



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/396/2020, 6/619/2020

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
מאיר פורת

1. וינר חיה
2. וינר משה
3. כהן רוטברט יעריית
4. רוטברט ערן
5. טראוב זלמן
6. טראוב בתיה
7. טובי יפית
8. טובי אשר
9. צימרמן דפנה
10. בוכמן אלה
11. רן גילה
12. קנול לאונרד
13. ויינזוב פרימה
14. חיים סיון
15. עמוס מעין
16. עמוס אורן
17. פורת ירון
18. צוברי פורת ברוריה
19. לוי רוזלסקי חווה
20. לוי אופיר
21. מיכו מישאל
22. מיכו כרמלה

התובעים:
(הנתבעים שכנגד)

באמצעות ב"כ: עו"ד עופר שדה, גבי מיכאלי ונירה אשכנזי

נגד

ליונוב יורי

הנתבע:
(התובע שכנגד)

פסק דין

לפניי תביעה מתאריך כ"ד בתמוז תש"פ (16.7.2020) למתן צו המאשר ביצוע עבודות ברכוש המשותף בבית משותף על פי תמ"א 38 (תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידת אדמה) (להלן: "כתב התביעה") חרף העדר הסכמת הנתבע, מכוח הוראות סעיף 5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/396/2020, 6/619/2020

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

משותפים מפני רעידות אדמה) תשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק"). במקביל עתר הנתבע בתביעה שכנגד ליתן צו שיורה לכלל הנתבעים (התובעים בתביעה העיקרית) לבטל את ההסכם הקיים עם היזם הנוכחי, לבחור ביזם אחר שיפעל למענם במתווה של הריסה, פינוי ובינוי ובעורך דין אחר לייצוג (להלן: "התביעה שכנגד").

הצדדים והרקע לתביעות:

1. הצדדים לתביעה הם בעלים של דירות בבית המשותף ברחוב צה"ל 74 בפתח תקוה, הרשום בפנקס הבתים המשותפים חלקה 180 בגוש 6372 (להלן: "הבית המשותף"). הבית המשותף מורכב ממבנה אחד בן ארבע קומות, הכולל 16 דירות כמצוין בצו רישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים מיום 21.1.1981.

2. התובעים הם בעלים של 14 דירות בבית המשותף הרשומות בפנקס הבתים המשותפים תתי חלקות: 1-5, 7-12, 14-16 (להלן: "התובעים"). הנתבע, יורי ליונוב, הוא הבעלים של דירה בבית המשותף, הרשומה בפנקס הבתים המשותפים כתת חלקה 6 ששטח רצפתה 55.1 מ"ר בקומה השנייה, המסרב לחתום על הסכם עם היזם (להלן: "הנתבע"). הדירה הנותרת בבית המשותף, הרשומה כתת חלקה 13 שבבעלות משרד הבינוי והשיכון ובניהול עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ, נתנה את הסכמתה ואף חתמה על הסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 במהלך ניהול התביעה (ראה סעיף 2.2 לסיכומי התובעים).

3. כנטען בכתב התביעה, בתאריך ח' בתמוז תש"פ (30.6.2020) התקשרו התובעים עם חברה יזמית בהסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף (ראו נספח 3 לכתב התביעה). בהתאם להסכם, החברה היזמית עתידה לבצע הרחבות בשטח כולל של כ-23 מ"ר מתוכן כ-9 מ"ר ממ"ד (נטו), מרפסת שמש בגודל של כ-5 מ"ר וכמו כן תתווסף לבניין מעלית, לובי הבניין והרכוש



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/396/2020, 6/619/2020

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

- המשותף יחודשו יערך פיתוח מקיף וגידור של קומת קרקע והגינה של הבניין ועוד, זאת בתמורה להצמדת גג הבית המשותף וזכויות הבניה הנוספות על פי תמ"א 38 לצורך בניית דירות על ידי החברה היזמית (להלן: **"ההסכם"**).
4. לאחר מתן ארכה להגשת כתב הגנה, הגיש הנתבע בתאריך ד' בחשון תשפ"א (22.10.2020) כתב הגנה (להלן: **"כתב הגנה"**) ובמקביל הגיש תביעה שכנגד (להלן-**"התביעה שכנגד"**).
5. בתאריך ב' בכסלו תשפ"א (18.11.2020) התקיים דיון בתביעות דנן בנוכחות הצדדים.
6. בפתח הדיון ומאחר שהנתבע אינו דובר עברית, הציגה ביתו, גב' אינה ליווינוב, יפוי כח נוטוריוני לפעול בשמו ולייצגו בתביעות דנן (להלן: **"גב' ליווינוב"**).
7. לאחר דין ודברים ניתנה הוראה לתובעים להגיש אישור בכתב של ועדת המשנה לתכנון ובניה בפתח תקוה, לפיו נספח 4 לכתב התביעה מהווה **"החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים"** כהגדרתו בסעיף 1 לחוק החיזוק וכן הסכמה חתומה של תת חלקות 14, 3, 12, 13, ו-16 לביצוע העבודות בבית המשותף בהתאם להסכם. כמו כן, הגיעו הצדדים להסדר דיוני לפיו ההכרעה בתביעות תיעשה ללא שמיעת ראיות (להלן: **"פרוטוקול הדיון מתאריך 18.11.2020"**).
8. בתאריך י"ג בטבת תשפ"א (28.12.2020) הגישו הנתבעים את תגובתם לתביעה שכנגד (להלן: **"כתב ההגנה בתביעה שכנגד"**).
9. בתאריך כ"ו בשבט תשפ"א (8.2.2021) הגיש התובע כתב תשובה לכתב ההגנה בתביעה שכנגד (להלן: **"כתב תשובה"**).
10. התיקים הועברו לטיפול לאחר מינויה של כב' המפקחת הבכירה על המקרקעין, אושרת ארפי מוראי, למפקחת בכירה על רישום מקרקעין באזור



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/396/2020, 6/619/2020

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

- ת"א. מכוח סעיף 75(ב) לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969 (להלן-"חוק המקרקעין") החלטתי לדון בהם מהשלב שאליו הגיעו.
11. בתאריך כ"ב בניסן תשפ"א (4.4.2021) התקבלו סיכומים מטעם התובעים / הנתבעים (בתביעה שכנגד) (להלן: "סיכומי התובעים").
12. בתאריך כ"ז באייר תשפ"א (9.5.2021) התקבלו הסיכומים מטעם הנתבע (התובע בתביעה שכנגד) (להלן: "סיכומי הנתבע").
13. מכיוון שהנתבע טען למצב בריאותי ירוד ולא היה אפשר ללמוד בוודאות מהמסמכים הרפואיים שצרף לתובענה האם הוא וביתו, המתגוררת עימו, יכולים להיכנס בגדרי חוק החיזוק כ"אדם עם מוגבלות" וכדי שתהיה לפניי התמונה המלאה בטרם יינתן פסק הדין, התבקש הנתבע בהחלטה מתאריך כ"ג באב תשפ"א (1.8.2021) (להלן-"החלטה מתאריך 1.8.2021"), להגיש מסמכים תומכים לעניין זכאותו למגורים חלופיים לתקופת ביצוע העבודות.
14. בתאריך א' באלול תשפ"א (9.8.2021) הוגשה תגובת הנתבע להחלטה (להלן-"תגובת הנתבע") ובתאריך ט' באלול תשפ"א (17.8.2021) הוגשה תגובת התובעים לתגובת הנתבע (להלן - "תגובת התובעים").

טענות התובעים (והנתבעים שכנגד) בקצרה

15. כל הניסיונות להידברות עם הנתבע לא נשאו פרי. התובעים מהווים 93.75% מבעלי הזכויות במקרקעין המשותפים מושא תביעה זו ומרביתם חתמו לפני מספר שנים על הסכם תמ"א 38, לשיפור, שיפוץ ומיגון הבניין נשוא הסכסוך. עד היום מנועים התובעים מהגנה על חייהם במקרה של רעידת אדמה וכן מעוכבים ליהנות מעליית ערך דירתם ושיפור איכות חייהם, זאת בשל פעולות ההתנגדות העקרות של דייר סרבן אחד, הוא התובע.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/396/2020, 6/619/2020

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

16. בתים משותפים סמוכים (ברחוב צה"ל 70-76) התקשרו וחתמו אף הם על הסכם התקשרות עם היזם הנוכחי, לטובת ביצוע עבודות חיזוק ומכירת הזכויות.

17. בתאריך כ"ב באייר תשע"ט (27.5.2019) הוגשה בקשה מטעם היזם בשמו הקודם לוועדה המקומית לקבלת היתר בניה בבית המשותף ובתאריך 27.02.2020 אישרה הוועדה המקומית את הבקשה למתן היתר בניה בתנאים. ראה נספח 4 לכתב התביעה.

18. הנתבע הגיש התנגדות בתאריך 18.07.2019 לוועדה המקומית וערר לוועדת הערר לתכנון ובניה, מחוז מרכז בתאריך 20.04.2020 וגרר את התובעים להליך משפטי ארוך ומייגע. על כן יש לדחות את התביעה שכנגד על הסף ולחייב את התובע שכנגד בהוצאות משפט לדוגמה.

19. אף על פי שבסעיף 5 א לחוק החיזוק לכאורה נדרש רוב של 66% מבעלי הדירות בבניין, הרי שבפועל לצורך יצירת יחידה רישומית הנדרשת לצורך קבלת ליווי בנקאי ורישום שעבוד לטובת מוסד בנקאי שיעניק מימון לביצוע הפרויקט, ישנו למעשה צורך בהסכמת 100% מבעלי הזכויות בבניין.

