



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/451/2023

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

בפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין
דגנית קציר-ברין

דגני יעל	1
הכט אפרים	2
רון טובה	3
אייזנשטיין מרים	4
פינקלשטיין דנה הלן	5
גולדשטיין אבי	6
יוזפוביץ נאוה	7
בית און אסנת	8
זיו זמיר מיכל	9
זמיר טוני איתן	10
שניידר רבקה	11
מרגולין ברוריה	12
הדר יואב יעקב	13
גולדברג אפרת	14
דיין סלומה	15
דיין אייל אלברט	16
לינדר רוני	17
גנץ ערן	18
סגל יוסף חיים	19
סגל חדוה	20
קפלן סטיבן מרק	21
קפלן אירית	22
שוורצשטיין בסר טלי	23

תובעים

באמצעות ב"כ: עו"ד רובין לירן
יעקב רוזן 2, רמת גן
טל': 036722268 פקס: 036722269

נגד

זלינגר יעקב	1
זלינגר אורלי	2
זוסמן ישראל דב	3
זוסמן מרדכי מנחם מנדל	4

נתבעים

נתבעים 1-4 באמצעות ב"כ: עו"ד תשובה ויקטור
תובל 40, רמת גן
טל': 0502377266 פקס: 036138686



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

מס' תיק: 5/451/2023

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

בן משה נאווה 5

באמצעות ב"כ: עו"ד גלברג נאור
נח מוזס 2, ראשון לציון
טל': 0509710600 פקס: 0776968986,
עו"ד פנחס-רובין נירית
הרודיון 6, תל אביב - יפו
טל': 0547788170

פסק דין

א. כללי

1. עסקינן בפרויקט לחיזוק בית משותף המצוי ברח' דוד המלך 35 פינת רח' אורי לסר 2 בתל-אביב מפני רעידות אדמה על דרך של הריסת הבית הנוכחי והקמת בית חדש ומחוזק תחתיו הכולל תוספת דירות חדשות. הבית המשותף ידוע גם כחלקות 365, 366, 380 ו-381 בגוש 6111 (להלן: "**הבית המשותף**", או "**הבית**"). על הבית חל התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**").

2. הבית המשותף כולל 16 דירות, כאשר התובעים הם בעלים של 13 דירות מתוכן.

3. הנתבעים 1 ו-2 הם בעלי תת-חלקה 3; הנתבעים 3 ו-4 הם בעלי תת-חלקה 4 ואילו הנתבעת 5 היא בעלת תת-חלקה 10.

ב. תמצית טענות הצדדים

טענות התובעים

4. התובעים, שהם רוב בעלי הדירות בבית, התקשרו עם חברה יזמית בשם: "חברת נוגה אורי לסר בע"מ ח.פ. 516225836" (להלן: "**היזם**") בהסכם לביצוע פרויקט להריסת הבית הקיים והקמת בית חדש ומחוזק תחתיו (להלן: "**הפרויקט**") וזאת על פי הסכם מיום 21.5.2021 (שיכונה להלן: "**ההסכם**").

5. התובעים עותרים לחייב הנתבעים לחתום או לחלופין למנות את ב"כ התובעים, או את ב"כ היזם, לחתום בשמם על ההסכם ונספחיו וכן על כל המסמכים



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/451/2023

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

הדרושים לצורך הוצאתו אל הפועל וקיום הוראותיו של הפרויקט ו/או הכרוכים בו או הנובעים ממנו.

6. המדובר בבית משותף, שנבנה לפני ה-1.1.1980 (הבית הוקם בשנת 1955), ומכאן שהוא אינו עומד בתקן ישראלי 413 לעמידות מפני רעידות אדמה.

7. התובעים, יחדיו, הם 81.25% מכלל בעלי הדירות בבית, אשר 85% מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם.

8. לאור האמור ומכוח סיכונים בטיחותיים הכרוכים במגורים בבית, החליטו התובעים לבצע את הפרויקט על מנת להתאים את הבית לתקן הישראלי הנדרש. לצורך כך, התקשרו, כאמור, עם היזם בהסכם.

9. היזם הגיש בקשה להיתר בניה (בקשה מס' 22-2006) וביום 15.2.2023 ניתנה החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה, לאשר את הבקשה להיתר בניה.

10. לאחר קבלת החלטת הועדה, פנו התובעים פעם נוספת אל הנתבעים במטרה להביאם לחתום על ההסכם, אך הללו מסרבים לשתף פעולה עמם ועל כן הוגשה תביעה זו.

11. דירות הנתבעים 1-4 ממוקמות בקומת הקרקע ואילו דירת הנתבעת 5 ממוקמת בקומה השנייה של הבית. על פי ההסכם, יקבלו כל בעלי הדירות דירות חדשות, הכוללות תוספת שטח של כ-23 מ"ר לכל דירה (לרבות ממ"ד), בתוספת מרפסת שמש בשטח של 14 מ"ר או גינה בשטח של 21 מ"ר, מחסן וחניה תת-קרקעית לכל דירה. כמו-כן, תוקם בבית מעלית ולבית יהיה מפרט יוקרתי, מרבית בעלי הדירות אף עולים קומה לעומת מיקום דירתם המקורי.

12. מאז שנת 2016 מתנהל דין ודברים מול הנתבעים, על מנת להביאם לחתום על ההסכם, אך הם מסרבים לעשות כן, משום שהם חברו יחד בניסיון לכפות על היזם מתווה, לפיו היזם יתקשר עמם בעסקה לרכישת שירותי בניה וזאת כתנאי לחתימתם על ההסכם. למעשה, בהתנהלותם זו, הם מתנים את חתימתם בכך שהיזם יתקשר עמם בעסקה נפרדת מזו של יתר בעלי הדירות בבית, בגדרה הנתבעים ישלמו ליזם עבור שירותי בניה, ובכך, למעשה, יקבלו תמורה עודפת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/451/2023

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

ביחס לשאר בעלי הדירות בבית ובפרויקט. בכך, מבקשים הנתבעים לסטות מעקרון השוויון, אשר הותווה על ידי הערכאות השיפוטיות ומהווה עיקרון מנחה בפרויקטים מסוג זה. היזם, מסרב להתקשר עם הנתבעים בכל עסקה נפרדת שהיא.

13. באשר לנתבעת 5- מאז שנת 2020, מתנהל מולה דין ודברים, שכלל פגישות רבות, אולם זו מסרבת לחתום על ההסכם בטענות מטענות שונות, כך, בין היתר, העלתה הנתבעת טענות בנוגע לדירת התמורה, שכן, לטענתה, דירתה עברה שיפוץ בליווי אדריכל וקיימים לה יתרונות רבים. היזם הציג לנתבעת מספר פתרונות תכנוניים (חלופות) והקדיש זמן רב לפגישות עמה, אך הנתבעת דחתה כל פתרון שהוצע לה והגדילה לעשות והציבה תנאים בלתי אפשריים לתכנון דירתה. כמו-כן, הציבה הנתבעת דרישות מסחריות לא מקובלות, אשר פוגעות גם הן בעקרון השוויון כלפי יתר התובעים אשר היזם מנוע מלקבלן.

14. דירת התמורה המוצעת לנתבעת 5 היא דירה מרווחת לעומת דירתה הנוכחית וקיימת לגביה גמישות בתכנון הפנים. כמו כן הוצע לנתבעת 5 לעבור לקומה החמישית בבית – אלא שזו סירבה וביקשה תוספת של 13 מ"ר נוספים לדירתה (נוסף על ה-23 מ"ר אותם קיבל כל אחד מבעלי הדירות).

15. בעלי דירות אחרות בבית, הדומות לדירתה של הנתבעת (דירות התובעים 6 ו-7), חתמו על ההסכם. הנתבעת 5, אף הגישה התנגדות לבקשה להיתר בניה והתנגדותה נדונה ונדחתה על-ידי המוסד התכנוני.

16. באשר לנתבעים 1-2- על דירת הנתבעים 1-2 רשומות הערות לפי סעיף 11א' לפקודת המסים (גביה), כאשר האחרונה שבהן הינה על סכום של 3,360,954 ₪. כמו-כן, נרשמה הערה בקשר עם צו עיקול של לשכת ההוצאה לפועל. מאחר ודירת הנתבעים 1 ו-2 אינה נקייה וחופשית משעבודים, הודיע היזם כי הוא לא יהיה זכאי לקבל ליווי בנקאי וכפועל יוצא מכך יתקשה להעניק בטחונות כספיים לבעלי הדירות, כפי שנדרש בהתאם לתנאי ההסכם, לפיהם ליווי בנקאי מהווה תנאי מתלה להסכם ולהוצאתו לפועל של הפרויקט.



