



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/524/2024

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

לפני כבוד מפקח על רישום מקרקעין  
מאיר פורת

	תובעים:
1. בצלל שרה	
2. פולק יהודאין ליאב	
3. יהודאין אביב ליהוא	
4. אלמוג ניסן	
5. אלמוג רות	
6. רוזנפלד תומר	
7. בידני אסתר	
8. אוחיון רמה	
9. קשי יהודה	
10. קשי פונקט אילנה סבטלנה	
11. בן אור אריה	
12. בן אור שרה	
13. נחיימוביץ סמיון	
14. לוי עומרי דוד	
15. סלוצקי מיכל	
16. לב לבקוביץ נורמה פקסלר	
17. לב לבקוביץ דב	
18. יקר חבצלת	
19. יקר יוסף	
20. מלמד גניה	
21. עדן אורית הדסה	
22. יחידי יחזקאל	
23. רוטשטיין ג'וסלין	
24. אוסי יואב ויקטור	
25. אוסי זהבה	
26. הירש וייס עירית	
27. הראל ארזה	



מדינת ישראל  
 משרד המשפטים  
 פתח תקוה

מס' תיק: 6/524/2024

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

- .28 הראל יהודה
- .29 רוזנבלט מיכאל
- .30 רוזנבלט ולנטינה
- .31 בוחניק ארז משה
- .32 זרימאני עזרא
- .33 זרימאני יפה
- .34 בלום אורית
- .35 חגאג עפר
- .36 שמש ישר
- .37 מירב טקו
- .38 בן דוד הנרי
- .39 בן דוד חנה
- .40 כהן מלכה
- .41 שרעבי שרונה
- .42 כהן יצחק
- .43 כחלון איריס
- .44 כהן אופיר
- .45 כהן שי
- .46 זמיר אהרון
- .47 זמיר חן רלי רחל
- .48 שרגורודסקי איגור
- .49 שרגורודסקי ילנה
- .50 קורן עמית
- .51 אפרתי יעל

באמצעות ב"כ: עו"ד יובל פלדה או עו"ד דנה גלצר

נגד

נתבעת:

באמצעות גב' [Redacted] (ייפוי כוח מתמשך)

פסק דין



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/524/2024

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

לפניי תביעה למתן צו עשה, לאשר ביצוע עבודות ברכוש המשותף ולהורות לנתבעת לחתום על הסכם תמ"א 38 אשר נחתם בין החברה היזמית, לבין התובעים.

### תמצית הרקע להליך:

1. הבית המשותף מושא ההליך, הוא הבית המשותף שברחוב ההגנה 89-93 ברעננה הרשום בפנקס הבתים המשותפים והידוע כחלקה 112 בגוש 7654 (להלן-"**הבית המשותף**").
2. התובעים הם בעלים של 35 מתוך 36 דירות בבית המשותף (להלן-"**התובעים**"). הנתבעת, גברת [REDACTED] באמצעות בתה גברת [REDACTED] (מיופת כוחה באמצעות ייפוי כוח מתמשך שנכנס לתוקף בתאריך 20.6.2023), היא הבעלים של דירה הידועה כתת חלקה [REDACTED] בבית המשותף (להלן-"**הנתבעת**").
3. עניינה של התביעה היא למתן צו המאשר ביצוע עבודות ברכוש המשותף בבית משותף על פי תמ"א 38 (תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידת אדמה) בהתאם להוראות סעיף 5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) תשס"ח 2008 - (להלן - "**חוק החיזוק**").
4. בתאריך 18.6.2023, נחתם הסכם תמ"א (להלן - "**הסכם התמ"א**") בין 35 מתוך 36 בעלי הזכויות בבית המשותף לבין חברת הפרויקט בהגנה 89-93 בע"מ ח.פ. - 516071784 (להלן-"**החברה היזמית**"). במסגרת הסכם התמ"א נקבע כי המבנים הקיימים, ובהם הבית המשותף נושא ההליך, ייהרסו, ובמקומם יוקמו שני מבנים בני 8.5 ו-9.5 קומות, אשר יכללו בסך הכול 90 יחידות דיור.
5. ההליך הוגש לאחר שהנתבעת סירבה לחתום על הסכם התמ"א.

### מהלך הדיון בקצרה



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/524/2024

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

6. בתאריך 16.2.2024 ניתנה פסיקתה במעמד צד אחד המחייבת את הנתבעת לתת על הסכם התמ"א, לאחר שלא הגישה כתב הגנה. בתאריך 4.2.2025 התקבלה בקשת הנתבעת לביטול פסק הדין שניתן במעמד צד אחד. למען שלמות התמונה, יצוין כי הנתבעת יוצגה, בשלבים שונים של ההליך, על ידי עורך דין מטעם הלשכה לסיוע משפטי. בתאריך 19.11.2025, ובעקבות בקשה לשחרור מייצוג, הותר לבא-כוח הסיוע המשפטי לחדול מייצוגה. מאז, המשיכה הנתבעת להיות מיוצגת על ידי בתה, גב' [REDACTED], מכוח ייפוי כוח מתמשך שבידיה.