20. החברה היזמית המקורית - צה"ל 70-76 פ"ת תשובה 38 בע"מ והחברה היזמית הנוכחית - עזרא חקשורי השקעות נדל"ן צה"ל 70-76 פ"ת בע"מ, הן חברה אחת. החברה היא אותה חברה ששינתה את שמה תחת מספר ח.פ. 515784494 זהה (ראה נספח 4 לכתב ההגנה של התביעה שכנגד).

21. מאחר שמלכתחילה, התקיים רף הסכמה הדרוש לביצוע עבודות החיזוק והתוספות הנלוות כמפורט בסעיף 8 לכתב התביעה ונוכח העדר הסכמת הנתבע לביצוע עבודות ברכוש המשותף הכוללות בניית דירות חדשות, הוגשה התביעה בגדרה הבקשה למנות את באי כוח התובעים לחתום בשם הנתבע על כל המסמכים הדרושים לצורך ביצוע העבודות ומימוש הפרויקט בבית המשותף נשוא התובענה ובשלושת הבתים המשותפים הסמוכים לו שקיבלו היתר כאמור.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/396/2020, 6/619/2020

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

22. מדובר בפרויקט כדאי אשר בא להטיב עם כלל בעלי הזכויות בבניין. כחלק מהתמורות שהוענקו לבעלי הזכויות בבניין במסגרת הסכם תמ"א 38, קיבלו כל בעלי הזכויות בבניין הרחבות בשטח כולל של כ - 23 מ"ר מתוכן, כ - 9 מ"ר ממ"ד (נטו), מרפסת שמש בגודל של כ - 5 מ"ר. כמו כן, תתווסף לבניין מעלית, לובי הבניין והרכוש המשותף יחודשו, יערך פיתוח מקיף וגידור של קומת הקרקע והגינה של הבניין ועוד, הכול כמפורט בנספח ב' להסכם שעניינו מפרט טכני. כדאיותו של הפרויקט מוכחת מעצם העובדה שבעליהם של 15 דירות בבניין המהווים למעלה מ - 93% מכלל הדירות בבניין והבעלים של למעלה מ - 93% מהרכוש המשותף, חתמו על ההסכם.

23. טענות הנתבע והתובע שכנגד, נבחנו על ידי הגורמים התכנוניים ונדחו פעם אחר פעם. כך גם נדחו טענותיו בקשר להסכם שנחתם. הנתבע אינו נותן לעובדות לבלבל אותו וגם כאשר הוצגו בפניו מלוא הראיות המוכיחות מעל לכל ספק כי מדובר בהסכם אמיתי, אשר נחתם על ידי כלל בעלי הזכויות (למעט הנתבע), מוסיף הנתבע לטעון כי מדובר בהסכם מזויף. כמו כן הוכח כי העברת המניות, הייתה בהתאם לדיון, ואף לאחר שהדיירים (למעט הנתבע) אישרו זאת. משכך יש לדחות את טענת הנתבע לפיה החברה היזמית לא הייתה רשאית להעביר את מניותיה ליזם אחר.

24. הבקשות למתן היתרי בנייה שהוגשו על ידי החברה היזמית, הוגשו כדיון, ואף הערכאות התכנוניות דחו את טענות הנתבע בקשר לכך.

25. בכל הקשור לחתימתו של הנתבע על יפוי הכוח - חתימתו של הנתבע כלל אינה מופיעה ביפוי הכח שהומצא לוועדה ומכיוון שב"כ הבעלים, חתם רק בשם הבעלים שחתמו על יפוי הכח ויפו את כוחו לחתום בשמם, ובכל מקרה היה ואכן הוספה חתימת ב"כ הבעלים ליד שמו של הנתבע, הרי שלכל היותר מדובר בטעות סופר. מה עוד שבמועד שבו הוגשה הבקשה למתן היתר, התקיים בידי החברה היזמית הרוב הדרוש להגשת הבקשה גם ללא חתימתו של הנתבע, ולכן לא היה כלל צורך בחתימתו על הבקשה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/396/2020, 6/619/2020

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

26. אשר לתביעה שכנגד - מדובר בתביעת סרק טורדנית וקנטרנית, אשר הוגשה בחוסר תום לב המהווה ניסיון נפסד לייצר "מאזן אימה" יש מאין מול הנתבעים שכנגד, לאחר שאלו הגישו תביעה נגד הנתבע לאשר לבצע את עבודות החיזוק בבניין וכל תכליתה סרבול והארכת הימשכות ההליכים המשפטיים ללא כל צורך, והכול תוך התעלמות מעוררת השתאות מהוראות החוק, ובפרט מהוראות סעיף 5א (א) לחוק ובהעדר כל עילה להגשתה וכפי שהוכח במסגרת בירור התובענה.

טענות הנתבע (התובע בתביעה שכנגד) בקצרה

27. ביצוע העבודות החיזוק בבניין יפגע באופן לא מידתי ברמת חייהם של הנתבע וביתו. הנתבע והתובע שכנגד הוא אדם קשיש בן 74, נכה, חולה במחלות כרוניות. לאחרונה התגלתה אצלו מחלה קשה נוספת. מתגוררת איתו ביתו – הגב' ליונוב שאף היא נכה. בשל כל אלו, הוסכם לוותר על שלב ההוכחות.

28. היזם המקורי, והיזם הנוכחי: עזרא חקשורי השקעות נדל"ן צהל 76-70 פ"ת בע"מ, הן שתי חברות שונות. העברת הזכויות בניהן נעשתה ללא הסכמת הדיירים.

29. חברת תשובה 38 היא חברה מפרת חוק ולא הגישה ערבויות מתאימות אשר יצביעו על חוסנה הכלכלי כך שאם יגרם נזק לדיירי הבית המשותף, לא יהיה אפשר לקבל פיצוי מחברה שכזאת.

30. התובענה הוגשה בשם בעלי הזכויות בבית המשותף בלי לידע את התובעים כי היא מוגשת בשמם. שכן התובע האמיתי בתביעה הוא היזם, עזרא חקשורי, אשר מממן את עורכי הדין ומטרתו היא רק להניב רווחים על חשבון הגב של בעלי הנכסים, כאשר לא בטוח שבעלי הנכסים יקבלו תמורה כלשהי, אף יכול להיווצר מצב שיישארו עם נזקים.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/396/2020, 6/619/2020

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

31. ועדת הערר טעתה בהחלטתה בערר שהגיש, שכן היא היתה צריכה להגיע למסקנה שהבקשה להיתר הוגשה לא כדין והתביעה אצל המפקח תלויה במתן ההיתר ולא להיפך.

32. משכך, בתאריך ח' באייר תשפ"א (20.4.2021) הוגשה על ידו עתירה מנהלית על החלטת ועדת ערר לתכנון ובניה – עת"מ 41631-04-21, במסגרתה נטען כי ועדת הערר הייתה צריכה להחליט שהוועדה המקומית לא הייתה רשאית לדון בבקשה להיתר הבניה שהוגש על ידי חברת עזרא חקשורי ולא היתה רשאית לתת היתר בתנאים.

33. בסיכומיהם מנסים התובעים להסיט את הדיון מהמחלוקת האמיתית ולהציג את התובע וביתו באור שלילי. לצורך כך ציטטו בסיכומיהם את האמירות הקשות אשר נאמרו שלא בצדק על ידי יו"ר ועדת הערר לתכנון ובנייה - אמירות אלה לא משקפות את המציאות, שכן לא היה מצד התובע כל כוונה לנצל הליכי משפט לרעה.

34. מעולם לא חתם הנתבע על ייפוי כוח לטובת ב"כ התובעים והחתימה שבוצעה לצד שמו על ההסכם עם היזם המקורי בהגשת הבקשה להיתר, מזויפת ובוצעה ללא הסכמתו. במקביל זויפו חתימותיהם של בעלי דירות אחרים כמו תת חלקה 1, 3 ו-14. בהסכם בוצעו שינויים כגון: נמחקו חותמות עם חתימות של היזם המקורי. כמו כן שונו ונמחקו תאריכים. קיימות סתירות בטענות התובעים בקשר עם חתימתו של ההסכם. סתירות אלו מהוות השתק שיפוטי נגדם. משכך טעתה ועדת הערר שהסתמכה בהחלטתה על מסמכים שגויים.

35. קיים ניגוד עניינים ועורכי הדין המייצגים את התובעים אינם רשאים לייצג בו זמנית את היזם ואת בעלי הנכסים.

36. אי אפשר להעביר זכויות מהיזם המקורי ליזמים חדשים ללא הסכמת הדיירים והסכמה כזאת לא ניתנה בענייננו.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/396/2020, 6/619/2020

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

37. בזמן הגשת הבקשה להיתר לחברת חקשורי לא היה את אחוז החתימות הנדרש. ומשכך הועדה המקומית לא הייתה צריכה לדון בבקשה אשר הוגשה בניגוד לחוק.

38. בהעדיפו והסכמתו לביצוע פרויקט פינוי בינוי, עתר הנתבע כתובע בתביעה שכנגד לצו עשה במטרה לחייב את הנתבעים לחפש יזמים אחרים שיבצעו פרויקט תמ"א 38(2) או פינוי ובינוי, תוך ביטול ההסכם הקיים כיום עם היזם הנוכחי. שכן בעלי הנכסים מעדיפים לקבל דירות חדשות במקום דירה ישנה עם טלאים. במסלול תמ"א 38 (1) לא ניתן לשדרג את פנים הדירה כאשר הקירות בתוך הדירות מתפוררים וחוטי החשמל הישנים העוברים בתוך הקירות הם ללא הארקה ויכולים לגרום לקצר חשמלי ובכך מסכנים את חייהם, בכתב ההגנה הנתבעים לא התייחסו לסכנה זו.

