב בכך שלמר פוליקר 5 חלקות משנה, בעדם הוא מקבל 3 דירות מגורים, הרי שגם אם קיימת תוספת מיוחדת בגין סעיפים 11.1 ו-11.2 להסכם התמ"א, הרי שהיא במכלול זכויות פוליקר אינה חריגה ו/או בעלת שווי כלכלי מהותי", אשר לא נסתרה על ידי הנתבעות.

דמי שכירות בתקופה הבניה

123. לטענת הנתבעות, פוליקר נהנה מתמורה עודפת בשל זכאות לדמי שכירות בגין דירת החדר שבקומת המרתף, העולה כדי פגיעה מהותית בשוויון התמורות.

124. בהתאם להוראות סעיף 8.1 להסכם, בתקופת הבניה כהגדרתה בסעיף זה "יישא היזם בהוצאות דמי שכירות בגין שכירת דירות חלופיות לכל אחד מיחיד הבעלים, בסכום חודשי שיקבע על ידי השמאי [הוגדר בסעיף 2 להסכם, "שמאי מקרקעין מוסמך שימונה בהסכמה על ידי ב"כ הצדדים ויפיע ברשימת השמאים המוכרים ...]" בסמוך להודעת הפינוי ... ואשר ימונה להעריך את ערכם של דמי השכירות שהיו מתקבלים בגין כל אחת מהדירות הנוכחיות בהתאם למצבה, בתנאי שוק



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

- חופשיים ובנטרול השפעות של הפרויקט ו/או של פרויקטים הנבנים בסביבות הבניין. היזם יישא בשכר טרחתה השמאי".
125. בסעיף 7 להסכם פוליקר, נקבע בהתייחס לסעיף 8.1 להסכם, כי "להסרת ספק, היזם יישא בדמי שכירות כאמור עבור כל אחת מדירותיו הנוכחיות של הבעלים".
126. הנני לדחות טענת הנתבעות למתן תמורה עודפת בעניין זה, משהוראות ההסכם והסכם פוליקר כאמור מתיישבות עם עקרון שוויון התמורות. ככל שבמסגרת הסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית משותף נכונה חברה יזמית לשלם לבעלי הדירות בבית המשותף דמי שכירות בתקופת הבניה, הטבה כלכלית זו תעמוד לכלל בעלי הדירות בהלימה לייעוד הדירה (מגורים, משרד, מסחר, אחסנה) ולגודלה. כפי שנקבע בהסכם, שמאי מקרקעין מוסמך שימונה בהסכמת הבעלים הוא שיעריך גובה דמי השכירות של כלל הדירות בבית המשותף, בהתאם לכללי שמאות מקובלים ולמשתנים מוסכמים (מצבה הנוכחי של הדירה ותנאי שוק חופשיים בנטרול השפעת הפרויקט ופרויקטים הנבנים בסביבה), שהם משתנים סבירים ומקובלים בנסיבות העניין.
127. סיכום ביניים: בהתייחס לתמורות 'תוספת אחרת' שעניינן מפרט טכני משודרג לדירת הגג של פוליקר (בניית חדר מלח וסאונה רטובה וחיפוי רצפת הדירה בפרקט עץ אמיתי), המדובר בתמורה עודפת העולה כדי פגיעה מהותית בשוויון התמורות. מנגד, הוראות ההסכם והסכם פוליקר לעניין מימון שירותי ייעוץ אדריכלי, מימון שירותי אריזה והובלה, ותשלום דמי שכירות בגין כלל הדירות בבית המשותף, אינן מלמדות מתן תמורה עודפת לפוליקר ופגיעה מהותית בשוויון התמורות. בנוסף, לא הוכח מימון ייעוץ משפטי לפוליקר.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

נשיאת החברה היזמית בתשלומי מס

128. בהתאם להוראות סעיף 17.2.7 להסכם, "בכפוף לאמור בסעיף 3.12 לעיל [מסדיר השימוש בפטור העומד למי מהבעלים בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963], היזם ישלם את מלוא מס השבח, במועד ע"פ כל דין, ומבלי לגרוע מכל זכות שבדין להגיש השגה ו/או ערר על החיוב, בגין העסקה נשוא הסכם זה, אשר חובת תשלומו, ע"פ החוק, חלה על הבעלים. למען הסר ספק, בכפוף להוראות סעיף 3.12 לעיל, ומבלי לגרוע מיתר התחייבויותיו, היזם מתחייב לשלם באופן בלעדי וללא יוצא מן הכלל את מלוא סכומי מס השבח אשר יחולו בגין כל אחת מתתי החלקות המפורטות בסעיף 4.24 לעיל".

129. בהתאם להוראות סעיף 4.24 להסכם, הצהיר היזם "כי הוא מודע לכך שבהתאם לנסח הרישום המצורף נספח א' להסכם זה, ה"ה יהודה פוליקר הינו הבעלים של תתי החלקות 1, 2, 3, 10 ו-13 בבניין הקיים, וכי הגב' נאוה שיינמן הינה הבעלים של תתי החלקות 4 ו-7 בבניין הקיים, ועל כן הם אינם זכאים לפטור ממס שבח ו/או מע"מ שרותי בניה ו/או כל מס אחר לו זכאים יתר בעלי הדירות. עם זאת ועל אף הקבוע בהוראות הסכם זה וכהוראה גוברת, היזם מתחייב, כי יישא באופן בלעדי בכל תשלומי המיסים, ללא יוצא מן הכלל, אשר יחולו בגין כל תתי החלקות הנ"ל במסגרת הפרויקט".

130. בסעיף 5 להסכם פוליקר, נקבע כי "על אף האמור בסעיף 4.24 ו/או בסעיף 17.2.7 להסכם ו/או בכל מקום אחר בהסכם, היזם יישא בעלויות כל המסים שיחולו על הבעלים [פוליקר] בקשר לפרויקט עד לסך של 1.25 מיליון ש"ח. יעלה סכום המיסים על הסך הנ"ל, יישא בהפרש הבעלים במועדים על פי דין ובאופן שלא יעכב את ביצוע הפרויקט".