7. בתאריך 26.1.2026 התקיים דיון הוכחות. במסגרת דיון זה העידו נציג דיירי הבית המשותף, מר רוזנפלד תומר (להלן-"מר רוזנפלד"), מר אלון מידן מטעם החברה היזמית (להלן-"מר מידן"), ועורכת הדין של בעלי הדירות, הגב' נעמה אריאל (להלן-"עו"ד אריאל"). יצוין כי הנתבעת לא הגישה תצהירים מטעמה (ראו ההחלטה מתאריך 30.11.2025), ומשכך בדיון ההוכחות, ובהתאם לתקנה 67(א1) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן-"התקנות"), נשמעו עדויות התובעים בלבד (להלן-"פרוטוקול הדיון").

8. בתום דיון ההוכחות, ובהתאם להחלטה מיום 5.5.2025 ובהתאם לתקנה 74 לתקנות, נשמעו סיכומי הצדדים בעל פה. להלן תובא תמצית טענותיהם.

### תמצית טענות התובעים בסיכומיהם

9. לטענת התובעים, עסקינן בדיירת סרבנית, גב' [REDACTED] המחזיקה ביחידת משנה [REDACTED] בבית המשותף. התובעים, יתר דיירי הבניין ושני בתים משותפים סמוכים, מבקשים לקדם פרויקט התחדשות עירונית מסוג תמ"א 38/2, אשר חיוני לאור מצבו הרעוע של הבניין, הצורך בחיזוק נגד רעידות אדמה והיעדר ממ"דים, וזאת בהתקשרות עם החברה היזמית.

10. לטענת התובעים, הפרויקט המוצע כולל הגדלת כל דירה עם מרפסת בשטח 12 מ"ר, הוספת מעלית לבית המשותף וחיזוקו בהתאם לתקנים הנדרשים. להסכם התמ"א צורפה טבלת תמורות המפרטת את התמורות לכלל הדירות בפרויקט (ראו נספח 2 לכתב התביעה). הנתבעת היא הדיירת היחידה מבין שלושת הבניינים שטרם חתמה על ההסכם, ובכך מעכבת את ביצוע הפרויקט כולו.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/524/2024

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

11. התובעים טוענים כי הנתבעת העלתה שלל טענות בכתב הגנתה, אשר לא גובו בראיות כלשהן ואף עמדו בסתירה להוראות הסכם התמ"א שצורף לכתב התביעה. כדוגמה, נטען כי טענותיה להיעדר בטוחות או לאי שוויון תמורות לא נתמכו בראיות, כאשר ההסכם כלל טבלת תמורות שוויוניות ומלאות לכלל הדירות. יתרה מכך, התובעים מציינים כי הנתבעת לא הגישה את ראיותיה, בניגוד להחלטות המפקח מתאריך 19.11.25, ואף לא פעלה להגיש בקשת הארכת מועד או כל בקשה אחרת, למרות שהייתה מודעת למועדים. כמו כן, הסיוע המשפטי שייצג אותה בשלבים שונים בהליך, יידע אותה על כוונה להפסיק את ייצוגה, ומזכירות המפקח עדכנה אותה בדבר ההחלטות.

12. במהלך דיון ההוכחות, נשמעו עדויותיהם של עדי התובעים. עדויות אלו לא נסתרו, ולפיהן הנתבעת לא שיתפה פעולה חרף פניות חוזרות ונשנות, והטיחה האשמות כלפי המעורבים ללא הצגת סיבה עניינית לסירובה לחתום.

13. עו"ד אריאל העידה כי כלל המסמכים נמסרו לנתבעת במשרדה, וכי היא קיבלה אותם גם כחברה בקבוצת הוואטסאפ של דיירי הבית המשותף ובמסגרת כתבי הטענות. עוד העידה עו"ד אריאל על שוויון התמורות, על ניהול משא ומתן עם היזם, ועל קיומן של בטוחות וביטחונות מגוונים בהסכם, לרבות ערבויות מקובלות ואישור ליווי בנקאי מבנק "מזרחי". כן העידה עו"ד אריאל שהחברה היזמית נבדקה על ידה, וכי מדו"ח ה-BDI של החברה עולה שמדובר בחברה בעלת רמת סיכון נמוכה מן המקובל בענף. זאת ועוד, בניגוד לטענת הנתבעת בדבר היעדר ערבויות ביצוע, העידה ב"כ הדיירים כי קיימת ערבות חוק מכר, אשר עדיפה על ערבות הביצוע הנהוגה בפרויקטים אחרים. בנוסף, קיימות ערבויות הכוללות גם את רכיב הקרקע, וזאת בשעה שבדרך כלל בפרויקטים מסוג זה לא ניתנת ערבות על רכיב זה. משכך, התובעים סבורים שיש לדחות את טענות הנתבעת בדבר היעדר שיתוף פעולה, שעה שהנתבעת אף זכתה ליחס עודף כדי שתחתום על ההסכם.

