



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/142/2024

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

לפני כבוד מפקח על רישום מקרקעין
מאיר פורת

תובעים	1	לרמן בלה
	2	רדה עומרי לירון
	3	שטינמיץ יהודית
	4	הרמן נורמן סטריקמן
	5	פלדמן יהודה
	6	פלדמן מלכה
	7	זיו וייס רבקה
	8	וייס שלמה אריק
	9	שחר דן
	10	שחר שולמית
	11	אזקאל מוריס
	12	אזקאל חנה
	13	חשביה רינת שמחה לי
		באמצעות ב"כ: עו"ד קייפי עידן

נגד

נתבעים	1	עוזבון המנוח [REDACTED] (נמחק מההליך)
	2	[REDACTED]
		על ידי האפוטרופוס [REDACTED]

פסק דין

לפניי תביעה למתן צווי עשה לאישור עבודות ברכוש משותף ולחיוב בעלת דירה לחתום על הסכם תמ"א 38 להריסה ובנייה מחדש. גדר המחלוקת בין הצדדים מתוחמת לשאלת זכאותה של הנתבעת להגנות הקבועות לטובת דייר קשיש, מכוח תיקון מס' 8 לחוק החיזוק. לפי הוראת המעבר שנקבעה בחוק, תחולת ההסדר מותנית בתשובה לשאלה האם ערב כניסת התיקון לתוקף, בתאריך 1.7.2023, התקשרו בעלי הדירות המחזיקים בשמונים אחוזים מהזכויות בבית המשותף בהסכם תמ"א. בעוד שהתובעים טוענים כי הרוב הנדרש נחתם והשתכלל עוד בשנת 2022, הנתבעת טוענת כי היעדר חתימתה של אחת מבעלות הדירות גרע ממניין הרוב החוקי בזמן אמת, ומשכך זכאית היא ליהנות מהתיקון לחוק ולמעמד של "קשיש".



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/142/2024

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

הרקע בקצרה

1. הצדדים הם בעלי דירות בבית משותף ברחוב [REDACTED], פתח תקווה, הרישום בפנקס הבתים המשותפים כחלקה [REDACTED] בגוש [REDACTED] (להלן - "הבית המשותף"). כעולה מצו הרישום שניתן בתאריך 15.7.1963, לבית המשותף תשע דירות והוא בן שלוש קומות.
2. התובעים לרמן בלה ו-12 אח' (להלן "התובעים") הם הבעלים של שמונה דירות בבית המשותף. הנתבעת 2, גב' [REDACTED] היא הבעלים של דירה הידועה כתת חלקה [REDACTED] המצויה בקומה הראשונה בבית המשותף (להלן - "הנתבעת").
3. התובעים התקשרו בהסכם עם חברת לביגדור ליזום ובניה בע"מ ח.פ. 514123900 (להלן: "החברה היזמית") לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף (נספח ג' לכתב התביעה) (להלן: "הסכם התמ"א"). במסגרת הסכם התמ"א, ייהרסו שני בתים משותפים סמוכים וביניהם הבית המשותף מושא ההליך, ובמקומם עתידים להיבנות שני בניינים חדשים בני עשר קומות כל אחד. זה המקום לציין כי במסגרת הסכם התמ"א, הוסכם כי ב"כ הדיירים יהיה עו"ד יצחק פרדלסקי (להלן - "עו"ד פרדלסקי").
4. כפי שיובא באריכות בהמשך, המחלוקת בין הצדדים, היא בנוגע לתחולת תיקון מס' 8 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק") ובעיקר בנוגע לתאריך חתימתה של התובעת 3 על הסכם התמ"א.

מהלך הדיון בקצרה

5. בתאריך 28.10.2024 התקיים דיון שבמהלכו שטחו הצדדים את טענותיהם בהרחבה ונעשה ניסיון, שלא צלח, להביאם לכלל פשרה (יוער, כי הנתבעת יוצגה באמצעות האפוטרופוס שמונה לה, מר [REDACTED] מכוח צו שניתן בהליך א"פ 35916-11-23) (להלן-"מר [REDACTED] בתום הדיון הוריתי על מחיקת נתבע 1 מן ההליך, כך שהתובענה הוסיפה להתברר כנגד הנתבעת בלבד. בד בבד, הוסכם בין הצדדים כי שאלת סיווגה של הנתבעת כ"קשיש" תוכרע על יסוד הדברים שנרשמו בפרוטוקול ועל פי כתבי הטענות שיוגשו לעניין תחולת התיקון לסעיף 5א לחוק החיזוק.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה**

מס' תיק: 6/142/2024

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

6. דא עקא, לאחר בחינת הדברים ועיון בטענות, ומאחר שניטשה בין הצדדים מחלוקת עובדתית של ממש, באתי לכלל מסקנה כי אין מנוס מבירור עובדתי ומקיום ישיבת הוכחות.

7. בדיון שהתקיים בתאריך 18.5.2025, נשמעה עדותה של תובעת 3, הגב' יהודית שטינמיץ. בתום הדיון נקבע מתווה להמשך ניהול ההליך: הותר לתובעים להגיש סיכומים משלימים, ואם יאותר הסכם תמ"א חתום על ידי תובעת 3, יוכלו התובעים לצרפו בליווי תצהיר מטעמו של עו"ד פרדלסקי; וככל שיוגש תצהיר כאמור, תעמוד לנתבעת הזכות לעמוד על חקירתו הנגדית.

8. הנתבעת אכן עמדה על זכותה לחקור את עו"ד פרדלסקי. לאחר כמה דחיות, שחלקן נכפה בשל המצב הביטחוני, נשמעה עדותו בתאריך 18.5.2026. עם תום שלב שמיעת הראיות, הגישו הצדדים את סיכומיהם בכתב, ועתה הגיעה שעת ההכרעה.