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

מס' תיק: 5/451/2023

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

17. הנתבעים "גוררים רגליים" ואין להם כוונה אמיתית לחתום על ההסכם או לקדם משא ומתן ממשי לצורך חתימתו ובכך הם מסכלים את הוצאתו לפועל של הפרויקט ומטילים סיכון על יתר בעלי הדירות, אשר מעוניינים במימוש.

18. עילת התביעה מעוגנת בסעיף 5א'(א) לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: "**חוק החיזוק**").

19. בנסיבות העניין, יש להעביר את נטל הראיה ונטל השכנוע לכתפיהם של הנתבעים, מדוע יש לקבל את התנגדותם לביצוע הפרויקט. מאחר שמדובר במספר מתנגדים מועט, הנטל דלעיל כבד יותר.

20. לפיכך, מבוקש לאשר לתובעים לבצע את העבודות באמצעות היזם, וזאת בתנאי ההסכם ללא צורך בקבלת הסכמת הנתבעים ובתוך כך, להורות להם לחתום על ההסכם או לאפשר לב"כ התובעים או ב"כ היזם לחתום בשםם על מלוא מסמכי הפרויקט כשם שנחתמו על-ידי יתר בעלי הדירות (התובעים). עוד מבוקש, ליתן צו המורה לנתבעים 1 ו-2 לפעול באופן מיידי להסרת ההערות לפי סעיף 11א' לפקודת המסים (גביה) ו/או צו לעיקול ו/או כל הערה אחרת הרשומה על בעלותם בנכס.

טענות הנתבעים 4-1

21. ההסכם שצורף לכתב התביעה לא נחתם כדין על ידי התובעים, משום שהחלטה בדבר ביצוע העבודות לא אושרה על-פי הוראות סעיף 7 לחוק החיזוק.

22. כתב התביעה וההסכם, אינם כוללים פירוט מינימלי של התמורה, כיצד חולקו התמורות במסגרת הפרויקט ואינם מבהירים מדוע אין שוויוניות בין בעלי הדירות – וזאת בניגוד לפסיקה.

23. הנתבעים אינם מתנגדים לביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הריסת הבית הקיים והקמתו מחדש – אלא מסרבים למכור את חלק מזכויותיהם בדירתם וברכוש המשותף הצמוד לה ליזם, לכן וכדי שניתן יהיה להוציא את עבודות החיזוק אל הפועל, מוכנים הנתבעים הנ"ל לרכוש שירותי בניה (עבור כל חלקם



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/451/2023

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

היחסי בזכויות) בבית שייבנה, מהיזם, בתשלום תמורה מלאה, לרבות תוספת תשלום של רווח קבלני לזים.

24. הנתבעים באו בדברים עם היזם וזה נתן את הסכמתו לכך, אך הציב תנאי לפיו יש לקבל את הסכמת יתר בעלי הדירות בבית, וזאת עד למועד קבלת החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה, בדבר מתן היתר בתנאים לתכנית החיזוק, שאם לא כן, יצטרפו הנתבעים למתווה העסקה שנחתם על-ידי רוב בעלי הדירות עם היזם. הנתבעים לא הסכימו לכל התנאים שדרש היזם ובמיוחד לתנאי שקבע שאם בעלי הדירות האחרים לא יתנו את הסכמתם, הם יצטרפו למתווה העסקה עם היזם.

לאחר השגת ההסכמות עם היזם, פנו הנתבעים אל ב"כ בעלי הדירות, נציגות הבית ובעלי הדירות עצמם ודיווחו להם אודות ההסכמה הנ"ל וביקשו את אישורם, אך האחרונים לא שיתפו פעולה עם הנתבעים ולא ניסו ליצור קשר עם וחלף זאת, הגישו את התביעה הנוכחית.

הנתבעים אינם מבקשים זכות עודפת כלשהי ביחס לבעלי הזכויות האחרים בבית, שכן כל אחד מבעלי הדירות האחרים מוסר את דירתו ומקבל ללא תוספת תשלום דירה חדשה חלף דירתו הישנה. כמו-כן, מקבל כל בעל דירה הטבות נוספות, כגון: שכר-דירה לכל תקופת הבניה, תשלום הוצאות פינוי וחזרה לדירה החדשה והטבות מיסוי הכלולות במסגרת תמ"א 38/2. לעומת זאת, הנתבעים רוכשים במחיר מלא את שירותי הבניה בגין זכויותיהם, בתוספת דמי ייזום ולא ייהנו מהטבות המיסוי שעתידים לקבל יתר בעלי הדירות.

25. הנתבעים, אינם מוכנים למכור את זכויותיהם בבית לזים. עם זאת, הם מוכנים לשלם לזים תמורה מלאה עבור שירותי הבניה, כך שהם יקבלו את מלוא חלקם היחסי בדירות שייבנו בבית וישלמו עבור שירותי הבניה. על כן, אין מדובר בתמורה עודפת לנתבעים.

26. עמדת הנתבעים עולה בקנה אחד עם זכות הקניין שנקבעה בחוק המקרקעין, בהוראת סעיף 3 לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו ותכליותיה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/451/2023

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

27. העסקה בה עסקינן, היא עסקה בגדרה מוכרים בעלי הדירות את זכויותיהם בבית ליזם, כנגד קבלת שירותי בניה, כך שבעלי הזכויות בבית (התובעים) יקבלו דירה חדשה, חלף דירתם הישנה, מבלי שיידרשו לשלם תשלום כלשהו ליזם, קרי: מדובר בעסקת קומבינציה.

28. הנתבעים הם בעלים של דירה לה צמודים 39/525 חלקים מהרכוש המשותף ולכן לנתבעים יש זכות קניינית בהיקף זה, מכל מה שייבנה על המגרש, לאחר שייחרס הבית הקיים. כל זכויות הבניה למגרשים נשוא מיזם זה, קיימות ונובעות מתב"ע של תכנית הרובעים (רובע 4) ולא נוספו כל זכויות בניה במסגרת תכנית תמ"א 38/2, מלבד קבלת הטבות מס. זוהי למעשה עסקת קומבינציה במסווה של תמ"א 38/2. הנתבעים אינם מעוניינים למכור את זכויותיהם בבית וברכוש המשותף ואף אינם מתנגדים לביצוע עבודות החיזוק – אלא אך מבקשים לשלם עבור שירותי הבניה ולשמור בבעלותם את מלוא זכויות הבניה כפי חלקם היחסי.

29. לכאורה, אם כל בעלי הדירות בבית היו מסוגלים לממן את עלות בניית הבית, הרי שכל בעלי הדירות היו מסכימים על הריסתו והקמת בית חדש תחתיו, תוך שהדירות בבית החדש היו מתחלקות בין בעלי הדירות, כדי חלקם היחסי ברכוש המשותף וכל אחד מבעלי הדירות, היה משלם עבור שירותי הבניה כדי חלקו היחסי בהם. התובעים, בחרו לממן את ביצוע העבודות על דרך של מכירת חלק מזכויותיהם ברכוש המשותף וזוהי זכותם, אלא שהנתבעים לא רוצים לעשות כן ומוכנים לממן את חלקם היחסי בעלויות הבניה ועל כן, מדובר באותה עסקה בדיוק. הנתבעים לא מבקשים לעצמם שום הטבה אל מול העסקה שביצעו התובעים.

30. סעיף 5א' לחוק החיזוק, אינו מקנה לבעלי הדירות הכוח או הזכות לכפות על הנתבעים למכור חלק מזכויותיהם במגרש לצורך מימון העבודות ברכוש המשותף לצד ג'.

31. הצעת הנתבעים איננה עסקה הסוטה מעיקרון השוויון. הנתבעים מעדיפים לשלם 100% מעלות שירותי הבניה ולכן גם התובעים וגם הנתבעים משלמים, למעשה, עבור שירותי הבניה – אלא שהתובעים עושים זאת על דרך של מכירת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/451/2023

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

חלק מהזכויות במקרקעין וקבלת דירה חדשה ללא תשלום ועוד הטבות, בעוד שהנתבעים אינם מקבלים זאת ומוכנים לשלם בכסף מלא את מלוא שירותי הבניה ואינם מקבלים את ההטבות שניתנות לתובעים. לכן, אופן המימון של מי מבעלי הזכויות אינו פוגע בעיקרון השוויון.

טענות הנתבעת 5

32. הנתבעת 5 אינה מתנגדת ואינה "סרבנית חתימה חסרת תום-לב" כפי שתוארה בכתב התביעה והיא אף אינה מעכבת אותו או פוגעת בעיקרון השוויון. ההיפך הוא הנכון. הנתבעת 5 אף הייתה בעבר בנציגות הבית ונכחה בכל אסיפות בעלי הדירות ונטלה חלק פעיל לאורך כל הדרך בקידום הפרויקט. ניתן היה ליתר את כל ההליכים ולחסוך הוצאות, אילו היזם היה נותן לנתבעת 5 הזדמנות נאותה וכנה להשמיע את בקשותיה ולבחון את החלופה הטובה ביותר עבורה, כפי שעשתה, בסופו של דבר, הנתבעת 5, במסגרת הליך זה, עת פנתה לאדריכלית מטעמה, שביצעה עבורה תכנון מיטיב לדירתה, אשר היה מניח את דעתה, שאז הייתה הנתבעת 5 חותמת על ההסכם מבלי להיגרר להליכים משפטיים.