39. הצנרת בתוך הדירות ישנה וחלודה ומהווה סכנה בריאותית. בבניינים שנבנו לפני 50 שנה נבנו מערכות הביוב בצמוד ליסודות והיא פוגעת באופן קשה ביסודות הבניין. רק ביצוע פרויקט במסלול פינוי בינוי, תמ"א 38 (2) יכול לפתור את הבעיה הקשה הזאת. בהסכם שצורף לכתב ההגנה חניות מובטחות רק לבעלי הדירות החדשות שיבנו.

40. עוד הדגיש הנתבע בסיכומיו כי הוא אינו סרבן, אלא רוצה לגור בבניין חזק ולא מחוזק, כל זאת יש לעשות במסגרת פינוי בינוי או תמ"א 38 (2) על ידי יזם / קבלן אמין מקצועי ובעל ניסיון.

דיון והכרעה

המסגרת הנורמטיבית



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/396/2020, 6/619/2020

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

41. אני מוצא להקדים סקירה נורמטיבית אשר למהות ההליך ולתכליתו. בסקירה כאמור יהא להקל על הבנת הטענות ומעבר לכך, בהתוויות שיוסקו ממנה יהא למקד את ההכרעה בטיעונים הרלוונטיים ולצמצם את היריעה.

42. תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38) אושרה בהחלטת ממשלה מתאריך 27.3.2005. מטרתה, לעודד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה והתאמתם לתקן הישראלי בעניין זה, המחייב מחודש נובמבר 1980. מרבית המבנים שנבנו בישראל עד לשנת 1980 אינם עומדים בדרישות התקן הישראלי לעמידות מבנים בפני רעידות אדמה. בשים לב כי מדינת ישראל שוכנת באזור השבר הסורי-אפריקאי, המהווה מקור סיכון לרעידות אדמה באזורנו, ביקשה ממשלת ישראל לעודד בעלי מבנים לחזק המבנים שבבעלותם ובתוך כך לצמצם תוצאותיה ההרסניות של רעידת אדמה חזקה, ככל שתפקוד את אזורנו, לרבות קורבנות רבים בנפש.

43. לצורך עידוד חיזוקם של מבנים קיימים ושיפור עמידותם מפני רעידות אדמה, מעניקה תכנית החיזוק תמריצים שונים, ובכללם זכויות בניה מוגדלות והליך מקוצר למתן היתר הבניה הדרוש. לצד זאת, וכצעד משלים הנחוץ ליישום התכנית, נחקק בשנת 2008 חוק החיזוק. מטרתו העיקרית - כאמור בדברי ההסבר לחוק - היא "להוריד את רף ההסכמה הדרוש על פי חוק המקרקעין לשם ביצוע עבודה ברכוש המשותף, בנכס שהוא בית משותף, כאשר היא נעשית על פי היתר בניה שהוצא מכוח תכנית החיזוק". בהתאם, נקבעו בגדרו של חוק זה "מנגנונים אשר יקלו על ניצול זכויות בניה וביצוע עבודה ברכוש משותף הנעשים במסגרת תכנית החיזוק, תוך יצירת איזון בין מעמדו של הרכוש המשותף וזכויות בעלי הדירות בבית המשותף מצד אחד, לבין הצורך הציבורי החשוב שבחיזוק בתים משותפים לשיפור עמידותם מפני רעידות אדמה מצד שני" (ה"ח הממשלה תשס"ז מספר 313, עמוד 702, 2.7.2007).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/396/2020, 6/619/2020

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

44. אין ספק כי חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה הוא, בין היתר, אינטרס ציבורי ולא רק אינטרס פרטי של בעלי הדירות. שכן החיזוק נועד להגן גם על עוברי אורח שעלולים להיפגע מקריסת בניין במקרה של רעידת אדמה והן על הקופה הציבורית שתישא במישרין או בעקיפין בנזקים שיגרמו בשל רעידת אדמה. עידוד בעלי הדירות לבצע עבודות חיזוק מכוח תמ"א 38 בא לידי ביטוי בקביעת הסדרים המפחיתים את הרוב הדרוש או קובעים מגנן המאפשר השגת רוב לשם קבלת החלטה בנוגע לביצוע עבודות ברכוש המשותף. הסדרים אלו נועדו למנוע מצב בו "דייר סרבן" יכשיל ביצוע של עבודות מכוח תמ"א 38, שיש בהן כדי להיטיב עם יתר בעלי הדירות בבית המשותף ועם החברה בכללותה.

45. סעיף 5 לחוק החיזוק, הרלוונטי לענייננו, קובע כי ביצוע עבודה ברכוש המשותף על פי תכנית החיזוק טעונה החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף. עם זאת, רשאי המפקח על רישום מקרקעין לאשר ביצוע עבודות אלה, שמטרתן בניית דירה חדשה אחת או יותר, על פי תביעה של בעלי דירות בבית המשותף שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם 2/3 מהדירות בבית המשותף ו-2/3 מהרכוש המשותף היו צמודים לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו. בהקשר זה, נקבע בדברי ההסבר לחוק כי מטרת ההסדר הקבוע בסעיף 5 לחוק החיזוק היא "למנוע מצב שבו, בשל התנגדות לא מוצדקת מצד בעל דירה אחד או יותר, לא יהיה ניתן לנצל את זכויות הבניה על פי תכנית החיזוק ובכך תימנע האפשרות להשיג את המקורות הכספיים הדרושים לחיזוק הבית".

46. ברם, על-אף מטרתה של תכנית החיזוק, נקבע מנגנון אשר מאפשר לאזן בין הצורך הציבורי שבחיזוק בתים משותפים, לבין התנגדותם של בעלי דירות בבית לתכנית. על האיזון אפשר ללמוד מסעיף 5 לחוק החיזוק, הקובע –

(א) ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה אחת או יותר, לרבות הוצאת חלקים מהרכוש המשותף לשם התקנת מקומות חניה והצמדתם לדירה או לדירות כאמור, טעון החלטה מראש של כל



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/396/2020, 6/619/2020

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

בעלי הדירות, כאמור בחוק המקרקעין; ואולם רשאי המפקח, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, לאשר את ביצוע העבודה, על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודים לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו.

(ב) אישר המפקח ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה כאמור בסעיף קטן (א), רשאי הוא להתנות בתנאים וכן ליתן הוראות לעניין סדרי הרישום בלשכת רישום המקרקעין; כן רשאי המפקח, אם ראה שבנסיבות העניין קיימת הצדקה לעשות כן, למנות אדם שהוא עורך דין או רואה חשבון, ושאינו בעל דירה בבית המשותף שלגביו אושר ביצוע העבודה כאמור אשר יהיה מוסמך, בהתאם להוראות המפקח, להתקשר בשם כל בעלי הדירות בבית המשותף לשם בניית הדירה החדשה ולהעברת זכויות בה לאחר מכן...".

47. כאמור, סעיף 5 לחוק החיזוק קובע רף הסכמה נמוך מזה הדרוש על פי חוק המקרקעין, באשר לשיעור ההסכמה הנדרש מקרב בעלי דירות בבית משותף לביצוע עבודות ברכוש המשותף שמטרתן בניית דירה חדשה. כאמור, רף הסכמה זה נקבע במשולב עם מנגנונים נוספים שנקבעו בחוק החיזוק ובתכנית החיזוק, שמטרתם להקל על ניצול זכויות בניה המוענקות כתמריץ לבעלי דירות בבית משותף הפועלים לחיזוק הבית המשותף, ובתוך כך לעודד בעלי דירות לחזק עמידות בתים משותפים שבבעלותם מפני רעידות אדמה (ראו גם ע"א 3700/15 רוט נ' עגנון (נבו, 27.6.2016); רע"א 1002/14 דב שומרני נ' אוהד קופמן, (נבו, 9.7.2014) (להלן – "עניין שומרני").

48. העיקרון הכללי הקבוע בחוק החיזוק קובע, שביצוע עבודות הכרוכות בבניית דירה חדשה או דירות חדשות בתחום המשותף טעונות החלטה מראש של כל בעלי הדירות, אלא שבמקרים שבהם מתעוררת אי-הסכמה בקרב בעלי הדירות לביצוע החיזוק, מסמיך המחוקק את המפקח על רישום המקרקעין, בהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 5(א) לחוק החיזוק, להתערב ולכפות על המיעוט את דעת הרוב.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/396/2020, 6/619/2020

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

49. אוסיף ואציין כי מלבד הצורך בהתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 5 לחוק החיזוק, על התובעים לקבל היתר בניה בהתאם להוראות חוק החיזוק. קרי, היתר בניה לפי חוק התכנון והבניה, או החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים, בהתאם להגדרות חוק החיזוק. היתר בניה הוגדר בסעיף 1 לחוק החיזוק כהיתר לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 או "החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים" כהגדרתה בסעיף זה. כך לשון הוראת סעיף 2(א) לחוק החיזוק:

"2(א). ביצוע עבודה ברכוש משותף על פי תכנית החיזוק ניתן היתר בניה לביצוע עבודה ברכוש משותף, על פי תכנית החיזוק, ונדרשת לפי פרק ו' לחוק המקרקעין הסכמה או החלטה של בעלי הדירות בבית המשותף לצורך ביצוע אותה עבודה (בחוק זה - עבודה ברכוש המשותף), יחולו לעניין העבודה ברכוש המשותף הוראות חוק זה".

50. כבי' השופט יצחק כהן בע"א (מחוזי חי') 899-03-09 שרה קלצוק נ' צבי אורון, (פורסם בנבו) תק-מח 2010(2), 7135, 7142 (2010) הטעים לאמור –

"...כאשר יינתן היתר הבניה, והמיעוט עדיין יעמוד בסירובו ליתן הסכמתו, יתייצב נא הרוב בפני המפקח על רישום מקרקעין, והמפקח יבחן האם הופר השוויון והאם הרוב נוהג בתום לב, והאם 'הפיחותים' בזכויות הקניין של המיעוט בטלים בשישים לעומת ההנאה הצומחת לו מעבודות החיזוק הנעשות בבית".

