



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 נתניה

תיק מס': 5/97/2018

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

בעניין:

1. שוחט שלמה
2. שוחט-לבוביץ רונית
3. רומי אסתר
4. איצ'יצ'סי דבורה
5. בלוטמן אפרים
6. בלוטמן חיים
7. גייזלר משה
8. גייזלר אמירה
9. הראל יניב
10. הראל רויטל
11. קלאוזנר תמר
12. זינגר אלחנן
13. זילכא (גריגורי) גורי
14. אונגר ארן
15. קורקידי אברהם
16. קורקידי מירב מרים
 באמצעות ב"כ עו"ד שרון פטל ואח'
 משרד הרצוג פוקס נאמן ושות', עורכי דין

התובעים

- נ ג ד -

1. פרץ יוכבד
 באמצעות ב"כ עופר יובל
2. גורדון שרה
 באמצעות ב"כ עו"ד מאיר אסטרייכר

הנתבעות

פסק דין

1. עניין לנו בתביעה למתן צו המאשר ביצוע עבודות הריסה והקמה מחדש של הבית המשותף המצוי ברחוב רד"ק 9, ברמת גן, הבנוי על המקרקעין הידועים כגוש 6159, חלקה 342 (להלן: "הבניין" או "הבית") בהתאם להוראות תמ"א 38/2 והוראות סעיף 5א' לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח - 2008 (להלן: "חוק החיזוק") (להלן: "הפרויקט").

רקע עובדתי שאינו במחלוקת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

תיק מס': 5/97/2018

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

2. הבית נבנה בסוף שנות ה - 50 של המאה הקודמת, הוא בן 3 קומות ומכיל 11 דירות: שלוש דירות בקומת הקרקע, וארבע דירות בכל אחת משתי הקומות הנותרות.
3. התובעים הם הבעלים של 9 דירות בבית, וכל אחת מהנתבעות היא בעלת דירה בבית. הנתבעת 1 היא בעלת דירה בקומת הקרקע הידועה כחלקת משנה 1 (להלן: "פרץ"), והנתבעת 2 היא בעלת דירה בקומה השנייה הידועה כחלקת משנה 8 (להלן: גורדון").
4. כל בעלי הדירות בבית למעט פרץ וגורדון התקשרו ביום 31.10.2016 בהסכם עם חברת אפגד בניין וסביבה בע"מ ח.פ. 514843994 (להלן: "החברה היזמית" או "אפגד") לביצוע הפרויקט. במסגרת ההסכם התחייבה החברה היזמית, בין היתר, להרוס את הבניין הקיים ולהקים תחתיו בניין חדש עמיד מפני רעידות אדמה, לבנות לבעלי הדירות הקיימות דירות חדשות אשר תהיינה גדולות מדירותיהם הקיימות, ולהצמיד חניה לכל אחת מדירות אלו. עפ"י ההסכם כל בעל דירה אמור לקבל דירה אשר תמוקם מעל הקומה בה מצויה דירתו כיום (להלן: "דירות התמורה") (להלן: "ההסכם" או "התמ"א") (ההסכם צורף כמוצג 5 למוצגי התובעים).
5. פרץ וגורדון סירבו לחתום על ההסכם.
6. החברה היזמית הגישה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצלייה (להלן: "הוועדה המקומית") בקשה להיתר בניה לביצוע הפרויקט שמשפרה 2016522 (תיק בניין מס' 6265000), בה התבקש כדלקמן: "הריסת בניין קיים בן 3 קומות הכולל 11 דירות, ללא חניה בהיתר ובניה מחדש: בניין בן 8 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, מעל 3 מרתפי חניה הכוללים 36 חניות. סה"כ בבניין: 32 דירות, מתוכן 2 בקומת הקרקע ו - 2 בקומת הגג".
7. פרץ הגישה התנגדות לבקשה, ובה טענה לפגיעה קניינית בזכויותיה מהטעם שנכפה עליה לקבל דירה בקומה השנייה חלף דירתה המצויה בקומת הקרקע תוך ויתור על כיוון אוויר, באופן שיתיר לדירתה כיוון אוויר אחד. הוועדה המקומית קיבלה בחלקה את ההתנגדות, והבהירה כי הגם שאינה דנה בנושאים קנייניים אין מקום לתת לפרץ דירה עם כיוון אוויר אחד בלבד. ביום 12.11.2017 אישרה הוועדה המקומית את הבקשה בתנאים בקובעה, בין היתר, שלא תאושרנה דירות שגודלן נמוך מ - 50 מ"ר, וכן הורתה על הגשת חלופה תכנונית אשר תאפשר תכנון משופר הכולל שני כיווני אוויר לדירתה של פרץ (צורפה כמוצג 6 למוצגי התובעים).
8. ביום 5.2.2018 הוגשה תביעה זו.
9. ביום 25.3.2019 הגישה החברה היזמית תשריט מתוקן הממלא אחרי התנאים שנקבעו בהחלטת הוועדה המקומית מיום 12.11.2017. בדיון שנערך בפני הוועדה המקומית ביום 2.4.2019 נבחן התשריט המתוקן, ונקבע כי זה אכן ממלא אחר האמור בהחלטת הוועדה המקומית מיום 12.11.2017, והתכנון המעודכן אושר פה אחד (עותק מהחלטת הוועדה המקומית מיום 2.4.2019 צורף לתיק).
10. פרץ הגישה ערר על החלטה זו בפני ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ת"א (להלן: "וועדת הערר") וביום 15.7.2019, לאחר דיון שהתקיים בערר, החליטה וועדת הערר לדחות את הערר, והותירה על



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

תיק מס': 5/97/2018

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

כנה את החלטת הוועדה המקומית שאישרה את התוכנית המעודכנת (ראו החלטת וועדת הערר, נספח 3 לתצהירו המשלים של מר צורי בר, שותף בחברה היזמית אשר העיד מטעם התובעים).

11. על החלטה זו הגישה פרץ עתירה מנהלית בפני בית המשפט המחוזי בת"א - יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים (עת"מ 33233-10-19, פרץ נ' וועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ת"א) אשר נדחתה בפסק דין שניתן ביום 30.7.2020 (עותק מפסק הדין צורף לתיק).

12. ביום 10.11.2019 התקבל היתר הבניה לביצוע הפרויקט במסגרתו כל אחת מדירות התמורה עולה שתי קומות ממיקומה הנוכחי, ונהנית מתוספת שטח ממוצעת של כ - 3 מ"ר וכן ממרפסת בשטח הנע בין 5 מ"ר ל - 6 מ"ר (ראו טבלת שטחי הדירות בתכנית ההיתר אשר הוגשה וסומנה ת/1).

טענות הצדדים :

טענות התביעה יפורטו להלן בתמצית :

13. הבית הוקם בסוף שנות ה - 50 של המאה הקודמת, ומצבו רעוע וירוד. מהנדס מטעם עיריית הרצלייה שביקר בבית מצא ליקויים מבניים רבים, ואף התריע על סכנה ממשית לקריסת עמודים ולפגיעה בנפש ובגוף. כמו כן, לבית מקלט ישן ומוזנח ודירות הבית אינן כוללות חדרי ביטחון או ממד"ים. על רקע דברים אלה, ברי כי כל עיכוב נוסף בביצוע הפרויקט עשוי לגרום לתוצאות קשות.

14. במסגרת מסמך עקרונות להתקשרות עם החברה היזמית לביצוע הפרויקט, עליו חתמו מרבית בעלי הדירות בבית, לרבות פרץ, תוכננה דירת פרץ בקומה השנייה. פרץ חזרה בה מהסכמתה לקבל דירה בקומה השנייה ודרשה לקבל זכויות בדירה בקומת הקרקע. דרישה זו חורגת באופן משמעותי מהמקובל בשוק, ומימושה ישלול כדאיותו הכלכלית של הפרויקט, שכן כידוע במסגרת פרויקט מסוג זה מקובל שהחברה היזמית ממקמת את דירות בעלי הדירות הקיימות בבניין החדש בקומה אחת לפחות מעל מיקום דירתם בבניין הקיים. כך מתאפשר לחברה היזמית לבנות דירות בקומה העליונה ביותר (קומת הפנטהאוז) ובקומת הקרקע (דירות גן), שהן בעלות ערך גבוה יותר מדירה רגילה בבניין ובדרך זו להפוך את הפרויקט לכלכלי.

15. פרט לדירת פרץ קיימות בבית 2 דירות נוספות בקומת הקרקע אשר נתנו הסכמתם לכך שחלף דירותיהם יינתנו להם דירות בקומה השנייה. גם בכך יש כדי להעיד על כדאיות המעבר לקומה השנייה. קבלת דרישת פרץ לקבלת דירת קרקע בבניין שייבנה תפגע בעקרון השוויון בין בעלי הדירות המחייב כי פרץ תקבל תמורה דומה ליתר בעלי הדירות בבית, וביתר שאת תפר את השוויון למול בעלי דירות הקרקע.

16. הדירה שתיבנה עבור פרץ תהא בשטח של 57.2 מ"ר (52.1 מ"ר פלדלת ו - 5.1 מ"ר מרפסת) היינו הגדלה בשיעור של כ - 50% ביחס לגודלה כיום (38.45 מ"ר) (הכולל חריגות בניה) ובשיעור של כ - 60% ביחס לגודל דירתה בהתאם להיתר הבניה (35.8 מ"ר). משכך, שיעור הגדלת דירתה של פרץ עולה באופן משמעותי על שיעור הגדלת דירותיהם של יתר בעלי הדירות בבית. פרט לכך, כוללת דירתה של פרץ שני כיווני אוויר, ממ"ד וחניה צמודה תת קרקעית, כאשר כיום אין לדירתה ממ"ד וגם לא חניה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