תמצית טענות התובעים בסיכומיהם

9. לטענת התובעים בסיכומיהם, התיקון לחוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג 2023 (חוק ההסדרים), הנוגע לזכויות דייר קשיש, לא חל בעניינה של הנתבעת. לשיטת התובעים, עוד בתאריך 02.05.2022 חתמה החברה היזמית על ההסכם לאחר שהושג רוב חוקי של למעלה מ-80% מבעלי הדירות (כ-88% מזכויות הבעלות בנכס), ולכן אין לנתבעת זכאות חוקית להיכלל בהגדרת קשיש.

10. התובעים דחו את טענת הנתבעת כי לא הושג רוב חוקי עקב אי חתימתה של התובעת 3, הגב' יהודית שטינמיץ (בעלת זכויות בתת חלקה 3). לטענתם, הסתמכות הנתבעת על הודעות יישומון וואטסאפ לפיהן הגב' שטינמיץ והגב' סטיקמן לא חתמו, מקורה בהטעיה, שכן ההודעות התייחסו לחתימה על הסכם ליווי מול בנק, שלב שטרם הבשיל מאחר שבנק מלווה נבחר רק לאחר קבלת היתר בנייה. בפועל, הגב' שטינמיץ והגב' סטיקמן חתמו על ההסכם, על יפוי הכוח התכנוני, וכן חתמו על הבקשה לרישום הערת אזהרה עוד בתחילת שנת 2022.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/142/2024

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

11. לביסוס טענתם, הפנו התובעים לתצהירה של הגב' שטינמיץ ולעדויותה בתאריך 18.05.2025, שבמסגרתם אישרה כי חתמה על ההסכם כשנתיים קודם לכן. מאחר שהגב' שטינמיץ לא איתרה את חתימתה על העותק שהוצג בדיון, הגיש בא כוח בעלי הדירות, עו"ד יצחק פרדלסקי, עותק מקורי נוסף של ההסכם שהיה בחזקתו וזאת בצירוף תצהיר.
12. בעדותו מתאריך 18.05.2026 אישר עו"ד פרדלסקי כי הגב' שטינמיץ חתמה על כלל המסמכים, לרבות יפוי הכוח, כבר בשנת 2022. התובעים הוסיפו כי הטעות בתאריך המכתב שצורף לתצהירו של עו"ד פרדלסקי היא שגגה לוגית גרידא, שכן המכתב מזכיר הגשת בקשה להיתר בנייה עד לתאריך 01.08.2022, בעוד החלטה למתן היתר בתנאים ניתנה בתאריך 01.02.2024, והדגישו כי החברה היזמית לא הייתה משקיעה משאבים וכספים ללא רוב חוקי.
13. עוד טענו התובעים כי בתאריך 24.06.2022 שלח נציג הנתבעת מכתב בזמן אמת, שבו הודה במפורש כי הרוב החוקי הושג כבר בתאריך 10.02.2022 (מועד חתימת הגב' שטינמיץ), ולכן החברה היזמית איחרה כביכול כשחתמה על ההסכם רק בתאריך 02.05.2022. לשיטת התובעים, הודאה זו שומטת את הקרקע תחת טענות הנתבעת, ומוכיחה כי התובעים עמדו בנטל השכנוע להוכחת קיומו של רוב חוקי במועד הקובע.
14. לאור האמור, ביקשו התובעים להורות לנתבעת (באמצעות האפוטרופוס) לחתום על הסכם התמ"א, על כלל נספחיו ועל יפוי הכוח, או לחלופין למנות את עו"ד יצחק פרדלסקי לחתום בשמה. כמו כן, עתרו התובעים לחיוב הנתבעת בהוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין כדין.

תמצית טענות הנתבעת

15. הנתבעת טענה מנגד, כי במועד תחולת התיקון לחוק ההסדרים בתאריך 01.07.2023, לא התקיים רוב חוקי לעסקה. לטענתה, בחלקה ■■■ ישנן 9 תתי חלקות, ונדרשות לפחות 8 חתימות מבעלי הדירות. בהיעדר חתימתה של הנתבעת 3, הגב' שטינמיץ (בעלת בעלות משותפת בתת חלקה 3), נצברו רק 7 חתימות המהוות 77% בלבד. לפיכך, העסקה לא השתכללה במועד, והיא זכאית למלוא הזכויות והטבות המוקנות לדייר קשיש.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/142/2024

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

16. הנתבעת הדגישה כי ההסכם שצורף לתביעה במרץ 2024 נעדר לחלוטין את חתימתה של הגב' שטינמיץ (והציג רק את חתימת מר נורמן סטיקמן באנגלית), וכי הטבלאות שצורפו נערכו ללא ציון תאריכים. טענה זו נתמכה לשיטתה בהתכתבויות מפורשות מחודשים דצמבר 2023 וינואר 2024, שבהן אישרו הגב' שטינמיץ והגב' סטיקמן כי טרם חתמו על ההסכם. כמו כן הבהירה הנתבעת, כי חתימה על ייפוי כוח תכנוני מיוחד אינה מהווה תחליף לחתימה על הסכם התקשרות מחייב, ואינה נספרת במניין הרוב החוקי.