131. לטענת הנתבעות, הואיל ופוליקר ושיינמן הם בעלים, בנפרד, של מספר דירות בבית המשותף, עתידים אך הם לחוב בתשלומי מס במסגרת ביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף. לפיכך, התחייבות החברה היזמית לשאת בעלויות כל המסים שיחולו על הבעלים במסגרת ביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף, עולה כדי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

תמורה עודפת לפוליקר ולשיינמן, משבאה על חשבון כל בעלי הדירות האחרים בבית המשותף, אשר יכלו חלף זאת לקבל תמורה גדולה יותר מהחברה היזמית. אין בידי לקבל הטענה.

132. בהתאם להוראות סעיף 5.11 להסכם "מובהר ומוסכם, כי הבעלים לא יידרשו לשאת בתשלום כלשהו בגין התקשרותם עם היזם בהסכם זה, אלא אם נאמר אחרת במפורש בהסכם זה". נוסח מקובל ושכיח בהסכמים מסוג זה, בהינתן התחייבות יזמים בפרויקטים המבוצעים מכוח תמ"א 38 לממן כלל העלויות הכרוכות בביצוע הפרויקט. זאת, ברוח הוראות תמ"א 38 המעניקה לבעלי דירות בבית משותף וליזם תמריצים כלכליים על מנת לעודד בעלי הדירות לחזק הבית המשותף מפני רעידות אדמה בהתאם לתמ"א 38 מבלי שיידרשו לשאת בעלות כספית בשל כך. הוראה בהסכם, לפיה הבעלים פטורים מתשלום כלשהו במסגרת ביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף, אשר בצדה התחייבות החברה היזמית לשאת בכל תשלומי המסים ככל שיחולו במסגרת ביצוע הפרויקט, לרבות חבות במס של מי מבעלי הדירות, מתכתבת עם רציונל זה שתכליתו כאמור להבטיח הוצאה לפועל של הפרויקט. חיוב בעלים של מספר דירות בבית משותף לשאת בתשלומי מס הנובעים מבעלותו במסגרת ביצוע פרויקט תמ"א 38, משמעו הטלת חבות כספית עליו בשונה מיתר בעלי הדירות בבית המשותף הפטורים מתשלום כלשהו במסגרת ביצוע הפרויקט. בבחינת תמורה פחותה לבעלים זה העולה כדי פגיעה בשוויון התמורות בעניינו.

133. נדרשה לכך כבוד המפקחת הבכירה ד' קציר ברין, בקבעה בעניין זה בסכסוך שבא לפני, לאמור: "המדובר בפרויקט במסגרתו בעלי הדירות אינם משלמים דבר (קרי: ככל שיש חבות במס היא משולמת על ידי היזם), על כן, זכאית התובעת 2 להטבה זו ביחס ל-2 דירותיה. התמורה בהסכם, לדידי, מתבטאת בכך שאיש מבעלי הדירות בבית אינו נדרש לשלם מיסוי בגין מימוש הפרויקט ובכלל זאת התובעת 2, ועל כן אין מדובר 'בתמורה עודפת'" (תיק מפקח על רישום מקרקעין (ת"א) 5/849/2020 ברונפמן נ' דרמר, פסקה 88 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (13.9.2022)). ערעור בעניין זה נדחה על ידי בית משפט שלערוור, כבוד השופטת ל' ביבי, בקבעה לאמור: "המערערות, שלכל אחת מהן דירה אחת, אינן שוות למשיבה 2 שעל שמה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

רשומות שתי דירות, ומשכך אין מקום לטענה ולפיה הופלו למולה. בדומה לא מצאתי להתערב בקביעות המפקחת ולפיהן אין בנשיאת היזם בתשלום המיסוי בעבור המשיבה 2 כמו גם באפשרות שניתנה לה להיעזר ביעוץ אדריכלי - כדי להוות תמורה עודפת למשיבה 2. זאת משלא נסתר על ידי המערערות קביעות המפקחת ולפיהן מדובר בגזירה שווה, אשר ננקטה כלפי כל הדיירים אשר בהתאם להוראות הסכם התמ"א אינם נושאים בעלויות כלשהן בגין הפרויקט וניתנה להם אפשרות להיעזר ביעוץ אדריכלי" (עניין ברונפמן, פסקה 27 לפסק הדין).

134. לנוכח האמור, סבורני כי הוראת סעיף 5 להסכם פוליקר דווקא מרעה מצבו ביחס להסכם ומהווה פגיעה מהותית בשוויון התמורות בעניינו.

ג. הסעד בגין פגיעה בשוויון התמורות

135. בין התובעים לבין הנתבעת 1 באה הסכמה, מושא פסק הדין החלקי, לפיה ככל שייקבע כי במסגרת ביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף בהתאם להסכם נפגע שוויון התמורות בעניין הנתבעת, הסעד (התרופה לפגיעה) יהא על דרך פיצוי כספי שישולם לנתבעת על ידי החברה היזמית.

136. הנני להחיל מנגנון הפיצוי הכספי אף בעניין הנתבעת 2, משסבורני כי הסעד למתן תמורות עודפות, כבעניינו, הוא על דרך של תשלום פיצוי כספי. זאת, הן משהנתבעת 2 לא טענה (בכתב ההגנה ובכלל) לחלופה קונקרטית אפשרית אחרת לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף התואמת התנגדותה (עניין זלינגר, פסקה 22 לפסק הדין), הן בבכרי הוצאה לפועל של פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף על פי ההסכם, חלף דחיית התביעה והשבת בעלי הדירות ל'נקודת ההתחלה'.