33. הנתבעת 5 מעוניינת לשוב ולגור בדירתה לכשיסתיים הפרויקט (וזאת בניגוד ליתר בעלי הדירות), זו גם הסיבה שרכשה את הדירה בשעתו, לנוכח הנוף המרהיב לשדרת רח' דוד המלך וזוהי הסיבה לרצונה העז כי תכנון דירתה יהיה מיטבי ולשביעות רצונה המלא.

34. היזם או מי מטעמו קיימו סך הכל עם הנתבעת 3 עד 5 פגישות בלבד.

35. טענת היזם לפיה הוא דוגל בעקרון השוויון ופועל בשקיפות איננה נכונה. הנתבעת 5 גילתה אודות אירועים מסוימים בדיעבד. כך, לדוגמה, גילתה כי משפחת מרגולין, עתידה לקבל תמורה בקומה 5 וזאת מבלי שיקוזזו מדירתה 4 מ"ר; כמו כן לאחר מחלוקת עם משפחת גנץ, קיבלה משפחת גנץ דירה בקומה רביעית בלי קיזוז של 2 מ"ר. גם הנתבעים 3 ו-4, משפחת זוסמן, מקבלים דירת גן, במסגרת התמורה הניתנת להם, שעה שכיום דירתם היא דירת קרקע ללא חצר או גינה, בצירוף מרפסת בשטח של 21 מ"ר, כאשר כל שאר בעלי הדירות מקבלים 14 מ"ר מרפסת בלבד. הצמדת הגינה מהווה תמורה המצריכה את הסכמת כלל יתר בעלי הדירות.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/451/2023

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

36. נציגות הבית משתפת פעולה עם היזם ומשפיעה על החלטותיו ויוצרת חוסר שקיפות כלפי נתבעת 5.

37. טענותיה של הנתבעת 5 לגיטימיות, סבירות ומושכלות. כל שנתבקש הוא לתכנן עבורה מטבח לחזית, כפי שיש לה כיום, וכפי ששודרג לכל יתר הדירות. כמו-כן לעניין ביטול כיווני אוויר, בעניינה מדובר בביטול שני כיווני אוויר וירידה משמעותית בכיוון השלישי ולא כיוון אחד כפי שמשתמע מכתב התביעה. אמנם, היזם הציע פתרונות תכנוניים, אך פתרונות אלו אינם ישימים, ולא משביעים את רצונה של הנתבעת 5 ביחס לתכנון מיטבי שניתן לבצע בדירתה.

38. מחוות הדעת שצירפה הנתבעת 5 לכתב התביעה, ניתן להיווכח כי התכנון המבוקש אפשרי ומשאיר חלק מיתרונות הדירה הקיימת.

39. מעיון בתהליך ובהתכתבויות למול הנתבעת 5, עם כל הגורמים, ניתן לראות כי הנתבעת 5 מדברת על שינוי קווי המתאר של הדירה ולא בהגדלת הדירה או בפיצוי כספי.

40. בדירת הנתבעת 5 קיימים כיום שלושה חדרי שינה ומטבח פינתי, עם שני כיווני אוויר בחזית, ואילו בדירת התמורה, המטבח "כלוא" ללא חלונות וככל שמחזירים את המטבח למקומו, נוצרת דירה בת שלושה חדרים בלבד.

41. גם הטענה לפיה הוצע לנתבעת 5 לעלות לקומה החמישית היא טענה מטעה, שכן, בד בבד עם העלייה בקומה, נתבקש להפחית 4 מ"ר משטח דירת התמורה.

42. הנתבעת לא ביקשה, בשום שלב, תוספת של 13 מ"ר בנוסף ל-23 מ"ר. קיים פער תהומי בין התמורות הניתנות לתובעים לבין התמורות המוצעות לנתבעת. ראשית: מיקום המטבח הופך להיות כלוא ללא חלונות. ליתר בעלי הדירות מוסיפים חדר שינה ואילו לנתבעת, ככל שהמטבח יהיה בחזית אין תוספת חדר. ליתר בעלי הדירות יש תוספת חדר רחצה ואילו לנתבעת כיום יש שני חדרי רחצה עם חלונות, אך במצב המוצע, חדר רחצה אחד יהיה ללא חלונות. לתובעים יש ירידה של כיוון אוויר אחד או כלל לא והגדלת שני כיווני אוויר אחרים ואילו לנתבעת יש ירידה של שני כיווני אוויר, בצירוף ירידה ניכרת בכיוון השלישי והגדלה של כיוון אוויר אחד בלבד. בעלי דירות דומות לדירת הנתבעת, שהן



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/451/2023

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

דירות התובעים 6 ו-7, 19 ו-20 (משפחות גולדשטיין וסגל) שהם חברי נציגות, זכו להטבות ולהם "דאגו" באופן פרטני. כך, לדוגמה, משפחת סגל ביקשה לשדרג בתשלום את דירתם לדירת מיני פנטהאוז ואילו משפחת גולדשטיין קיבלה מטבח לחזית עם שני כיווני אוויר בצירוף שלושה חדרי שינה. מבין הדירות הנ"ל, רק דירת הנתבעת 5 עברה שיפוץ, כך שהמטבח הועבר לחזית עם שני כיווני אוויר נוסף לה חדר שינה וחדר רחצה. היזם הציג לנתבעת 5 תכנון דירת תמורה, המרע את מצבה ביחס לדירה הנוכחית.

43. היזם מתעלם מבקשות תכנון ריאליות, אשר מאששות את העובדה כי ניתן למקסם את התכנון בדירת הנתבעת – אלא שהיזם מערים קשיים שלא לצורך.

ג. מהלך הדיון

44. ביום 28.1.2024 התקיים דיון קדם משפט, במסגרתו חזרו הצדדים על טענותיהם. ב"כ התובעים הבהיר כי הוצעו לנתבעת 5 שלוש חלופות תכנוניות (נוסף על התכנית המקורית) – אלא שלטענת הנתבעת 5, אף אחת מהן אינה מניחה את דעתה. לדברי ב"כ התובעים, הצעתה התכנונית של הנתבעת משמעה אבדן מטרים רבועים סחירים, לרבות שטחי שירות של בעלי דירות אחרים.

45. בשלהי הדיון ביקשו הצדדים שהות על מנת שאדריכל הפרויקט ייפגש עם אדריכלית הנתבעת 5 בניסיון למצוא תכנון מיטבי לדירתה בהתחשב באילוצים השונים ובתוך כך ביקשו לקבוע את התיק לקדם משפט מסכם.

בסיום הדיון ניתנה לצדדים שהות על מנת לנסות להידבר ביניהם ולייתר את הסכסוך וככל שלא יגיעו להסכמות, נקבע התיק לישיבת קדם משפט מסכם ליום 3.3.2024.

46. ביום 3.3.2024 נערך קדם משפט מסכם ובהעדר הסכמה, נקבע התיק להוכחות ליום 16.6.2024.

47. ביום 16.6.2024 העידו, **מטעם התובעים**: מר צחי סגל – בעל דירה בבית; מר כפיר פלד – אדריכל; השמאי מר דרור גולדנברג; מר אבי גולדשטיין – בעל דירה בבית.



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

מס' תיק: 5/451/2023

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

מטעם הנתבעים העידו: מר מרדכי-מנחם זוסמן (הנתבע 4); מר יעקב בירנבאום – שמאי; גב' גבראלה סוריאנו – אדריכלית; מר סימן שאזו – היזם; מר נדב בית-און – אחיו של בעל דירה בבית וחבר נציגות; מר גדי ריקליס – חבר נציגות.

התיק נקבע להמשך דיון וסיכומים ליום 10.10.2024.

48. ביום 10.10.2024, העידו, **מטעם הנתבעים**: גב' אירית קפלן- בעלת דירה בבית (תובעת 22); ירון נאמן – שמאי; נאוה בן משה – הנתבעת 5; זלינגר יעקב – הנתבע 1.

בסיום הדיון ובהסכמת הצדדים, נדחה התיק לשמיעת עדותו של הנתבע 3, מר זוסמן ליום 13.10.2024 ולאחר מכן נקבע התיק לסיכומים בעל-פה.

49. ביום 11.11.2024 סיכמו הצדדים את טענותיהם בעל-פה.