17. הנתבעת מחתה בתוקף על התנהלותם הדיונית של התובעים אשר הציגו לפתע עותק הסכם חדש בשלהי הדיון שהתקיים בתאריך 18.05.2025, בניגוד מוחלט להחלטת המפקח מתאריך 28.10.2024 אשר קצבה מועד להגשת ראיות וייפוי כוח עד לתאריך 29.12.2024. לטענתה, מדובר במקצה שיפורים פסול ובפגיעה חמורה בזכויותיה הדיוניות להוספת תשתית ראייתית מהותית, שכן החתימות על ההסכם החדש נראות שונות מאלו שעל ההסכם המקורי, דבר המעלה חשש כי המסמך נחתם במועד מאוחר רק כדי לרפא את הפגם הראייתי.

18. חלק ניכר מסיכומי הנתבעת הוקדש לטענות בדבר הפגמים שנפלו לטענתה בעדות בא כוח בעלי הדירות, עו"ד פרדלסקי. הנתבעת טענה שהמכתב שלכאורה נשלח על ידו בתאריך 11.11.2024 הוא למעשה מסמך ישן מתאריך 18.07.2022 שתאריכו שונה במכוון כדי להתאים לתצהירה המאוחר של הגב' שטינמיץ (מתאריך 12.11.2024). אף שעו"ד פרדלסקי טען בעדותו מתאריך 18.05.2026 כי מדובר בטעות שמקורה בעדכון תאריך אוטומטי במחשב, הנתבעת דרשה להחיל בעניינו את ההלכה הפסוקה בדבר "חזקת השקר" ולפסול לחלוטין את עדותו ותצהירו הנגועים בשיבוש הליכי משפט ביודעין.

19. הנתבעת טענה כי יש לדחות את הראיות המאוחרות, לקבוע כי לא התגבש רוב חוקי במועד הקובע ולהכיר בה כדיירת קשישה הזכאית למלוא הזכויות כדין. לאור התנהלותו של עו"ד פרדלסקי, אשר לטענתה פעל תוך ניגוד עניינים מובהק, הפרת חיסיון עורך דין לקוח והפגנת עוינות כלפיה, עתרה הנתבעת למנות לה עורך דין חלופי לייצגה אל מול היזם. כמו כן, דרשה הנתבעת לחייב את התובעים בהוצאות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/142/2024

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

משפט וכן בשכר טרחה משמעותי בתוספת ריבית והצמדה, בגין התנהלות התובעים בהליך.

תחולת תיקון מספר 8 לחוק החיזוק על הסכם התמ"א בבית המשותף

20. במסגרת תיקון מספר 8 לחוק החיזוק (ס"ח תשפ"ג מספר 3046 מיום 6.6.2023) - הוסדרו במפורש עילות 'סירוב סביר' לביצוע פרויקט תמ"א 38, כקבוע בסעיף 2(ב) לחוק פינוי ובינוי, שעיקרן העדר כדאיות כלכלית, העדר בטוחות הולמות, נסיבות אישיות מיוחדות, והוראות לעניין קשיש ואדם עם מוגבלות. התיקון הרחיב את ההגנות על דיירים קשישים בפרויקטים של תמ"א 38, ואימץ את עילות הסירוב הסביר מחוק פינוי ובינוי, וקבע כי סירוב של קשיש (בן 75 ומעלה במועד חתימת העסקה הראשונה) ייחשב סביר אם לא הוצעו לו חלופות דיור נוספות מעבר לדירת תמורה (כגון מעבר לבית הורים, רכישת דירה חלופית, או קבלת סכום כסף). כמו כן, התיקון כלל עילות סירוב סביר כלליות כמו חוסר כדאיות כלכלית, העדר בטוחות הולמות ונסיבות אישיות מיוחדות, לרבות הוראות ספציפיות לעניין קשיש ואדם עם מוגבלות.

21. אלא שלתיקון מס' 8, נקבעה הוראות תחולה ספציפית ולפיה: **"תחילתו של סעיף 5א לחוק חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה כנוסחו בפרק זה, ביום י"ב בתמוז התשפ"ג (1 ביולי 2023) (בסעיף זה – יום התחילה); ואולם, הוראות הסעיף האמור לא יחולו על בית משותף שבעלי הדירות שבבעלותם ארבע חמישיות מהדירות בו וארבע חמישיות מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם התקשרו בעסקה לפי תוכנית החיזוק כהגדרתה בחוק האמור לשם ביצוע העבודה עד יום התחילה, ויחולו על בית משותף כאמור הוראות סעיף 5א לחוק האמור כנוסחו ערב יום התחילה."** (ההדגשות לא במקור, מ"פ).

22. לשם בחינת תחולתו של תיקון מס' 8 לחוק, יש לבחון האם במועד כניסתו לתוקף, קרי בתאריך 1.7.2023, כבר הושגה הסכמתם של 80% מבעלי הדירות בבית המשותף לחתימה על הסכם התמ"א. ככל שהתשובה לשאלה זו חיובית, הרי שאז לא יחול תיקון מס' 8 על המקרה הנדון. יובהר כי תיקון זה, בין היתר, אימץ את



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/142/2024

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

עילות הסירוב המוכרות מחוק פינוי ובינוי, לרבות אלו הנוגעות למעמדם המיוחד של קשישים ואנשים עם מוגבלות, ועל כן קיימת חשיבות לעניין תחולתו.