ובמיושם לענייננו

האם בידי התובעים הרוב הדרוש?

51. עיון בנסח הרישום המרוכז שצורף לכתב התביעה (ראו נספח 1) כי התביעה הוגשה בידי 14 מתוך 16 מדירות הבית המשותף אשר שיעור החלקים ברכוש המשותף הצמוד לדירותיהם הוא 93%. מכאן שהתביעה הוגשה ברוב שהוא למעלה מהדרוש על פי סעיף 5 לחוק החיזוק לצורך הגשת תביעה (רוב העומד על 2/3).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/396/2020, 6/619/2020

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

52. יצוין כי אף הנתבע אינו טוען אחרת, אלא שלטענתו, בעת הגשת הבקשה להיתר, לא היה בידי התובעים את הרוב הדרוש. אלא שטענה זו, היא טענה תכנונית שנבחנה על ידי ועדת הערר ונדחתה על ידה, ואין בכונתי להתערב בהחלטתה.

האם בידי התובעים היתר בנייה כהגדרתו בסעיף 1 לחוק החיזוק?

53. התביעה נתמכת בהחלטת הועדה ואישור בכתב של מנהלת אגף רישוי והתחדשות עירונית בעיריית פתח תקווה מתאריך ט' באדר תשפ"א (21.2.2021), המעידים על אישור בקשתם לקבלת היתר בתנאים מהוועדה המקומית, כהגדרתה בסעיף 1 לחוק החיזוק (ראה נספח א3 שהגישו התובעים / הנתבעים שכנגד בתאריך 22.2.21) ועומדת בתנאי הסף הקבוע בהוראות סעיף 2 לחוק החיזוק. אם כן תנאי הסף להגשת התביעה מולאו.

54. כבר בשלב זה יוער, כי אישור הועדה התקבל חרף הגשת התנגדות שהגיש הנתבע / התובע שכנגד לוועדת ערר שתחילה התקבלה בחלקה, אך בסופו של דבר נמחקה. לא זאת אף זו, ההיתר ניתן לשלושת הבניינים הסמוכים (ראה נספחים א1, א2 ו-א4 שהגישו התובעים בתאריך 22.2.21).

נטל הראייה ונטל השכנוע

55. כאמור, בטרם ייבחנו את טענות הצדדים לגופן, יש לבחון על מי מהצדדים מוטל נטל הראייה ונטל השכנוע. כידוע, במשפט האזרחי השתרש הכלל "המוציא מחברו עליו הראייה" (משנה בבא קמא ג' יא) משכך, וככלל, נטל הראייה ונטל השכנוע מוטלים על התובעים בהליך האזרחי [ראו והשוו לרע"א 3646/98 כ.ו.ע. לבנין בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף, נז(4) 891(2003)].

56. אלא שבמקרים בהם מתקיימים תנאי הסף (קיים הרוב הדרוש וקיים היתר כהגדרתו בסעיף 1 לחוק החיזוק), נטל הראייה ונטל השכנוע מועברים לכתפיו של הדייר המתנגד, שעליו להראות ולשכנע, מדוע יש לקבל דווקא את התנגדותו לביצוע הפרויקט.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/396/2020, 6/619/2020

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

57. יודגש כי ככל שמספר המתנגדים קטן יותר אל מול מספר המעוניינים בפרויקט, יהיה על המתנגדים נטל כבד יותר להראות ולשכנע מדוע יש לקבל את התנגדותם. תוך שיודגש כי ההתנגדות צריכה להיות אובייקטיבית ולא התנגדות סובייקטיבית המלווה בתחושות אישיות של המתנגד. [ראו למשל עש"א (מחוזי ת"א) -50506-09-19 סיגל יעל נ' עמנואל באומלשפינר, בפסקה 16 (נבו 15.01.2020) (להלן -"עניין סיגל יעל").] העברת נטל הראייה ונטל השכנוע לכתפיהם של המתנגדים, יש בו כדי יש להגשים באופן המיטבי את תכלית החוק, אשר מטרתו כאמור לעודד ביצועם של פרויקטים של תמ"א 38 ואת עקרונות היסוד של השדה המשפטי הרלוונטי (ראו והשוו ע"א 5206/15 פאיק אכתילאת נ' פקיד שומה נצרת, פסקה 9 (נבו, 26.12.2016)).

58. **ובמיושם לענייננו** - הנתבע הוא המתנגד היחיד לביצוע הפרויקט, ומנגד יש רצון של 14 מתוך 16 מדירות הבית המשותף (אשר שיעור החלקים ברכוש המשותף הצמוד לדירותיהם הוא 93%) לביצוע הפרויקט. משכך, נטל הראייה ונטל השכנוע, מוטלים על כתפיו של הנתבע, ועליו להראות כי התנגדותו היא אובייקטיבית.

בחינת טענות הנתבע

59. עתה אבחן את יתר הטענות שהעלה הנתבע. אציין כבר עתה, כי חלק ניכר מהטענות שהועלו על ידי הנתבע הן טענות תכנוניות גרידא שאינן מצויות בתחום סמכותי העניינית (כך לדוגמה הטענה התכנונית לפיה היה ראוי לבצע פרויקט פינוי בינוי חלף פרויקט חיזוק). טענותיו של הנתבע, נבחנו בקפדנות על ידי הועדות התכנוניות, אשר בסופו של דבר דחו את טענותיו, לרבות את טענותיו בקשר להסכמים, שאותן העלה שוב במסגרת ההליך שלפניי.

60. לא נעלמה מעיניי העובדה כי הנתבע הגיש ערעור (עת"מ 41631-04-21) על החלטת ועדת ערר לתכנון ובניה – מרכז, אשר בימים אלו נדון לפני כב' השופט אורן שורץ בבית המשפט המחוזי מרכז. אולם הערעור שהוגש שם עניינו בפן התכנוני, ולא בפן הקנייני, אשר נבחן בהליך שלפניי. שכן כידוע, סמכות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/396/2020, 6/619/2020

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

מוסדות התכנון מוגבלת לדיון בשאלות תכנוניות, ולא בשאלות קנייניות. מנגד, מוסדות התכנון רשאים לדון בבקשה גם במצב שבו בעלי זכויות בנכס מתנגדים לבקשה מטעמים תכנוניים [בג"ץ 1578/90 הלן אייזן נ' הועדה המקומית לתכנון לבניה ת"א (נבו 24.10.1990); עע"מ 3493/08 אפרים שחמון נ' רשות הרישוי המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו, בפסקה 20 (נבו, 13.12.2010); עע"מ 2832/09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ, בפסקה יב (נבו 09.01.2011); מ' בניאן דיני מקרקעין עקרונות והלכות (2002), 755-754]. מעיון בסיכומי הנתבע, נראה כי הוא לא דק פורתא בכל הקשור לטענות התכנוניות אל מול הטענות הקנייניות, והוא עירב בין שני הסוגים.

61. כך למשל בסיכומיו הרבה לטעון כי הוא אינו מסכים עם החלטת ועדת הערר, אף על פי שכאמור איני יושב כערכאת ערעור על החלטתה (ראו למשל סעיפים 1, 2, 5, 7 לסיכומי הנתבע).

62. כמו כן בנספח כ' דף 69 לכתב ההגנה מציינים התובעים (הנתבעים שכנגד) כי: **"לא ניתן לבצע פרויקט פינוי בינוי במקרקעין בהתאם להוראות התב"ע החלה על המקרקעין"**. יצוין כי הנתבע לא סתר טענה זו, ואף לא צירף מסמך כלשהו מטעמו המראה כי אפשר יהיה לבצע פרויקט שונה, מהפרויקט מושא ההליך שלפנינו. משכך מקובלת עלי טענת התובעים כי אי אפשר לבצע פרויקט שונה, מהפרויקט מושא ההליך שלפניי.

טענות בדבר מיהות היזם



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/396/2020, 6/619/2020

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

63. בגלל המאפיינים של הסכם תמ"א 38, יש צורך בחובת גילוי ובשקיפות מלאה בהסכם לעניין זהות היזם. ההוראה שחלה בסעיף 6 לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) תשס"ו-2006 לעניין חובת הגילוי ושקיפות בנושא זהות היזם ומי שפועל מטעמו מתאימה להחלה גם בפרויקטים של תמ"א 38. [ראו ה"פ (תל אביב יפו) 62104-11-17 עין יהב 3,5,7 חולון נ' ברכה דיין פורסם בנבו (02/05/2019)].

64. התובעים בתביעה דנן הוכיחו באופן ברור כי אין מדובר בהחלפת יזם אלא בחילוף בעלי מניות ושינוי שם חברה.

65. עיון בהסכם, מעלה כי הוא נחתם עם חב' ששמה "צה"ל 76-70 פ"ת תשובה 38 בע"מ, ח.פ. 515784494" (ראו נספח 3 לכתב התביעה).

66. כעולה מפלט רשם החברות (ראו נספח 4 לכתב ההגנה לכתב התביעה שכנגד), שמה של החברה שונה לשם: "עזרא חקשורי השקעות נדל"ן צה"ל 76-70 פ"ת" כאשר מספר הח.פ. שלה נשאר זהה קרי 515784494.

67. כמו כן, אף לגופו של עניין, לא מצאתי כי בהחלפת שמו של היזם, כדי לפגוע בזכויות הקנייניות של הנתבע או של מי מבעלי הדירות. שכן כידוע, שינוי שמו של תאגיד אינו משפיע על חיוביו המשפטיים או על זכויותיו (ראו למשל עת"מ (מינהליים י-ם) 35949-06-13 מלכה אנגלסמן ושות', משרד עורכי-דין נ' מדינת ישראל, משרד האוצר אגף החשב הכללי, בפסקה 64 (נבו 18.05.2014). כך גם במקרה זה אין בשינוי השם כדי להשפיע כהוא זה על חיוביה המשפטיים של החברה או לפגיעה כלשהי בזכויות הקנייניות.