137. כפי שעמדתי על כך בעניין שטיין, תביעה לאישור פרויקט תמ"א 38 בבית משותף בשל סירוב מיעוט מקרב בעלי הדירות לביצועו, באה לפתחו של המפקח על רישום מקרקעין לאחר דרך חתחתים בת שנים רבות שעוברים בעלי הדירות בבקשם לקדם ביצוע הפרויקט בבית המשותף. ראשיתה, בהתנעת המיזם, גיוס כלל בעלי הדירות, שכירת שירותים של אנשי מקצוע לביצוע בדיקות הקשורות בהיתכנות ביצוע



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

הפרויקט על כלל השלכותיו, לרבות מכרז יזמים, עובר לניהול משא ומתן עם חברה יזמית נבחרת, סופו חתימה על הסכם המסדיר זכויות הצדדים והתחייבויותיהם, וכלה בהגשת בקשה להיתר בניה התואמת דרישות מוסד התכנון, וקבלת היתר בניה בתנאים המהווה תנאי סף לבירור התביעה לפני המפקח. כל זאת, בהינתן לכתחילה התכלית שבבסיס תמ"א 38 והאינטרס הציבורי המוגן מכוחה, להבטיח עמידות בתים משותפים בישראל מפני רעידות אדמה לצורך היערכות לתרחיש של רעידת אדמה, ולא השאת רווחי בעלי הדירות (שם, פסקה 84 לפסק הדין). כפי שהוסיף וקבע בית המשפט בעניין דורפברגר, "עניינם של בעלי הדירות בשיפור מצבם, באמצעות הענקת התמריצים הכלכליים ליזם, אינו חלק מתכליתה של תמ"א 38, אלא הוא פועל יוצא של האינטרס הציבורי לחיזוק המבנים, ומדובר באמצעי בלבד להשגת מטרה זו" (שם, פסקה 31 לפסק הדין).

138. אפנה, אפוא, להערכת שווי הפגיעה הכספית שנגרמה לנתבעות בגין תמורות עודפות ותמורות פחותות שניתנו בהתאם להסכם.

ד. גובה הפיצוי הכספי

139. בגדרי ההסכם תמורות עודפות שניתנו לשיינמן ולפוליקר בהשוואה לתמורות שניתנו לכל אחת מהנתבעות, לצד תמורות פחותות שניתנו לפוליקר, כמפורט בהרחבה לעיל. אעמוד להלן על הערכת שווי הפגיעה הכספית שנגרמה לנתבעות, בהתייחס לכל אחד מעניינים אלה.

תמורה 'תוספת שטח'

140. בהתייחס ל'תוספת שטח' של דירות התמורה בבית המשותף החדש שייבנה בהתאם להסכם, הוריתי כאמור כי נפגע שוויון התמורות, הן ביחס לתמורות עודפות שניתנו לשיינמן ולפוליקר, הן ביחס לתמורות שזכאיות להן כל מהנתבעות בהינתן חלקן היחסי בזכויות הבניה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

141. בהתאם לחוות דעת המומחה, שווי 1 מ"ר בנוי אקוויוולנטי בבית המשותף עומד על סך של 57,500 ש"ח, בהתחשב בהאטה ניכרת ומגמת ירידת מחירים במועד מתן חוות הדעת ובמיקום הבית המשותף, ובהתבסס על דיווחי עסקאות בסביבת הבית המשותף (סעיפים 11.1-11.2 בעמודים 112-114 לחוות דעת המומחה). במענה לשאלות הבהרה, הוסיף המומחה והבהיר כי השווי שנקבע ל-1 מ"ר בנוי אקוויוולנטי "לא הביא בחשבון את המלחמה בפרצה ביום 7.10.2023, שכן לא ברורה השפעתה לאורך זמן. המגמה של האטה בשוק החלה עוד קודם לפרוץ המלחמה" (סעיף 1.2 בעמוד 1 למענה המומחה לשאלות הבהרה).

142. לטענת התובעים והנתבעת 1, אין לאמץ 'מועד עריכת חוות דעת המומחה' (דצמבר 2023) כמועד הקובע לעריכת השומה. לשיטת התובעים, המועד הקובע לעריכת השומה הוא 'מועד החתימה על ההסכם', ולכן יש להפחית שיעור של 18%-20% משווי 1 מ"ר בנוי שקבע המומחה בחוות דעתו. מנגד, טענה הנתבעת 1 כי יש להעמיד המועד הקובע לעריכת השומה על 'מועד התשלום', לחלופין, 'מועד הגשת חוות דעת המומחה מטעם הנתבעת 1' (במצורף לכתב ההגנה), ולחלופי חילופין, 'מועד הגשת התביעה'. זאת, מבלי לציין במפורש שווי 1 מ"ר בנוי בהתאם לכל אחת מהחלופות, אלא תוך הפניה לשגיאות שנפלו כנטען בידי המומחה בעריכת השומה בעטיין יש לקבוע שווי 1 מ"ר בנוי על סך של 75,000 ש"ח לדירת פנטהאוס ו-67,400 ש"ח לדירה רגילה.

143. הנני לדחות טענות הצדדים בעניין זה. כלל יסוד הוא כי בהעדר קביעה אחרת, מועד עריכת חוות דעת שעניינה שמאות מקרקעין הוא המועד הקובע לעריכת השומה (ראו גם: עדות המומחה, פרוטוקול דיון מיום 18.9.2024, עמוד 7 שורות 12-13). בהסכמת הצדדים למינוי המומחה לא באה כל הסתייגות לעניין מועד עריכת השומה. ככל שהיתה כזו, מקומה היה להתברר עובר למינוי המומחה וממילא טרם החל במלאכת כתיבת חוות הדעת ועריכת השומה. סבורני כי אין להלום דרך פעולה לפיה לאחר שניתנה חוות דעת המומחה, מבקש צד להליך לשנות בדיעבד אמת מידה העומדת בבסיס עריכתה, אך משום שתוצאת חוות הדעת אינה מניחה דעתו.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