14. על אף שלנתבעת לא עמדה זכות להגיש ראיות מטעמה בשלב זה של ההליך, הסכימו התובעים, לפני משורת הדין, לקבל את הנספחים שהוגשו במהלך דיון ההוכחות וסומנו 1/נ, 2/נ-3, אולם אלו, לא תומכים בטענות הנתבעת, אלא להיפך.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/524/2024

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

15. התובעים טוענים כי הנתבעת לא הרימה את נטל הראיה ולא הוכיחה ולו טענה אחת המצדיקה את אי-חתימתה על הפרויקט. הם מדגישים את האינטרס הציבורי בקידום פרויקטים מסוג זה ואת טובת כלל הדיירים, לרבות טובת הנתבעת עצמה. לפיכך הם מבקשים לקבל את התביעה, ולפסוק הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין משמעותיים, בטענה כי נגררו להליך ללא כל צידוק.

### תמצית טענות הנתבעת בסיכומיה

16. הנתבעת טוענת כי הדירה הנדונה היא רכושה היחיד של הנתבעת, ודירה זו שנרכשה בעמל רב ובחיסכון של שנים רבות, מהווה כיום את קורת הגג, הפנסיה, מקור התרופות והמחיה היחיד שלה.

17. לטענת הנתבעת החברה היזמית נקטה בטקטיקת "הפרד ומשול" בין הבניינים, וכי נציגות הדיירים אינה אמינה, ישרה או הוגנת, והיא אינה מעבירה מידע רלוונטי לבעלי הדירות בבית המשותף. כמו כן, לטענתה, נציגות הדיירים עושה שימוש לרעה בכך שאחד מחבריה מתגורר בחו"ל, ואין זה תקין שנציג שאינו מתגורר בישראל ינהל את ענייני הבית המשותף. עוד נטען כי מעולם לא נערכו פרוטוקולים של אסיפות הדיירים, וכי בניגוד לחובות החלות במסגרת פרויקט תמ"א 38, לא בוצע תיעוד, סיכום שיחות או רישום מסודר של ההחלטות שהתקבלו. לטענתה, הנציגות ניצלה את מצבם של הדיירים המבוגרים וחסרי הישע.

18. כן טענה הנתבעת שנציגות הדיירים והיזם היו מודעים לכך שהדירה היא בבעלות הנתבעת, ובכל זאת נקטו בטקטיקה של איומים והפחדה כלפי בתה של הנתבעת, תוך ניצול העובדה שאינה הבעלים הרשום של הדירה, במטרה לערער את ביטחונה. הנתבעת מסבירה כי לא יכלה לחתום על ההסכם באופן מיידי עקב הצורך בהעברת זכויות ובהארכת החכירה על שם הנתבעת.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/524/2024

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

19. נטען שהדיירים לא בחנו את ההסכם לעומקו והם אינם מודעים לתוכן ההסכם שעליו חתמו ולמשמעויותיו. כן נטען כי להסכם התמ"א הוכנס סעיף בוררות שלא כדין. לטענתה, סעיף בוררות זה מהווה "גזר דין מוות" לדיירים במצב כלכלי קשה. כן הוסיפה הנתבעת שהיא מתבססת על ניסיונה המר בפרוייקטי תמ"א קודמים, לרבות נזקים כבדים שנגרמו עקב פשיטת רגל של יזם, ועל עדויות של נפגעי תמ"א אחרים.

20. לטענת הנתבעת, קיים ספק בכשירותה של החברה היזמית לבצע פרויקטי תמ"א 38 למגורים, שעה שעיקר ניסיונה הוא בבניית מבני ציבור. כך נטען כי נציגות הדיירים לא בדקה את כשירות החברה היזמית, את עברה המשפטי או את איתנותה הפיננסית, וכי הנציגות מתנהלת מול היזם בקבוצות נפרדות, ללא שקיפות כלפי כלל הדיירים.

21. עוד נטען כי הפרוייקט נשוא ההליך הוא בעל ערך כלכלי משמעותי, וזאת נוכח היקף הקרקע הגדול ומספר הדירות המצומצם, ולכן הוא כדאי לחברה היזמית.

22. עוד טענה הנתבעת, כי המונח "דייר סרבן" אינו קיים, וכי אף נמסר בכנסת ישראל כי אין בנמצא נתונים המעידים על תופעת סרבנות בפרוייקטים מסוג זה.

23. הנתבעת טענה כי זכות הקניין היא זכות יסוד, בבחינת "ביתו של אדם מבצרו", וכי החברה היזמית פוגעת בזכות זו ומנשלת בעלי דירות מקניינם הפרטי.

24. לבסוף נטען כי הנתבעת התקשתה למצוא ייצוג משפטי, שכן, לטענתה, עורכי דין נמנעו מלקבל על עצמם את ייצוגה מחשש לפגיעה נטענת בחייהם ובפרנסתם מצד החברה היזמית.