הגיעה אפוא העת להכריע בתביעה.

ד. דיון והכרעה

נתבעים 4-1

50. לאחר ששקלתי את נימוקי ההתנגדות של הנתבעים 4-1 מצאתי לדחותם.

להלן נימוקיי:

אופיין של זכויות בניה לרבות זכויות מכוח תמ"א 38

51. הפרויקט נושא ההליך, הינו פרויקט לחיזוק הבית מפני רעידות אדמה, מכוח תכנית רובע 4 המטמיעה את תכנית תמ"א 38. במסגרת התכנית, מוכרים בעלי הדירות את מלוא זכויות הבניה השייכות להם ליזם בתמורה לקבלת דירות חדשות בבית חדש ומחוזק.

52. על פי הדין זכויות הבניה, אינן בבחינת "רכוש משותף" ואין להם קיום עצמאי. מדובר בנכס כלכלי שנמצא בבעלות משותפת של בעלי הדירות בבית המשותף (רע"א 2821/95 שמחה לוסטיג נ' נעמי מייזלס, פ"ד נ(1) 517 (1996); ע"א



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/451/2023

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

11965/05 עזבון המנוח מרדכי קליין נ' דוד שרון פרופסור, (נבו, 27.8.2009);
ע"א 432/86 מזרחי נ' חביב פד"י (מ) (4) עמ' 680.

53. כברירת מחדל, זכויות בניה מחולקות בין בעלי הדירות בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף (ע"א 6900/14 לוי נ' בנבנישתי (נבו, 28.9.2016); ע"א (ת"א) 15431-04-21 שירלי דוידוביץ נ' עופר גפני, בפסקה 32 (נבו, 5.9.2022); ע"א 7808/21 אחוזת חלקה 180/8 בגוש 6940 בע"מ ו-16 אח' נ' חברת גג בית הדר בע"מ, בפסקה 23 (נבו 11.07.2023) כך גם אמורות הדירות החדשות להירשם על-שם בעלי הדירות (ר' סעיף 5(ד) לחוק החיזוק). על כן, "עסקה" בגדרה הדירות החדשות תירשמה באופן שונה מחייבת הסכמת כל בעלי הדירות, וככל שזו לא ניתנה, רשאים רוב בעלי הדירות לפנות בתביעה למפקחת על רישום מקרקעין על מנת לכפות עסקה שכזו על המיעוט.

54. במוקד ההתנגדות של נתבעים 1-4 מצויה דרישתם שלא להשתלב בעסקה שנכרתה בין רוב בעלי הדירות לבין היזם, אלא לשמר בידיהם זכויות בניה ולרכוש מאת היזם שירותי בניה וזאת תוך תשלום הרווח הקבלני והמיסים הנובעים מכך. לטענתם, זהו מנגנון המבטא את זכות הקניין שלהם, ומונע "מכר כפוי" של נכסיהם ליזם. יצוין כי מדובר במתווה פרטני, אשר אינו מקובל לא על התובעים ולא על היזם.

55. לא מצאתי כי בטענותיהם יש כדי להצדיק התנגדות לפי סעיף 5 לחוק החיזוק, ואבאר זאת להלן:

פרשנות סעיף 5 לחוק החיזוק

56. ראשית, כפי שהוסבר לעיל, זכויות הבנייה בבית משותף אינן קניינית נפרדת השייכת לבעל דירה פלוני, אלא הן נובעות מהוראות סטטוטוריות ותכנוניות, ומשויכות למקרקעין. בהתאם להלכה שנקבעה בע"א 10322/03 ישעיהו נ' שטרייכר, פ"ד נט(6) 449 (2005) (להלן: "ישעיהו"), אין מדובר ברכוש משותף כהגדרתו בחוק המקרקעין, אלא ב"זכות בבעלות משותפת" של כלל בעלי הדירות, אשר אינה ניתנת להצמדה חד-צדדית לדירה מסוימת או ל"שמירה" עצמאית:



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/451/2023

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

"זכויות הבנייה הינן נכס בבעלות משותפת, אף-על-פי שאינו חלק מן הרכוש המשותף... כיוון שהקרקע עליה ניצב בית משותף שייכת במשותף לדיירים, אף זכויות הבנייה עליה שייכות להם במשותף" (ישעיהו, עמ' 466, ההדגשה לא במקור) [...] ולדברי הנשיא לשעבר ברק בעניין ישעיהו: "מבין השקפות אלה נוטה אני לדעה כי אחוזי בנייה אינם נכס שיש לו קיום עצמאי, ולא ניתן לראות בהם "רכוש משותף" הניתן להצמדה ליחידות דיור."

דהיינו זכויות הבניה כפופות למסגרת השיתוף במקרקעין, והן ניתנות לניצול רק בכפוף להסכמה משותפת או הסדר בתקנון מוסכם (שלא קיים בענייננו, שכן חל התקנון המצוי).

סעיף 5 לחוק החיזוק, מקנה למפקח סמכות לאשר לא רק את עצם ביצוע העבודות, אלא גם את אופן הביצוע – לרבות הסכם עם יזם חיצוני – אף ללא הסכמת המיעוט וזאת בהתקיים רוב מיוחס (שני שלישים מהדירות ומהרכוש המשותף). סמכות זו שוללת את האפשרות של בעל דירה בודד (או מיעוט) לדרוש ביצוע נפרד משלו או לקדם חלופה פרטית שאינה מקובלת על הרוב או על היזם (כבענייננו).

57. שנית, בהליך שלפניי מדובר בפרויקט הריסה ובנייה מחדש, שבו מתוכנן להרוס את הבית הקיים ולבנות תחתיו בית חדש. מטבע הדברים, עסקאות מסוג זה מבוססות על מכר זכויות הבנייה ליזם, שמממן את עלות הבנייה, התכנון, המימון ועוד. הדרישה של הנתבעים 4-1 לפצל עצמם מהעסקה ולקבל שירותי בנייה בנפרד סותרת את אופי ההתקשרות הכוללת וממילא מחייבת את הסכמת היזם.

58. שלישית, מעבר להעדר עיגון משפטי לטענת הנתבעים 4-1, העיד היזם במהלך שמיעת הראיות כי אינו מוכן להתקשר עימם במודל של "שירותי בנייה תמורת תשלום" אותו הציעו. קבלת עמדת הנתבעים 4-1 תסכל אפוא את מימוש ההסכם עם היזם, ותביא לביטול הפרויקט – פרויקט שהושג בתמיכת רוב מכריע מבעלי הדירות, ונמצא מיטיב עימם, לרבות עם הנתבעים 4-1 עצמם מבחינה כלכלית.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/451/2023

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

בית המשפט העליון בעניין שומרוני (רע"א 1002/14 **דב שומרוני נ' אוהד קופמן ו-14 אח'** (נבו 9.7.2014)) קבע כי אין למפקח סמכות מוגבלת לאישור "העבודות בלבד", אלא סמכותו משתרעת גם על אישור התוכנית הקונקרטית – לרבות ההתקשרות עם יזם והעברת זכויות בנייה. נפסק עוד, כי "דרך המלך" למימוש זכויות הבנייה היא דווקא התקשרות עם יזם חיצוני, שהוכרה כמתכונת הרווחת, המעשית והיעילה. ניסיון לממש את הזכויות באופן פרטני, בניגוד לעמדת היזם שהתקשר עם רוב בעלי הדירות, נוגדת אפוא את תכלית החוק.

59. רביעית, הטענה לפיה "ניתן להשיג עסקה טובה יותר" אינה בגדר נימוק לסירוב סביר לפי סעיף 5 לחוק החיזוק. המטרה העליונה בפרויקט היא חיזוק הבית בהקדם ועל כן יש לבחון האם התנאים שהוסכמו עומדים במבחן הסבירות, השוויון וההגינות – ולא האם כל בעל דירה יכול, בתיאוריה, להשיג תמורה גבוהה יותר (עבור עצמו).

60. כאמור, היזם עצמו, אינו מעוניין במודל אשר הוצע (בשלב מאוחר) על-ידי הנתבעים 4-1; אמנם, בתחילת הדרך היזם ניאות לבחון דרך התקשרות זו **בכפוף להסכמת יתר בעלי הדירות וזאת עד לאישור התכנית**, אולם משהסכמת בעלי הדירות לא ניתנה ואישור תכנוני בתנאים ניתן, אין הוא מעוניין בכך.

נכון למועד ניהול הליך זה, הודיע היזם בצורה ברורה, כי התקשרות עם הנתבעים 4-1 על פי המודל שהוצע על ידם **אינו רלוונטי מבחינתו כלל (ר' עדותו בפרוטוקול הדיון מיום 16.6.2024 עמ' 41 שורות 25-30) "היום אני עומד עם היתר בניה מוכן לתשלום אגרות, אחרי שהשקעתי את כל הכספים, התכנון והתשומות. שום דבר ממה שאתה אומר עכשיו, מבחינתי, לא רלוונטי. אפשר להיזכר בעבר כנוסטלגיה נחמדה. זה בסדר.**

ש. אז היום זה לא רלוונטי מבחינתך?