- אוסף, מבלי לגרוע מן האמור, כי דין טענות הצדדים בעניין זה להידחות אף לגופן בהעדר ביסוס ותימוכין לנטען, לרבות בהעדר חקירת המומחה בעניין זה.
144. הנתבעת 1 הוסיפה וטענה, כי אף למועד עריכת השומה (דצמבר 2023), שגה המומחה בקבעו שווי 1 מ"ר בנוי אקוויוולנטי בבית המשותף בגובה של 57,500 ש"ח, בהשוואה לעסקאות דומות בסביבה. לאחר שבחנתי הטענה, הנני לדחותה משלא מצאתי כי נפלה שגגה בחוות הדעת, אשר נערכה אף בעניין זה באופן אובייקטיבי ומקצועי, פרי ניסיונו העשיר של המומחה. כפי שביאר המומחה בחקירתו, בדיווחי עסקאות בסביבת הנכס שהביא בחוות הדעת ואשר הוצגו לפניו בחקירתו הנגדית, השווי ל-1 מ"ר בנוי אינו כולל שטחי ההצמדה לדירות (מרפסת, חניה, מחסן), אשר לאחר הוספתם בהתאם למקדמי ההפחתה ביחס לשטח בנוי בהשוואה למחיר המכירה הכולל, ונטרול עליה בקומות, קטן שוויו של 1 מ"ר בנוי. זאת, בשונה מאופן קביעת המומחה בחוות דעתו שווי 1 מ"ר בבית המשותף דנן, הכולל שטחי הצמדה לדירות על פי מקדמי הפחתה ונטרול עליה בקומות.
145. כלשון המומחה בעדותו, "לדירות שיש פה יש בנוסף לשטח המדווח גם מרפסת של 12-14 מ"ר, דירות חדשות, ולכן כשאני מתייחס לשטח אקוויוולנטי, אני מביא בחשבון גם את המרפסת שלא נמצאת פה והמרפסת שמקבלת במקרה זה 0.4 כמדומני, היא עוד 4-5 מ"ר. תיקח את ה-4-5 מ"ר האלה תוסיף אותם למטרים אתה מקבל שהשטח [צ"ל: השווי] קטן יותר". בהמשכם של דברים, "בעסקאות שלי בעמוד 114. יש ברמז 21 עסקה של 101 מ"ר, 6,350,000 ש"ח קומה חמישית. אם אני הולך ומתרגם את המטר האקוויוולנטי אני צריך לקחת את ה-62,000 ש"ח, אחרי זה להוסיף את המרפסת, הדירה של 101 היא כבר לא 101 היא 106 מ"ר, אם אני מנטרל את התוספת לקומות קומה חמישית אני מוריד לצורך העניין 5%. אני מגיע לשווי מ"ר של 57,000 ש"ח" (פרוטוקול דיון מיום 18.9.2024, עמוד 18 שורות 7-37). בתוך כך, כפי שהוסיף המומחה והבהיר במענה לשאלות הבהרה, "תנאי השוק, כאמור ללא קשר למלחמה ועוד קודם לה, הינם של הטבות בתנאי הרכישה והטבות במפרט הדירה, שבפועל מביאות לכך שקיימת הנחת מחיר סמויה שלא באה לידי ביטוי במחיר הדירה בדיווח למס שבת, כך שהמחיר למ"ר



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

- אקוויוולנטי צריך להיות נמוך עוד יותר" (סעיף 1.4 בעמודים 1-2 למענה המומחה לשאלות הבהרה).
146. לנוכח האמור לעיל, הנני לאמץ קביעת המומחה בחוות הדעת לפיה שווי 1 מ"ר בנוי אקוויוולנטי בבית המשותף עומד על סך של 57,500 ש"ח.
147. לפיכך, גובה הפיצוי הכספי שזכאית לו כל אחת מהנתבעות, בגין פגיעה בשוויון התמורות בהתייחס להפחתה בחלקה של כל נתבעת בתמורות 'תוספת שטח' (פסקה 89 לעיל), עומד על סך של 156,400 ש"ח (2.72 מ"ר x 57,500 ש"ח).
148. בהתייחס לתמורה עודפת שניתנה לשיינמן, שווי התמורה העודפת עומד על סך של 872,275 ש"ח (15.17 מ"ר x 57,500 ש"ח). בהתייחס לתמורה עודפת שניתנה לפוליקר, שווי התמורה העודפת עומד על סך של 62,675 ש"ח (1.09 מ"ר x 57,500 ש"ח).
- תמורה 'תוספת שטח' - חניה ומחסן**
149. בהתייחס לתמורות 'תוספת שטח' מסוג חניה ומחסן שיוצמדו לדירות התמורה של הבעלים בבית המשותף החדש שייבנה, מצאתי, כאמור, כי נפגע שוויון התמורות ביחס לפוליקר משקיבל תמורה פחותה של 1 חניה ו-3 מחסנים.
150. בהתאם לחוות דעת המומחה, שווי חניה בבית המשותף החדש שייבנה עומד על סך של 400,000 ש"ח (סעיף 2.16 בעמוד 22 לחוות דעת המומחה). הצדדים לא חלקו על קביעה זו.
151. בנוסף, בהתאם לחוות דעת המומחה, שווי מחסן בבית המשותף החדש שייבנה, אשר ניתן בשטח אחיד לכל הבעלים (5 מ"ר), עומד על סך של 115,000 ש"ח (5 מ"ר x 23,000 ש"ח) (סעיף 2.16 בעמוד 22 לחוות דעת המומחה). הצדדים לא חלקו על קביעה זו.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

152. בנסיבות אלה ומשמצאתי קביעות המומחה סבירות ותואמות כללי שמאות מקובלים, הנני לאמצן ולקבוע שווי התמורות הפחותות של פוליקר כדלקמן:
400,000 ש"ח בגין הפחתת 1 חניה, ו-345,000 ש"ח בגין הפחתת 3 מחסנים.

תמורה 'תוספת אחרת' - עליה בקומות

153. בהתייחס לתמורות 'תוספת אחרת' מסוג עליה בקומות, לשיינמן תמורה עודפת בשל עליה של 3 קומות ביחס לאחת משתי הדירות שבבעלותה בבית המשותף. לפוליקר תמורה פחותה של ירידה בקומה אחת, וכן תמורה עודפת בשל עליה של 3 קומות ועליה של 2 קומות ביחס לדירות שבבעלותו בבית המשותף.

154. בהתאם לחוות דעת המומחה, שווי ממוצע של עליה בקומה בבית המשותף החדש שייבנה עומד על סך של 90,448 ש"ח (סעיף 2.16 בעמוד 22 לחוות דעת המומחה). לטענת הנתבעת 1, יש להוסיף לשווי זה מקדם גבוה המשקף העליה לקומת הפנטהאוס. הנני לדחות הטענה, משכאמור, המומחה קבע שווי ממוצע של עליה בקומה בבית המשותף, בהתחשב במקדמי עליה של כלל הקומות בבית המשותף החדש שייבנה, כמפורט בסעיף 2.14.3 בעמוד 16 לחוות דעת המומחה (תחת 'מקדם קומה' בטבלה), ובשווי 1 מ"ר בנוי אקוויוולנטי בבית המשותף.