### דיון והכרעה

25. דרכי בפקס דין זה תהא כדלקמן: תחילה, אעמוד על הוראותיו של חוק החיזוק ועל מכלול התנאים הנדרשים בו לשם אישור ביצוע העבודות. סקירה זו נועדה



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/524/2024

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

להקל על הבנת הטיעונים, ומעבר לכך, ההנחיות שיגזרו ממנה יאפשרו למקד את ההכרעה בסוגיות הרלוונטיות ולצמצם את יריעת המחלוקת.

26. כפי שכבר כתבתי בעבר [ראו למשל (המפקח על המקרקעין פתח תקוה) 553/19 מנדלמן אביבית נ' יורשי (עיזבון) המנוח שמאי סלמן ז"ל (נבו 16.8.2021)], התוכנית הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה, המוכרת בשם תמ"א 38, הוקמה כמענה אסטרטגי לצורך לאומי קריטי, וזאת מכוח החלטת ממשלה שהתקבלה בתאריך 27 במרץ 2005. מטרתה העיקרית של תוכנית זו היא לעודד באופן אקטיבי את חיזוקם של מבני מגורים ותשתיות קיימים ברחבי המדינה, ולהתאימם לדרישות המחמירות של התקן הישראלי הרלוונטי לעמידות מבנים בפני רעידות אדמה (ת"י 413), אשר נכנס לתוקפו בחודש ינואר 1980. כידוע, חלק ניכר מהמבנים שהוקמו בישראל לפני שנת 1980 תוכננו ונבנו בסטנדרטים הנדסיים שהיו מקובלים באותה עת, ואינם עומדים בדרישות העדכניות של תקן זה, שנועד להבטיח עמידות מספקת בפני רעידות אדמה.

27. משמעות הדבר היא שאלפי מבנים ברחבי הארץ חשופים לסכנה ממשית במקרה של רעידת אדמה חזקה. על רקע נתונים מדאיגים אלה, ובהינתן מיקומה הגיאוגרפי של מדינת ישראל לאורך השבר הסורי-אפריקאי - אזור הטומן בחובו סיכון ממשי לרעידות אדמה - ביקשה ממשלת ישראל לספק תמריצים משמעותיים לבעלי הדירות. מטרת התמריצים היא לעודד אותם ליטול חלק פעיל בחיזוק מבניהם, ובכך למזער באופן דרמטי את ההשלכות ההרסניות של רעידת אדמה חזקה, ככל שתפקוד את אזורנו. ההשלכות הללו כוללות לא רק נזק רכוש נרחב, אלא בעיקר את הפוטנציאל לאובדן חיי אדם בהיקפים נרחבים, קריסת תשתיות חיוניות ופגיעה אנושה בחוסן הלאומי והחברתי. תמ"א 38 נועדה אפוא להפוך את המבנים הישנים למקומות בטוחים יותר, ולהגן על חיי אדם ורכוש מפני איום טבעי זה.

28. כדי להבטיח את הגשמת יעדיה החיוניים של תוכנית המתאר הארצית, תמ"א 38, אשר נועדה לעודד באופן נרחב את חיזוקם ושיפור עמידותם של מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, הוחלט להעניק במסגרתה מגוון רחב של תמריצים לכלליים ובירוקרטיים. תמריצים אלה כללו, בין היתר, הקצאת זכויות בנייה



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/524/2024

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

מוגדלות - כלומר, אפשרות להוסיף שטחי בנייה נוספים למבנה הקיים, כגון קומות נוספות, הרחבת דירות קיימות או בניית יחידות דיור חדשות - וכן קיצור והאצת הליכי הרישוי וההיתרים הנדרשים לביצוע עבודות החיזוק. מטרתם של תמריצים אלו הייתה להפוך את פרויקטי החיזוק לאטרקטיביים וכלכליים יותר. עם זאת, על מנת להבטיח את יישומה המיטבי והאפקטיבי של התוכנית, ובצעד משלים, נחקק בשנת 2008 חוק החיזוק. תכליתו העיקרית של חוק זה, כפי שפורש בדברי ההסבר, הייתה "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 מס' 313, עמוד 702, 2.7.2007).

29. אין כל ספק כי חיזוק מבנים משותפים מפני רעידות אדמה אינו רק עניין פרטי של בעלי הדירות, אלא אינטרס ציבורי עצום וקיומי, החורג מכל מימד צר. מעבר להגנה על רכוש, מדובר בהצלת חיי אדם - דיירים, עוברי אורח תמימים ואף כוחות הצלה - מפני קריסה הרסנית. ההשלכות של רעידת אדמה חזקה חורגות באופן משמעותי מהנזק הפיזי המידי; הן עלולות לכלול טראומה קולקטיבית, עקירה המונית, ונטל כלכלי כבד מאין כמוהו על קופת הציבור, שתיאלץ לממן שיקום נרחב, טיפול רפואי, תמיכה סוציאלית ושיקום תשתיות לאורך שנים רבות. מדובר בפגיעה אנושה בחוסן הלאומי וביציבות הכלכלית-חברתית של המדינה כולה. יתרה מכך, המציאות הביטחונית בישראל הוכיחה שוב ושוב את החשיבות הקריטית של מרחבים מוגנים תקינים ועדכניים. לפיכך, ההסדרים החוקיים המקלים על השגת הסכמה לביצוע פרויקטים של חיזוק, כמו גם קביעת מנגנונים להשגת רוב, הם בעלי חשיבות עליונה. תכליתם הברורה והמובהקת היא למנוע מצב אבסורדי ובלתי נסבל שבו התנגדות של דייר בודד, מתוך שיקולים צרים ופרטיים, תסכל יוזמה חיונית להבטחת ביטחונם, שלומם ורווחתם של שאר הדיירים, ולמעשה של הקהילה כולה.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/524/2024