תיק מס': 5/97/2018

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

17. ביצוע הפרויקט אינו פוגע בזכויות פרץ אלא יעלה את שווי דירתה באופן ניכר.
18. התנהגותה של פרץ מעידה על חוסר תום לב, זאת בשים לב לכך שחזרה בה מהסכמות אליהן הגיעו הצדדים, ועמדה על סירובה לחתום על ההסכם, במטרה להשיג הטבות מופלגות, כל זאת, על חשבון יתר בעלי הדירות בבית. האמור מקבל משנה תוקף נוכח הפגיעה הבלתי סבירה ביתר בעלי הזכויות בבית המשועים לביצוע הפרויקט.
19. הסכם התמ"א שומר על השוויון בין בעלי הדירות בבית. כל בעלי הדירות זוכים בהרחבות ובהטבות זהות במסגרת הבינוי המוצע. ההסדר במסגרת הסכם התמ"א שומר גם על השוויון בין בעלי הדירות בקומת הקרקע, שכן כולם אמורים לקבל דירות בקומה השנייה במבנה שייבנה.
20. במסגרת התקשרות היזם עם בעלי הדירות בהסכם, פנו נציגי החברה היזמית אל גורדון אין ספור פעמים, במטרה להחתים אותה על ההסכם, אולם היא התעלמה מפניותיהם, ניתקה שיחות טלפון, לא השיבה למכתבים, ואף התעלמה מניסיונות להיפגש עמה.
21. משכשלו כל ניסיונות ההתקשרות וההדברות עם גורדון, ומשלא הובא כל נימוק לחוסר שיתוף הפעולה מצדה, ונוכח סירובה לחתום על ההסכם, הוגשה כנגדה תביעה זו.
- טענות ההגנה של פרץ יפורטו להלן בתמצית:**
22. לא מדובר בבניין מסוכן אלא בבניין הדורש עבודות תחזוקה שונות, ואין כל הכרח להרוס אותו. בבניין קיים מקלט במצב טוב העונה על כל דרישות הג"א, ומכל מקום ניתן במסגרת פרויקט תמ"א 38/1 לבצע הוספה של ממ"דים ללא הריסת המבנה כולו.
23. עובר להתקשרות עם החברה היזמית, וחרף בקשות פרץ, לא הוצגו לבעלי הדירות הקיימות כל הצעות נוספות של יזמים או של חברות קבלניות לביצוע הפרויקט. כמו כן, בשום שלב עד לחתימת הסכם התמ"א לא קיבלו בעלי הזכויות בדירות הקיימות הסברים אודות התכנון שבכוונת החברה היזמית לבצע בבית.
24. פרץ חתמה על טופס ההצעה הראשונית של החברה היזמית לאחר שהוסבר לה מפורשות ע"י נציג הדיירים, מר אלחנן זינגר, כי חתימתה מגלמת הסכמה עקרונית או הבעת עניין בביצוע הפרויקט בלבד, ואין בה הצעה מחייבת המשקפת את התמורות הסופיות שיקבלו בעלי הדירות בבית. כבר בראשית התהליך, לאחר שהחברה היזמית החלה בהצגת התכניות, הבהירה פרץ כי לא תסכים לתכנית שהוצעה, וכי היא לא תחתום על הסכם התמ"א.
25. בשום שלב לא דרשה פרץ ולא ביקשה טובות הנאה מעבר למה שקיבלו אחרים.
26. במועד בו הוגשה התביעה רשויות התכנון דחו את תכניות הבקשה להיתר שהוגשו על ידי החברה היזמית לנוכח קבלת ההתנגדות שהגישה פרץ, ורק בעקבותיה שונתה תכנית הבקשה להיתר. הפרויקט כפי שהובא בפני מותב זה, בעת הגשת התביעה, היה שונה מזה שאושר.
27. שטח דירת פרץ כיום עומד על כ- 39 מ"ר, ומוכשת הטענה לקיומן של חריגות בניה.
28. לא ניתן לכפות על פרץ לקבל דירה בקומה השנייה שעה שקיימת לה דירה בקומת הקרקע, הנהנת מיתרונות רבים בהשוואה לדירה בקומה השנייה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

תיק מס': 5/97/2018

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

29. דירת התמורה של פרץ מתוכננת באופן לקוי המהווה פגיעה בזכויותיה, ומפלה אותה לרעה בהשוואה ליתר בעלי הדירות מהטעמים הבאים:

א. לדירה הקיימת יש עליית תקרה (בוידעם) גדול המשמש לאחסון מטלטלין. בדירת התמורה מסדרון ארוך ואין בה עליית תקרה דומה לאחסון.

ב. כל דירות התמורה, למעט דירת פרץ, פונות לחזית או לעורף החלקה ובעלות שני כיווני אוויר מלאים, ואילו דירת פרץ, היא הדירה היחידה שהינה דירה צדית הממוקמת בצדו המערבי של הבניין החדש, והיא בעלת כיוון אוויר אחד.

ג. בדירה הקיימת קיים חדר שינה מרווח בשטח של 9.5 מ"ר. חלף חדר זה מקבלת פרץ דירה עם חדר שינה אחד מסוג מ"מ"ד בשטח של 9 מ"ר. חדר מ"מ"ד חלף חדר רגיל מהווה פגיעה שכן הוא כולל קירות עבים, דלת כבדה ומגושמת עם משקוף ברזל, חלון שהינו חלון נפתח ולא חלון כנף, מערכת צינון אוויר מגושמת. הללו פוגעים באפשרויות עיצוב החדר ומקשים על האפשרות להתקין בו מזגן. כמו כן, ישנה תחושה מאד לא נעימה לישון בחדר מ"מ"ד כחדר שינה.

ד. בכל דירות התמורה האחרות מתוכננת מרפסת פתוחה עם שני כיווני אוויר בעוד שבדירת התמורה של פרץ מתוכננת מרפסת כלואה עם כיוון אוויר אחד.

ה. חדר הרחצה בדירת התמורה אינו כולל אמבטיה אלא מקלחון צר מימדים שלא בהתאם לתקן הנדרש, בעוד שבדירה הקיימת פרץ נהנית מאמבטיה.

30. שווי דירת התמורה נמוך בהרבה משווי הדירה הקיימת.

31. בעוד שבהתאם להסכם התמ"א כל בעלי הדירות הקיימים אמורים לקבל 4200-4000 ש"ח עבור דמי שכירות חודשיים למשך כל תקופת הבנייה, ההסכם קובע שפרץ תהיה זכאית לדמי שכירות בסך 2,900 ש"ח בלבד. ההבדל בשטחי הדירות אינו מצדיק פער שכזה בדמי השכירות ואינו תואם את מחירי השוק. פרץ לא תוכל לשכור מגורים חלופיים באזור הבניין הקיים בדמי השכירות המוצעים.

32. אין בהסכם התמ"א ערבות להבטחת דמי שכירות, וגם לא התחייבות לביצוע תיקונים בשנת הבדק. כמו כן, ההסכם לא נקב במועד לקבלת התשלום בגין דמי השכירות.

33. אין בביצוע הפרויקט משום כדאיות כלכלית לבעלי הדירות בבית, שכן שיעור הרווח שיצמח לחברה היזמית מביצוע הפרויקט עולה על המקובל.

טענות ההגנה של גורדון יפורטו להלן בתמצית:

34. הבניין אינו מסוכן, אין כל צורך בהריסתו, וניתן לחזקו ולשפרו במסגרת תמ"א 38/1.

35. ניתן לבצע את הפרויקט כך שדירות התמורה שיוצעו לבעלי הדירות הקיימות תהיינה גדולות בהרבה מאלו שהוצעו להם במסגרת הפרויקט.

36. הקמת הבניין החדש שיכיל 8 קומות ו- 32 דירות יביא להגדלה משמעותית במספר הרכבים שבימוש בעלי הדירות שאינה עולה בקנה אחד עם העובדה שהוא ממוקם ברחוב צדדי קטן.

37. כל מטרת הפרויקט היא למקסם את רווחיה של החברה היזמית, וזאת על חשבון זכויותיהם הקנייניות של בעלי הדירות בבית.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

תיק מס': 5/97/2018

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

38. התמורה אותה מציעה החברה היזמית לגורדון היא תמורה מגוחכת עד אבסורדית, שכן בתמורה לדירתה המוארת הכוללת 3 מרפסות ו - 3 כיווני אוויר, הוצע לה לקבל דירה חשוכה עם פרוזדור ארוך ללא אור, ללא מרפסות למעט מרפסת קטנה הסמוכה למטבח, וכן חדר רחצה ושירותים אחד ללא הפרדה ביניהם בגודל שאינו סביר.
39. קיימת אפשרות מאד ריאלית כי החברה היזמית תתקל בקשיים כלכליים ולא יעלה בידה להשלים את ביצוע הפרויקט, ואין שום בטוחה במסגרת חוק המכר שיהיה בה כדי להבטיח שגורדון תוכל לרכוש דירה חלופית היה והפרויקט יכשל.
40. אין בהסכם שום בטוחה לכך שגורדון תקבל דמי שכירות בתקופת הביניים בה תאלץ להתגורר בדיוור חלופי, ואין כל בטוחה שגורדון תמצא דיוור חלופי.
41. על גורדון יקשה לעקור ממקום מגוריה פעמיים: פעם ראשונה לדיוור החלופי ופעם שנייה מהדיוור החלופי לדירה שתיבנה במסגרת הפרויקט.
42. לא נוהל עם גורדון משא ומתן בקשר עם הפרויקט, ולא נעשו שום ניסיונות להיפגש עמה בטרם הוגש כתב התביעה.

טענות התובעים בכתב התשובה יפורטו להלן בתמצית:

43. לדירת פרץ לא מוצמדת גינה או כל שטח קרקע אחר, והיא מעולם לא קיבלה את הסכמת יתר בעלי הדירות בבית להרחבת דירתה על חשבון השטחים המשותפים, כנדרש על פי דין, והסכמה כזו גם לא תינתן לה, כך שאין כל פוטנציאל להרחבת דירתה.
44. הכניסה לדירת פרץ היא מהכניסה הראשית לבניין ואין לה כניסה נפרדת.
45. לדירת התמורה של פרץ, לרבות המרפסת שבדירה, שני כיווני אוויר: דרום ומערב.
46. טענת פרץ כי המקלחון בדירת התמורה המיועדת לה אינו בהתאם לתקן הנדרש חסרת שחר, והיא ככל הנראה מבוססת על מדידת "סימבול" של תכנת אוטוקאד אשר כל מטרתה להציג העמדה אפשרית של תשתיות הדירה. המקלחון בדירתה החדשה של פרץ יהיה בהתאם לתקן הנדרש.
47. שטח חדר השינה בדירת התמורה גדול יותר משטח חדר זה בדירה המקורית.
48. טענת פרץ כי שווי דירת התמורה נמוך משווי דירתה הקיימת משוללת כל יסוד.
49. בהתאם לסעיף 9.5 להסכם, סכום דמי השכירות הנקובים בו מהווה סכום מינימאלי וגובה דמי השכירות הסופי ייקבע בהתאם להערכת שמאי. מכל מקום, גובה דמי השכירות כפי שמצוין בהסכם משקף את השווי הראלי של דמי השכירות לדירת פרץ.
50. ההסכם מחייב את החברה היזמית ליתן ערבות להבטחת תשלום דמי השכירות (ראו סעיף 9.5 להסכם וכן סעיפים 6.9 ו - 18.9), וטענת פרץ בעניין זה שגויה. ממילא המדובר בתנאי מסחרי גרידא, שאין בו כדי לקפח את בעלי הדירות בבית. כמו כן, ההסכם נוקב במועד לתשלום דמי השכירות (ראו 9.5 להסכם), וגם טענת פרץ בעניין זה שגויה.

ההליכים שהתקיימו בתיק



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

תיק מס': 5/97/2018

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

51. בהתאם לסמכות הנתונה לי על פי סעיף 6א לחוק החיזוק הוריתי על מינויו של השמאי והמהנדס מר אברהם חזי כמומחה בתיק זה (להלן: "השמאי חזי"), אשר התבקש ליתן חוות דעתו בשאלות הבאות: (א) האם בהתאם להחלטת הוועדה המקומית לאשר הבקשה להיתר בתנאים מיום 12.11.2017, ומיום 2.4.2019, מתקיים שוויון תמורות בין הדירות בבניין, וככל שימצא שאין, יפרט את הפרש התמורות למי מהדירות ואת משמעותו השמאית. (ב) מה השווי הצפוי לדירות פרץ וגורדון אל מול שוויון כיום.