23. לנורמה משפטית חדשה תיתכן תחולה רטרוספקטיבית, אקטיבית, או פרוספקטיבית. על ההבדלים שבין הסוגים השונים היטיבה לכתוב כב' השופטת פרוקצ'יה בפסק הדין בעניין דנ"א 3993/07 פקיד שומה ירושלים 3 נ' איקאפוד בע"מ, בפסקה 27 (נבו 14.7.2011): "תחולה רטרוספקטיבית משמעה כי הנורמה החדשה משנה לגבי העתיד את המעמד המשפטי, התכונות המשפטיות או התוצאות המשפטיות של מצבים שנסיימו, או של פעולות וארועים שנעשו או התרחשו לפני מועד כניסתה לתוקף של הנורמה החדשה (עע"א 1613/91 ארביב נ' מדינת ישראל, פ"ד מו(2) 765, 777 (1992) (להלן: ענין ארביב)). תחולה אקטיבית של נורמה חדשה משמעה שהיא מוחלת באופן מיידי על מצב קיים השורר בעת נתינתה, ונועדה לשנות, והלכה למעשה משנה, אפקט משפטי של מצב קיים (שם, בעמ' 782). תיתכן חפיפה מסוימת בין תחולה אקטיבית לתחולה רטרוספקטיבית, שכן גם בתחולה אקטיבית מוחלת הנורמה החדשה על מצבים שנוצרו או התרחשו קודם לנתינתה. תחולת החוק תהא פרוספקטיבית אם הוא יוחל על פעולות שתיעשנה בעתיד, ועל מצבים שיתקיימו רק בעתיד..."

24. בענייננו, אין צורך להפליג במחוזות העיוניים שכן לשון החוק מפורשת. מקום שבו קבע המחוקק פוזיטיבית כי ההוראות החדשות: "...לא יחולו על בית משותף שבעלי הדירות שבבעלותם ארבע חמישיות מהדירות בו וארבע חמישיות מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם התקשרו בעסקה לפי תוכנית החיזוק כהגדרתה בחוק האמור לשם ביצוע העבודה עד יום התחילה, ויחולו על בית משותף כאמור הוראות סעיף 5א לחוק האמור בנוסחו ערב יום התחילה" - גילה המחוקק דעתו כי מדובר בהוראה פרוספקטיבית במהותה, השוללת כל תחולה אקטיבית או רטרואקטיבית על מיזמים שהגיעו לרף ההסכמה הדרוש טרם יום התחילה.

25. מסקנה זו מתיישבת מאליה עם חזקת התחולה הפרוספקטיבית המושרשת בשיטתנו, לפיה חוק פנוי אל העתיד ולא אל העבר. חזקה זו אינה עניין של גזירת הכתוב בלבד, אלא היא אבן מסד להגנה על עקרון החוקיות, הוודאות המשפטית ואינטרס ההסתמכות של צדדים אשר כלכלו צעדיהם לפי המצב הנורמטיבי שנהג



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/142/2024

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

בעת ההתקשרות [ראו למשל בג"ץ 2905/20 התנועה למען איכות השלטון בישראל נ' כנסת ישראל, בפסקה 13 (נבו 12.7.2021)].

26. **ובמיושם לענייננו** - לאחר שעיינתי בכתבי בי הדין, שמעתי את העדויות ובחנתי את הראיות שהונחו בפניי, נחה דעתי כי דין התביעה להתקבל במלואה שכן הוכח שהתובעת 3 חתמה על ההסכם בתאריך 10.2.2022. גרסת התובעים, הנתמכת במסמכים ובעדויות ברורות, עדיפה בעיניי על פני גרסת הנתבעת. להלן אפרט את נימוקיי.

27. תחילה, אשר לטענת הנתבעת כי התובעים נהגו בחוסר תום לב דיוני עת הציגו את הראיות המכריעות בשלב מאוחר יותר להליך. אני דוחה טענה זו בשעה שהתרתי לצדדים לעשות כן. בהחלטתי מתאריך 22.5.2025 עמדתי על הטעמים שהצדיקו, בנסיבות העניין, את הפעלת סמכותי לפי סעיף 75 לחוק המקרקעין. כידוע, סעיף זה מקנה למפקח על רישום מקרקעין סמכות מפורשת לסטות מדיני הראיות ומסדרי הדין הנהוגים בבתי המשפט, מקום שבו שוכנע כי הדבר "יועיל לגילוי האמת ולעשיית צדק". מושכלות ראשונים הם כי סדרי הדין ודיני הראיות אינם בגדר "המלצה בלבד", ואין בסמכות האמורה כדי להכשיר אנרכיה דיונית או פריצת גדר גורפת. אולם מנגד, הפרוצדורה אינה "מיטת סדום" ואינה מטרה כשלעצמה; תפקידה לשרת את עשיית הצדק ואת חקר האמת, ולא להציב בפניהם מחסום עקר.

28. המחוקק הפקיד במכוון כלי גמיש זה בידי המפקח, מתוך הכרה במאפייניהם הייחודיים של סכסוכים אלו. בענייננו, דבקות דווקנית ונוקשה במגבלות הדיוניות הייתה מחטיאה את מטרתו היסודית של ההליך. כדי להכריע בשאלת תחולתו של התיקון, נדרשה בפניי תמונה עובדתית מלאה ככל הניתן בשאלה ממוקדת וקרדינלית: האם התובעת 3 חתמה על ההסכם ואימת? בירור עובדה זו הוא הכרחי לירידה לחקר האמת ולעשיית משפט צדק.

29. יתרה מזאת, הסטייה מסדרי הדין לא נעשתה בהינף יד או בחלל ריק, אלא לוותה ב"איונים ובלמים" קפדניים שנועדו להבטיח הגינות דיונית הלכה למעשה. בהחלטה נקבע במפורש כי ככל שיימצא ההסכם, יהיו התובעים רשאים להגישו רק



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/142/2024

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

בכפוף לתנאים ברורים: בצירוף תצהיר ערוך כדין מאת עו"ד פרדלסקי, ובתוך לוח זמנים מוגדר ותחום. התרת הגשתו של המסמך לא היוותה "הכשר" מוקדם לקבילותו או למשקלו הראייתי – עניינים אלו נותרו לבירור ולהכרעה לגופם.