ת. בשום צורה" (ר' המשך עדותו בעמ' 41 שורות 31-49 ועמ' 42 שורות 4-1) מעדותו אף עולה כי הצעת הנתבעים 4-1 לא גובשה מעולם להסכם קונקרטי ומסוים (ר' עמ' 41 לפרוטוקול שורות 13-14).



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

מס' תיק: 5/451/2023

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

61. יתירה מכך, גם מר זוסמן ישראל-דב (נתבע 3) אשר הצהיר כי הוא עצמו משמש כיום מקרקעין (ר' עמ' 2 לפרוטוקול הדיון מיום 13.10.2024 שורות 20-21) ציין בעדותו כי לא ביצע פרויקטים במתווה שהוא עצמו מציע (ר' עמ' 6 לפרוטוקול אותו דיון שורות 43-50 ועמ' 7 שורה 1). עדות זו ממחישה את חוסר הביסוס המעשי של ההצעה, שאינה נהוגה ואינה ישימה, וממילא לא נתמכה בעדות של גורם מקצועי המוכן ליישמה. כמו כן, לא הובא לעדות יזם שמוכן להתקשר עם בעלי הדירות באופן הרלבנטי והעד הרלבנטי אף העיד כי יזמים שהביא לא הציגו מתווה עסקה שכזה (ראו עמ' 33 לפרוטוקול מיום 10.10.23 שורות 6-2).

העדפת האינטרס הציבורי לחיזוק מבנים על פני אינטרס פרטי של בעל דירה

62. ולבסוף, מתווה חוק החיזוק נועד בדיוק למנוע מצבים שבהם מיעוט בעלי דירות יטרפד פרויקט שנועד לשפר את בטיחות הבית, את איכותו ואת ערכו. הסירוב שבפניי מבוסס על שיקול אישי-עסקי של הנתבעים 1-4, החפצים במבנה התקשרות שונה מזה שאושר על ידי רוב בעלי הדירות – אך אין בכך טעם המצדיק שלילת זכות הרוב לקדם את הפרויקט בהתאם להסכם שזכה להסכמה רחבה.

חוק החיזוק מבקש להתגבר על בעיות "סרבנות" ולאפשר "פעולה משותפת" בבית משותף. לא ניתן לאפשר לכל בעל דירה לממש את חלקו בזכויות הבנייה כיחידה עצמאית – שכן הדבר יפגע בתועלת המשותפת, באינטרס הציבורי לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, ואף בזכויות הרוב. תוצאה שכזו עלולה להוביל ל"טרפוד קנייני" מצד יחידים, תוך פגיעה ברצון הרוב ובתכלית הציבורית של החוק. האינטרס המוגן במסגרת תכנית תמ"א 38 אינו האינטרס הפרטי להשאת רווחים אלא חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ובעקיפין גם מיגון הדירות באמצעות תוספת ממ"דים (שעל חשיבותם במציאות הנוכחית אין צורך להכביר מילים).

63. המסקנה המתבקשת היא כי בהעדר הסכמת היזם ויתר בעלי הדירות למבנה העסקה שהוצע על ידי הנתבעים 1-4 יש לאשר את ביצוע העבודות בהתאם להסכם שנחתם עם רוב בעלי הדירות.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/451/2023

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

סיכומו של דבר: לא עלה בידי הנתבעים 4-1 להוכיח עילה המצדיקה את סירובם לפי חוק החיזוק. בהיעדר הסכמת יתר בעלי הדירות והיזם למבנה העסקה המוצע על ידם, ובהיעדר חלופה קונקרטית עדיפה, אין לאפשר להם לסטות מההסכם הקולקטיבי. לפיכך, הדרישה לשמר בידיהם את זכויות הבנייה או להתקשר בהסדר פרטני עם היזם – נדחתה.

נסיבות המקרה

64. אפילו אם ניתן היה לקבל את טענת הנתבעים 4-1 כי יש לאפשר להם הסדר פרטי (דבר שלטעמי אין לעשות) אין לכך הצדקה בנסיבות מקרה זה. התשתית העובדתית שנפרשה במהלך הדיון תומכת אף היא במסקנה דלעיל. מעדויות חברי הנציגות ומבעלי הדירות עולה כי הנתבעים 4-1 לא פעלו במשך השנים לקידום חלופה של רכישת שירותי בנייה, וכי הצעתם הועלתה רק לאחר חתימת ההסכם עם היזם על ידי מרבית בעלי הדירות.

65. מר צחי סגל, חבר הנציגות, העיד כי ההצעה מטעם הנתבעים 4-1 עלתה בשלב מאוחר, וכי סבר שאין לה בסיס רציני מבחינת היתכנות כלכלית או תכנונית, וכי העלאתה בשלב המאוחר עלולה הייתה "לסכל את הפרויקט כולו", וזאת, בין היתר, משום שכל בעל דירה שיראה עצמו מקופח יבקש לעבור למודל האחר – דבר שיביא לפתיחת ההסכם והרס העסקה. עוד הוסיף מר סגל כי גם אם היה נחתם הסכם נפרד עם הנתבעים 4-1 – היה מתנגד לו מטעמים של פגיעה בשוויוניות והתנגדות עקרונית להחלת מודל אישי-עסקי בתוך עסקה קולקטיבית שאושרה ברוב מכריע (פרוטוקול מיום 16.6.2024, עמ' 5 שורות 49-21; עמ' 6 שורות 10-17).

66. העדה אירית קפלן (תובעת 22) הבהירה אף היא כי הנתבעים 4-1 "נעלמו במשך חודשים", וכי רק לאחר שהושג הסכם עם היזם והושגה הסכמה של 13 מתוך 16 בעלי הדירות – הופיעו לפתע עם דרישה "לרכוש שירותי בנייה". התובעת הנ"ל מתנגדת נחרצות למבנה העסקה המוצע על-ידי הנתבעים 4-1 והעידה כי היא מסרבת אפילו לקנות עמם במשותף מסטיק (ר' עמ' 4 לפרוטוקול הדיון מיום 10.10.2024 שורות 15-17). לדבריה, הנתבעים 4-1 הביאו פעם אחר פעם יזמי תמ"א 38 אשר הגיעו לפגישה אחת בלבד עם בעלי הדירות, ללא המשך,



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/451/2023

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

והיא הביעה חשש לקורת הגג שלה (ר' עמ' 4 לפרוטוקול הדיון מיום 10.10.2024 שורות 10-11) וזאת לנוכח העדר איתנות פיננסית מצד מקצת מהנתבעים (פרוטוקול מיום 10.10.2024, עמ' 3-5).

67. מעבר לכך, מהעדויות עולה כי לאורך תקופה ממושכת נוהל תהליך סדור של בחירת נציגות, קיום אסיפות, בחירת יזם, והחתמה של בעלי הדירות. הנתבעים 1-4, לפי עדותם הם, ניסו להביא יזמים משל עצמם, אך אלה לא התקדמו, והם נעלמו ממעורבות ישירה במשך פרק זמן ארוך. הדרישה לקיים מודל עסקי נפרד מהווה אפוא הצעה מאוחרת, שאינה ישימה, שאינה מקובלת על רוב בעלי הדירות, ושהתעוררה רק לאחר שהפרויקט היה בשלבי היתר בנייה וגובש הסכם המקובל על רוב מכריע מקרב בעלי הדירות ויזם קונקרטי.

68. זאת ואף זאת, על יחידת הנתבעים 1 ו-2, שהיא תת-חלקה 3, רשומות לא פחות מ-19 הערות. מרביתן, הערות לפי סעיף 11,12 לפקודת המסים (גביה) בסכומים המסתכמים במיליוני שקלים. כמו כן קיים צו עיקול של לשכת ההוצאה לפועל תל-אביב משנת 2009. האמור מחזק את חששה של התובעת 22, מפני איתנותם הפיננסית של נתבעים 1-2 ומפני יכולתם המעשית לרכוש שירותי בניה תמורת תשלום. אמנם, העד זלינגר התייחס לנושא העיקולים בפרוטוקול הדיון מיום 10.10.2024 עמ' 32, שורות 20-38 ואמר כי באפשרותו להסירם תוך זמן סביר. עם זאת, בהינתן שמדובר בעיקול והערות שנרשמו החל משנת 2007 וכלה ביום 10.3.2025, אשר נכון למועד כתיבת שורות אלו טרם הוסרו, לא שוכנעתי בדבר יכולתו לעשות כן.