155. לפיכך, ומשמצאתי קביעת המומחה סבירה ותואמת כללי שמאות מקובלים, הנני לאמצה ולקבוע שווי התמורה העודפת של שיינמן על סך של 271,344 ש"ח (2 קומות ביתר x 90,448 ש"ח), ושווי התמורה העודפת של פוליקר על סך של 361,792 ש"ח (4 קומות ביתר x 90,448 ש"ח).

תמורה 'תוספת אחרת' - מפרט טכני

156. בהתייחס לתמורות 'תוספת אחרת' מסוג מפרט טכני, לפוליקר תמורה עודפת בשל מפרט טכני משודרג לדירת הגג, הכולל בניית חדר מלח וסאונה רטובה וחיפוי רצפת הדירה בפרקט עץ אמיתי.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

157. בהתאם לחוות דעת המומחה, עלות ביצוע פירוק, אחסנה והרכבה מחדש של חדר המלח עומדת על 100,000 ש"ח (סעיף 2.15.8 בעמוד 21 לחוות דעת המומחה). בחקירתו בעניין חדר המלח, לנוכח טענת הנתבעת 1 כי עלות התקנת חדר המלח עומדת על סך של 700,000 ש"ח, הוסיף המומחה והבהיר לאמור: "המשמעות זה לקחת חדר, מתוך החדר שאני ממילא בונה בקומה, ולסגור אותו, זה כמו חדר אמבטיה. 100,000 ש"ח נתתי עלות כוללת עם האחסון של זה. אם זה חדש, אז התוספת היא עוד 20,000 ש"ח. צריך לקחת בחשבון שאת החדר עצמו אני בונה. אני לא בונה חדר חדש, אני בונה לו חיפוי קירות. חדר מלח בגדול זה חדר שהיה לו, אני חושב שצירפתי את התמונה שלו, חדר מלח בעיקרון זה חדר עם חיפוי. אני מראה לגברתי איך זה נראה. אין לזה שום דבר מיוחד" (פרוטוקול דיון מיום 18.9.2024, עמוד 20 שורות 26-35).
158. לפיכך, משלא עלה בידי הנתבעת 1 לסתור קביעת המומחה בעניין שווי התקנת חדר המלח בדירת גג פוליקר, ומשמצאתיה סבירה ומקובלת, הנני לאמצה.
159. בהתאם לחוות דעת המומחה, עלות התקנת סאונה רטובה עומדת על סך של 50,000 ש"ח, ועלות חיפוי רצפת הדירה בפרקט עץ עומדת על סך של 50,000 ש"ח (סעיף 2.15.8 בעמוד 21 לחוות דעת המומחה).
160. לטענת הנתבעת 1, המומחה העריך בחסר עלות התקנת חיפוי פרקט העץ ועלות חדר הסאונה, בהשוואה להערכות שווי גבוהות יותר של מומחה מטעם הנתבעות, שמאי המקרקעין אסף לוי, אשר חוות דעתו צורפה לכתב ההגנה. הנני לדחות הטענה, הן משהמומחה לא נחקר ועומת עם הערכות אלה בגדרי חקירתו הנגדית, כנדרש על מנת לקעקע מסקנותיו, הן משמונה המומחה בהסכמת הצדדים יראו חוות דעת מומחה שהגישו הצדדים קודם לכן כאילו לא התקבלו כראיה (תקנה 88(ד) לתקנות סדר הדין האזרחי), כמצוין במפורש אף בהחלטה מיום 2.4.2023 בדבר מינוי המומחה. כל זאת, בשים לב כי המומחה מונה בהסכמת הצדדים ונדרש ליתן חוות הדעת לעניין פגיעה בשוויון התמורות בהתייחס לכלל רכיבי התמורה הניתנים לבעלי הדירות בהתאם להסכם.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

161. לפיכך, הנני לאמץ קביעות המומחה בעניין שווי התקנת סאונה רטובה ושווי חיפוי פרקט עץ בדירת גג פוליקר.

איזון התמורות העודפות והתמורות הפחותות

162. להלן טבלה המרכזת כלל התמורות העודפות והתמורות הפחותות, אשר ניתנו ביחס לפוליקר ולשיינמן:

איזון תמורות	תמורות פחותות		תמורות עודפות			
	'תוספת שטח' מחסן	'תוספת שטח' חניה	'תוספת אחרת' מפרט טכני	'תוספת אחרת' עליה בקומות	'תוספת שטח' דירות תמורה	
פוליקר	345,000 ש"ח	400,000 ש"ח	200,000 ש"ח	361,792 ש"ח	62,675 ש"ח	120,533 ש"ח -
שיינמן	-	-	-	271,344 ש"ח	872,275 ש"ח	1,143,619 ש"ח

163. העולה מן האמור, בהתייחס למכלול רכיבי התמורה בהתאם להסכם, לפוליקר תמורה פחותה בסך כולל של 120,533 ש"ח. משחתם על ההסכם ומחל על תמורה זו, איני נדרשת לפסיקת פיצוי בגינה.

164. מנגד, בהתייחס למכלול רכיבי התמורה בהתאם להסכם, לשיינמן תמורה עודפת בסך כולל של 1,143,619 ש"ח.

165. הנתבעות זכאיות אך לחלקן היחסי בתמורות העודפות שניתנו לשיינמן. זאת, משבעלי הדירות האחרים (התובעים) נתנו הסכמתם למלוא התמורות על פי ההסכם, ובתוך כך מחלו על חלקם היחסי בתמורות העודפות עם חתימתם על ההסכם (ראו גם: עניין שטיין, פסקה 87 לפסק הדין).