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

30. סעיף 5א לחוק החיזוק, הרלוונטי לענייננו, קובע כי "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". 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". במאמר מוסגר אציין כי במסגרת תיקון מס' 8 תשפ"ג-2023, הופחת הרוב הדרוש, והוא עומד כיום לאחר התיקון על "בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודים לדירותיהם". יום התחולה של התיקון הוא 1 ביולי 2023, ומשכך הוא לא חל על הסכסוך שלפניי, בשעה שהסכם התמ"א נחתם כאמור בתאריך 18.6.2023.

31. חרף התכלית הציבורית העצומה והחיונית של תכניות החיזוק, המחוקק היה ער לצורך לאזן בין אינטרס ציבורי זה לבין זכויות הקניין של בעלי הדירות בבית המשותף, ובפרט עמדתם המתנגדת של מיעוט מבעלי הדירות. הכרה זו הובילה ליצירת מנגנונים חוקיים מיוחדים, המאפשרים להתגבר על קשיים העלולים לעלות בדרך למימוש פרויקטים אלו. במסגרת איזון זה, קובע סעיף 5א לחוק החיזוק רף הסכמה מופחת באופן משמעותי מזה הנדרש על פי חוק המקרקעין התשכ"ט-1969, (להלן-"חוק המקרקעין").

32. בעוד שחוק המקרקעין דורש לרוב הסכמה רחבה יותר לביצוע שינויים ברכוש המשותף, חוק החיזוק מאפשר ביצוע עבודות ברכוש המשותף, שמטרתן בניית דירה חדשה (או הרחבת דירות קיימות) - שהן לרוב התמריץ הכלכלי המרכזי המאפשר את מימון פרויקט החיזוק כולו - גם בהינתן התנגדות של חלק מבעלי הדירות. הפחתת רף ההסכמה אינה שרירותית; היא נועדה להתמודד עם



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/524/2024

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

מציאות שבה השגת הסכמה פה אחד, או אפילו רוב מוחלט, בבתים משותפים גדולים ומורכבים, היא משימה כמעט בלתי אפשרית. התנגדות של בעל דירה בודד או קבוצת בעלי דירות קטנה, מסיבות שונות - החל מחוסר עניין, דרך חוסר יכולת כלכלית (גם אם הפרויקט אינו דורש תשלום ישיר), וכלה בסרבנות לשמה או ניסיון לסחוט תנאים משופרים - עלולה לטרפד פרויקט חיוני שיש בו כדי להציל חיים ולשפר את איכות חייהם של כלל בעלי הדירות. רף הסכמה מופחת זה, יחד עם מנגנונים נוספים שנקבעו הן בחוק החיזוק והן בתכניות המתאר הארציות (כדוגמת תמ"א 38), נועד להקל על ניצול זכויות הבנייה המוענקות כתמריץ לבעלי דירות הפועלים לחיזוק הבית המשותף. בכך, הוא יוצר מודל כלכלי המאפשר לחזק מבנים ישנים, ללא הטלת נטל כספי ישיר על בעלי הדירות, ובכך מעודד את בעלי הדירות לבצר את עמידות דירותיהם בפני סכנת רעידות אדמה. מנגנונים אלו מבטאים את ההכרה כי האינטרס הציבורי בהגנה על חיי אדם ובחיזוק החוסן הלאומי גובר במקרים מסוימים על זכות הווטו של המיעוט, תוך שמירה על עקרונות של צדק והגינות כלפי כלל בעלי הדירות [ראו 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-"פסק דין שומרני")].

33. כאמור, על דרך הכלל, קובע חוק החיזוק כי ביצוען של עבודות המערבות בניית דירה חדשה או דירות חדשות בתחומי הרכוש המשותף, דורש הסכמה מוקדמת של כלל בעלי הדירות. ואולם, במקרים שבהם מתעוררת אי-הסכמה בקרב בעלי הדירות לביצוע החיזוק, מסמיך המחוקק, בהקשר זה, את המפקח על רישום המקרקעין, וזאת בהתקיים מלוא התנאים המפורטים בסעיף 5א לחוק החיזוק, להתערב ולהכריע, ובכך לכפות על המיעוט את עמדת הרוב.

34. כפי שהטעים כב' השופט יצחק כהן בע"א (מחוזי חי') 899-03-09 שרה קלצוק נ' צבי אורון, [פורסם בנבו] תק-מח 2010(2), 7135, 7142 (2010) "...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".