52. חוות דעתו של השמאי חזי הוגשה ביום 16.1.2020. כן הוגשה על ידו חוות דעתו משלימה ביום 15.3.2020. בנוסף, ענה השמאי חזי לשאלות ההבהרה שנשלחו לו ע"י התובעים ופרץ. לאחר שהוגשה חוות דעתו של השמאי חזי, עתרו התובעים לפסילתו. בקשה זו נדחתה בהחלטתי מיום 6.7.2020, מהנימוקים המפורטים בה.

53. כל אחד מהצדדים הגיש תצהירי עדות ראשית מטעמו. מטעם התובעים הוגש תצהירה של התובעת 2 (להלן: רונית"), וכן תצהיר ותצהיר משלים של מר צורי בר, המשמש כשותף בחברה היזמית (להלן: "צורי"). מטעם הנתבעים הוגש תצהיר עדות ראשית של גורדון ושל פרץ.

54. כל אחד מהצדדים הגיש גם חוות דעת מומחה. מטעם התובעים הוגשה חוות דעת וחוות דעת משלימה של השמאי ישראל ענבר (להלן: "השמאי ענבר"), מטעם גורדון הוגשה חוות דעת של השמאי אריה קמיל (להלן: "השמאי קמיל"), ומטעם פרץ הוגשה חוות דעת של השמאי דורון ברינקר (להלן: "השמאי ברינקר"). בנוסף הגישה פרץ חוות דעת של האדריכל גיל זיו.

55. השמאי חזי והמומחים מטעם הצדדים נחקרו על חוות הדעת שהוגשו מטעמם. כן נחקרו עדי הצדדים. הצדדים הגישו סיכומיהם, ועתה נותר להכריע בתביעה.

דיון והכרעה

56. אקדים ואומר כי מצאתי לקבל את התביעה, ולאשר את ביצוע הפרויקט בכפוף לתשלום פיצוי כספי לפרץ, כמפורט להלן:

המסגרת הנורמטיבית

57. מאחר שעל חשיבותה של תכנית המתאר הארצית 38 (להלן: "תמ"א 38"), שנועדה לחזק בתים מפני רעידות אדמה, ועל הרקע לחקיקתה כבר דובר בהרחבה בפסיקה, לא מצאתי לחזור על הדברים, ואסתפק בהפניה לסקירה הרחבה שהובאה בפסקי דין קודמים שניתנו (ראו למשל, רע"א 1002/14, שומרוני נ' קופמן (נבו, 9.7.2014) (להלן: "פרשת שומרוני") עש"א (ת"א) 50506-09-19, סיגל נ' עמנואל (נבו, 15.1.2020) (להלן: "פרשת סיגל") וכן עש"א (ת"א) 7187-10-19, ילץ נ' גורן (נבו, 27.4.2020).

58. תמ"א 38 מציעה שני מסלולים שונים לחיזוק מבנים על מנת שיעמדו בתקן לרעידות אדמה: האחד, חיזוק באמצעות עיבוי המבנה הקיים ללא הריסתו. במסלול זה, נדרש לחזק את המבנה הקיים מבחינה הנדסית על מנת שהבית יעמוד בתקן לרעידות אדמה. השני, הריסת המבנה והקמתו מחדש.



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 נתניה

תיק מס': 5/97/2018

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

במסלול זה, לא נדרש לבצע חיזוק למבנה הקיים, אלא המבנה כולו נהרס ותחתיו נבנה מבנה חדש העומד בתקנים עדכניים (לרבות עמידות בפני רעידות אדמה) - הוא המסלול הרלוונטי לענייננו.

59. חוק החיזוק מהווה חקיקה משלימה לשם הוצאתה לפועל של תמ"א 38 שעניינה הריסת בניין ובנייתו מחדש. האפשרות העומדת במרכז הדיון בענייננו מוסדרת בהוראת סעיף 5א' לחוק החיזוק הקובעת:

"(א) ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הריסת בניין קיים והקמתו מחדש בהתאם לתכנית חיזוק, טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות; ואולם רשאי המפקח, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, לאשר את ביצוע העבודה, על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם ארבע חמישיות מהדירות בבית המשותף וארבע חמישיות מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו; בהחלטה כאמור ישקול המפקח, בין השאר, את הנסיבות המיוחדות שבהריסת דירתו של בעל דירה המתנגד לביצוע העבודה כאמור והשלכותיה; הוראות סעיף 5(ב) ו-1(ג) יחולו לעניין זה, בשינויים המחויבים. (ב) דירה שנוספה לבניין בעת בנייתו מחדש בהתאם להוראות סעיף זה תהיה בבעלותם של מי שערב ביצוע העבודה כאמור בסעיף קטן (א) היו בעלי דירות בבית המשותף, לפי החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה."

הוראות סעיפים 5 ו- 5א' לחוק החיזוק, שעניינן תביעות המתנהלות בפני המפקח על רישום המקרקעין במקרים שבהם הסכם החיזוק כולל גם תוספת דירות או הריסת הבניין ובנייתו מחדש - קובעות הוראות דומות בכל הנוגע לניהול התביעה בפני המפקח על רישום המקרקעין. בכלל כך, בשני הסעיפים נקבע כי על המפקח ליתן "לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו". נוסף על כך בסעיף 5א' כפי שהובא לעיל, מונחה המפקח לשקול בהחלטתו בין היתר: "את הנסיבות המיוחדות שבהריסת דירתו של בעל דירה המתנגד לביצוע העבודה והשלכותיהן".

60. לשם הפעלת סמכות המפקח על רישום מקרקעין לצורך אישורן של העבודות בהתאם לתמ"א 38 התווה בית המשפט העליון בפרשת שומרוני את האופן בו תבחן התביעה על ידי המפקח בהתאם להוראת סעיף 5 לחוק החיזוק (בפרשת סיגל נקבע כי קביעות אלו יפות גם ביחס להוראת סעיף 5א' לחוק החיזוק, וזאת לאור הדמיון בין הוראות סעיפים אלה). מבחנים אלה הושתנו על קביעות בית המשפט ברע"א 7112/93, צודלר נ' יוסף, מח (5) 550 (1994) אשר דן בנושא דומה - כפייה על המיעוט המתנגד להקים בית שנהרס מחדש בהתאם להוראת סעיף 60 לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969 (להלן: "חוק המקרקעין"). שם נקבע כי לשם הפעלת סמכות המפקח בהתאם לסעיף 60 על המפקח לבחון האם הופר השוויון, האם הרוב נוהג בתום לב, והאם הפיחותים בזכות הקניין של המיעוט בטלים בשישים לעומת ההנאה הצומחת לו מביצוע העבודות. בפרשת שומרוני נקבעו ברוח זו מספר שיקולים שעל המפקח לתת את דעתו אליהם:

"אשר על כן, בבואו לבחון בקשה לאשר הסכם, חרף התנגדות של מיעוט מקרב הדיירים, עליו להקדים ולבחון את מכלול העניין, ובכלל זה לתת דעתו לשאלות הבאות: האם הוצג טעם להתנגדות (או שמא ההתנגדות היא בעלת אופי "עקרוני, ללא הנמקה)? האם במישור האובייקטיבי התוכנית עתידה להיטיב את מצב כלל הדיירים בבניין? האם התוכנית פוגעת באופן מהותי בזכויותיו של המיעוט? האם היא התקבלה בחוסר תום לב או בניגוד עניינים? האם הוצגה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

תיק מס': 5/97/2018

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

תכנית חלופית קונקרטיית והאם גלומים בזו יתרונות שאין בהסכם שהוצג לאישור? האם נשמר השוויון בין הדיירים? המדובר ברשימת שיקולים לא ממצה וכמובן שעל המפקח לשקול את התוכנית שמוגשת לאישורו בהתאם למכלול נסיבות העניין (שם בסעיף 27 לפסק הדין).

61. נושא השמירה על השוויון ועל זכויותיו של המיעוט, על אף הסכמת הרוב לביצוע עבודות לפי תמ"א 38, הוכר אם כן, כבעל חשיבות רבת מעלה שעל המפקח להידרש לה ולוודא שמירתה. ככל שנוכח המפקח כי לא נשמר השוויון בין בעלי הדירות וכי זכויותיו של המיעוט נפגעות באופן מהותי, הרי שלא יהא מקום לאשר את הפרויקט באופן המבוקש או שלחילופין ביצוע הפרויקט יותנה בתנאים שיקבע המפקח.

על רקע הדין והפסיקה שהובאו לעיל, אפנה להלן לבחון את טענות הצדדים.

מיקום דירת פרץ

62. לטענת פרץ קיימים יתרונות רבים לכך שדירתה ממוקמת כיום בקומת הקרקע, ועל כן לא ניתן לכפות עליה לקבל דירה בקומה השנייה של הבית. היתרונות אליהם התייחסה פרץ יפורטו להלן: כניסה נפרדת לדירה, קרבה למקלט הבית, פוטנציאל להרחבה וכן פוטנציאל לשימוש בגינה הצמודה לדירתה. לא מצאתי לקבל טענות אלו מהטעמים הבאים:

ראשית, בהתאם לתשריט רישום הבית המשותף (ואף בהתאם להיתר הבניה, ראו עותק מתשריט ההיתר בעמ' 8 לחוות דעת השמאי ברינקר), לא קיימת כניסה נפרדת לדירת פרץ כנטען והכניסה לדירתה היא מתוך הכניסה הראשית של הבית.

שנית, לכל אחד מבעלי הדירות בבית קיימת הזכות להרחיב את דירתו בהתקיים התנאים המנויים בסעיף 71 לחוק המקרקעין, ואין המדובר בזכות ייחודית של פרץ. לא נטען, וממילא לא הוכח כי יש בידי פרץ הרוב הדרוש להרחבת דירתה כנדרש בהתאם לסעיף האמור. נהפוך הוא עצם הגשת תביעה זו ע"י רוב בעלי הדירות בבית מעידה כי ההתכנות לקיומו של רוב כאמור אינה קיימת כלל. לאור האמור, לא הוכח כי נשללת מפרץ זכות זו שכלל לא הוכח כי הייתה קיימת לה.

שלישית, בהתאם למסמכי רישום הבית המשותף, לא הוצמדה לדירת פרץ כל גינה או כל שטח אחר בקומת הקרקע, ומתשריט רישום הבית המשותף עולה כי גם אין כל יציאה מדירתה לשטח הגינה (ראו עדותו של השמאי חזי, פרוטוקול מיום 4.8.2020, עמ' 7, שורה 47 עד שורה 13 בעמ' 8). בנסיבות אלו, השימוש אותו רשאתי פרץ לעשות בגינה, המהווה חלק מהרכוש המשותף של הבית, הוא אותו השימוש לו זכאים יתר בעלי הדירות בבית, ואין לה יתרון עודף על פניהם.

רביעית, אין מחלוקת בין הצדדים כי בהתאם להסכם, כל דירות התמורה ממוקמות שתי קומות מעל מיקומן הנוכחי, ובאופן דומה גם פרץ אמורה לקבל דירה אשר תמוקם שתי קומות מעל מיקומה הנוכחי. לא ניתן לתת משקל עודף ליחס הסובייקטיבי של פרץ לדירתה. בעוד שיהיו שיחשבו כפרץ כי קיימים יתרונות רבים למגורים בדירת קרקע יהיו אחרים שיסברו כי דירות קרקע חשופות לפריצות, לפגיעה בפרטיות ולחדירת מזיקים. איני סבורה כי יש בעובדה שדירת פרץ ממוקמת בקומת הקרקע כדי ליחד אותה משאר הדירות, ולהחריג אותה מההסדר הקבוע בהסכם אשר הוא אחיד ושוויוני לכולם.