69. אציין כי ב"כ הנתבעים 1-4 אישר בסיכומיו כי אף יזם לא היה מסכים למודל המוצע מקום שקיימת הסכמת רוב למודל עסקה "סטנדרטי" (עמ' 8 לפרוטוקול הדיון מיום 11.11.24 שורות 3-8). גם העד השמאי דרור גולדנברג העיד כי עסקאות מסוג זה מקובלות רק ביחס לקרקע אך לא במסגרת פרויקט תמ"א 38 (ראו עדותו בעמ' 17 לפרוטוקול הדיון מיום 16.6.2025 שורות 21-12) ללמדנו שאין מדובר בעסקת קומביניציה קלאסית.

70. במקרה שלפניי, הנתבעים 1-4 הציעו לשלם ליזם רווח **קבלני** בלבד – תוך ניסיון "לעקוף" את מנגנון העסקה הכוללת, ולהציג עצמם כמי שרוכשים שירותי ביצוע



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/451/2023

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

בלבד, תוך שמירה על זכויותיהם. בכך הם מבקשים ליהנות מהשבחת הנכס וממתווה הבנייה – מבלי לשאת בעלות הרווח היזמי שבו נושאים שאר בעלי הדירות (באופן משתמע מהעברת זכויות הבנייה).

71. מדובר בהצעה בלתי שוויונית, אשר מעניקה לנתבעים אלו יתרון כלכלי (על פי עדות שמאי התובעים בה אני מוצאת לתת אמון) ויוצרת פער מהותי בין בעלי הדירות. קבלתה עלולה לפגוע לא רק ביזם (אשר כאמור מסרב לעסקה שכזו) אלא גם בשאר בעלי הדירות, אשר עשויים לשאת בפועל ב"רווח היזמי החסר" על גבם. היזם זכאי לרווח יזמי בגין כלל הדירות, ולא ניתן "לפצל" את רווחיו לפי העדפות של יחידים. השמאי מטעם התובעים העיד מדוע מודל עסקה כזו לא יצלח ואני כאמור מקבלת את עדותו בעניין זה (ראו עמ' 19 לפרוטוקול מיום 16.6.24 שורות 18-46). כעולה מתשובתו לשאלת ב"כ הנתבעים 1-4 האם אין שינוי ברמת הסיכון של בעלי הדירות (כתוצאה ממבנה העסקה המבוקש):

"לא מסכים. א' אתה מוריד מרווחיות היזם. אם הורדת מרווחיות היזם - פגעת בפרויקט. בלעדיך הפרויקט יהיה יותר רווחי. אם אתה נוגס ברווחי היזם פגעת בפרויקט באופן כללי. בנוסף, היזם לוקח על עצמו מימד סיכון נוסף שלא היה לוקח. בסוף אתה לא גוף ציבורי שאפשר להבטיח את התשלום. אתה בן-אדם פרטי. אנשים פרטיים. יכולים להיווצר כשלים בחייהם. הדרך לגבות את הכסף הרבה יותר קשה. אתה מכניס את היזם לעוד לקונה שלא מעוניין להיות בה. לא לחינם אתה גם לא רואה פרויקטים מהסוג הזה."
ובהמשך –

"לטעמי, ליזם, לדייר שיש לו כסף. כל דייר נורמטיבי, היה גם שמח. מי שיכול לממן את העסקה, ישמח לקבל חלק מיזמות בלי להיות יזם. ליהנות מרווח יזמי בלי לסכן כמעט שום דבר. אם ההצעה הייתה מוצעת לכלל הדיירים, זה חלק בחרו כך וחלק בחרו כך, יכול להבין למה לא לשאול את הדיירים. ברגע שזה הצעה שבאה רק מטעמכם, אני חושב שכן ראוי לשאול את שאר הדיירים האם אתם גם רוצים, האם אתם מוכנים לזה?"

72. האמור לעיל ממחיש ומחזק את עדותו של העד סגל כי העלאת ההצעה במועד המאוחר שבו הועלתה ע"י הנתבעים 1-4 עלולה הייתה לטרפד את העסקה, שכן



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/451/2023

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

ככל שיצטרפו בעלי דירות נוספים למודל העסקה הרלוונטי – רווחיותו של היזם תיפגע, והדבר עלול להביא לכישלונה של העסקה כולה.

73. כפי שהבהירו העדים מטעם התובעים, אין מדובר במודל ישים – ואין כל בסיס לדרוש מהיזם למלא תפקיד של קבלן מבצע בלבד כלפי מיעוט בעלי דירות, בעוד כלפי הרוב מדובר בהתקשרות יזמית כוללת. מהלך כזה אינו מקובל בפרקטיקה של תמ"א 38/2, ואף עלול להקים חשיפה משפטית של היזם כלפי הרוב בשל יחס בלתי שוויוני.

74. לסיכום, בהעדר הסכמה מלאה מצד התובעים, אין לאפשר לנתבעים 1-4 לדרוש רכישת שירותי בנייה בנפרד או לשמר בידיהם את זכויות הבנייה. כאשר רוב מיוחס פעל למימוש הזכויות במתווה קולקטיבי, לא עומדת ליחידים זכות לסטות מן ההסכם. אלא אם תוצג חלופה קונקרטית, ישימה, עדיפה ומאוזנת שלא הוכחה בענייננו.

מכל מקום, איני סבורה כי יש להותיר פתח ליישום מתווה בלתי מגובש, הנסמך על הצהרות בעלמא וללא ראיות מספקות להיתכנות משפטית או כלכלית.

נתבעת 5

75. הנתבעת 5 לא הוכיחה פגם מהותי בדירת התמורה ובפרויקט, אשר עשוי להצדיק את קבלת התנגדותה בהתאם לחוק החיזוק. עסקינן בפרויקט אשר זכה לתמיכת רוב בעלי הדירות, והוצעו במסגרתו פתרונות סבירים גם לדירת התמורה שהוקצתה לנתבעת 5, לרבות על ידי משרד אדריכל הפרויקט גדי בר אוריין, אשר כולן נדחו על ידה.

76. אין חולק כי הנתבעת מקבלת תוספת מטרים כמותית זהה ליתר בעלי הדירות (למרות ששטח דירתה הוא 62.30 מ"ר והיא אינה נמנית על הדירות הגדולות בבית לדוגמה דירות משפחת פקאל דיין ח"מ 12 ששטחה 86.31 מ"ר ודירת משפחת זמיר ח"מ 8 ששטחה 86.31 מ"ר) ובכך זוכה לתמורה יחסית גבוהה ובנוסף למרפסת של 14 מ"ר חניה רגילה ומחסן.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/451/2023

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

77. הקושי בתכנון דירת הנתבעת 5 לפי רצונה נובע מרצונה להיוותר בחזית הפונה לרחוב דוד המלך וממיקום הממ"ד המהווה "גרעין תכנוני" שלא ניתן להעתיקו. גם כאשר ניתנה לנתבעת 5 חלופה התואמת כמעט במלואה את מרבית רצונותיה (מטבח בחזית הדירה הפונה לשד' דוד המלך ו-3 חדרי שינה) – לא היה בכך כדי להניח את דעתה. התרשמתי כי גישתה מבוססת על דרישה לתכנון מותאם אישית, אשר יורכב תחילה על יסוד העדפותיה האישיות, ורק לאחר מכן ייושם שאר הפרויקט. הדברים עולים בברור גם מן המענה לשאלה באיזה דירה בפרויקט תחפוץ והנתבעת 5 הודתה שאין אף דירה שכזו (ראו עמ' 22 לפרוטוקול הדיון מיום 10.10.24) גם באת כוחה הודתה בכך בסיכומיה (עמ' 14 לפרוטוקול הדיון מיום 11.11.24 שורות 23-24). האדריכל כפיר פלד מטעם התובעים העיד, והאמנתי לעדותו, כי משרדו הוא מהמובילים בתחום, מתכנן עשרות פרויקטים וכי מעולם לא שוחחו עמם על כמות חדרים הפניית מטבח או יתר הנושאים שעלו בישיבה עם הנתבעת וכי לא ניתן להיכנס בפרויקט כזה בו יש 20 ולעיתים 60 בעלי דירות למיקום פרטני של חדרים כפי שנתבקש ע"י הנתבעת 5 (ראו עדותו בעמ' 16 לפרוטוקול מיום 16.6.24 שורות 15-23). גישת הנתבעת חורגת אפוא מהאיזון הנדרש לדעתי במיזם משותף הכולל בעלי דירות רבים, אשר נועד לשפר את עמידות הבית ובטיחותו, המחייב מידה מסוימת של גמישות, ואין בה כדי להצדיק את בלימת רצון הרוב.