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/524/2024

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

35. מעבר לעמידה בתנאים המפורטים בסעיף 5 לחוק החיזוק, נדרשים התובעים להשיג היתר בניה בהתאם להוראות חוק זה. דהיינו, היתר בניה כהגדרתו בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה"), או לחילופין, החלטה לאישור בקשה להיתר בתנאים, והכל כקבוע בחוק החיזוק. היתר בניה הוגדר בסעיף 1 לחוק החיזוק כהיתר לפי חוק התכנון והבניה, או "החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים" כהגדרתה בסעיף זה. כך לשון הוראת סעיף 2(א) לחוק 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".

### ובמיושם לענייננו

36. האם בידי התובעים הרוב הדרוש?

התביעה הוגשה בידי 35 מתוך 36 מדירות הבית המשותף אשר שיעור החלקים ברכוש המשותף הצמוד לדירותיהם הוא כ-97%. מכאן שהתביעה הוגשה ברוב שהוא למעלה מהדרוש על פי סעיף 5א לחוק החיזוק לצורך הגשת תביעה. משכך התובעים מחזיקים ברוב הדרוש.

37. האם בידי התובעים היתר בניה כהגדרתו בסעיף 1 לחוק החיזוק?

בתאריך 15.2.2024 התקבל אישור בקשה לקבלת היתר בתנאים מטעם הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה למתן היתר בניה. משכך, בידי התובעים היתר בניה כהגדרתו בסעיף 1 לחוק החיזוק (ראו נספח 4 לכתב התביעה).

38. כאמור, קביעת הרוב הנדרש לשם ביצוע הפרויקט ומתן היתר, אינם מספיקים לתחילת ביצועו. במסגרת חוק החיזוק קבועים מנגנונים נוספים אשר ייעודם שמירה על זכויות המיעוט ואשר במסגרתם מתאפשר למיעוט זה להשמיע את קולו. המנגנון הרלבנטי לענייננו קבוע בסעיף 5 לחוק החיזוק, ובהתאם לו על המפקח ליתן לכל בעל דירה בבית המשותף אפשרות להשמיע את דבריו.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/524/2024

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

**נטל הראיה ונטל השכנוע מוטל על המתנגד, דהיינו, על הנתבעת, ועליה להראות כי התנגדותה נובעת מטעמים אובייקטיביים**

39. משמולאו תנאי הסף (הרוב הדרוש והיתר כהגדרתו בסעיף 1 לחוק החיזוק), ובטרם אידרש לטענות הצדדים לגופן, יש לבחון על מי מהצדדים מוטל נטל הראיה ונטל השכנוע. כידוע, במשפט האזרחי השתרש הכלל - "המוציא מחברו עליו הראיה" (משנה בבא קמא ג' יא). משכך, ככלל, נטל הראיה ונטל השכנוע מוטלים על התובעים בהליך האזרחי [ראו והשוו לרע"א 3646/98 כ.ו.ע. לבנין בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף, נו(4) 891 (2003)]. אך אין זו אלא נקודת המוצא, שכן במקרים ייחודיים, כדוגמת אלה הנדונים בגדרי חוק החיזוק, משתנה המאזן כך שנטל הראיה והשכנוע עובר לבעל הדירה הסרבן. כאשר תנאי הסף הקבועים בחוק מתקיימים, ורצון הרוב המכריע של בעלי הדירות מבקש לקדם פרויקט בעל חשיבות ציבורית מובהקת, עובר הנטל במלוא כובדו לכתפיו של המתנגד. עליו, ולא על רוב בעלי הדירות, מוטל עתה להראות ולשכנע, בטעמים כבדי משקל ומוצקים, מדוע יש להעדיף דווקא את התנגדותו הבודדת על פני טובת הכלל והחזון התכנוני. על כן, בענייננו, נטל הראיה מוטל על כתפי הנתבעת.

40. העברת נטל הראיה ונטל השכנוע לכתפיהם של המתנגדים אינה בגדר גזירה שרירותית, כי אם ביטוי נאמן ומדויק לרוח חוק החיזוק ולתכליתו. חוק החיזוק, נולד מתוך הכרה בצורך חיוני ודחוף לחזק את מבני המגורים בישראל מפני רעידות אדמה. זוהי תכלית חברתית-לאומית רחבה, המבקשת להגן על חיי אדם, ולשפר את בטיחות הציבור כולו. תכלית החוק, ואדני המשפט הרלוונטיים, מחייבים שלא לאפשר למיעוט קטן, ואף ליחיד, לסכל פרויקט כה חיוני ומועיל, אשר זכה לתמיכת הרוב המכריע ועמד בדרישות הסף התכנוניות. העברת הנטל מבטיחה כי התנגדות לא תהיה כלי לשימוש לרעה, לסחטנות או לעיכובים בלתי סבירים, אלא תדרוש הצדקה מהותית ומשכנעת. בכך, תוגשם באופן המיטבי תכלית החוק - לעודד ולזרז ביצועם של פרויקטים של תמ"א 38 - ויהיה בכך משום איזון נכון בין זכות הקניין הפרטית לבין האינטרס הציבורי הרחב והחיוני [לעניין פרשנות תכלית חקיקה ראו והשוו ע"א 5206/15 פאיק אכתילאת נ' פקיד שומה נצרת, פסקה 9 (נבו 26.12.2016)].