68. וכן, בדיון שהתקיים במעמד הצדדים הוצגה תעודת שינוי שם של החברה וסומנה ת/1. באותו המעמד הצהיר עו"ד רפפורט כי בעלי הדירות ידעו מראש על החלפת בעלי המניות ושינוי שם החברה ואף הביעו את הסכמתם לכך. "החילוף לא נעשה בעלמא". ראה עמוד חמש שורות 28-30 לפרטיכל מיום ב' בכסלו תשפ"א (18.11.2020) ונספח יב' (דף 53) לסיכומים שהגיש הנתבע.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/396/2020, 6/619/2020

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

69. כאמור, במסגרת ההליך שלפניי, ניתנה לכל בעלי הדירות, לרבות לנתבע, לטעון את טענותיו. מלבד הנתבע, לא טען אף אחד מיתר בעלי הדירות כל טענה בקשר ליזם, החלפתו או יציבותו. לעניין זה יפים הדברים שנקבעו בעניין עש"א (מחוזי חי') 5280-07-15 **ענת פרחי נ' מנור יונתן** (נבו, 18.01.2016) (להלן-"עניין פרחי"): "מקובל עלי שיש סיכון מסוים שהפרוייקט "ייתקע", אך סיכון שכזה קיים בכל פרוייקט. המערערות טוענות לפגמים שונים בחברה היזמית, אך לעומתן, כל יתר בעלי הדירות בבית המשותף, המהווים את רוב בעלי הדירות, השלימו עם בחירתו של מר סלעית בבחירת החברה היזמית, ועם החוזה שערכה עבורם עו"ד זוהר, והרי ברור הדבר, שגם המשיבים רוצים בהצלחת הפרוייקט. במשטר החיים בבית המשותף, מאבדים הצדדים מהאוטונומיה שלהם, ובמסגרת משטר זה על המיעוט לקבל את דעת הרוב בכל עניין שנועד לקדם נושא, הנוגע לכל בעלי הדירות כולם".

70. כמו כן, יצוין כי הנתבע העלה את טענותיו אלו לפני הוועדות התכנוניות, אשר גם הן, לאחר שבחנו את טענותיו, לא ראו לנכון לקבלן. (ראו למשל נספח ל' דף 70 לכתב ההגנה).

71. וכן, יש לזכור כי הסכם החיזוק, הוא הסכם רצוני אשר לאור אופיו המיוחד מעורר בקרב המתנגדים טענות שונות, לרבות טענות לקיומו של פגם בניהול המשא ומתן עם היזם, וגם טענות לגבי טיבו של היזם וטיב הבטוחות והערבויות הניתנות על ידו, כפי שנטען על ידי הנתבע. אלא שכפי שנקבע בעניין פרחי לעיל: "סמכות המפקח על רישום המקרקעין לאשר ביצוע עבודות ברכוש המשותף, שמטרתן בניית דירות חדשות, בניגוד לדעת מיעוט בעלי הדירות בבית המשותף, אינה סמכות לנסח את החוזה במקום הצדדים או לרדת לעומקם של כל סייגיו ותנאיו. על המפקח לבחון את סבירות החוזה, וככל שהוא סביר, לאשר את ביצוע העבודות על פיו. כפי שקבעה המפקחת, החוזה דנן סביר ונערך על ידי עורכת דין שדאגה להבטיח כראוי את זכויות בעלי הדירות. אין מקום להתערב בקביעות המפקחת כי המערערות לא ביססו את הביקורת כלפי היזם ברמה שתצדיק את ביטול החוזה עמו." (ההדגשה אינה במקור).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/396/2020, 6/619/2020

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

72. למעלה מהצורך יצוין כי אותו יזם קיבל היתרי בניה לשלושה בתים משותפים נוספים הסמוכים לבית המשותף נשוא התובענה, כאשר לפחות מקרה נוסף, הובא כבר לפתחו של המפקח על המקרקעין [ראו (המפקח על המקרקעין פתח תקוה) 356/20 שטרנברג ג'ני נ' צמח מיה (נבו) 29.04.2021]], יש בעובדה זו כדי לחזק את טענות התובעים בדבר עמידותו של היזם ולדחות את טענתו של הנתבע בכל הקשור למיהות היזם.

73. עוד יש לזכור כי לנתבע טענות רבות נגד היזם, אך מנגד הוא לא ראה לנכון להציג חלופה אחרת בדמותו של יזם אחר אשר יהיה מעוניין לקחת לידי את הפרויקט בתנאים שונים מאלו שלפנינו, ומשכך יש לדחות את טענותיו של הנתבע בקשר למיהות היזם. לעניין זה יפים הדברים שנקבעו על ידי כב' המפקחת יעל ליבוביץ, בעניין (המפקח על המקרקעין חיפה) 51/18 חנוך לירון נ' גרברסקי מרים (נבו) 29.08.2019: "בהקשר זה ראוי להדגיש, כי המערערים, חרף טענותיהם, לא הציגו כל חלופה אחרת לחיזוק הבניין באמצעות יזם אחר, שמוכן לתת בטחונות טובים יותר מהיזם הנוכחי. המערערים לא עשו זאת, בהליך לפני המפקח ואף בפניי, למרות שבהחלטתי במהלך הדיון מיום 7.4.2014 נתתי למערערים הזדמנות מפורשת לעשות זאת. לעומת מחדלם של המערערים להציע הסכם "טוב יותר", ההסכם שבנדון מקובל על כ-94% מזיירי המבנה וחזקה עליהם כי בדקו ומצאו כי תנאי ההסכם סבירים והבטוחות מספקות באופן שההסכם ממקסם את התנאים שניתן להשיג בפועל בשוק".

74. כמו כן, לא הוכח כי תכנית הבניה נעשתה ללא שיתוף בעלי הדירות תוך מתן הבטחות שווא. גרירת הדיון בפרויקטים מעין אלו לפוטנציאל הרווח, מיקסומו והשוואתו בין בעלי הדירות עלולה להחטיא את תכלית התכנית. יודגש כי בעניינו אין מדובר בפרויקט במסגרתו נהרס הבית המשותף ומוקם מחדש, אלא חיזוקו נגד רעידות אדמה. (ראו בעניין זה את עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' עוזד (נבו) 30.10.2016), בסעיף 31 שם נקבע כדלקמן:

"האינטרס המוגן על ידי תמ"א 38 אינו האינטרס הפרטי של בעלי הדירות להשיא את רווחיהם ולשפר את מצב דירותיהם, אלא שמדובר באינטרס ציבורי להיערכות נאותה לתרחיש של רעידת אדמה. עניינם של בעלי הדירות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/396/2020, 6/619/2020

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

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.

75. לפיכך, זכותו של הנתבע במקרה זה צריכה להישקל למול מערך זכויותיהם של יתר בעלי הדירות בבית המשותף ובהעדר נימוקים משכנעים, היא צריכה להידחות מפני המטרה הראויה של חיזוק הבית מפני רעידות אדמה ושיפור חזותו הכוללת וההגנה על הציבור.

76. לפיכך טענותיו של הנתבע בקשר למיהות היזם, נדחות.

טענות בדבר ניגוד עניינים

77. כאמור, לטענת הנתבע, קיים ניגוד עניינים, שכן בעלי הדירות והיזם מיוצגים על ידי אותו עורך דין. אלא שטענה זו אינה נכונה עובדתית. מהמסמכים שלפניי עולה כי בעלי הדירות היו מיוצגים עובר לחתימת ההסכם בידי עוה"ד נח רפפורט ואילו היזם יוצג בידי באי כוחו (עוה"ד אורלי רדיאנו או עוה"ד גיא בטאט) (ראו עמוד 5 להסכם התמ"א). עובדה זו שוללת את טענת ניגוד העניינים שהועלתה על ידי הנתבע. כל אחד מהצדדים להסכם היה מיוצג בידי ב"כ שונה, וחזקה על עורך דינם של בעלי הדירות, כי ראה לנגד עיניו את טובתם [ראו בשינויים המחוייבים (עש"א (מרכז) 18-02-63020-02 גלאי נ' בש (פורסם בנבו, 3.10.2018); (המפקח על המקרקעין חולון) 568/19 חביב אמנון נ' ניסני יוסף, בפסקה 54 (נבו, 01.12.2020)].

78. לפיכך - משלא עלה בידי הנתבע להוכיח ניגוד עניינים אני דוחה את הטענה.

זיוף חתימת הנתבע על ידי עו"ד רפפורט



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/396/2020, 6/619/2020

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

79. אין חולק כי חתימתו של עו"ד רפפורט מתנוססת לצד שמו של הנתבע על בקשה להיתר שהוגשה. ראה נספח מב 95 לכתב התביעה שכנגד או נספח ז 15 לכתב ההגנה. התובעים אף הודו בפני ועדת הערר המחוזית ששמו של הנתבע הופיע ביפוי כח שהוגש וכי "אכן נפלה טעות... , ככל הנראה, בשל טעות סופר אשר ערך את יפוי הכח" (ראה נספח נה עמוד 172 לכתב התשובה בכתב ההגנה לתביעה שכנגד). טענה זו, כאמור נבחנה על ידי ועדת הערר המחוזית, שלא מצאה בה כדי לבטל את ההיתר.

80. פגם זה, טוב היה אלמלא נוצר, שכן יש להקפיד שלא להגיש מסמכים, בוודאי הסכמים, המתיימרים להציג תמונה שונה מכפי שהיא באמת. אולם, פגם זה ממילא רופא במסגרת התיק שלפניי, שעה שנתתי בידי הנתבע את ההזדמנות לטעון בנוגע להסתיוגויותיו מהסכם התמ"א. כך שלא מצאתי כי יש בפגם זה, כדי להוות פגם שיש בו כדי לקבל את טענת הנתבע בקשר לפרויקט כולו.