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 נתניה

תיק מס': 5/97/2018

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

לעניין זה יפים הדברים שנאמרו בת"א (מחוזי י-ם) 18270-06-12, ליכטמן נ' אהרון (נבו, 4.12.2013) כדלקמן: "מטבע הדברים בעלי הדירה בקומת הקרקע סבורים כי ערכה רב יותר ובעלי הדירות בקומה הגבוהה סבורים אחרת. בעלי הדירות הסמוכות לרחוב הרצל יטענו כי אלה בעלות נגישות גבוהה והאחרים יטענו כי זירתם שקטה יותר ולדבר אין סוף" (ראו פסקה 101 לפסק הדין). ויוטעם, אמנם פסק דין זה ניתן ביחס לביצוע פרויקט פינוי בינוי, שתכליתו שונה מפרויקט תמ"א 38 (בפרויקט פינוי בנוי התכלית היא התחדשות עירונית ואילו בפרויקט תמ"א 38/1 ותמ"א 38/2 התכלית היא חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה) (ראו דברי כב' השופט ביבי בפרשת סיגל (פסקה 16)), ואולם, עסקינן בנושאים קרובים, שכן בשני סוגי הפרויקטים מדובר בהריסת המבנה והקמתו מחדש, ועל כן סבורה אני כי האמור, יפה ונכון גם לענייננו.

פרץ טענה, לראשונה, בתצהירה כי יש להותירה בקומת הקרקע, הואיל והיא שומרת שבת, ואינה יכולה לעשות שימוש במעלית (סעיף 23 לתצהירה). בשים לב לכך שטענה זו לא נטענה בשני כתבי ההגנה שהוגשו מטעם פרץ (הן המקורי והן המתוקן) מצאתי לקבל את בקשת התובעים בסיכומיהם ולהורות על דחייתה בשל הרחבת חזית אסורה. ממילא, כאמור בסעיף 67 לסיכומי התובעים, באחת משתי המעליות שתוקמנה במסגרת הפרויקט יותקן מנגנון פיקוד שבת, ופרץ תהא רשאית לדרוש כי מעלית זו תופעל כמעלית שבת בהתאם להוראת סעיף 59 לחוק המקרקעין.

חמישית, מצאתי לדחות את טענת פרץ בדבר קרבה למקלט משדירת התמורה עתידה לכלול ממ"ד שמהווה תחליף למקלט כאמור (וטוב הימנו).

טענות פרץ לפגיעה תכנונית

63. פרץ טוענת לשורה של פגמים תכנוניים בדירת התמורה המיועדת לה, וזאת בהשוואה לדירתה הקיימת: מסדרון ארוך, כיוון אוויר אחד, העדר מקום אחסון ("עליית תקרה - בוידעם"), גודל חדר השינה קטן בהשוואה לגודלו בדירתה הנוכחית, חדר השינה היחיד בדירתה הוא ממ"ד וישנה תחושה לא נעימה לישון בו, בדירתה הקיימת אמבטיה בעוד שבדירת התמורה תוכנן מקלחון. כן טוענת פרץ כי בתכנון דירתה היא מופלית לרעה ביחס לתכנון של דירות התמורה האחרות. מצאתי כי דינן של טענות אלה להידחות מהנימוקים שיפורטו להלן:

טענותיה של פרץ באשר לפגמים הנטענים נטענו בפני ועדת הערר, ונדחו בהחלטתה מיום 15.7.2019 אשר קבעה כי תכנון דירת התמורה, בהתאם לתכנית ההיתר, סביר ואין מקום להתערב בו (ההחלטה צורפה כנספח 3 לתצהירו המשלים של צורי): "באשר לטענות בכל הנוגע לתכנון הדירה בקומה השנייה.. אנו שותפים לעמדה המקצועית שהביע אדריכל העיר בדיון שהתקיים בוועדה המקומית לפיה התכנון המעודכן עונה לדרישה שהציבה הוועדה המקומית בהחלטתה המקורית - הוא מציע שני כיווני אוויר למערב ולדרום. לאורך החזית המערבית מוצעים מספר פתחי חלון (בכל חדר חלון אחד) ואילו לכיוון דרום מוצע פתח גדול לכיוון המרפסת שהיא פתוחה בשתי פאות - מערבית ודרומית. נעיר כי בניגוד לנטען בכתב הערר, לדירתה של העוררת כיום בקומת הקרקע יש שני כיווני אוויר ולא שלושה - אותם שני כיווני אוויר שמוצעים בתכנון המעודכן. גם שטח הדירה המתוכננת בקומה השנייה גדול משטח הדירה הקיימת בקומת הקרקע כפי שמופיע בהיתר הבניה שהוצג לנו - כך גם לגבי שטח חדר השינה, כך לגבי שטח חדר האמבטיה והשירותים וכך גם לגבי שטח הסלון. מדובר בדירה שהתכנון שלה סביר, ואין מקום להתערב בו" (הדגשה אינה במקור, א.ש).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

תיק מס': 5/97/2018

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

בפסק הדין שניתן ע"י בית המשפט המחוזי בת"א - יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים ביום 30.7.2020 נדחתה, כאמור, העתירה המנהלית שהגישה פרץ כנגד החלטת וועדת הערר (עת"מ 19-10-33233, פרץ נ' וועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ת"א) תוך שבית המשפט קבע כי אין מקום להתערב בהחלטת וועדת הערר, ובכלל זה בכל הנוגע לתכנון דירת התמורה של פרץ בהתאם לתכנית ההיתר. קביעות אלו יפות אף לענייננו.

באשר לטענה ביחס לגודל חדר השינה, האדריכל זיו, שנתן חוות דעת מטעם פרץ, הודה בחקירתו הנגדית כי בעוד שגודל חדר השינה הקיים בדירתה הוא 8.67 מ"ר, גודל חדר השינה בדירת התמורה גדול יותר והוא 9.58 מ"ר (ראו פרוטוקול מיום 19.11.2020, עמ' 9, שורות 16-20), כך שטענת פרץ בהקשר זה נסתרה ע"י המומחה מטעמה.

באשר לטענה ביחס למסדרון, המסדרון שבדירת התמורה של פרץ אינו ייחודי לדירתה, וניתן למצוא מסדרון דומה בכל דירות התמורה של בעלי הדירות בבית (ראו בתכנית ההיתר, ת'1). אינו מוצאת כי יש במסדרונות אלה, כמו גם במסדרון המתוכנן בדירת התמורה של פרץ, כדי להוות פגיעה קניינית בזכויותיה.

באשר לטענות ביחס למקלחון, טענת פרץ כי המקלחון בדירת התמורה אינו עומד בתקן לא הוכחה וממילא נזנחה בסיכומיה. בהקשר זה ייאמר כי פרץ טענה לראשונה בתצהירה כי מקלחון לא יאפשר לה לרחוץ את נכדיה. בשים לב לכך שטענה זו לא נטענה בשני כתבי ההגנה שהוגשו מטעם פרץ (הן המקורי והן המתוקן) מצאתי לקבל את טענת התובעים בסיכומיהם כי המדובר הרחבת חזית אסורה, ולהורות על דחייתה. למעלה מן הדרוש מצאתי להוסיף כי לא ברורה הטענה כי יש מניעה לרחוץ ילדים במקלחון.

באשר לטענות ביחס למרפסת, כעולה מהחלטת וועדת הערר עסקינן בוויטרינה בעלת פתח גדול ברוחב של 1.65 מ"ר שלה שני כיווני אוויר לכיוון דרום ומערב, ולא כיוון אוויר אחד כנטען ע"י פרץ. ויוטעם, לכל דירות התמורה מרפסת דומה בעלת שני כיווני אוויר.

באשר לטענות ביחס לדלת הכניסה לממ"ד, בתצהירה הוסיפה וטענה פרץ כי כדי שניתן יהיה לפתוח את דלת הכניסה לדירת התמורה יש צורך כי דלת הממ"ד תהא סגורה. טענה זו לא נטענה בכתבי ההגנה שהוגשו מטעם פרץ (המקורי והמתוקן), ומשכך מצאתי לקבל את טענת התובעים בסיכומיהם ולדחותה בשל הרחבת חזית אסורה. מבלי לפגוע באמור, ולמעלה מן הדרוש, מצאתי להוסיף כי דין הטענה להידחות אף לגופה בשים לב לכך שמעיון בתכנית ההיתר עולה כי מפתח דלת הדירה אינו חופף למפתח דלת הממ"ד.

באשר לטענה ביחס למספר החדרים, פרץ טענה בתצהירה כי בעוד שכל דירות המקור בנות שני חדרים על פי תשריט הבית המשותף, כל דירות התמורה, למעט דירתה, בנות 3 חדרים כשחדר הממ"ד הוא החדר הנוסף, ואילו רק בדירתה חדר הממ"ד מחליף חדר שינה רגיל והיא אינה מקבלת תוספת של חדר. גם טענה זו לא נטענה בכתבי ההגנה שהוגשו מטעם פרץ, ומשכך נכון לדחותה בשל הרחבת חזית אסורה. למעלה מן הדרוש, אציין כי דין טענה זו להידחות אף לגופה בשים לב לכך שדירתה הנוכחית של פרץ קטנה באופן ניכר מיתר דירות הבית, ולכן בדירת התמורה שיועדה לה תוכנן חדר אחד כממ"ד וחדר נוסף כסלון. ראו סיכום שטחי הדירות, סעיף 16 לחוות דעתו של השמאי חזי, וכן עדותו, פרוטוקול דיון מיום 4.8.2020 עמ' 12 שורות 48-49, ועמ' 13 שורות 1-2:

"כולם מקבלים ממ"ד על חשבון חלק משטח הדירה. התוספת הממוצעת של כולם בדירה היא הגדלה ממוצעת של 2.72 מ"ר כפי שמצוין בסעיף 16.1 לחוות הדעת כאשר שטח ממ"ד ממוצע הוא 12 מ' משטח הדירה המקורי של כל אחת מהדירות בממוצע שהפך להיות ממ"ד".



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 נתניה

תיק מס': 5/97/2018

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

ובהמשך (שורות 6-9): "הממ"ד ניתן כחדר. מתייחסים אליו בתור חדר... בדירה שלך יש שני חדרים, אחד החדרים יהיה ממ"ד וחדר אחר סלון. בדירות שיש בהן 3 חדרים, אחד החדרים יהיה ממ"ד והשניים הנוספים יהיו חדרים רגילים שלא ממ"ד".

באשר לטענה ביחס למחסן, פרץ טענה בתצהירה כי בתכנית ההיתר לכל דירות התמורה פרט לדירתה נכלל "מחסן" בתוך שטחי הדירות. גם טענה זו לא נטענה בכתבי ההגנה שהוגשו מטעם פרץ, ומשכך מצאתי לקבל את טענת התובעים בסיכומיהם ולדחותה בשל הרחבת חזית אסורה. למעלה מן הדרוש, מצאתי להוסיף כי דין הטענה להידחות אף לגופה שכן כפי שהובהר במסגרת חקירתו הנגדית של האדריכל זיו, שהעיד מטעם פרץ, אין מדובר על מחסן, אלא על חלק מהשטח העיקרי של הדירה (ראו פרוטוקול מיום 19.11.2020, עמ' 8, שורות 13-17).