41. בהמשך לאמור לעיל, יש להדגיש כי עוצמת הנטל המוטל על כתפי המתנגדים אינה קבועה, אלא משתנה בהתאם לנסיבות. ככל שמספר המתנגדים קטן יותר אל מול הרוב המכריע של בעלי הדירות המעוניינים בקידום הפרויקט, כך יגבר הנטל המוטל



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/524/2024

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

על המתנגדים להראות ולשכנע מדוע יש לקבל את התנגדותם. אין זו גזירה שווה, שכן ככל שהתנגדות מייצגת מיעוט קטן יותר, כך גובר המשקל שיש לייחס לרצון הרוב ולתכלית החוק. יתרה מכך, וזהו עיקר, ההתנגדות הראויה לשקילה, זו שיש בכוחה אולי להטות את הכף, חייבת להיות אובייקטיבית במהותה, ולא סובייקטיבית. התנגדות המבוססת על תחושות אישיות, העדפות אסתטיות פרטיות, חששות כלליים, אי-נוחות זמנית או רצון לשיפור תנאים אישיים שאינם עולים כדי פגיעה מהותית ומוכחת - לא תספיק כדי לגבור על האינטרס הציבורי ועל רצון הרוב. על המתנגד להציג טעמים ענייניים, מבוססים ורציונליים, המצביעים על פגיעה ממשית, בלתי סבירה ובלתי מידתית בזכויותיו או בנכסו, או על כשל מהותי בפרויקט עצמו. רק התנגדות כזו, המנותקת מתחושות אישיות גרידא, עשויה להיבחן בכובד ראש [ראו למשל עש"א (מחוזי ת"א) 50506-09-19 **סיגל יעל נ' עמנואל באומלשפינר**, בפסקה 16 (נבו 15.01.2020)].

42. **ובמיושם לענייננו** - המקרה הנדון מציג תמונה ברורה וחד-משמעית המחדדת את העקרונות שהוצגו לעיל. הנתבעת ניצבת לבדה והיא המתנגדת היחידה לביצוע הפרויקט, אל מול רצונם המובהק של שלושים וחמישה מתוך שלושים ושישה בעלי הדירות בבית המשותף. פער מספרי כה דרמטי אינו יכול להישאר ללא משמעות משפטית. משכך, נטל הראיה, ובמיוחד נטל השכנוע, מוטלים במלוא כובדם על כתפיה של הנתבעת. עליה להוכיח, בראיות מוצקות ובטיעונים כבדי משקל, כי התנגדותה אינה נובעת משיקולים סובייקטיביים או אישיים, אלא מבוססת על טעמים אובייקטיביים, ענייניים ומוכחים, המצדיקים את סיכול רצון הרוב המכריע ואת עצירת הפרויקט בעל החשיבות הציבורית.

43. אכן, כפי שהעלו התובעים בסיכומיהם, הנתבעת בחרה שלא להגיש תצהירים מטעמה. מחדל דיוני זה אינו עניין של מה בכך, אלא כשל מהותי בעמידה בנטל הראיה והשכנוע הכבד שרובץ לפתחה, כפי שפורט בהרחבה לעיל. שכן, כיצד תוכח טענה, ובפרט טענה המבקשת לסכל פרויקט כה רחב היקף ובעל חשיבות ציבורית, ללא תשתית ראייתית מסודרת המוגשת כדו"ח? בהיעדר תצהירים, לא הונחה בפני כל אסמכתה עובדתית מספקת לתמיכה בטענותיה, ועל כן לא עמדה הנתבעת בחובתה להוכיח את טענותיה. בנסיבות אלו, הדין ברור: די בכך, ולמעשה אף למעלה מכך, כדי לקבל את התביעה.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/524/2024

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

עם זאת, ומתוך זהירות יתרה, ועל מנת להבטיח בחינה מקיפה של כלל ההיבטים שהועלו, אידרש לטענות הנתבעת לגופן, אף אם מבחינה דיונית, כבר הוכרע הדין.

**בחינת טענות הנתבעת**

**לא מצאתי ממש בטענות הנתבעת באשר למיהות היזם, וכן בטענה כי יתר בעלי הדירות לא קראו את ההסכם עובר לחתימתם, ומשכך דינו להידחות**

44. כפי שכבר כתבתי בעבר [ראו למשל (המפקח על המקרקעין פתח תקוה) 619/20 וינר חיה נ' ליונוב יורי (נבו 6.10.2021) (להלך-"עניין וינר")], בשל המאפיינים של הסכם תמ"א 38, יש צורך בחובת גילוי ובשקיפות מלאה בהסכם לעניין זהות היזם. ההוראה שחלה בסעיף 6 לחוק פינני ובינוי (עידוד מיזמי פינני ובינוי) תשס"ו-2006 לעניין חובת הגילוי ושקיפות בנושא זהות היזם ומי שפועל מטעמו מתאימה להחלה גם בפרויקטים של תמ"א 38 [ראו והשוו ה"פ (תל אביב יפו) 62104-11-17 עין יהב 3,5,7 חולון נ' ברכה דיין (נבו 2.5.2019)].