בסיכומיה הפנתה הנתבעת 5 לתכנית הממקמת, בין היתר, את אחד מחדרי השינה של דירתה בעורף. אציין כי התכנון "המיטבי" המוצע על ידה יוצר חדר שינה ללא חלון תוך שחדר זה יהיה גובל במרפסת השייכת לדירת יום. עוד אציין כי לא הוכחה היתכנות תכנונית או הסכמת היזם לפגיעה בדירתו. כי התכנון הרלבנטי יוצר חדר כלוא מהותית (ללא חלון) באופן שיוצר פגיעה מהותית. נוסף על כך, התכנון המוצע מחייב שינויים בחדר המדרגות וכן בתכנון דירת השכן (שלא ניתנה לה הסכמה) ועל כן אין לקבלו.

78. הנתבעת טענה כי דירתה כיום נהנית מארבעה כיווני אוויר וכי במסגרת הפרויקט מספרם יופחת לשניים בלבד. אולם, דירתה אינה היחידה המצויה במצב זה, הפחתת כיווני אוויר מקובלת בפרויקט הריסה ובנייה המיועד להקים בית חדש הכולל מספר רב יותר של יחידות דיור על גבי אותה יחידת קרקע. יתרה מכך, ירידה זהה מארבעה כיווני אוויר ל-2 בלבד מתרחשת גם ביתר



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

מס' תיק: 5/451/2023

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

הדירות המצויות כיום מעל ומתחת דירת הנתבעת (הדירות הממוקמות באותו טור אנכי).

79. מעדותה של הנתבעת עצמה ומחוות דעת השמאי מטעמה עולה כי הוצעו לה מספר חלופות תכנוניות – לרבות דירה הכוללת מטבח חזיתי ושלושה חדרי שינה – אך גם הצעות אלה, בהן הושקע זמן רב ומאמץ, נדחו על ידה, מן הטעם שהיא אינה מעוניינת למקם חדר שינה בחזית לדוד המלך. אמנם, באחת החלופות מוקם אחד מחדרי השינה בחזית לכיוון רח' דוד המלך (חזית שנדרשה כזכור בתוקף על ידי הנתבעת 5), אולם ניתן למתן את השפעתו של הרחוב באמצעות תכנון חלונות אקוסטי מתאים כפי שאף הודתה האדריכלית מטעמה (עמ' 38 לפרוטוקול הדיון מיום 16.6.24 שורות 3-1). פתרון שעלותו זניחה ביחס לתועלות שבפרויקט.

80. יצוין כי קיימת שונות בין טיפוס דירות בבית הנובעת ממבנהו הנוכחי אך לא מצאתי כי קיימת כלפי הנתבעת אפליה כלשהי.

81. חוות דעת השמאי מטעמה של הנתבעת 5 מבוססת על שיטת ניקוד בין דירת המקור לדירת התמורה, בדומה לפרויקטים של פינוי-בינוי. והיא "מעניקה" לדירת הנתבעת 5 את הניקוד הפונקציונאלי הגבוה ביותר בבית וזאת שעה שהשמאי הודה בעדותו כי לא ביקר ביתר דירות הבית. משלא ביקר השמאי ביתר הדירות כיצד הוא יכול לאמוד את הפונקציונאליות שלהן ולהשוותה לזו של הנתבעת 5? עובדה זו כשלעצמה מקשה לתת משקל משמעותי לחוות דעתו. יתרה מכך, שיטת הניקוד המבוססת על "מקדם פונקציונאליות" אינה מעוגנת בחוק החיזוק או בהוראותיו, ואף אינה מקובלת בפסיקה הנוגעת לפרויקטים מסוג תמ"א 38.

82. לטענת השמאי הנ"ל ייגרם לנתבעת 5 הפסד שווי ביחס לדירות אחרות בבית בסך של 1,520,000 ₪. עם זאת, אישר בעדותו כי אף לשיטתו, שווי הדירה של מרשתו צפוי לעלות מכ-6 מיליון ש"ח לכ-8 מיליון ש"ח (!) קרי: רווח של 33% ו-2,000,000 ש"ח לאחר השלמת הפרויקט – דבר המכרסם בליבת הטענה לפגיעה מהותית והפסד שווי.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/451/2023

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

83. לא מצאתי לקבל את טענותיה של הנתבעת 5 בדבר הפלייתה לעומת משפחות מרגולין וגנץ. שוכנעתי כי בפרויקט היו אילוצים רבים וצורך להתחשב ברצונותיהם של בעלי הדירות. למעשה, בשל התעקשות הנתבעת על מפנה לחזית רחוב דוד המלך והקומה הרלבנטית אולצה משפחת מרגולין (ששטח דירתה גדול ב- 1 מ"ר משטח דירת הנתבעת 5 על פי הרישום ומצויה באותו מפנה - חזית לדוד המלך) להסכים לעלות קומה נוספת אך בנסיבות אלו סירבה משפחת מרגולין להפחתת 2 מ"ר מדירתה (וזאת כאשר יתר הדירות המצויות בטור האנכי של דירת הנתבעת 5 (דירות גולדשטיין וסגל) הועתקו לעורף (ראו עמ' 13 לפרוטוקול הדיון מיום 16.6.24 שורות 14-16), העתקה שהנתבעת סירבה לה בתוקף). דירת משפחת גנץ ממוקמת על פי הרישום כיום בקומה השלישית לכן העלאתה לקומה הרביעית ללא קיזוז מ"ר אינה מהווה אפליה פסולה בתנאי הפרויקט.

84. הנתבעת לא הוכיחה כי 21 מ"ר גינה שעתידה לקבל משפחת זוסמן אינם אקווילנטיים ל- 14 מ"ר מרפסת ואובדן עליית קומה באופן שמקנה למשפחת זוסמן תמורה עודפת. השמאי אמנם מזכיר בחוות דעתו (עמ' 42) כי כל בעלי הדירות מקבלים מרפסת בשטח של 14 מ"ר בעוד שאחד מהנתבעים מקבל דירת גן בצירוף מרפסת של 21 מ"ר, אלא שהוא נמנע מהשוואה בין שווין של תמורות הללו ומתעלם מהעובדה שדירה זו לא עולה קומה.

85. כמו כן הנתבעת הודתה כי לא עלה בידה להוכיח כי ניתן פיצוי עודף למשפחת גולדשטיין (עמ' 20 לפרוטוקול מיום 11.11.24 שורות 10-30).

86. בניסיון לתמיכה בטענותיה צרפה הנתבעת 5 חוות דעת אדריכלית שנערכה על ידי גב' גבראלה סוריאנו, אשר אף העידה בפני המותב. מעדותה של האחרונה עלה כי התכנון המיטבי לשיטתה של הנתבעת 5 מחייב שינוי בשלוש דירות שונות, מהן שתיים שאינן בבעלותה (עמ' 36 שורות 21-34 לפרוטוקול). לפיכך, מדובר בדרישה תכנונית שיש לה השפעה רחבה, החורגת מהתאמה פנימית לדירה בודדת. גם אדריכל הפרויקט מר כפיר פלד העיד כי קונטור הדירה אינו של דירה ספציפית אלא מדובר בגוש שלם מהקומה הראשונה ועד הגג ולא ניתן לשנותו אלא אם משנים את כל הבניין ואת כל החזיתות (ראו עדותו בעמ' 16 לפרוטוקול הדיון מיום 16.6.2024 שורות 24-33).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/451/2023

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

87. במהלך הדיון התבקשה האדריכלית לפרט מהם התנאים הנדרשים לשביעות רצונה של הנתבעת. היא ציינה כי אלה כוללים מטבח בחזית הדירה, שלושה חדרי שינה, סלון, וכי לכל חדר יהיה חלון (עמ' 37 שורות 8–10). בפני העדה הנ"ל הוצגה "חלופה 1" שהוצעה על ידי היוזם והאדריכלית אישרה כי בחלופה זו מתקיים מטבח קדמי עם אוורור מן המרפסת, שלושה חדרי שינה תקינים, ולמעשה אין בה פגם (עמ' 37 שורות 30–49). התנגדות הנתבעת נותרה בעינה מן הטעם שחדר שינה אחד פונה לרחוב דוד המלך – אך גם לכך נמצאה מענה אפשרי, עת העדה אישרה כי ניתן לפתור את השפעת הרעש באמצעות התקנת חלונות מבודדי רעש מסוג בידוד כפול **double glazing** (עמ' 38 שורות 1–3) עוד אישרה כי בחלופה המוצעת הפחת הפונקציונאלי בדירה קטן (ראו עמ' 39 לאותו פרוטוקול שורות 9–10) לעומת מצבה הנוכחי, הדברים נתמכים גם בעדותו של האדריכל כפיר פלד (ראו עמ' 14 לפרוטוקול שורות 49–47 ועמ' 15 שורות 5–1).