166. חלקה היחסי של כל נתבעת בתמורות העודפות הוא בהתאם לחלקה היחסי בזכויות הבניה, העומד על 9.34%. בהלימה, שווי הפגיעה ביחס לכל נתבעת עומד על סך של 106,814 ש"ח (9.34% x 1,143,619 ש"ח).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

167. לנוכח האמור לעיל, סכום הפיצוי הכולל שזכאית לו כל נתבעת עומד על סך של 236,214 ש"ח (156,400 ש"ח + 106,814 ש"ח). לסכום זה יש להוסיף הפרשי הצמדה לפי מדד המחירים לצרכן, מדד רשמי המשקף השינוי ביוקר המחיה (אינפלציה) בישראל, לשמירה על הערך הריאלי של גובה הפיצוי ממועד מתן חוות דעת המומחה (דצמבר 2023) ועד למועד התשלום.

ה. סיכום - פגיעה בשוויון התמורות

168. העולה מן המקובץ, בחינת המחלוקות שניטשו בין הצדדים לעניין פגיעה בעקרון שוויון התמורות בהתייחס לכלל רכיבי התמורה שניתנו לבעלי הדירות בבית המשותף בהתאם להסכם על תוספותיו (לרבות הסכם פוליקר), הן תמורות מסוג 'תוספת שטח' הן תמורות מסוג 'תוספת אחרת', העלתה כי לפוליקר לא ניתנה תמורה עודפת; לשיינמן ניתנה תמורה עודפת, בעטיה זכאיות הנתבעות לחלקן היחסי בתמורה זו; לנתבעות גריעה מחלקן היחסי בזכויות הבניה בהתייחס לתוספת שטח דירות התמורה. בהלימה, זכאית כל נתבעת לפיצוי כספי בסך של 263,214 ש"ח, כאמור.

זיקת הנאה הדדית - חניון תת קרקעי משותף עם בניין סמוך

169. לטענת הנתבעת 2, אין לאשר ביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף בהתאם להסכם, משנקבע בתוספת להסכם כי החברה היזמית רשאית לבנות החניון התת קרקעי בבית החדש שייבנה במשותף עם חניון תת קרקעי של בניין סמוך, הבית המשותף ברחוב בילטמור 9, אשר החברה היזמית חתמה עם בעליו על הסכם דומה לביצוע פרויקט תמ"א 38 מסוג הריסה ובניה. זאת, כנטען, משהקמת החניון המשותף כרוכה ברישום זיקות הנאה הדדיות המחייב הסכמה של כל בעלי הדירות, ומשכך עולה כדי פגיעה בזכויות הנתבעת 2 בבית המשותף. למעט אמירה לאקונית זו, הנתבעת 2 לא פירטה בכתב ההגנה טעמי הפגיעה בהקמת החניון המשותף. חוות דעת שמאי מקרקעין שצירפה לכתב הגנתה עוסקת בבחינת הפגיעה בשוויון



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

התמורות בלבד, כעולה אף מכותרתה וממטרותיה. אף בכתב סיכומיה לא בא פירוש טיב הפגיעה הנגרמת בשל הקמת החניון התת קרקעי במשותף.

170. מוסד התכנון אישר בהחלטתו מיום 11.7.2022 הקמת חניון תת קרקעי המשותף לבית המשותף ולבית המשותף ברחוב בילטמור 9, על פי בקשת החברה היזמית למתן היתר בניה (עמודים 56-57 לחוות דעת המומחה).

171. אקדים ואומר, כי סבורני שאין בעצם מתן זיקת הנאה הדדית לטובת בעלי הדירות בשני הבתים המשותפים, ביחס לשימוש בחניון תת קרקעי משותף חדש שייבנה לאחר הריסת הבתים הקיימים, כשלעצמה, כדי להוות טעם סירוב סביר לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף. זאת, משעל בעל דירה המסרב לביצוע הפרויקט להציג במפורש טעמי הפגיעה בשל הקמת החניון המשותף. כל זאת, בשים לב כי לכתחילה, בגדרי ביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית משותף שבצדו בניית דירות חדשות נוספות, כבענייננו, ישנו פיחות בזכויות הקניין של בעלי הדירות בבית המשותף, בין היתר, בשל דילול חלקם היחסי ברכוש המשותף ובכוח ההצבעה. כאמור בפסק הדין בעניין קלצ'וק, פיחותים בזכויות הקניין של בעלי הדירות בבית המשותף הם אינהרנטיים לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית, הכולל הוספת דירות חדשות, כמובן לצד תועלות רבות העולות על פיחותים אלה. בכלל זאת, לדידי, מתן זיקת הנאה הדדית המאפשרת לבעלי הדירות בשני הבניינים לעשות שימוש הדדי בתת הקרקע לצורכי חניה, בהינתן הצמדה של שטח חניה בחניון לכל דירה. כאמור בעניין קלצ'וק, יש לבחון האם פיחות זה זניח לעומת ההנאה הצומחת לבעלי הדירות מביצוע הפרויקט בבית המשותף בכללותו (שם).

172. בענייננו, כאמור, הנתבעת 2 לא טענה לפגיעה קונקרטיית כלשהי הנגרמת לה בשל מתן זיקת הנאה הדדית של מעבר ושימוש בחניון התת קרקעי המשותף לשני הבניינים. נהפוך הוא, בגדרי בירור ההליך התבהר כי בהקמת החניון המשותף יהא כדי להטיב ולשפר זכויות בעלי הדירות בבית המשותף. זאת, משבהתאם להתחייבות החברה היזמית בתוספת להסכם, הכניסה והיציאה מהחניון תוכננו כך שבאחד הבניינים תהא רמפת הכניסה ובבניין השני תהא רמפת היציאה (סעיף 4 לתוספת להסכם מיום 8.8.2021). כלשון המומחה במענה לשאלת הבהרה של



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

הנתבעת 2 בעניין זה: "באשר לחיבור הבניינים, המדובר במפלס המרתפים בלבד, ללא חיבור בקומות שמעל הקרקע, אשר מאפשר שיפור בנגישות של כל אחד מהמבנים למרתף, ברמפת ירידה ומעברים משותפים במרתף, בדרך של זיקת הנאה, שתורמת לשיפור התכנון, ואין בו כל ירידת ערך, שכן אחרת היה נדרש כל מבנה, בנפרד, להקצות יותר שטחי נגישות לחניה במרתף" (סעיף 5.7 בעמוד 9 למענה המומחה לשאלות הבהרה).