30. בד בבד, זכויותיה הדיוניות של הנתבעת נשמרו מכל משמר: ניתנה לה הזכות המלאה להודיע על רצונה לחקור את עו"ד פרדלסקי על תצהירו, וזכות זו אף מומשה בפועל על ידה, בצד האפשרות להשלים את טיעוניה בסיכומיה. המטרה הראשית הניצבת לנגד עיני הערכאה הדיונית היא חקר האמת. מסמך אותנטי הקיים במציאות העובדתית, גם אם נפרש בפני הערכאה הדיונית בשלב מאוחר, משרת תכלית זו באופן מובהק. משהוענק לנתבעת יומה המלא להתמודד עם הראיה, לחקור את העד ולשטוח טענותיה, לא נגרם לה כל עיוות דין, והאיזון הראוי בין מהות לפרוצדורה נשמר במלואו.

31. וכעת למחלוקת בנוגע לחתימתה של התובעת 3 על הסכם התמ"א. הנתבעת תלתה יהבה בטענה כי חתימתה של התובעת 3, הגב' יהודית שטינמיץ, נפקדה מעל גבי ההסכם המקורי, ומכאן מסקנתה כי לא התגבש הרוב הנדרש בדין לקידום הפרויקט. דין טענה זו להידחות. אכן, שאלת התגבשותו של הרוב הדרוש בעסקאות חיזוק והתחדשות עירונית איננה עניין של מה בכך; היא נוגעת בעורק החיים של העסקה ובתוקפה המשפטי. ואולם מן התשתית הראייתית שהונחה לפניי עולה תמונה ברורה וחד-משמעית: הגב' שטינמיץ גמרה בדעתה להתקשר בהסכם, וחתימה עליו בפועל. בחקירתה העידה העדה באופן ישיר וכנה: **"אני יודעת שחתימתי... בא אלי העו"ד שלי הביתה, פרדלסקי יצחק והחתיים אותי שוב על החוזה בבית שלי"** [פרוטוקול מתאריך 18.5.2025, עמ' 2, שורות 12-16]. אומנם, בחלוף הזמן התקשתה העדה לנקוב בתאריכים מדויקים, אך אין בכך כדי לכרסם במשקל עדותה. זיכרון האדם אינו סרט הקלטה, ומבחני השכל הישר וניסיון החיים מלמדים כי זיכרון נקודתי באשר לתאריך כזה או אחר אינו מאיין את גרעין האמת שבעדות והוא עצם קיומו של מעמד החתימה המהותי, העומד איתן על רגליו.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/142/2024

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

32. לכך מצטרפים הדברים, שנכתבו על ידי אפוטרופוס הנתבעת, בזמן אמת. בתאריך 24.6.2022 שלח מר [REDACTED] (אפוטרופוס הנתבעת) מכתב לעו"ד פרדלסקי, ב"כ הדיירים, שכותרתו: "המועד הקובע" לחישוב לו"ז ביצוע הפרוייקט" (ראו נספח א' לתיק מוצגי התובעים). בין השאר, נכתב במכתב כך:

1. ע"פ סעיף 6.1.1 בהסכם, תנאי מתלה ראשון, תאריך חתימת רוב חוקי של 80% מבעלי הדירות יקרא "המועד הקובע" בו ייכנס ההסכם לתוקף וממנו יימנו זמני בצוע הפרוייקט.

...
4. רוב חוקי זה הושג כבר בתחילת חודש פב' (10/2/22) וע"כ נדרשה חתימת היזם על ההסכם לכל המאוחר עד לתאריך 17/2/22.

...
7. "המועד הקובע" לחישוב לו"ז הפרוייקט צ"ל 10/2/22 ולא 2/5/22 כפי שקבע כרצונו היזם. מדובר בהזזת המועד הקובע בצורה בוטה ושרירותית כשלושה חודשים קדימה ובהפרת תנאי מתלה ראשון מצד היזם כשצרף את חתימתו הרבה מעבר לטווח 7 ימים שנקבעו לו ע"פ ההסכם.
8. נא טיפולך מול היזם בדבר הפרתו את ההסכם ועדכון "המועד הקובע" כנדרש בתאריך 10/2/22 ועידכוני בהתאם."

33. מכתב זה מדבר בעד עצמו. עולה ממנו בבירור כי בזמן אמת, עמדת הנתבעת עצמה (באמצעות מר [REDACTED] הייתה כי הרוב החוקי הושג כבר ביום 10.2.2022. הדברים מייצרים השתק מובהק כלפי ניסיונה המאוחר של הנתבעת לטעון להיעדרו של אותו רוב עצמו, בבחינת אחיזת החבל בשני קצותיו.

34. ואם לא די בכך, לעדותה של הגב' שטינמיץ, וכן למכתבו של מר [REDACTED] מצטרף נדבך ראייתי כבד משקל: עדותו ותצהירו של בא-כוח הדיירים, עו"ד פרדלסקי [סעיף 3 לתצהירו; פרוטוקול מתאריך 18.5.2026, עמ' 2, שורות 30-46]. עו"ד פרדלסקי, כמי שחב בחובות אמון ומקצועיות מוגברות, הציג גרסה פוזיטיבית, קוהרנטית ומפורטת היטב, אשר חיזקה את גרסת התובעת 3 והותירה רושם מהימן ביותר.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/142/2024