64. ניכר כי מרבית טענותיה של פרץ עניינן חוסר נוחות הנובעת, לטענתה, מתכנון דירת התמורה: "תחושה לא נעימה" בשל שינה בחדר ממ"ד, מקלחון במקום אמבטיה, העדר מקום אחסון ("בוידעם"). עיינתי בתכנית הדירות, ולא מצאתי כי האופן בו מתוכננת דירת פרץ שונה מהותית מתכנון יתר דירות התמורה בבית, באופן המפלה אותה לרעה בהשוואה ליתר בעלי הדירות. בשים לב לכך שאין חולק כי שטח דירת התמורה גדול יותר משטח דירתה הנוכחית, יש להניח כי ימצא מקום אחסון לחפציה של פרץ בדירת התמורה. מכל מקום, אין בטענות אלה כדי להביא לתוצאה שלא נכון לאשר את ביצוע העבודות בהתאם לפרויקט. ברי כי החשיבות בביצוע הפרויקט ובכלל זה בניית הממ"דים עולה על אי הנוחות הסובייקטיבית הנטענת.

טענות גורדון לפגיעה בזכויותיה

65. גורדון טוענת לשורה של פגמים בדירת התמורה המיועדת לה בהתאם לפרויקט, ובכללם: דירה חשוכה עם מסדרון ארוך, ללא מרפסות למעט מרפסת קטנה בשטחה והצמודה למטבח, חדר רחצה ושירותים אחד ללא הפרדה ביניהם בגודל שאינו סביר. וזאת, בניגוד לדירתה הנוכחית הנהנית מ- 3 מרפסות, 3 כיווני אוויר, שירותים וחדר רחצה נפרדים. דין טענות אלו להידחות מהטעמים הבאים:

ראשית: המסדרון שבדירת התמורה המיועדת לגורדון אינו ייחודי לדירתה. מתכנית ההיתר (ת'1) עולה כי בכל דירות התמורה מסדרון דומה. איני מוצאת כי יש במסדרון זה כדי להוות פגיעה בזכויותיה של גורדון. ויוטעם, גורדון הודתה בחקירתה הנגדית כי גם דירתה הנוכחית כוללת כניסה להול וממנו למסדרון (ראו פרוטוקול מיום 12.11.2020, עמ' 18, שורות 33-34).

שנית, בהתאם לתשריט רישום הבית המשותף בדירת גורדון שתי מרפסות בלבד (מרפסת מתוך חדר המגורים ומרפסת שירות היוצאת מן המטבח). מחוות דעתו של השמאי קמיל שערך חוות דעת מטעם גורדון עולה כי לא נמצא היתר למרפסת השלישית (בחדר השינה) (ראו סעיף 11.6 לחוות דעתו). בדירת התמורה מתוכננת מרפסת אחת בשטח של כ- 6 מ"ר. בשים לב לכך שגם דירת התמורה כוללת מרפסת, והיות שאין חולק כי סה"כ שטח דירת התמורה גדול יותר משטח דירתה נוכחית של גורדון, מצאתי לדחות את טענת גורדון לפגיעה בזכות בהקשר זה.

שלישית, בהתאם לחוות דעתו של השמאי קמיל, לדירתה הנוכחית של גורדון 2 כיווני אוויר הפונים לכיוון דרום ומערב, ולא 3 כנטען על ידה (ראו סעיף 7.4 לחוות דעתו). עוד כעולה מחוות דעתו של השמאי קמיל כי גם בדירת התמורה 2 כיווני אוויר הפונים לכיוון דרום - מערב (ראו סעיף 7.5 לחוות דעתו). טענת גורדון כי דירת התמורה חשוכה נטענה בעלמא ולא הובאה כל ראיה לתמוך בה.

רביעית, העובדה כי בדירת התמורה חדר רחצה ושירותים בחדר אחד אינה מהווה פגיעה בזכות, ואינה מהווה טעם המצדיק את אי ביצועו של הפרויקט.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

תיק מס': 5/97/2018

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

66. טענה נוספת שהעלתה גורדון היא כי ביצוע הפרויקט יביא להגדלה משמעותית במספר הרכבים שיחנו בסביבת הבית, מה שאינו סביר בשל העובדה שהבית ממוקם ברחוב צדדי קטן. טענה זו נטענה בעלמא, ולא הובאה כל ראיה לתמוך בה. משכך מוצאת אני כי דינה להידחות.

67. באשר לטענת גורדון בנוגע לדיור החלופי, לא מצאתי כי יש בקשייה הנטענים של גורדון בכל הנוגע למעבר לדיור החלופי בעת ביצוע הפרויקט ועד להשלמת בניית דירות התמורה כדי לפגוע בזכויותיה ולהוות טעם המצדיק את אי אישורו של הפרויקט. יש להניח שגם בעלי דירות אחרים יחוו חוסר נוחות הכרוכה במעברים אלו. מעבר לדיור חלופי בעת ביצוע פרויקט תמ"א 38/2 נדרש על מנת להוציאו אל הפועל, והוא חלק אינהרנטי מהפרויקט. אי הנוחות שעלולה להיגרם מהמעבר מתגמדת לעומת התוצאה המתקבלת מביצועו - חיזוק מפני רעידות אדמה.

68. מצאתי לדחות את טענת גורדון כי לא נוהלו עמה מגעים בקשר עם ביצוע הפרויקט. מעדותה עלה כי היא לא הייתה מעוניינת לקבל פרטים אודות הפרויקט נוכח סירובה כי יבוצע פרויקט הריסה ובניה: "אלחנן זינגר שהוא נציג של הפרויקט הזה ראה אותי יום שנים, וכל יום הוא שאל אותי מה מה, אמרתי לו אתה מטריד אותי ואתה יודע את עמדותי, אני מתנגדת להרוס את הבית הזה, אני רק רוצה תמ"א 38/1... וגם רונית שהייתה פה דיברתי איתה ב - 2011 אמרתי לה שלהריסת הבית אני לא הולכת" (הדגשות אינן במקור, א.ש.) (פרוטוקול מיום 12.11.2020, עמ' 18, שורות 3-8).

טענות לפגמים בהסכם התמ"א

69. דין הטענה כי ההסכם אינו כולל ערבות להבטחת תשלום דמי שכירות להידחות. מעיון בהסכם עולה כי קיימת בו התחייבות של החברה היזמית לספק ערבות כזו (ראו סעיפים 6.9, 9.5 ו- 18.9 להסכם, צורף כמוצג 5 למוצגי התובעים).

70. דין הטענה כי אין בהסכם התחייבות לביצוע תיקונים בשנת הבדק להידחות, שכן ההסכם מחייב את החברה היזמית לספק ערבות כזו (ראו 16.7 להסכם).

71. דין הטענה כי אין בהסכם מועד לקבלת התשלום בגין דמי השכירות להידחות בשים לב לכך שמועד כאמור מעוגן בסעיף 9.5 להסכם.

72. דין הטענה כי אין בהסכם בטוחה שיהיה בה להבטיח רכישת דירה היה והפרויקט יישל להידחות נוכח האמור בסעיף 19.3 להסכם אשר קובע כי סכום הערבות יהיה בשווי דירת התמורה.

73. דין טענת פרץ כי דמי השכירות שהובטחו לה במסגרת ההסכם נמוכים להידחות, בשים לב לכך שבהתאם להסכם שיעור דמי השכירות הסופיים ייקבע על פי הערכת שמאי מטעם הבנק המלווה של הפרויקט (ראו סעיף 9.5 להסכם).

74. מבלי לגרוע מהאמור, מצאתי להוסיף כי סמכות המפקח על רישום מקרקעין להתערב בשיקולים מסחריים שנקבעו בהסכם היא מצומצמת. אין בסמכותו לנסח את ההסכם במקום הצדדים או לרדת לעומקם של כל סייגיו ותנאיו אלא לבחון את סבירותו (ראו עש"א (חי') 5280-07-15 פרחי נ' מנור (נבו, 18.1.2016) ולא הוכח כי ההסכם מושא ההליך אינו סביר.



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 נתניה

תיק מס': 5/97/2018

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

כדאיות כלכלית

75. לטענת פרץ וגורדון הרווח היזמי בפרויקט גבוה מהסביר, והפרויקט נעדר כדאיות כלכלית לבעלי הדירות.

76. סוגיית בחינת הכדאיות הכלכלית בפרויקט מסוג הריסה ובניה מחדש נדונה בפרשת סיגל ונקבע בה כי העדר התוויה מפורשת של חוק החיזוק לבחון את האיזונים הכלכליים במסגרת הסכם החיזוק אין בו כדי לאיין את הצורך לבחון איזון כאמור (ראו פסקה 16 לפסק הדין):

"אפתח ואציין כי במסגרת תמ"א 38, כמו גם במסגרת ההוראות וההתוויות הקבועות בחוק החיזוק, אין כל התוויות מפורשות המנחות את המפקח על רישום המקרקעין לבחון האם קיים איזון בין התמורות להם זכאים הדיירים בפרויקט ההריסה מחדש לבין היזם. העדר התוויה מפורשת בנושא, בולט על רקע קיומה של התוויה כאמור בחוק חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 (להלן: "חוק עידוד מיזמי פינוי ובינוי"), הדין בדרכי ההתמודדות עם סירוב דיירים להצטרף לפרויקט פינוי ובינוי - שהוא פרויקט הדומה במהותו לפרויקט לפי סעיף 5א' לחוק החיזוק שכן, בשני סוגי הפרויקטים העבודה המבוצעת בפועל היא הריסת הבניין והקמתו מחדש. אלא שבכל אחד מסוגי הפרויקטים התכלית היא שונה - בפניו בינוי התכלית היא התחדשות עירונית ואילו בהריסה ובנייה מחדש לפי סעיף 5א' לחוק החיזוק, התכלית היא חיזוק מבנים מפני רעידת האדמה. בחוק עידוד מיזמי פינוי ובינוי, נקבע כי מקום בו הסכים רוב מיוחס של בעלי הדירות (העומד על 4/5 מבעלי הדירות) לכרות עסקת פינוי ובינוי ומצא בית המשפט כי בעל דירה באותו מקבץ מסרב סירוב בלתי סביר להעביר זכויותיו, רשאי בית המשפט לקבוע אחריות בנזיקין של הדייר הסרבן כלפי בעלי הדירות האחרים וכן, רשאי הוא לאשר את ביצוע העסקה ולמנות רואה חשבון או עורך דין אשר יהיה מוסמך להתקשר בעסקה במקום בעל הדירה הסרבן (סעיף 2 לחוק זה). במסגרת סעיף 2(ב) נקבע באיזה מקרים לא יחשב הסירוב כסירוב בלתי סביר ובכלל כך נקבע בסעיף קטן (1) לאותו סעיף כי הסירוב לא יחשב בלתי סביר מקום בו:

"(1) עסקת הפינוי ובינוי אינה כדאית כלכלית; קבע שמאי פינוי ובינוי כי העסקה כדאית כלכלית, תהווה קביעה זו חזקה כי היא כדאית כאמור לעניין בחינת סבירותו של הסירוב, אלא אם כן הוכח אחרת; קבע שמאי פינוי ובינוי כי העסקה תהיה כדאית כלכלית בהתקיים תנאים שקבע, חזקה כי היא כדאית כאמור בהתקיים התנאים שקבע, אלא אם כן הוכח אחרת;"

קביעה כאמור, אינה קיימת בחוק החיזוק מפורשות. יחד עם זאת, כפי העולה לעיל מקביעות בית המשפט העליון בעניין שומרוני, שומה על המפקח להתייחס בין היתר לשאלה האם התכנית נשוא הדיון עתידה להיטיב את מצב הדיירים בבניין באופן אובייקטיבי והאם היא פוגעת באופן מהותי בזכויותיו של המיעוט. בהתאמה לקביעותיו של בית המשפט העליון בעניין שומרוני, הרי שאמנם העדר התוויה מפורשת של החוק לבחון את האיזונים הכלכליים במסגרת הסכם החיזוק אין בו בכדי לאיין את הצורך לבחון איזון כאמור" (הדגשה אינה במקור, א.ש).