81. בכל אופן אינני סבור כי עלה בידו של הנתבע להוכיח במידה הנדרשת כי חתימתו זוייפה באופן מכוון וכי אין מדובר בטעות כפי שטענו התובעים. בע"א 456/11 בר נוי נ' מלחי (פורסם בנבו, 11.4.2013) נקבע: "כאשר אחד הצדדים להליך מעלה טענת מרמה או זיוף, מוטל עליו נטל השכנוע להוכחת טענתו, בין אם מדובר בתובע או בנתבע. הגם שהנטל הוא של מאזן הסתברויות, כמקובל במשפט האזרחי, הרי שכמות הראיות ורף הראיות הנדרש לגבי טענת מרמה אשר לה גוון מעין פלילי, הם גבוהים יותר ועל בית המשפט לבחון את הראיות בזהירות ובקפדנות"

82. לפיכך, לא מצאתי לקבל את טענותיו של הנתבע גם בעניין זה.

התביעה שכנגד



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/396/2020, 6/619/2020

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

83. דין התביעה שכנגד להידחות. הנתבע לא הראה כי קיימת אפשרות כלשהי כי התכנית החלופית שהציע במסגרת התביעה שכנגד, היא תכנית ברת יישום. אדגיש כי הנטל להוכיח עניין זה, מוטל על הנתבע, הוא התובע שכנגד. אולם כאמור, לא הובאה על ידו אף ראשית ראייה לכך.

84. למעשה, התובע, רואה לנגד עיניו סכנה בביצוע החיזוק באמצעות היזם הנוכחי, ומסרב לראות את היתרונות הרבים הגלומים בביצוע פרויקט החיזוק.

85. אין לקבל פעולה של בעל דירה בבית המשותף המתנה הסרת התנגדותו לביצוע עבודות החיזוק בבית המשותף בתמורה לשינוי המתווה הקיים במתווה אחר. אותו בעל דירה בבית משותף אינו זכאי להתנות חתימה על הסכם לביצוע עבודות חיזוק בבית המשותף והסרת התנגדותו בהתניית תכנית שלכאורה מהווה עבורו מתווה טוב יותר ובפרט לאחר שהנתבעים ענו על כל דרישות הוועדות לתכנון ובניה וקיבלו היתר, עמדו ברף ההסכמה הדרוש ושמרו על תמורה הגיונית ושוויונית בין הדיירים.

86. טענות התובע כי "מטרת היזם זה רק אינטרס כספי ולא דאגה לדיירי הבנין לביצוע חיזוק בניין..." (סעיף 8 עמוד 16 בכתב התביעה שכנגד) וכי "תמ"א 38 (1) תוכנית המסכנת חיי אדם" (סעיף 9 בכתב התביעה שכנגד), נטולות כל בסיס, ומעידות כי הנתבע אוחדו ב"סרבנות עקרונית" המייצרת "סכסוך מדומה" (ראו ע"א 3511/13 רגינה שורצברגר נ' שלום מרין (פורסם בנבו 24.04.2014)) כאשר מטרתו היא למנוע את החיזוק "ויהי מה" ועל כן, דינן להידחות.

87. עמדה על כך כבוד השופטת ד' ברק ארז בעניין שומרני:

"אין להתייחס להסדר הקבוע בסעיף 5 לחוק החיזוק ככזה שפוגע בזכויות הקניין של בעלי דירות בבית המשותף. לאמיתו של דבר, ראוי לראות בו הסדר שאף מקדם את ההגנה על זכויות הקניין של כלל בעלי הדירות בבית המשותף – לנוכח האתגר המשותף של התגוננות מפני



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/396/2020, 6/619/2020

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

רעידות אדמה וזאת במסגרת האילוצים הנובעים מבעיית 'הפעולה המשותפת' של בעלי הזכויות השונים. בעיית 'הפעולה המשותפת' מתעוררת במסגרת כל משטר קנייני שמתאפיין בבעלות משותפת בנכסים כאשר בעלי הזכויות בנכס 'לכודים יחדיו' מבלי שהאחר יכול לקדם את עניינו בלעדי האחר (ראו חנוך דגן קניין על פרשת דרכים 381-403 (2005)). מצב דברים זה מהווה כר פורה לתופעות של סחטנות, היינו דיירים המתנים את הסכמתם לביצוע פעולות בנכס בדרישה של גמול מופרז, ושל טפילות, קרי, 'לקיחת טרמפ', על תרומתם של דיירים אחרים להשבחה של הנכס, מבלי לשאת בעלויות הנלוות" (שם, פסקה 23 לפסק הדין).

88. כאמור, הנתבע לא הציג תכנית חליפית קונקרטית אשר גלומים בה יתרונות שאינם גלומים בהסכם מושא ההליך. לא הוצג יזם אחר המוכן לבצע את הפרויקט באותם תנאים או בתנאים טובים מאלו שעוגנו בהסכם ומשכך, לא מצאתי בטענותיו בתביעה שכנגד טעמי התנגדות ענייניים וראויים אשר יש בהם כדי לדחות ביצוע העבודות לחיזוק הבית המשותף על פי תכנית החיזוק. לפיכך אני דוחה את התביעה שכנגד.

התכנית המוצעת

89. מצאתי כי ככלל התכנית המוצעת מיטיבה עם בעלי הדירות בבית המשותף ואינה פוגעת באופן מהותי בזכויותיו של הנתבע. אין ספק כי שיפוץ החזיתות, תוספת מעלית, בניית מחסנים, גינה מעוצבת, הוספת מרפסות שמש וחדרי ממ"ד לכל דירה הן תוספות המשביחות את דירות הבית.

90. גם טענת הנתבע, על חוסר שיוויון בנושא חנייה המובטחת רק לבעלי הדירות החדשות שיבנו, אין בה משום חוסר שיוויון. שכן, כידוע, "במסגרת פרויקט המתבצע בהתאם לתמ"א 38, לא נדרש בהכרח להוסיף מקומות חנייה לדירות הקיימות, ככל שלא היתה להן חנייה קודם לכן, אלא שיש רק להשלים את תקן החנייה, בהתאם לתוספת הבניה מכוח התמ"א וכן להוסיף את החנייה שנגרעה, במידה שנגרעה, כתוצאה מתוספת הבניה" (עש"א (מחוזי ת"א) 7187-10-19 משה ילין נ' אורי גורן, בפסקה 36 (נבו 27.04.2020)).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/396/2020, 6/619/2020

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

91. במקרה שלפניי, לא נטען וממילא גם לא הוכח כי לנתבע יש חנייה בבית המשותף, אשר בשל הסכם התמ"א, היא עתידה להיגרע, ומשכך יש לדחות את טענתו בקשר לכך.

92. לצורך הפעלת סמכות המפקח על רישום המקרקעין לפי סעיף 5(א) לחוק החיזוק, ולשם בחינת הבקשה לאישור בנייה בהתאם לסעיף זה, הותוו בפרשת שומרוני שאלות מרכזיות שאליהן עלי להידרש. מבחנים אלו הושתתו על פסק הדין בעניין צודלר (רע"א 93/7112 צודלר נ' יוסף, מח (5) 550 (1994) (להלן: "עניין צודלר")) אשר דן בנושא קרוב, כפייה על המיעוט המתנגד להקים את הבית מחדש לאחר שנהרס לפי סעיף 60 לחוק המקרקעין. בעניין צודלר נקבע כי לשם הפעלת סמכות המפקח לפי סעיף 60 לחוק המקרקעין על המפקח לבחון האם הופר השוויון, האם הרוב נוהג בתום לב והאם ה"פיחותים" בזכות הקניין של המיעוט בטלים בשישים לעומת ההנאה הצומחת לו מבניית הבית מחדש. בפרשת שומרוני, נקבעו ברוח זו מספר שיקולים שעל המפקח לתת את דעתו, עת מבוקשת הפעלת סמכותו לפי סעיף 5(א) לחוק החיזוק:

"בבואו לבחון בקשה לאשר הסכם, חרף התנגדות של מיעוט מקרב הדיירים, עליו להקדים ולבחון את מכלול נסיבות העניין, ובכלל זה לתת דעתו לשאלות הבאות:
האם הוצג טעם להתנגדות (או שמא ההתנגדות היא בעלת אופי "עקרוני" ללא הנמקה?)

האם במישור האובייקטיבי התכנית עתידה להיטיב את מצב כלל הדיירים בבניין?
האם התכנית פוגעת באופן מהותי בזכויותיו של המיעוט?
האם היא התקבלה בחוסר תום לב או בניגוד עניינים?
האם הוצגה תכנית חלופית קונקרטית והאם גלומים בזו יתרונות שאין בהסכם שהוצג לאישור?

האם נשמר השוויון בין הדיירים?
המדובר ברשימת שיקולים לא ממצה וכמובן שעל המפקח לשקול את התכנית שמוגשת לאישורו בהתאם למכלול נסיבות העניין".

93. לא שוכנעתי כי התכנית המוצעת התקבלה בחוסר תום לב או תוך ניגוד עניינים. בהקשר לבחינת שוויון התמורות, העיקרון המנחה בפסיקה לפיו יחס שוויוני



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/396/2020, 6/619/2020

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

הוא "יחס שווה לשווים ושונה לשונים", אומץ בהתאמה בפסקי הדין. [המפקח על רישום מקרקעין (ירושלים) 340/18 הייפרט רבקה נ' רמוראנו לנזק זהבה (בנבו, 22.01.20); המפקח על המקרקעין (תל אביב יפו) 726/15 יאיר דנוס נ' רחל כרמן (נבו, 3.10.2017)].