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

35. כאמור, עו"ד פרדלסקי התייצב לעדותו כאשר ההסכם המקורי בידו, ופרש באופן משכנע ונטול כחל וסרק את השתלשלות הדברים: החל במעמד ההחתמה המקורי מתאריך 29.12.2021 שבו נוצרה "בוקה ומבולקה" שהובילה להחתמתה של התובעת 3 על מסמכים נלווים אך להשמטה טכנית של חתימתה על ההסכם עצמו; דרך ההיכרות האישית המוקדמת עם התובעת 3 ועם בני משפחתה (ששללה כל אפשרות לטעות בזיהוי); וכלה בהגעתו היזומה לביתה ברחוב [REDACTED] בפתח תקווה בתאריך 10.2.2022 לצורך השלמת החתימה החסרה, מועד שנתמך בעוגנים ראייטיים חיצוניים דוגמת מכתבו של עו"ד פרדלסקי מתאריך 18.7.2022 וסמיכותו למהלכי החתמת יתר הדיירים עד להשלמת רף ה-80%, מהלכים שהיו בידיעתו ובמעורבותו של מר [REDACTED]

36. וכך קיבלו הדברים ביטוי בפרוטוקול הדיון: יש לי פה את ההסכם המקורי. שלחתי להחתים את גב' יהודית שטיינמץ, באתי עם העותק היחידי שהיה בידי. אני רוצה גם להסביר את הרקע: למעשה האיש הדומיננטי ביותר היה דוד שטיינמץ ע"ה, כך שהייתי בקשר עם משפ' שטיינמץ, וזה לא שגב' שטיינמץ היתה זרה לי. אני למעשה יכול לספר במשפט אחד את כל האירוע. ב-29.12.21 אני זוכר זאת כי זה היה סוף שנה, למעשה נקבע פגישה לכל הבניין שאני קורא לו "האחורי". חלקה [REDACTED]. אליו הגיעו הרמן נורמן סטריקמן – שזה הגיס של גב' שטיינמץ, נדמה לי ששטיינמץ ואשתו הן אחיות. הן הגיעו ביחד, ובדיעבד התברר, היה שם בוקה ומבולקה, היו הרבה אנשים – החתימו הרבה אנשים. בדיעבד התברר לנו שהחתימו אותה על המסמכים ולא החתימו אותה על ההסכם עצמו, ואז יצרתי איתה קשר והגעתי אליה לרחוב [REDACTED] בפתח תקווה, ליד גן הנשיא. אני גרתי [REDACTED] בעבר. הכרתי את הבית ולמרבה הצער הייתי בניחוס אבלים. הכרתי את גב' שטיינמץ באופן אישי. זה היה ב-10.2.22. אני זוכר תאריך זה כי קודם כל תיעדתי את זה במכתב מה-18.7.22 ודבר נוסף, כשהלכתי במרץ להחתים את הגב' האחרונה אצל עו"ד בין נון שהייתי איתה בקשר, זה היה בסמוך לאחר שהחתמתי את גב' שטיינמץ, היה חסר לי למעשה את החתימה ההשלמה של ה-80 אחוז בבניין וזה זכור לי. המכתב הזה היה מודע לזה מר [REDACTED] עד כמה שאני זוכר. למיטב זכרוני שלחתי לו העתק במייל, ומי שעודד אותי להוציא את המכתב זה [REDACTED] כך שהוא מודע לתאריכים, ה-10.2.22 זה לא תאריך של אירוע חד פעמי אלא זה היה ריטואל מסויים מבחינתי".



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/142/2024

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

37. התרשמותי הבלתי אמצעית מעדותו של עו"ד פרדלסקי הייתה חיובית לחלוטין. דבריו תאמו בדיוק רב הן את הראיות שהוצגו (לרבות הצגת החוזה המקורי) והן את עדותה של הגב' שטינמיץ עצמה והן את שאר המסמכים מזמן אמת כפי שהוגשו לתיק, לרבות מכתבו של מר [REDACTED] הטענה בדבר היעדר רוב חוקי נסדקת וקורסת אל מול המציאות העובדתית והראייתית שהוכחה כדבעי ולפיה התובעת 3, חתמה על הסכם התמ"א בתאריך 10.2.2022 וממילא הרבה לפני מועד התחולה של התיקון (יולי 2023).

38. אשר לטענת הנתבעת בדבר הודעות המסרון מהן משתמע לכאורה כי הגברת שטינמיץ הכחישה את חתימתה. טענה זו נדחת. התובעים הסבירו, והסברם מניח את הדעת, כי התכתובות נסובו סביב שאלת החתימה על הסכם הליווי הבנקאי ולא על הסכם התמ"א גופו. כאשר הוצגו בפני העדה הודעות המסרון, היא הבהירה כי אינה זוכרת אותן [עדות גב' שטינמיץ, פרוטוקול מתאריך 18.5.2025, עמ' 2, שורה 35]. העדות החיה באולם בית המשפט, שבה העידה מפורשות כי חתמה על ההסכם, גוברת עשרת מונים על משפטים מקוטעים בהודעות מסרון.

39. דין דומה חל על ניסיונה של הנתבעת להיאחז בטענתה בדבר "חזקת השקר" ביחס לבא-כוח הדיירים. הנתבעת טענה כי המכתב הנושא תאריך 11.11.2024 תוארך לאחר או שוכתב במזיד, טענה חמורה, הגובלת בהטחת אשמת זיוף, שמוטב היה לה אילולא נטענה. טענות מסוג זה, המייחסות לעד או לבעל מקצוע כוונת מרמה ומעשים פליליים, דורשות תשתית ראייתית מוצקה, ולא די בהשערות קלושות או בהפרחת חשדות לחלל האוויר [ראו והשוו רע"א 9215/10 פלדמן נ' הפניקס חברה לביטוח בע"מ (נבו 12.4.2011)].