מן הכלל אל הפרט

77. במקרה דנן, קבע השמאי חזי באופן ברור בחוות דעתו כי ביצוע הפרויקט נעדר כדאיות כלכלית לבעלי הדירות. ראו סעיפים 16.6-16.2 וכן סעיפים 18.1 - 18.2 לחוות דעתו:



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

תיק מס': 5/97/2018

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

16.2" מהטבלה ניתן לראות כי שטח דירת מקור ממוצעת הינו 64.40 מ"ר, ושטח ממוצע של דירות התמורה הינו 67.12 מ"ר, דהיינו תוספת השטח הממוצעת לדירת המקור הינו 2.72 מ"ר, ומרפסת בשטח ממוצע של 5.64 מ"ר.

16.3 על פי הראות תמ"א 38/1 הגדלת דירות תהיה בשטח מרבי של 25 מ"ר לדירה ו - 12 מ"ר מרפסת בתנאים של קווי בנין מוקטנים (2 מ' לחזית ולצד ו - 3 מ' בעורף).

16.4 על פי תחשיב שערכתי, לאורך הבניין (21.0 מ') ניתן לבצע הרחבה של 1 מ' בשני הצדדים, וכן לרוחב הבניין (11.8 מ') ניתן לבצע הרחבה של 2.7 מ' בחזית ו - 4.7 מ' בעורף דהיינו שטח ההרחבה האפשרי על פי תמ"א 38/1 הינו כ - 140 מ"ר שיתחלקו בין 4 דירות בקומה טיפוסית.

16.5 לפיכך, שטח ההרחבה האפשרי הממוצע לבנייה בקווי הבניין על פי תמ"א 38/1 הינו 35 מ"ר ליח"ד, דהיינו ניתן לקבל בדירה ממוצעת שטח תוספת של 25 מ"ר עיקרי ו - 10 מ"ר מרפסת.

16.6 לאור זאת, לא ברורה הכדאיות הכלכלית של הדיירים (להבדיל מהכדאיות הכלכלית של הקבלן) לעבור לתמ"א 38/2 הריסה ובניה מחדש בתנאים של תוספת ממוצעת של 3 מ"ר עיקרי לשטח הדירה ו - 6 מ"ר מרפסת, כאשר הממ"ד הינו חלק מהדירה החדשה. וזאת, בהתייחס לתוצאה בלבד, ומבלי להתחשב בצורך לצאת מהדירה או מאידך לחיות במשך תקופת השיפוץ בתוך אתר בנייה (הדגשה אינה במקור, א.ש).

18.1 מבחינה שמאית הרווח הממוצע בשווי דירות התמורה הינו 10.4% ביחס לדירות המקור. אולם אם ניקח בחשבון כי שווי זה מגלם הפרש שווי מובנה של 3,600 ₪ (ההפרש בין שווי מ"ר חדש לישון) שהינו 13.9% משווי דירה שינה, מתקבלת הפחתה ממוצעת של 3.5% ולא רווח (הדגשה אינה במקור, א.ש).

18.2 גם בהריסה ובנייה אין כל מניעה לתת לדיירים את השטח הראוי שהיו יכולים לקבל אם היו עושים תמ"א 38/1 דהיינו תוספת של 25 מ"ר עיקרי ו - 10 מ"ר מרפסת ועדיין להישאר עם פרויקט" (הדגשה אינה במקור, א.ש).

78. התובעים טענו בסיכומיהם כי בחוות דעתו של השמאי חזי נפלו פגמים רבים היורדים לשורש חוות דעתו, ומשכך אין לקבל אין קביעותיו. הפגמים פורטו כדלקמן: השמאי חזי חרג מסמכותו ומכתב המינוי עת התייחס לשאלת הכדאיות הכלכלית של הפרויקט, הנחת היסוד כי ניתן לבצע פרויקט תמ"א במסלול חיזוק הינה עניין תכנוני ולא שמאי; חוות הדעת עומדת בניגוד לתקינה השמאית מאחר שהשמאי לקח בחשבון עסקאות השוואה ונכסים מכל העיר רמת גן ולא רק מסביבת הנכס; השמאי חזי טעה עת נתן מקדם של 1.25 לדירות המקור בקומת הקרקע; קיים שוני משמעותי במחירי דירות המקור ודירות התמורה בחוות הדעת השמאיות שהוגשו בהליך, והגם שהשמאי ברינקר מטעם פרץ נתן חוות דעתו לאחר שהוגשה חוות דעתו של השמאי חזי, הוא בחר שלא לאמצה ואת השווים שנקבעו במסגרתה. יש באמור כדי להעיד כי חוות דעתו של חזי שגויה ומנותקת מן המציאות.

לא מצאתי לקבל את טענות התובעים כנגד חוות דעת השמאי חזי:



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

תיק מס': 5/97/2018

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

ראשית, במסגרת כתב המינוי התבקש השמאי חזי לבחון את שאלת התמורות בפרויקט, ומכאן שהיה בסמכותו לבחון את שאלת כדאיותה של העסקה ואת היחס שבין תמורות בעלי הדירות בבית לתמורות החברה היזמית בפרויקט.

שנית, הלכה היא כי לחוות דעתו של מומחה המתמנה מטעם בית המשפט מעמד מיוחד בהיותו מומחה אובייקטיבי אשר אינו מייצג צד מסוים בהליך. הכלל הוא כי חוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט לא תיפסל אם אין מדובר בפגם היורד לשורשו של עניין שיש בו כדי לגרום לעיוות דין (רע"א 7714/17, אלגרה כהן נ' רשות הנמלים והרכבות נמל חיפה (נבו), 26.1.2006), רע"א 6116/97, שוחט נ' ציון חברה לביטוח בע"מ (נבו), 28.11.1997). בית המשפט לא יסטה מחוות דעת המומחה מטעמו בהיעדר נימוקים משכנעים (ראו ע"א 3056/99 שטרן נ' המרכז הרפואי על שם חיים שיבא, פ"ד (נו) 936, 949 (2002), ע"א 293/88 חברת יצחק ניימן להשכרה בע"מ נ' מוניטי (נבו), 31.12.1988).

ולענייננו, עדותו של השמאי חזי הייתה מקצועית, אמינה וקבועותיו לא נסתרו על ידי התובעים. ויוטעם כי אין בחוות דעת השמאי ענבר מטעם התובעים כל התייחסות לסוגיית הכדאיות הכלכלית על אף שזו נטענה במסגרת כתבי ההגנה שהוגשו מטעם פרץ וגורדון. בחקירתו הנגדית העיד השמאי ענבר כי אחוז הרווח הצפוי לחברה היזמית, נכון לשנת 2018 עמד על כ-20%, ואולם לא הובאה כל אסמכתא על מנת לתמוך באמור, ולא הוכח כי המדובר בשיעור רווח יזמי שהינו סביר בפרויקט מהסוג שלפנינו. ממילא הודה השמאי ענבר כי אין בידו נתונים עדכניים בעניין זה (ראו פרוטוקול מיום 19.11.2020, עמ' 5, שורות 48-50).

כמו כן, לטענות התובעים כנגד קביעות השמאי חזי, כמפורט לעיל, ניתן מענה בחקירתו הנגדית כפי שיפורט להלן:

באשר להסתמכותו על עסקאות ההשוואה הבהיר השמאי חזי כדלקמן: "כן לקחתי עסקאות השוואה מכל העיר רמת גן. בסופו של דבר מיקום הנכס כאן אינו משהו מיוחד, לא למעלה ולא למטה. זו אינה שכונה שיש לה מאפיין ייחודי כלפי מעלה ולא מאפיין ייחודי כלפי מטה. היא בערך משהו ממוצע ברמת גן" (ראו פרוטוקול מיום 4.8.2020, עמ' 2, שורות 12-15).

ובהמשך: "יש אזורים מיוחדים, יוקרתיים. יש אזורי עוני, ויש אזורים ממוצעים. האזור שם ממוצע לרמת גן. לא אזור יוקרתי או שיש לו ייחודיות שמשפיעה על השווי למטר משמעותית. לכן, השווי הכללי של ממוצע ברמת גן עובד כאן" (פרוטוקול מיום 4.8.2020, עמ' 2, שורות 18-20).

באשר לשימוש במקדם 1.25 הבהיר השמאי חזי כדלקמן: "הכפלתי לא רק את הדירה הזו, אלא גם את תת חלקה 2 ו-3. את כל תתי החלקות שבקומת קרקע הכפלתי ב-1.25. זה מקדם הקומה של הדירה הזו. זה לא מקדם שקשור לחצר. זה מקדם שקשור לקומה. בקומה ראשונה, הם קיבלו מקדם 1 וקומה שנייה קיבלו מקדם 0.95. מדובר בבניין בלי מעלית. קומת קרקע היא בכל אופן בבניין בלי מעלית יש לה שווי יותר גבוה" (ראו פרוטוקול מיום 4.8.2020, עמ' 9, שורות 4-8).

הסבריו אלו הניחו את דעתי, ומצאתי לדחות את טענת התובעים בהקשר זה.

שלישית, שאלת הכדאיות הכלכלית של פרויקט תמ"א 38 היא עניין שמאי, אך ברי כי לשם כך נדרש השמאי אף להיבטים תכנוניים. משכך, דינה של טענת התובעים בהקשר זה להידחות.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

תיק מס': 5/97/2018

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

רביעית, העובדה כי קיימים פערים בשווי הדירות בין השמאים השונים מחזקת את המסקנה כי יש להעדיף את חוות דעתו של השמאי חזי בהיותו מומחה ניטראלי. ויוטעם, על אף הפערים, חוות דעתו של השמאי ברינקר מטעם פרץ תומכת בחוות דעתו של השמאי חזי, והמסקנה העולה משתי חוות הדעת היא כי הפרויקט נעדר כדאיות כלכלית לבעלי הדירות בבית (ראו סעיף 14 לחוות דעתו של השמאי ברינקר).