88. אציין כי האדריכלית הנ"ל לא ביקרה כלל בדירתה הנוכחית של הנתבעת 5 (עמ' 38 לפרוטוקול הדיון מיום 16.6.24 שורות 33–31). עוד עלה כי כיווני האויר בדירת התמורה שהוקצתה לנתבעת טובים יותר מאלו של דירות התמורה של בעלי הדירה באותו טור אנכי של הנתבעת (ראו עדות מר נאמן בעמ' 6 לפרוטוקול הדיון מיום 10.10.24 עמ' 14 שורות 11–8).

89. המסקנה המתבקשת היא כי אין בטענות הנתבעת 5 משום פגם מהותי בתמורה או הפליה לעומת דירות דומות. דרישותיה, גם כאשר נענו, נדחו מתוך חוסר שביעות רצון מתוצאה שאינה מיטבית לשיטתה, אך אין בכך כדי להצדיק התנגדות לפי סעיף 5 לחוק. בעניין זה לא למותר לציין כי הנתבעת מייחסת לדירתה יתרונות רבים, ואף הציגה אותה כדירה ייחודית ונחשקת. עם זאת, יש לציין כי חרף כל מעלותיה הנטענות, אין חולק כי הדירה עומדת ריקה מזה שנים וכי אין היא משמשת למגוריה של הנתבעת ואף אינה מושכרת לצד ג' (ראו לעניין זה עדות מר גולדשטיין בעמ' 51 לפרוטוקול הדיון מיום 16.6.2025 שורות 39–31 ואף עדות התובעת בעמ' 22 לפרוטוקול הדיון מיום 10.10.2024 שורות 23–26 וכן עמ' 24 שורות 41–42). נדמה כי יתרונות אלו, ככל שישנם, לא באו לידי מימוש בפועל.

90. אשר על כן, ובהיעדר עילה לפי סעיף 5 לחוק החיזוק, התנגדות הנתבעת 5 נדחת.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/451/2023

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

91. לא מצאתי להידרש ליתר טענות הנתבעים שנזנחו בסיכומיהם או שאינן דרושות לדעתי לצורך הכרעה בהליך.

ה. סיכום

92. אני מאשרת את העבודות נושא ההליך בתנאי ההסכם ובכפוף למתן היתר בניה וביצוע מלוא תנאיו.

93. ככל שהנתבעים, או מי מהם, לא יחתמו בעצמם על ההסכם עד ליום 1.6.2025, אני ממנה בזאת את עו"ד לירן רובין מ.ר. 45022 או עו"ד אור צור (להלן: "עוה"ד") לחתום בשם ובמקום כל אחד מן הנתבעים, יחד או לחוד, על כל המסמכים, התצהירים, והשטרות, מכל סוג ומין שהוא, הדרושים לצורך ביצוע הפרויקט.

94. עוה"ד יהיו רשאים לבצע את כל הכרוך ו/או הקשור ו/או הנובע מביצוע הפרויקט, ובכלל זה להתקשר בהסכם עם היזם ולחתום על ההסכם עצמו, תוספות להסכם הסכם משולש ו/או מרובע, ייפוי כוח, שטר משכון, בקשה/ות לרישום הערת אזהרה, ייפוי כוח בלתי חוזרים הקבועים בהסכם (לרבות נוטריוניים), לחתום על המסמכים והתצהירים הדרושים למשרד מיסוי מקרקעין, לעיריית תל אביב, לבנקים, לתאגיד פיננסי ו/או כל גוף מלווה לפרויקט, לרשות המים, לחברת החשמל, לשכת רישום המקרקעין והמפקחת על רישום המקרקעין, לחתום על כל מסמך ו/או בקשה ו/או תצהיר שיידרש לשם תיקון ו/או ביטול צו רישום הבית המשותף המקורי, או כל רישום אחר של צו הבית המשותף ו/או הבתים המשותפים, של התקנון ורישום מחדש, קביעת השטחים המשותפים והשטחים שיוצמדו לדירות התובעים ו/או הנתבעים ו/או דירות אחרות בבית והוצאות שטחים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירות מסוימות בבית המשותף, לקבוע כי מתקנים מסוימים בתחומי הרכוש המשותף ודרכי גישה, דרכי גישה לחניות, דרכי פינוי ומעברים ומיקומם של תשתיות שונות ומוליכים שונים, לחתום על בקשה/ות להיתר בנייה, לרבות תכניות שינויים להיתר בניה, לחתום על פרוטוקולים שונים לרבות פרוטוקול מסירה. לבצע את כל הדרוש על מנת ליצור שעבוד ו/או משכון ו/או משכנתא לטובת כל תאגיד פיננסי שיעניק מימון ליזם לצורך ביצוע הפרויקט, ובכלל זה לחתום על שטר/י משכנתא בכל דרגה ובכל סכום, כתב גילוי לממשכן, כתבי ויתור על זכות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/451/2023

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

לדיוור חלוף, הודעות משכון, טופס פרטי שיעבודים ועל כל מסמך שיידרש לשם מתן תוקף לשעבודים, למשכונות ולמשכנתא ולרישום כדין אצל רשם המקרקעין ו/או רשם החברות ו/או לשם מתן להם תוקף, לרשום הערת אזהרה על גבי המקרקעין לטובת היזם ו/או לפקודתו, לרבות לטובת רוכשי דירות היזם ו/או לטובת כל תאגיד פיננסי ו/או גוף פיננסי שיעניק הלוואות לרוכשים אלה וכל פעולה אחרת במסגרת הפרויקט שבו תידרש חתימתו של הנתבעים או מי מהם, לרבות קבלת כתבי הסכמה לביצוע הפרויקט וכל הכרוך בו מתאגיד פיננסי שיעניק הלוואה לתובעים ו/או לזים.

95. על הנתבעים 1,2 לפעול להסרת ומחיקת ההערות והעיקולים שנרשמו על זכויותיהם ביחידתם (ח"מ 3) עד ליום 22.7.25. לא יעשו כן עד למועד הנקוב, ימשיכו ההערות והעיקולים לרבוץ על בעלותם במקרקעין ובעת רישום הבית המשותף החדש הן ייוחדו לדירת התמורה שתוקצה להם על פי ההסכם בהתאם להנחיית עוה"ד ובכפוף לכל דין ונהלי המרשם.

96. נותר עתה לפסוק את הוצאות ההליך.

97. נקודת המוצא לדיון בעניין הוצאות היא כי בעל דין שזכה בדיון זכאי להוצאותיו הראליות, כשהכוונה היא להוצאות שהוציא בפועל (או התחייב להוציא).

עם זאת, על היושב בדיון לשקול אם שיעור ההוצאות הנטען סביר, מידתי והכרחי לניהול ההליך בהתחשב בנסיבותיו (ראו בג"צ 891/05 **תנובה מרכז שיתופי לשיווק נ' הרשות המוסמכת** (30.6.2005, נבו).

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

99. המדובר בתביעה שניהולה היה מורכב והושקעו בה משאבים רבים. התקיימו 2 דיוני קדם משפט, העידו כ- 9 עדים והתקיימו 3 דיוני הוכחות במשך שעות רבות לשם חקירת העדים. לנתבעים ניתנו מספר הזדמנויות לשקול את המשך ניהול ההליך אך הם עמדו על קיומו עד תום. משתוצאת ההליך היא קבלת התביעה, מצאתי לפסוק לזכות התובעים את ההוצאות הבאות וזאת לאחר משום שאני



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/451/2023

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

סבורה כי מדובר בשיעור הוצאות סביר, מידתי והכרחי לניהול ההליך בהתחשב
בנסיבותיו.

100. לפיכך, ישלמו הנתבעים 1-2, יחד ולחוד, את ההוצאות הבאות:

אגרת תביעה – 235 ₪.
שכ"ט עו"ד – 17,700 ₪.
חוות דעת מומחי התובעים לרבות שכר עדים – 8,000 ₪.

101. הנתבעים 3-4, יחד ולחוד, ישלמו את ההוצאות הבאות:

אגרת תביעה – 235 ₪.
שכ"ט עו"ד – 17,700 ₪.
חוות דעת מומחי התובעים לרבות שכר עדים – 8,000 ₪.

102. הנתבעת 5 תשלם לתובעים את ההוצאות הבאות:

אגרת תביעה – 352 ₪.
שכ"ט עו"ד – 17,700 ₪.
חוות דעת מומחי התובעים לרבות שכר עדים – 8,000 ₪.

103. ההוצאות דלעיל ישולמו לא יאוחר מיום 1.7.2025, שאם לא כן, יישא הסכום
שלא שולם הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום הגשת התביעה (19.3.23) ועד
מועד התשלום המלא בפועל.

ניתן היום, כ"ד אייר תשפ"ה (22 מאי 2025) בהעדר הצדדים וישלח אליהם ע"י
מזכירות הלשכה בעותק רשום + אישור מסירה.


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