40. דברים אלו מקבלים משנה תוקף נוכח עדותו של עו"ד פרדלסקי. הלה הבהיר בהגינות וביושר, כבר בפתח דבריו, כי חלה שגגה טכנית גרידא בעת עריכת התצהיר: שימוש בקובץ וורד ישן הוביל לעדכון אוטומטי של שדה התאריך, בעוד המכתב המקורי נשלח הלכה למעשה בתאריך 18.7.2022 (פרוטוקול מתאריך 18.5.2026, עמ' 2, שורות 11, 13–14; עמ' 3, שורות 16, 18).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/142/2024

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

41. אכן, בפסיקה נקבע כי בעל דין שמסר לבית המשפט, ביודעין, עדות שאינה אמת בנושא מרכזי למשפט, יחרוץ בית המשפט את הדין לחובתו. עם זאת הודגש שלבית המשפט יש אפוא את הפררוגטיבה לפצל בין חלקי העדות ולברור את חלקי האמת [ראו למשל ע"א 6460/21 **טובי פרץ נ' יגאל כהן**, בפסקה 1 (נבו 18.06.2023); ע"א 765/18 **חיון נ' חיון**, בפסקאות 26-35 (נבו 1.5.2019); ע"א 7862/22 **עבד זכנאס נ' נידאל דפראוי**, בפסקה 23 (נבו 20.07.2023)]. מכל מקום, חריצת הדין לחובת בעל דין, לא תחול על שגגות טכניות הנעשות בתום לב, קל וחומר מקום שבו העד מקדים ומתקן את הטעות מיוזמתו ומציג הסבר בהיר, קוהרנטי והגיוני.

42. אולם מעבר לכך, ומבלי להזדקק לניתוח מהימנות מורכב, הטיעון כולו נשמט מן היסוד נוכח דבריו של נציג הנתבעת עצמו. נציג הנתבעת אישר בהגינות כי המכתב המקורי מצוי ברשותו עוד מחודש יולי 2022 (עמ' 2 לפרוטוקול, שורה 23). מכתב זה, אף צורף על ידי הנתבעת עצמה לסיכומיה, כשהוא נושא תאריך 18.7.2022 (ראו נספח 3 לסיכומי הנתבעת). וכן, עיון במכתב עצמו, מעלה כי הוא נשמר בסימוכין תחת השם "**מכתב 18.7.22 אל לביגדור**". ואמנם, הדברים נכתבו ונמסרו בזמן אמת, והטעות הטכנית אינה משנה עובדה פשוטה זו. טענת הזיוף קרסה, אפוא, כמגדל קלפים, ומוטב היה לה שלא תועלה מלכתחילה.

43. במכתב, שנכתב כאמור בתאריך 18.7.2022, והעתק ממנו נשלח בזמן אמת גם אל הנתבעת (באמצעות מר בצלאל), נכתב, בין השאר, כך:
"1. בדוא"ל מטעמי מ-24.4.22 דרשתי שהיזם יחתום על ההסכם וצינתי כי גב' דנה הורוביץ (יורשת צפורה צווער ז"ל – הבעלים של תת חלקה ■ בחלקה ■) חתמה על הסכם התמ"א בנוכחותי אצל עו"ד עידית בן נון ב-1.3.22 ועוד לפני כן היה לנו רוב של 80% גם בטרם חתימת דנה הורוביץ.
2. למעשה כבר ב-10.2.22 בעת שגב' שטיינמץ חתמה, הושגו החתימות של 80% מהבעלים: 15 מתוך 18 בעלים – הווה אומר: לפי ס' 6.1.1 להסכם: "המועד הקובע" הוא 10.2.22 ועל היזם היה לחתום על ההסכם תוך 7 ימים "מהמועד הקובע" אך היזם חתם על ההסכם רק ב-2.5.22...
...

4. יתרה מזאת, נאמר לנו שעד 1.8.22 תוגש בקשה להיתר בניה"
" (ההדגשה אינה במקור, מ"פ)



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/142/2024

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

44. כך שלפניי כעת תמונה בהירה וחד-משמעית: הראיות שבכתב, שנערכו ונשלחו ב"זמן אמת", עובר לפרוץ המחלוקת המשפטית הנוכחית, תואמות את גרסת התובעים ותומכות בה איתנות. מסמכים מזמן אמת אינם נוטים להטעות; זיכרונם אינו בוגד בהם, ואין בכוחם של טיעונים מאוחרים לשנות את שנרשם ונשלח. משהוכח כי הדרישה לקיום ההתחייבות נמסרה במועדה, וכי העובדות המבססות את "המועד הקובע" הונחו לפני הנתבעת עוד ביולי 2022 בלא עוררין, שוב אין מקום לתזות המאוחרות שבנתה הנתבעת לצורכי ההליך. מכלול הראיות מלמד בבירור כי בתאריך 10.2.2022, חתמה התובעת 3 על הסכם התמ"א, ובתאריך 2.5.2022, חתמה החברה היזמית על הסכם התמ"א, ובמועד זה, שהוא הרבה לפני המועד הקובע שבתחולת התיקון, ועוד לפני שבכלל "נולד" התיקון, כבר חתמו שמונים אחוזים מבעלי הדירות על ההסכם.

45. לא נעלמה מעיניי טענת הנתבעת כי חתימה על ייפוי כוח תכנוני אינה מהווה הסכמה קניינית. אלא שבענייננו הוכח פוזיטיבית כי הגברת שטינמיץ חתמה על ההסכם עצמו, ולפיכך הדיון במשמעות ייפוי הכוח מתייתר.