נוכח האמור לעיל, מצאתי, לאמץ את חוות דעתו של השמאי חזי, ושוכנעתי כי הפרויקט נעדר כדאיות כלכלית מבחינת בעלי הדירות בבית.

האם יש לאשר את הפרויקט על אף העדר כדאיות כלכלית עבור בעלי הדירות בבית?

79. הגם ששוכנעתי כאמור כי הפרויקט אינו כלכלי עבור בעלי הדירות בבית, איני סבורה כי בנסיבות אלו נכון שלא לאשר את הפרויקט. נימוקיי יפורטו להלן:

ראשית, מטרתו של חוק החיזוק היא חיזוק בניינים מפני רעידות אדמה, ולא התמורה הכלכלית אותה משיאים בעלי הדירות בבית. התמורה המתקבלת היא תמריץ נלווה בלבד שנועד לאפשר ביצוע פרויקטים לחיזוק מבנים. ראו לעניין זה ע"מ 7381/15, דורפמברגר בע"מ נ' עודד (נבו, 30.10.2016):

"עולה מן המקובץ כי האינטרס המוגן ע"י תמ"א 38 אינו האינטרס הפרטי של בעלי הדירות להשיא את רווחיהם ולשפר את מצב דירותיהם, אלא שמדובר באינטרס ציבור להיערכות נאותה לתרחיש של רעידת אדמה. 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 (ראו עת"מ (מחוזי חיפה) 16042-12-12 קרן נ' ועדת ערר מחוזית חיפה (נבו, 7.8.2013)."

שנית, בהתאם לסעיף 5א לחוק החיזוק זכותם של רוב בעלי הדירות בבית ברוב הקבוע בסעיף האמור, לקבל החלטה המאפשרת ליזם רווח גבוה מהרווח המינימלי שניתן לקבל בפרויקט מסוג זה, והשיקולים הנשקלים ע"י בעלי דירות בעניין זה אינם חייבים להיות השאת הרווחים המקסימליים האפשריים אלא גם שיקולים נוספים כגון ניסיונו של היזם, אופן התנהלות בפרויקטים אחרים, היעדר הצעות טובות אחרות וכיוב'.

מהראיות שהובאו בפני התרשמתי כי בחירתה של אפגד נעשתה בהליך סדור. בעלי הדירות בבית פנו באמצעות נציגות שנבחרה על ידם למספר חברות יזמיות, וקיבלו מהן הצעות לביצוע פרויקט תמ"א בבניין; לאחר שהתנהל משא ומתן ארוך עם אותן חברות, נבחרה הצעת אפגד אותה מצאו בעלי הדירות כהצעה הטובה ביותר; מפקח מטעם בעלי הדירות עבר על התכניות שהוצעו ע"י אפגד ואישר אותן; בתום משא ומתן שניהלו בעלי הדירות עם אפגד במסגרתו הם יוצגו ע"י עו"ד צביקה ניר גובש ההסכם עליו חתומים כל בעלי הדירות בבית למעט פרץ וגורדון. ראו, סעיפים 3-6 לתצהירה של רונית, וכן עדותה של רונית בפרוטוקול הדיון מיום 12.11.2020, עמ' 2, שורות 37-49 ועמ' 3, שורות 1-2 וכן עמ' 5, שורות 40-43:

"אנחנו מדברים על הצעות, הם היו בשלב הקונקרטי בשנת 2014, התכנסנו לידי 2 הצעות כאשר פנינו לחברת אשרד למיטב זכרוני היא התחילה להתקפל. בשנת 2014 שכבר היו לנו 2 הצעות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

תיק מס': 5/97/2018

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

כתובות ביד הצעה השנייה התחילה להתמוסס, דברים השתנו בעירייה, ההטבות השתנו בעירייה והיזם התנדף לנו ונשארונו עם הצעה קונקרטית אחת של אפגד ואותה הראנו לדיירים". עדותה של רונית הייתה אמינה עלי והתרשמתי כי הצעתה של אפגד הייתה ההצעה היחידה אשר גובשה לכדי תכנית קונקרטית וריאלית לגביה ניתנה הסכמה של כל בעלי הדירות בבית למעט פרץ וגורדון.

שלישית, פרץ וגורדון לא הציגו חלופה קונקרטית וריאלית לביצוע עבודות חיזוק. גורדון אף הודתה בחקירתה הנגדית כי כלל לא נעשתה על ידה בדיקה באשר להיתכנות פרויקט תמ"א 38 (ראו פרוטוקול מיום 12.11.2020, עמ' 17, שורות 26-27) (באשר לדרישה להצגת חלופה קונקרטית ראו האמור בפרשת שומרני אשר צוטט בסעיף 60 לעיל).

ויוטעם, אי אישורן של העבודות מושא הליך זה עלולה להותיר את בעלי הדירות בבית בפני שוקת שבורה וללא חיזוק לבית.

רביעית, בהתאם לחוות דעתו של השמאי חזי כל בעלי הדירות נהנים מתוספת שטח לדירתם לעומת דירת המקור וכן נהנים מחניה. רוב בעלי הדירות נהנים מעלייה בשווי דירות התמורה ביחס לדירות המקור כשדירתה של גורדון נהנית מהעלייה הגבוהה ביותר (בשיעור של 28.4%) (ראו סעיף 17.8 לחוות דעתו). לגבי שניים מבעלי דירות הקרקע (ה"יה שוחט ובלוטמן) מצא השמאי חזי כי קיימת ירידה בשווי דירת התמורה ביחס לדירת המקור (ראו סעיפים 17.2 ו- 17.3 לחוות דעתו), אך על אף זאת הם מצאו לנכון לחתום על ההסכם עם אפגד, ונתנו את הסכמתם לביצוע הפרויקט. ויוטעם, גם לאחר שהוגשה חוות דעתו של חזי בהליך לא ביקשו בעלי דירות אלו וגם לא יתר בעלי הדירות, לחזור בהם מהסכמתם.

פיצוי כספי

80. עם זאת, לא ניתן להתעלם מקביעות השמאי חזי בכל הנוגע לדירת פרץ, ואפרט: בהתאם לחוות דעת השמאי חזי שווי דירתה הקיימת עומד על 1,612,000 ₪ (לאחר שתיקן טעות סופר בחוות דעתו, ראו עדותו פרוטוקול מיום 4.8.2020, עמ' 9, שורות 49-41) ושווי דירת התמורה עומד על 1,629,000 ₪, כך שעליית הערך של דירתה מסתכמת ב- 17,000 ₪ בלבד, וזאת להבדיל מעליית ערך משמעותית של מרבית הדירות האחרות בבית (ראו סעיף 17 לחוות דעתו של השמאי חזי ממנו עלה כי עליית ערך ממוצעת עומדת על 167,909 ₪). בנסיבות אלה, סבורה אני כי ישנה פגיעה משמעותית בפרץ ביחס למרבית בעלי הדירות בבית, המצדיקה את סירובה שלא להסכים לפרויקט במתכונתו הנוכחית, וראו לעניין זה ההפניה לספרו של נמדר בפרשת סיגל אשר הוחל גם על פרויקט תמ"א 38/2:

"לכאורה בפרויקט כזה [פרויקט פינני ובינוי - י.ד.] לא מוטלות על הדיירים עלויות כלשהן... ולכן התוצאה הכלכלית עשויה להיות רק חיובית וזאת בנוסף לחידוש התשתיות של כל הסיבה שהדיירים כולם יהנו מהן. עם זאת, נראה כי המחוקק רואה חשיבות לכך שבסופו של דבר הפרויקט יצמיח הטבה כלכלית לדיירים, ואם שווי הדירה החדשה שיקבלו יהיה דומה או קטן מהשווי הנוכחי של הדירה שנועדה להריסה כי אז תהיה זו סיבה סבירה לסירוב הדייר להסכים לפרויקט" (נמדר, בעמ' 78). " (שם בסעיף 33 לפסק הדין) (הדגשה אינה במקור, א.ש.).



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 נתניה

תיק מס': 5/97/2018

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

מאחר שמצאתי מחד גיסא, לאשר את ביצוע הפרויקט, ומאידך גיסא מצאתי כי ההפרש שבין עליית שווי ערך מרבית הדירות בבית לבין עליית שווי ערך דירתה של פרץ אינו סביר באופן קיצוני, ובהתחשב בהעדר כדאיותו הכלכלית של הפרויקט סבורה אני כי נכון יהיה לפצות את פרץ בפיצוי כספי בשיעור ההפרש שבין עליית ערך ממוצעת בבית (167,909 ש"ח) לבין עליית ערך דירתה (17,000 ש"ח), ולהעמיד את סכום הפיצוי על סך 150,909 ש"ח.

81. בהקשר זה אוסיף כי לא נעלמה מעיני פסיקתה של כב' השופטת ביבי בעש"א (ת"א) 13039-12-20 ניסני נ' חביב (נבו, 26.4.2021 (להלן: "פרשת ניסני")), ועל כן מצאתי להוסיף את הדברים הבאים:

בפרשת ניסני נקבע כי כלל האצבע לבחינת שאלת השוויון בין בעלי הדירות בבית הוא היקף השטחים שמקבלת כל דירה, ואין לבחון שוויון כלכלי הצומח לכל אחד מבעלי הדירות מתוספת הערך של כל אחת מהדירות כתוצאה מהפרויקט.

פסק הדין אמנם ניתן בהקשר של ביצוע עבודות חיזוק בהתאם לתמ"א 38/1, אך סבורה אני כי הדברים יפים אף בהקשר של ביצוע עבודות חיזוק בהתאם לתמ"א 38/2, מהטעמים שפורטו בפסק דינו של כב' המפקח הבכיר (כתוארו אז) אורן סילברמן בתיק 437/2014, בוסאני נ' קאופמן (קינן) (נבו, 6.3.2016):

"במסגרת פרויקט על פי חוק החיזוק לעולם לא יכולה להתקבל תמורה שוויונית מוחלטת מבחינה כספית בין כל בעלי הדירות - כשם שבעלי הדירות בקומות העליונות נהנים יותר מאשר בעלי הדירות התחתונות מתוספת מעלית בבית במסגרת הפרויקט, הרי שבעלי הדירות העליונות הם גם אלו אשר "סופגים" את עיקר המטרדים בגין הוספת היחידות בקומת הגג ואת השינוי המשמעותי ביותר למיקום דירתם בבית (מקומות גג לקומת ביניים בשל תוספת דירות הגג). כך אמורים הדברים לגבי מיקומי חניות, מיקומי חיזוקים ו"הנאות" או "הפרעות" אחרות מפעולות המבוצעות במסגרת פרויקט תמ"א 38. מטבעו של בית משותף הכולל דירות בקומות שונות בעלות אבחנות אינהרנטיות (כיווני אוויר, מיקום, קומה וכיוצ"ב), בהכרח ישנם הבדלים בערכים כספיים מוחלטים בין הדירות והשלכות שמאיות רלבנטיות שאינן ניתנות לביטול או ניטרול... (ר' בהרחבה בתיק (מפקח ת"א) 95/14 שמש שאול ואח' נג' פרנקו דינה ואח' (פורסם באתר משרד המשפטים)). הדברים נכתבו בנוגע לפרויקט על פי תמ"א 38/1. אולם, הם נכונים בהתאמה גם לפרויקט על פי תמ"א 38/2 - אף שניתן במידה מסוימת לאזן זכויות בעלי הדירות לאור הריסת הבית ובנייתו מחדש, הרי שסופו של יום גם בפרויקט זה הבית החדש אינו זהה לזה שנהרס, ובהתאם גם זכויות הצדדים משתנות". (הדגשה אינה במקור, א.ש).