94. בית המשפט קבע כמה עקרונות מנחים – הראשון לפיו נטל הראייה הראשוני להראות כי קיים חוסר איזון בתמורות, מוטל על הדייר הטוען זאת, כאשר טיב הראייה אשר יש להציג כדי לתמוך בחוסר האיזון היא להצביע על קיומו של חוסר איזון אובייקטיבי ולא די בראייה בדבר סברתו הסובייקטיבית של בעל דירה המסרב לעניין זה.

קביעה זו צוינה בפסק הדין בעניין סיגל יעל:

"מושתתת על קביעת בית המשפט העליון בענין שומרוני, שם נקבע כי את השאלה האם תוכנית עתידה להטיב את מצב הדיירים בבניין אם לאו, יש לבחון במישור האובייקטיבי, קרי לא בהתאם לתחושתו הסובייקטיבית של הדייר המסרב".

95. מעבר לדרוש אציין כי טענת היעדר שוויון, היא טענה נפוצה בסכסוכים הנוגעים לתמ"א 38. אולם, יש להבחין בין היעדר שוויון מובהק ומוכח בין דירות זהות, המשקפות העדפת מי מבעלי הדירות ומתן תמורה עודפת לו, לבין טענה להיעדר שוויון הנסמכת על רחשי לב או אף על תחושתו של המתנגד כי לדירה שבבעלותו מאפיינים ייחודיים (לא מבוססים שמאית) המזכים אותו בתמורה שונה מזו שהשיגו יתר בעלי הדירות, שנתנו הסכמתם לפרויקט חודשים רבים קודם לכן. השוויון הרלוונטי לבחינה הוא השוויון המהותי ולא דווקא השוויון הכלכלי [עש"א (מחוזי ת"א) 13039-12-20 ניסני נ' חביב, בפסקה 60 (נבו, 26.04.2021)].

96. אכן, יכול שתוספת מסוימת לבית כגון מעלית, תיטיב יותר עם בעלי הדירות העליונות מאשר עם בעלי הדירות בקומות התחתונות, אולם, אינני סבור כי עובדה זו כשלעצמה, שהיא אינהרנטית לכל בית משותף שבו מספר קומות, מהווה פגיעה בבעלי הדירות בקומות התחתונות או פוגעת בשוויון. לדידי, אין מקום לתת משקל מכריע לטענות כגון דא שכן ברי כי בכל בית משותף מידת ההנאה שמפיקים בעלי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/396/2020, 6/619/2020

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

הדירות מחלקי רכוש משותף שונים, אינה זהה. לעולם לא יהיה שוויון מוחלט בין בעלי הדירות שכן בין הדירות עצמן קיים חוסר שוויון תחילי הנובע מכיווני אוויר שונים בין דירה אחת לשכנתה, מיקום שונה, קומה שונה וכיו"ב. לכן, העיקרון המנחה הוא "יחס שווה לשווים ושונה לשונים".

97. לפני סיום אציון כי נהגתי עם הנתבע ברוחב לב בכל הנוגע לסדרי הדין ולדיני הראיות. כל זאת בהתאם לסמכותי שלפי סעיף 75 (א) לחוק המקרקעין, במטרה לאפשר לו להעלות את מלוא טענותיו ולהביא את ראיותיו במלואן.

98. הנתבע קיבל הזדמנות לטעון מהן הסתייגויותיו מהסכם התמ"א 38, אך לא הצליח לבסס את טענותיו הרבות נגד התכנית והיזום ולא מצאתי כי יש בטענותיו אלו הצדקה להתערבות בהסכם שעליו חתמו יתר בעלי הדירות בבית המשותף. אין בטענות הנתבע, וגם במשקלן המצטבר, כדי שאקבל את עמדתו.

99. לכן, בשוקלי את התועלת הרבה שתצמח לרוב המכריע של בעלי הדירות (ואף לנתבע עצמו) ותכלית החקיקה לחיזוק הבית, מוצא אני להעדיף את זכותם הקניינית של רוב בעלי הדירות על פני התנגדות הנתבע, שכאמור לא מצאתי בה ממש.

מגורים חלופיים

100. סעיף 5(ב1) לחוק החיזוק שהתווסף באמצעות תיקון מספר 5 לחוק משנת 2018, קובע הסדר מיוחד ביחס לבעלי דירות עם מאפיינים מסוימים כגון קשישים ובעלי מוגבלויות ומחייב להציע לבעלי הדירות, העונים לקריטריונים שנקבעו בו, דיור חלופי למשך תקופת ביצוע העבודות. עוד נקבע כי הצעת דיור חלופי לבעלי הדירות הזכאים לכך מהווה תנאי לאישור ביצוע עבודות החיזוק. להלן הוראת החוק כלשונה:

"(ב) לא יאשר המפקח את ביצוע העבודות כאמור בסעיף קטן (א), אם אחד מבעלי הדירות הוא קשיש או אדם המרותק לביתו באופן קבוע, אלא אם כן הוצעו לבעל הדירה שמתקיים בו האמור מגורים



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/396/2020, 6/619/2020

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

חלופיים לתקופת ביצוע העבודות, ואם בעל הדירה או בן משפחתו המתגורר עמו דרך קבע הוא אדם עם מוגבלות – המגורים החלופיים שהוצעו לו כוללים התאמות, ככל שהיו בדירות בעל הדירה או ככל שהן מתחייבות ממאפייניהם של המגורים החלופיים; בסעיף קטן זה –

"אדם עם מוגבלות" ו"התאמות" – כהגדרתם בסעיף 2(ג) לחוק פינוי ובינוי;

"עסקה לפי תכנית החיזוק" – כהגדרתה בחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017;.....

"קשיש" – בעל דירה בבית המשותף שבמועד שבו נחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק, מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 80 שנים." (ההדגשות אינן במקור)

101. סעיף 2 (ג) לחוק פינוי ובינוי המפנה להגדרה בסעיף 5 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998, מגדיר כי "אדם עם מוגבלות" הוא "אדם עם לקות פיסית, נפשית או שכלית לרבות קוגניטיבית, קבועה או זמנית, אשר בשלה מוגבל תפקודו באופן מהותי בתחום אחד או יותר מתחומי חיים העיקריים".

102. הסעיף מלמד על כך שהמחוקק ביקש לחייב יזמים לספק דיור חלופי או שכר דירה למימון דיור חלופי רק לבעלי דירות המוכרים כ"אדם עם מוגבלות" או כ"קשיש", ולדאוג להתאמת המגוריים החלופיים לאלו המתגוררים דרך קבע עם בן משפחה העומד בקריטריונים אלו.

103. כאמור בחלק העובדתי, מכיוון שהנתבע טען למצב בריאותי ירוד ולא היה אפשר ללמוד בוודאות מהמסמכים הרפואיים שצרף לתובענה האם הוא וביתו, הגב' ליונוב המתגוררת אתו, נחשבים "אדם עם מוגבלות" וכדי שתהיה לפניי התמונה המלאה בטרם יינתן פסק הדין, התבקש הנתבע



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/396/2020, 6/619/2020

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

בהחלטתי מתאריך כ"ג באב תשפ"א (1.8.2021), להגיש מסמכים תומכים לעניין זכאותו, למגורים חלופיים לתקופת ביצוע העבודות.

104. אציין כי מעיון בהסכם שנחתם בין היזם ליתר דיירי הבית המשותף, לא מצאתי שסוגיית הדיור החלופי קבלה ביטוי (ההסכם צורף כנספח 3 לתביעה וכנספח מו' לתביעה שכנגד).

105. לתגובת הנתבע, צורפה תעודת נכה, שלו ושל ביתו, אישור מתאריך ל' באב תשפ"א (8.8.2021) שהפיק המוסד לביטוח לאומי בו פורט כי הנתבע מקבל קצבה בגין נכות כללית מתמשכת, קבועה ובדרגה גבוהה. אישור רפואי נוסף מהמרכז הרפואי בלינסון מתאריך ג' באב תשפ"א (12.7.2021) שצורף, העיד על מצבו הבריאותי הקשה, וכן על מוגבלותו בתנועה (אשר מפאת צנעת הפרט לא אפרט את מהותו). כמו כן צירף הנתבע מסמכים מהמוסד לביטוח לאומי בקשר לביתו.

106. בתגובת התובעים נטען כי הנתבע לא עמד בנטל להוכחת זכאותו לדיור חלופי וכי אינו "מרותק לביתו דרך קבע" או עומד בהגדרות החוק לקבלת דיור חלופי, בלי להתייחס למסמכים הרפואיים שהגיש. כתימוכין צורפו העתקי המיילים שנשלחו לנתבע בניסיון לייצר פתרון מתאים ומענה להתנגדויות שהעלה בטרם הוגשה תובענה זו.

107. **ובמיושם לענייננו** – אומנם אין חולק כי הנתבע אינו עומד בהגדרת החוק כ"קשיש". הנתבע יליד שנת 1947 ולא מלאו לו 80 ביום חתימת ההסכם. אך התובעים לא סתרו את טענתו בדבר נכותו הרפואית, כפי שהיא באה לידי ביטוי במסמכים הרבים שצירף. כמו כן, לא סתרו את טענותיו של הנתבע לפיהן ביתו מתגוררת עימו בדרך קבע. אציין כי אף מהמסמכים הרפואיים והמוסדיים שצירף הנתבע, עולה כי כתובתה של ביתו, היא גם כתובתו, ומשכך אני קובע כי ביתו עונה על הגדרת "**בן משפחתו המתגורר עמו דרך קבע**". עיון במסמכים הרפואיים הקשורים לביתו של הנתבע מעלה כי היא



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/396/2020, 6/619/2020

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

זכאית לקצבת נכות של 100%, כאשר אחוזי הנכות הרפואית שנקבעו לה הם 90%.