173. יתרה מזאת, בגדרי חקירתו הנגדית של המומחה, ביכרה הנתבעת 2 שלא לעמת המומחה עם טענה לפגיעה כלשהי הנגרמת לה בעקבות הקמת החניון המשותף, אשר כאמור אף לא נטענה לכתחילה בכתב ההגנה. הנתבעת מיקדה שאלותיה למומחה אך בעניין העדר התייחסותו בחוות הדעת, לשיטתה, לשאלת קיומו של החניון המשותף. כלשונה בחקירתו: "האם לא חשבת להתייחס לשאלת קיומו של חניון משותף, השפעה של החניון המשותף? ... אתה כשמאי רואה שיש חניון משותף, איך זה בא לידי ביטוי?". על כך השיב המומחה: "כל חוות הדעת מבוססת על הבקשה להיתר שיש חניון משותף. אני מפנה לעמוד 57 בחוות דעתי שהוא המשך לפרוטוקול [מוסד התכנון], ושם רואים את הבניין. יש את הבניין שלנו יחד עם הבניין ליד, ויש שם שטחים שמבוקשים, והכל מבוסס על כך שמדובר בבניין שהוא לא מאוחד, נבנה בנפרד, אבל יש זיקה במרתפים". כאמור, בכך הסתכמה חקירת המומחה בעניין זה (פרוטוקול דיון מיום 25.7.2024, עמוד 8 שורות 26-41 ועמוד 9 שורות 1-13).

174. די באמור כדי לדחות טענת הנתבעת 2.

175. בכתב סיכומיה הפנתה הנתבעת 2, באופן לאקוני וללא הנמקה, לפסק הדין בעש"א (מחוזי ת"א) 7187-10-19 ילין נ' גורן, פורסם ב"נבו" (27.4.2020), אשר ניתן בערעור על פסק דינה של כבוד המפקחת על רישום מקרקעין י' ענתבי שרון (תיק 5/583/2017). ליבתו של הסכסוך, הקמת חניון מכני אוטומטי משותף לשני בתים משותפים נפרדים, במסגרת הסכם לביצוע פרויקט ת"א 38 מסוג חיזוק הכולל הרחבת הדירות הקיימות ובניית דירות חדשות, תוך שהחניון יעמוד לשימוש בעלי הדירות כולם. בפסק דינה קבעה כבוד השופטת ל' ביבי, כי הקמת החניון האמור,



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

המחייב הקניה הודית של זיקות הנאה, חורג מהוראות חוק החיזוק ולכן טעון הסכמה של כל בעלי הדירות. זאת, בהבחינה בין הסדרת חניה לדירות קיימות בבית המשותף (דירות בעלים), שעליה תחול הקביעה דלעיל, לבין הסדרת חניה לדירות חדשות (דירות היזם), שלגביה יחולו הוראות סעיף 5 לחוק החיזוק. בהתייחס להסדרת חניה לדירות קיימות בבית המשותף בהסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף מסוג חיזוק הכולל בניית דירות חדשות, נקבע כי אין להידרש לטעמי התנגדות המיעוט הסרבן בגדרי הוראות סעיף 5 לחוק החיזוק (עמוד 38 לפסק הדין). נקבע כי יש לבחון תחולת סעיף 3 לחוק זה, המסדיר ביצוע עבודות חיזוק בבית משותף שמטרתן שינוי ברכוש המשותף (שאינן כוללות הרחבת דירות קיימות ובניית דירות חדשות). בהתאם להוראות סעיף 3 לחוק החיזוק, ביצוע עבודות כאמור טעון אך החלטה מראש של רוב בעלי הדירות בבית המשותף. עוד בהתאם לפסק הדין, סעיף 3 יחול על עניין הסדרת חניה לדירות קיימות (בהסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 מסוג חיזוק הכולל בניית דירות חדשות), בהתקיים אחד משני התנאים הבאים: העבודות להסדרת חניה לדירות קיימות קשורות באופן אינהרנטי לחיזוק או שעבודות אלה אינן משנות באופן מהותי הרכוש המשותף (עמוד 37 לפסק הדין). שם, נקבע כי עבודות הקמת החניון לשימוש שאינו מובחן בין בעלי הדירות הקיימות לבין בעלי הדירות החדשות (יזם), אינן עבודות הקשורות באופן אינהרנטי לחיזוק בהתייחס לדירות הקיימות (עמודים 38-39 לפסק הדין). בנוסף, נקבע כי עבודות הקמת החניון משנות באופן משמעותי הרכוש המשותף וגורעות באופן משמעותי מזכויות בעלי הדירות (עמוד 39 לפסק הדין). לפיכך, נדרשת הסכמה של כל בעלי הדירות מכוח הוראות חוק המקרקעין, המחייבות כן משעבודות אלה אינן בגדר 'שימוש רגיל וסביר' ברכוש המשותף (עמודים 23-33 לפסק הדין).

176. בשונה מעניין יליון, עניינו של הסכסוך שלפניי בהריסת בית משותף ובניית בית חדש תחתיו מכוח תמ"א 38, הכולל חניון תת קרקעי המשותף לחניון תת קרקעי בבניין הסמוך שבו שטחי חניה הצמודים לכלל הדירות, הן דירות הבעלים הן דירות היזם. הוראת הדין הרלוונטית (האכסניה הנורמטיבית) לבירור סכסוך זה היא



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

הוראות סעיף 5א לחוק החיזוק, המסדיר סמכות המפקח על רישום מקרקעין לאשר הפרויקט בהינתן רוב דרוש להגשת התביעה, כבענייננו, לאחר בחינת כלל טעמי התנגדות המיעוט המסרב לביצועו. בכלל זאת, טעם סירוב שעניינו הקמת חניון תת קרקעי משותף עם בנין סמוך, תוך הענקת זיקת הנאה הדדית לשני הבניינים בהתאם להסכם, כבענייננו.