82. בהתאם לטבלת סיכום השטחים המצוינת בסעיף 16 לחוות דעתנו של השמאי חזי עולה כי שטח דירתה הנוכחית של פרץ עומד על 38.45 מ"ר, שטח דירת התמורה ללא מרפסות עומד על 49.16 מ"ר ותוספת השטח למרפסת עומדת על 5.09 מ"ר. עוד עולה מהטבלה כי דירת פרץ נהנית מהגדלה של 10.71 מ"ר המהווים הגדלה בשיעור של 27.84% משטח דירת המקור שלה (ראו סעיף 16.1 לחוות הדעת).

באשר לדירתה הנוכחית של גורדון, הרי ששטחה, כעולה מהטבלה, עומד על עומד על 62.90 מ"ר. שטח דירת התמורה ללא מרפסות עומד על 67.73 מ"ר ותוספת השטח למרפסת עומדת על 5.91



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

תיק מס': 5/97/2018

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

מ"ר. דירת גורדון נהנית מהגדלה של 4.83 מ"ר המהווים הגדלה בשיעור של 7.68% משטח דירת המקור שלה (ראו סעיף 16.8 לחוות הדעת).

שיעור הגדלת שטחים אלו הם מבין הגבוהים ביחס לכלל הדירות בבית, כאשר שיעור הגדלת שטח דירת פרץ הוא הגבוה מבין כולם (ראו סיכום השטחים של דירות המקור מול דירות התמורה, סעיף 16 לחוות דעת השמאי).

בהקשר זה ייאמר כי התובעים טענו כי שטח דירת פרץ בהתאם להיתר הבניה עומד על 35.8 מ"ר, כך ששיעור הגדלת שטח דירתה גדול יותר. האמור הוכחש ע"י פרץ בכתב ההגנה ונטען על ידה כי שטח דירתה עומד על כ- 39 מ"ר (ראו סעיף 7 לכתב ההגנה). לא מצאתי להכריע בסוגיה זו בשים לב לכך שגם בהינתן כי שטח דירתה הנוכחית עומד על כ- 39 מ"ר, כפי טענתה, עדיין שיעור הגדלת שטחה הוא הגבוה מבין כל הדירות. עוד ייאמר בהקשר זה כי פרץ טענה, לראשונה, בתצהירה כי שטח דירתה עומד על 41.19 מ"ר ברוטו בהתאם למדידה שבוצעה לטענתה ע"י מודד מטעם עיריית רמת גן לצורך חישוב חיובי ארנונה (סעיף 5), ומשכך שיעור הגדלת שטח דירתה נמוך יותר. המדובר בטענה חדשה הסותרת את הנטען בכתב ההגנה שהוגש על ידה, ומשכך מצאתי לקבל את טענת התובעים בסיכומיהם ולהורות על דחייתה. עוד מצאתי להוסיף כי טענה זו, אינה עולה בקנה אחד עם הנטען בחוות דעתו של השמאי ברינקר מטעם פרץ, אשר קבע כי שטח דירתה הנוכחית של פרץ עומד על 38.45 מ"ר (ראו סעיף 5.2 לחוות דעתו). יתירה מכך, גם אם ניקח בחשבון כי שטח דירת פרץ הנוכחית עומד על 41.19 מ"ר, כנטען על ידה, עדיין נהנית דירתה משיעור הגדלה הגבוה מבין כלל הדירות.

גורדון אשר לא הכחישה את גודל שטחי הדירות כפי שפורטו בכתב התביעה (ואשר תואמים לנתוני שטחי הדירות כפי שפורטו בחוות דעתו של השמאי חזי) טענה, לראשונה, בתצהירה כי שטח דירתה הנוכחית עומד למעשה על 67 מ"ר ולא 62.90 מ"ר (ראו סעיף 4ג) לתצהירה). גורדון התבססה על תשריט שצורף לחוות דעת השמאי קמיל שהוגשה מטעמה (ראו סעיף 10.3 לחוות דעתו). בסיכומיה טענה גורדון בהסתמך על האמור, כי פרט לתוספת המרפסת, דירת התמורה אינה נהנית כלל מהגדלה (ראו סעיף 16ה' לסיכומיה). מצאתי כי דינה של הטענה להידחות מהטעמים הבאים: ראשית, המדובר בטענה חדשה שלא נטענה בכתב ההגנה שהוגש מטעם גורדון, והיא מהווה הרחבת חזית אסורה. שנית, עורך התשריט מטעמה לא התייצב להיחקר על התשריט. שלישית, בחקירתו הנגדית אישר השמאי חזי כי המדידה שבוצעה על ידו בדירת גורדון תואמת את המדידה שבוצעה מטעם החברה היזמית והיא עומדת על 62.90 מ"ר (ראו פרוטוקול מיום 4.8.2020, עמ' 11, שורות 43-47, וכן עמ' 12, שורות 1-2).

83. יוצא אם כן, כי בכל הנוגע לתוספת השטחים שקיבלה כל אחת מדירות התמורה של גורדון ופרץ, הרי שהן מופלות לטובה לעומת יתר בעלי הדירות.

ואולם, בכל הנוגע לפרץ, הגם שהיא מופלית לטובה בכל הנוגע לתוספת השטחים, הרי שנוכח הנסיבות בהן קבע המומחה מטעמי כי הפרויקט נעדר כדאיות כלכלית מבחינת בעלי הדירות, ונוכח העובדה שהמומחה קבע כי עליית ערך דירת התמורה של פרץ זעומה בהשוואה לדירתה הנוכחית, ואף עומדת בפער קיצוני בהשוואה לעליית הערך של מרבית הדירות (ככל הנראה כתוצאה משינוי הקומה או כתוצאה מרכיבים אחרים שיש לייחס לדירת התמורה), ובשים לב



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

תיק מס': 5/97/2018

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

לכך שקביעותיו אלה לא נסתרו, סבורה אני כי פרץ זכאית לפיצוי כספי בשיעור האמור אשר יפצה על היעדר עליית ערך/עליית ערך זעומה.

84. לא מצאתי לקבוע פיצוי דומה לגורדון בשים לב לכך שנמצא, כאמור, כי היא נהנית מעליית הערך הגבוהה ביותר.

85. סעיף 5 (ב) לחוק החיזוק מקנה סמכות למפקח על רישום מקרקעין לאשר את ביצוע העבודות בתנאים (ראו סעיף 5א המורה כי סעיף 5(ב) יחול גם במקרה של הריסת בניין קיים ובנייתו מחדש), ומשכך מצאתי לאשר את ביצוע העבודות בהתאם לפרויקט, ולהתנות את ביצועו בתשלום פיצוי כספי לפרץ בסך של 150,909 ש"ח.

בחינת תום הלב

86. בחינת תום לב הצדדים בנסיבות דנן מגלה כי לא ניתן לייחס למי מהצדדים חוסר תום לב. טענת פרץ כי ישנם בעלי דירות בבית אשר קיבלו טובות הנאה מהחברה היזמית נטענו בעלמא ולא הוכחו. בחקירתה הנגדית הודתה פרץ כי היא אינה "יודעת שמישהו קיבל יותר" (ראו פרוטוקול מיום 12.11.2020, 16, שורות 45-46).

בהקשר זה הפנו פרץ וגורדון בסיכומיהם לסעיף 18.3 לחוות דעתו של המומחה חזי בו הוא ציין כדלקמן: "נראה כי הטענה של הנתבעת 1 כי קיימת תמורה נוספת מעבר לדירת התמורה לאחד או יותר מבעלי בזכויות בנכס אשר אינה מדווחת לשכנים ו/או למפקחת שגורמת להסכמה עם עסקה כזו, מקבלת חיזוק לאור תוצאות חוות הדעת". בשים לב לכך שהשמאי חזי לא הוסמך ליתן חוות דעתו בשאלה זו, ומאחר שלא הובאו בפני ראיות התומכות באמור, לא מצאתי ליתן לאמירה זו כל משקל.

באשר לפרץ, בשים לב לכך שהתנגדותה בפני מוסדות התכנון התקבלה והתכנית שונתה בהתאם, ובשים לב לתוצאות הליך זה לא מצאתי כי התנהלותה הייתה נגועה בחוסר תום לב.

סיכום

87. ניתן בזאת צו המאשר את ביצוע העבודות במסגרת הפרויקט.

88. התביעה כנגד גורדון מתקבלת. בהתאם להוראת סעיף 5א ו- סעיף 5(ב) לחוק החיזוק, הריני למנות את עורכי הדין אלון אבקסיס ו/או עידן יהודה לחתום בשם גורדון על כל המסמכים הדרושים לביצוע ומימוש פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף על פי ההסכם והיתר הבניה. בכלל זאת, לחתום בשם גורדון על ההסכם, הנספחים לו, ייפוי כוח, ההסכמים עם רוכשי הדירות החדשות, הבקשות לרישום הערות אזהרה לטובת החברה היזמית ולפקודתה 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, הבקשות והמסמכים הדרושים לשם תיקון צו רישום הבית המשותף, ביטול צו רישום בית משותף ורישום צו בית משותף חדש, המסמכים הדרושים על ידי העירייה, מוסדות התכנון, רשות המסים וכל גורם רלוונטי אחר, לפי הצורך.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

תיק מס': 5/97/2018

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

89. גורדון תשלם לתובעים סך של 10,000 ₪ עבור הוצאות ההליך הכוללות שכר טרחת עורך דין, וזאת בתוך 30 ימים מיום קבלת פסק הדין.
90. התובעים ישלמו לפרץ סך של 150,909 ₪, וזאת בתוך 30 ימים מיום קבלת פסק הדין. **תנאי לביצוע העבודות במסגרת הפרויקט הוא התשלום האמור.**
91. אני מורה לפרץ לחתום על כל המסמכים המפורטים בסעיף 88 לעיל בתוך 30 ימים מיום קבלת פסק הדין. ככל שפרץ לא תחתום על המסמכים, כאמור, אני ממנה את עורכי הדין המצוינים בסעיף 88 לחתום בשמה על מסמכים אלה.
92. כן אני מורה לתובעים לשלם לפרץ סך של 7,000 ₪ ש"ח עבור הוצאות ההליך הכוללות שכ"ט עו"ד, וזאת בתוך 30 ימים מיום קבלת פסק הדין. בשקילת הוצאות לקחתי בחשבון את העובדה כי פרץ החליפה מספר עורכי דין במהלך ניהול ההליך ועתרה בבקשות רבות דבר אשר הביא לסרבולו של ההליך, ולהתארכותו.
93. סכום שלא ישולם בתוך המועד האמור, יישא הפרשי הצמדה וריבית מיום קבלת פסק הדין ועד למועד התשלום בפועל.

ניתן בלשכתי, בהעדר הצדדים, היום, 24 באוקטובר, יח' בחשוון, תשפ"ב. עותק יומצא.

אסתי שחל
מפקחת על רישום מקרקעין