108. לא מצאתי לקבל את עמדת התובעים, לפיה היה על הנתבע להגיש חוות דעת רפואית בעניין נכותו או נכות ביתו. המסמכים שצירף הנתבע, הם מסמכים אובייקטיביים, שחלקם מקורם במוסד לביטוח הלאומי, ומשכך מהווים הם רשומה מוסדית, כהגדרתה בסעיף 35 לפקודת הראיות [נוסח חדש], תשל"א - 1971 והאמור בהם מהווה ראיה לאמיתות תוכנם. כך שאין להטיל על הנתבע, עלות חוות דעת רפואית, כאשר בידיו מסמכים מעין אלו.

109. כאמור, מפאת צנעת הפרט, לא מצאתי לנכון להפנות במסגרת פסק הדין אל תוכן האישורים והמסמכים שצירף הנתבע, אך מושכלות יסוד הן כי המוסד לביטוח לאומי משלם קצבת נכות למי שאינו מסוגל לעבוד, או שיכולת עבודתו פחתה בגלל מצבו הבריאותי המגביל.

110. לכן, לאחר עיון באישורים שהציג הנתבע, אני קובע כי הנתבע עומד בכללים המזכים אותו (עם ביתו), בדיור חלופי.

111. משכך, במקביל לצו עשה אני מחייב את היזם: חברת עזרא חקשורי השקעות נדל"ן 76-70 בע"מ, או מי מטעמו, לשאת במשך תקופת הבניה בדמי שכירות בסכום קצוב מראש שישולמו לנתבע לתקופה קצובה על פי המתווה להלן.

112. על פי המתווה יוכל הנתבע לבחור האם לעבור לדיור חלופי שיאתר בעצמו או להמשיך להתגורר בדירתו בזמן עבודות החיזוק בבית המשותף. בכל חלופה שיבחר, יקבל דמי שכירות מהיזם לכל אורך תקופת עבודות החיזוק.

113. אבהיר כי תחילת מועד תשלום דמי השכירות או התשלום בגין חלופת המגורים לנתבע יחלו מהיום שבו יודיע היזם באופן רשמי לכלל הדיירים על תחילת העבודות, קרי, 14 יום מראש בטרם יתחיל ביצוע העבודות וכמפורט בסעיף 9.1 להסכם.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/396/2020, 6/619/2020

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

114. תשלום דמי השכירות יימשך לכל אורך תקופת ביצוע עבודות החיזוק וכפי שמצוין בסעיף 18.7 להסכם, במשך 21 חודשים או לפי סעיף 18.8 להסכם שעניינו דחיית סיום העבודות או עם ביצוע מסירת החזקה בדירה כמצוין בסעיף 17.3 להסכם, לפי המאוחר.

115. היה ותתארך תקופת העבודות מעבר למועד האמור בסעיף 18.7 להסכם, יתווספו לתשלום דמי השכירות או הדיור החלופי - סכום הפיצוי החודשי המוסכם בגין איחור במסירה וכפי שמורה סעיף 18.10 להסכם.

116. גובה התשלום החודשי שישולם לנתבע בגין הדיור החלופי יעמוד על סך של 3,800 ₪ לכל חודש. אציין שסכום זה נקבע על דרך של אומדנא והשוואה לעלויות השכרת דירה חלופית במיקום ובשטח דומים לדירת הנתבע. ער אני לכך, שככלל, ימנע בית המשפט מלפסוק על דרך האומדנא [דעת הרוב בע"א 355/80 **אניסימוב נ' מלון טירת בת שבע**, פ"ד לה(2) 800(1981)]. אך מצאתי כי בנסיבות העניין, ולאור אופיה וטבעה של הסוגייה שבמחלוקת, במיוחד שהפער בין הערכה בדרך של אומדן ובין הערכה על פי ראיות מוצקות אינו פער גדול במיוחד, נכון יהיה לפסוק בדרך של אומדנא [ראו והשוו בשינויים המחוייבים לדנ"א 4693/05 **בי"ח כרמל-חיפה נ' מלול**, פסקה 16 לפסק דינו של כב' השופט (כתוארו אז) גרוניס (נבו, 29.8.2010)].

117. ככל שהנתבע יבחר לעבור לדיור חלופי, יישא היזם בנוסף גם בתשלום עלות דמי הובלת חפצי דירתו מן הדירה וחזרה אליה. סכום זה ישולם לנתבע בתוך 14 ימים מהיום שיציג הנתבע ליזם חשבונית מחברת ההובלות.

118. יודגש כי בכל מקרה, לא תהיה ליזם כל אפשרות להשתמש בדירת הנתבע.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/396/2020, 6/619/2020

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

סיכום

119. בהינתן שמדובר בפרויקט חיזוק הבית המשותף מפני רעידות אדמה שנועד להצלת חיי אדם הן של בעלי הדירות בבית והן של עוברי אורח אשר עלולים להיפגע מקריסתו של בית בלתי מחוזק בעת רעידת אדמה, פרויקט הכולל גם הקמת ממ"ד שדומה שעל חשיבותו במציאות הקיומית במדינת ישראל אין חולק, ולאחר שבחנתי את טענות הצדדים ואת המסמכים שצירפו, מצאתי להעדיף את עמדת רוב בעלי הדירות ולאשר את ביצוע העבודות ברכוש המשותף חרף התנגדותו של הנתבע.

120. לפיכך, אני נעתר לבקשת התובעים ומאשר ביצוע עבודות ברכוש המשותף בבית המשותף על פי תכנית חיזוק אשר תבוצענה בהתאם להסכם ההתקשרות. בטרם תבוצענה העבודות, על היזם להסדיר במקביל מול הנתבע את אופן קבלת דמי השכירות – בהתאם למנגנון שפורט בסעיפים 111-118 לעיל.

121. אני מסמיך בזאת את עו"ד גבי מיכאלי (מס. רישיון 9387) או את עו"ד נירה אשכנזי (מספר רישיון 26711) להתקשר ולחתום בשם הנתבע על כל המסמכים הדרושים לביצוע ומימוש פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף על פי ההסכם והיתר הבניה. בכלל זאת, לחתום בשם הנתבע על ההסכם, הנספחים לו, יפוי כוח, ההסכמים עם רוכשי הדירות החדשות, בקשות לרישום הערות אזהרה לטובת היזם ולפקודתו על היחידה הרישומית ועל הדירות החדשות, הבקשות ושטרי המכר להעברת הבעלות על שם הרוכשים, הבקשות והמסמכים לרישום משכנתא 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 המיסים וכל גורם רלבנטי אחר, לפי הצורך.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/396/2020, 6/619/2020

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

הוצאות ההליך

122. אשר להוצאות ההליך, העיקרון הוא שהוצאות המשפט הנפסקות צריכות להיות מידתיות להליך עצמו ולמהותו (ע"א 9648/16 אורהייטק GIS בע"מ נ' חן אביטן משרד עורכי דין, בפסקה 67 (נבו 28.2.2018); רע"א 7650/20 Magic Software Enterprises Ltd נ' פאיירפלאי בע"מ, בפסקאות 9-11 (נבו 28.12.2020).

123. תקנה 151(א) לתקנות סדר הדין האזרחי התשע"ט-2018 (להלן - "התקנות") קובעת כי תכלית חיוב בעל דין בהוצאות היא "לשפות את בעל הדין שכנגד על הוצאותיו בהליך בהתחשב בתוצאותיו, במשאבים שנדרשו לניהולו ובהתנהלות בעלי הדין". במסגרת שומת הוצאות נדרשת הערכאה הדיונית לבטא את "האיזון הראוי שבין הבטחת זכות הגישה לערכאות, הגנה על זכות הקניין של הפרט ושמירה על שוויון בין בעלי הדין" (תקנה 151(ב) לתקנות).

124. תקנה 152 לתקנות קובעת כי: בתום הדיון יפסוק בית המשפט הוצאות סבירות והוגנות, זולת אם מצא שקיימים טעמים מיוחדים שלא לחייב בהוצאות כאמור. כלומר, ברירת המחדל היא פסיקת הוצאות, ורק אם קיימים טעמים מיוחדים, לא ייפסקו הוצאות.

125. תקנה 153 לתקנות, קובעת את שיעור הוצאות המשפט שיש לפסוק, כאשר נקבע באופן מפורש כי סכום שכר טרחת עו"ד, לא יפחת מהתעריף המינימאלי בכללי לשכת עורכי הדין.

126. תקנות סדר הדין האזרחי התשע"ט-2018 משקפות את הפסיקה שנהגה קודם לכניסתן לתוקף, תוך שינוי אחד משמעותי שלפיו ברירת המחדל היא חיוב בהוצאות, אלא אם הצביע בית המשפט על טעמים מיוחדים שלא לעשות כן.

127. לאחר ששקלתי את מכלול השיקולים הרלוונטיים כמפורט לעיל, מצאתי לחייב את הנתבע, (כתובע בתביעה שכנגד) בהוצאות התביעה שכנגד בסך 5,000 ₪. הסכום ישולם על ידי התובע בתביעה שכנגד לנתבעים שכנגד בתוך



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

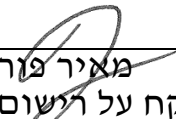
מס' תיק: 6/396/2020, 6/619/2020

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

45 יום מיום קבלת פסק הדין שאם לא כן, יישא הפרשי הצמדה וריבית מיום
מתן פסק הדין ועד ליום התשלום המלא בפועל.

128. אשר לתובענה הראשית, כל צד ישא בהוצאותיו.

המזכירות תמציא העתק פסק הדין לבאי כוח הצדדים / לצדדים, בדואר רשום עם אישורי מסירה.
ניתן ב-6 לאוקטובר 2021 בהעדר הצדדים.


מאיר פורת
המפקח על רישום מקרקעין
פתח תקווה