177. כאמור, הנתבעת 2 לא טענה לפגיעה קונקרטית כלשהי הנגרמת לה בשל מתן זיקת הנאה הדדית של מעבר ושימוש בחניון התת קרקעי המשותף לשני הבניינים. בתוך כך, לא נסתרה עמדת המומחה לפיה בהקמת החניון המשותף יהא דווקא כדי להטיב ולשפר זכויות בעלי הדירות בבית המשותף, כמפורט לעיל.

178. לפיכך, הנני לדחות טעם התנגדות הנתבעת 2 לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף מחמת בניית החניון התת קרקעי בבית החדש במשותף עם חניון תת קרקעי של הבניין הסמוך שבצדה רישום זיקות הנאה הדדיות.

179. טרם סיום, כשמצויים אנו בעיצומה של מלחמת 'שאגת הארי', בעת שבה נאלצים תושבי המדינה, לרבות ובפרט תושבי העיר תל אביב יפו, לתור אחר מחסה ומקלט מאימת הטילים המשוגרים לארצנו ממדינות אויב, פעם אחר פעם, דומה כי אין צורך להכביר מילים בדבר חשיבותו הרבה של ביצוע פרויקט תמ"א 38 בבתים משותפים בישראל. בגדרם של פרויקטים אלה, נבנים על פי רוב מרחבים מוגנים דירתיים (ממ"ד) בכלל דירות הבית המשותף, באופן התורם תרומה מכרעת לבטחונם האישי של הדיירים ולהצלת חיי אדם, כפי שנוכחנו ביתר שאת בימים אלה. בנסיבות אלה, טוב יעשה בעל דירה בבית משותף אם ישכיל להתמקד בתועלות הרבות שבביצוע הפרויקט, תועלות כלכליות ובטיחותיות כאחת, לא רק בהיבט האישי הצר אלא בהיבט הלאומי. בתוך כך, יסייע בהסרת חסמים לאפשר מימוש תכליות תמ"א 38, כבענייננו.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

סוף דבר

180. הנני לאשר ביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף בהתאם להסכם ולהיתר בניה כדין.
181. התובעת 9 (החברה היזמית) תשלם לכל אחת מהנתבעות, בנפרד, פיצוי כספי בסך של 263,214 ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה לפי מדד המחירים לצרכן מיום 28.12.2023 (מועד מתן חוות דעת המומחה).
182. כאמור בפסק הדין החלקי המוסכם, הנני להורות אף ביחס לנתבעת 2, כי התשלום יבוצע בתוך 30 ימים ממועד ההריסה בפועל (לאחר מתן אישור עיריית תל אביב יפו לתחילת עבודות בהתאם להיתר בניה לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף). ככל שלא ישולם במועד, יישא החיוב הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד החיוב כאמור ברישא פסקה זו ועד למועד מלוא התשלום בפועל.
183. בנוסף, הנני להורות כי הוראות פסקה 11 לפסק החלקי לעניין חבות בתשלום מס שבח, תחול אף ביחס לנתבעת 2.
184. בהתאם לפסק הדין החלקי, חתמה הנתבעת 1 על ההסכם.
185. הנתבעת 2 תחתום על ההסכם, נספחיו וכל המסמכים מכוחו, בתוך 10 ימים ממועד מתן פסק הדין.
186. ככל שהנתבעת 2 לא תבצע האמור בפסקה 185 לעיל, הנני למנות את עורכי הדין עמית נסים או גיל בריזדה או דולפין מינצר כרמון, לחתום בשם הנתבעת 2 על כל המסמכים הדרושים לביצוע ומימוש פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף, מכל מין וסוג שהוא, על פי ההסכם והיתר הבניה. בכלל זאת, לחתום בשם הנתבעת 2 על ההסכם, הנספחים לו, ייפוי כוח, ההסכמים עם רוכשי הדירות החדשות, הבקשות לרישום הערות אזהרה לטובת היזם ולפקודתו על היחידה הרישומית ועל הדירות החדשות, הבקשות ושטרי המכר להעברת הבעלות על שם הרוכשים, הבקשות והמסמכים לרישום משכנתה או שעבוד לטובת בנק או מוסד פיננסי, מסמכי הליווי הבנקאי, מסמך גילוי לממשכן, הבקשות והמסמכים הדרושים לשם תיקון צו רישום



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1728/2022

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

הבית המשותף, ביטול צו רישום בית משותף ורישום צו בית משותף חדש הכולל רישום זיקת הנאה הדדית לבניין הסמוך בנוגע לקומות המרתף, המסמכים הדרושים על ידי העירייה, מוסדות התכנון, רשות המסים וכל גורם רלוונטי אחר, לפי הצורך.

187. אשר להוצאות משפט, בנותני הדעת לאמות המידה שהותו בעניין זה בתקנות סדר הדין האזרחי ובהלכה הפסוקה, מכוחן פסקת הוצאות משפט לצד הזוכה תהא בהתחשב במהות הסכסוך ובמורכבותו, בהתנהלות הדיונית של בעלי הדין, וכן בהתחשב בהוצאות ריאליות שנדרשו לניהול ההליך, וביישמי אלה בנסיבות דנן שעיקרן קבלת טענת הנתבעות לעניין פגיעה בשוויון התמורות ברכיבי תמורה מסוימים תוך דחיית טענותיהן ביחס למרבית רכיבי התמורה הקבועים בהסכם, כמו גם דחיית טענת הנתבעת לדחיית התביעה בשל מתן זיקת הנאה הדדית של מעבר ושימוש בחניון התת קרקעי המשותף לשני הבניינים, ובהתחשב במשאבים שנדרשו לצדדים בניהול התביעה דנן, הנני להורות חיוב התובעת 9 לשלם לכל אחת מהנתבעות הוצאות משפט בסך של 10,000 ש"ח. התשלום יבוצע בתוך 30 ימים מהיום. ככל שלא ישולם במועד, יישא החיוב הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד מתן פסק הדין ועד למועד מלוא התשלום בפועל.

המזכירות תמציא פסק הדין לצדדים.
ניתן היום, ז' ניסן תשפ"ו, 25 מרץ 2026, בהעדר הצדדים.

אושרת ארפי מוראי
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
תל אביב יפו