46. מן המקובץ לעיל עולה בבירור, במישור העובדתי, כי הגב' שטינמיץ חתמה על ההסכם עוד בתאריך 10.2.2022. עיון בהסכם התמ"א ובמצבת החתימות של בעלי הזכויות מלמד, כי במועד שבו חתמה החברה היזמית על ההסכם, בתאריך 2.5.2022, כבר עמד שיעור ההסכמות בהסכם התמ"א על 8 מתוך 9 בעלי הדירות בחלקה ■■■ (שיעור העולה על 80%). מניין זה, אשר די בו כדי לגבש את הרוב הדרוש, התקיים אפוא עוד קודם למועד כניסתו לתוקף של התיקון לחוק ההסדרים. משכך נשמטת הקרקע תחת טענות הנתבעת; היא אינה חוסה תחת כנפי ההסדר המיטיב שנקבע בתיקון, ודינה לעניין תנאי ההסכם כדין ייתר בעלי הדירות בבית המשותף.

47. אשר לטענת הנתבעת בדבר ניגוד עניינים מצד בא-כוח הדיירים, עו"ד פרדלסקי, ועתירתה למינוי עורך דין עצמאי מטעמה, דין הטענה להידחות. טענות הנתבעת בדבר עוינות או פגיעה בחובת האמון נטענו בעלמא ולא נתמכו בתשתית עובדתית המלמדת על סטייה מסטנדרט מקצועי או על פגיעה בזכויותיה המהותיות של



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/142/2024

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

הנתבעת, המקבלת תמורה שוויונית ליתר בעלי הדירות בבניין. משכך, אין כל עילה להטיל על התובעים או על החברה היזמית עלויות או עיכובים בדמות מינוי מייצג נפרד.

48. כך גם נדחות טענותיה של הנתבעת בדבר שוני חזותי בין החתימות על גבי העותק המקורי שהוצג במעמד הדיון לבין המסמכים שצורפו לכתב התביעה. בשעה שהוצג המקור בזמן עדותו של עו"ד פרדלסקי, אין די בהעלאת השערות או הבדלים גראפיים הנטענים בעלמא על ידי מי שאינו מומחה להשוואת כתבי יד. משלא הונחה חוות דעת מומחה ולא נסתרה עדותם המהימנה של העדה ובא-כוח הדיירים, נקבע בזאת כממצא עובדתי כי החתימה על גבי ההסכם המקורי היא חתימתה כדיון של התובעת 3.

לסיכום

49. מכל האמור לעיל, התביעה מתקבלת. טענת הנתבעת בדבר זכאותה להקלות שבהגדרת "קשיש" נדחית. לפיכך, מתוקף סמכותי לפי חוק החיזוק אני נעתר לבקשת התובעים ומאשר ביצוע עבודות ברכוש המשותף בבית המשותף בהתאם להסכם התמ"א ובהתאם להיתר בניה כדיון.

50. הנתבעת (באמצעות האפוטרופוס מר [REDACTED] תחתום על הסכם התמ"א ונספחיו ועל מלוא המסמכים הדרושים, בתוך 30 ימים ממועד מתן פסק הדיון. בתוך תקופה זו, יפעל האפוטרופוס מר [REDACTED] בהתאם לנהלים הנדרשים על פי דין ולרבות קבלת אישור כלכלי לאישור הפעולה בהתאם לחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, תשכ"ב-1962.

51. ככל שהנתבעת (באמצעות האפוטרופוס מר [REDACTED] לא תחתום על מלוא המסמכים הדרושים להסכם התמ"א כאמור לעיל, אני מסמיך בזאת את ב"כ הבעלים, עו"ד יצחק פרדלסקי להתקשר ולחתום בשם הנתבעת על מלוא המסמכים הדרושים לביצוע ומימוש פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף על פי ההסכם והיתר הבניה. בכלל זאת, לחתום בשם הנתבעת על ההסכם, הנספחים לו, ייפוי כוח, ההסכמים עם רוכשי הדירות החדשות, הבקשות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/142/2024

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

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, מסמכי הליווי הבנקאי, מסמך גילוי לממשכן, הבקשות, השטרות וכל המסמכים הדרושים לשם רישום פרצלציה/רפרצלציה - איחוד/חלוקה/הפרדת קרקע לאחר הפקעה בפנקסי המקרקעין, מכר ללא תמורה לטובת הרשות המקומית, 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.

52. **אשר להוצאות ההליך** - ככלל, בעל דין שהפסיד בהליך, יחוייב בהוצאות של בעל הדין שכנגד (ע"א 9648/16 אורהייטק GIS בע"מ נ' חן אביטן משרד עורכי דין, בפסקה 67 והאסמכתאות שם (נבו 28.2.2018)). כלל זה אף קיבל ביטוי בתקנה 151(א) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 הקובעת כי "חייב בעל דין בתשלום נועד לשפות את בעל הדין שכנגד על הוצאותיו בהליך בהתחשב בתוצאותיו, במשאבים שנדרשו לניהולו ובהתנהלות בעלי הדין". ואולם אין להתעלם מכך שהסכם התמ"א המלא, הוצג לראשונה בשלב מאוחר של ההליך.

53. לפיכך, לאחר ששקלתי את הדברים, החלטתי לחייב את הנתבעת, בהוצאות ההליך ובשכ"ט עו"ד, על הצד הנמוך, ובסך כולל של 5,000 ₪. סכום זה ישולם על ידי הנתבעת, לתובעים, בתוך 30 ימים מיום מתן פסק הדין. ככל שלא ישולם במועד, ובהתאם לאמור בסעיף 2(ב) לחוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961, יישא הסכום ריבית שקלית ממועד פסק הדין, ועד למועד מלוא התשלום בפועל.

המזכירות תמציא העתק פסק הדין לבאי כוח הצדדים / לצדדים.
ניתן היום, י"ב תשרי תשפ"ז, 23 ספטמבר 2026, בהעדר הצדדים.

מאיר פורת
המפקח על רישום מקרקעין