45. כאמור, במסגרת ההליך שלפניי, ניתנה לכל בעלי הדירות, לרבות לנתבעת, הזדמנות לטעון את טענותיהם. מלבד הנתבעת, לא טען אף אחד מיתר בעלי הדירות כל טענה בקשר לחברה היזמית, החלפתה או יציבותה. לעניין זה יפים הדברים שנקבעו בעניין עש"א (מחוזי חי) 5280-07-15 ענת פרחי נ' מנור יונתן (נבו 18.1.2016) (להלך "פסק דין פרחי"): "מקובל עלי שיש סיכון מסוים שהפרוייקט "ייתקע", אך סיכון שכזה קיים בכל פרוייקט. המערעות 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."

46. ובמיושם לענייננו- הנתבעת לא סתרה את הטענה, כי החברה היזמית היא חברה בעלת יציבות כלכלית. מנגד, התובעים העידו את ב"כ הדיירים, עו"ד אריאל ועדותה הייתה מהימנה, סדורה וקוהרנטית. עו"ד אריאל העידה כי: "אני מכירה את החברה ואנו מתנהלים מולם. אנו מכירים את החברה ועובדים מולם. בתור עו"ד שמצויה בעיר רעננה יש הרבה בניינים שהחברה סיימה בצורה מיטבית.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/524/2024

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

הבאתי כאן את הבי.די.איי. של החברה. אני יכולה להציג. עולה מזה שלחברה זו יש רמת סיכון נמוכה והיא חברה בעלת איתנות כלכלית והיא בדירוג 2 שזה רמת סיכון נמוך מהממוצע. לגבי עיכובים של החברה בפרוייקטים אחרים: ברחוב בר אילן 25 רעננה, היה עיכוב כי לא נתנו היתר עד שלא ימצא פתרון לעקירת עץ. החברה עשתה כל שביכולתה למצוא פתרונות. ההתנהלות היתה טובה מאוד". (עמ' 11 ש' 5-10 לפרוטוקול הדיון).

47. זה המקום לציין שהחברה היזמית קיבלה היתרי בניה גם לבתים משותפים נוספים הסמוכים לבית המשותף נושא התובענה, ויש בעובדה זו כדי לחזק את טענות התובעים בדבר עמידותה של החברה היזמית ולדחות את טענתה של הנתבעת בכל הקשור למיהות היזם.

48. בבואי לניתוח טענות הנתבעת, איני מתעלם מהעובדה כי אלו הופנו כלפי החברה היזמית, וכללו ביקורת על מיהותה, איתנותה או תנאי ההתקשרות עמה. אולם, בצד טענות אלו, אשר נשמעו בקשב רב, נפקד מקומה של חלופה קונקרטיה, ממשית ובת-ביצוע. הנתבעת, על אף שניתנה לה ההזדמנות לעשות כן, לא הציגה בפניי יזם אחר, אשר היה נכון ליטול על עצמו את הפרויקט בתנאים עדיפים או בבטוחות משופרות. מחדל זה אינו עניין טכני, אלא הוא משליך באופן מהותי על משקלן ועל סבירותן של הטענות שהועלו.

49. כידוע, פרויקטים של התחדשות עירונית, טומנים בחובם מורכבות רבה. מציאת יזם בעל יכולת ומוטיבציה, אשר מוכן ליטול על עצמו את הסיכונים הכרוכים במיזמים אלו, תוך מתן תמורה סבירה לדיירים ובטוחות הולמות, אינה משימה של מה בכך. בנסיבות אלו, כאשר רוב מובהק של הדיירים - במקרה דנן, כ-97% - מצאו לנכון לחתום על הסכם עם החברה היזמית, יש בכך כדי להעיד על סבירותם של התנאים המוצעים ועל היותם משקפים את המיטב שניתן להשיג בשוק הנתון. חזקה על ציבור הדיירים, אשר אינו נטול אינטרסים, כי בחן את ההצעה בכובד ראש, שקל את החלופות (אם היו כאלו), והגיע למסקנה כי ההסכם משרת את האינטרס הכלכלי והבטיחותי שלו באופן המיטבי [ראו גם פסק דינה של כב' המפקחת יעל ליבוביץ, בעניין (המפקח על המקרקעין חיפה) 51/18 חנוך לירון נ' גרברסקי מרים (נבו) (29.08.2019)].



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/524/2024

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

50. טענותיה של הנתבעת, ולפיה הדיירים בבית המשותף לא טרחו לבחון את הסכם התמ"א לעומקו, וכי חתמו עליו מבלי שהיו מודעים לתוכנו ולמשמעויותיו, נטענו ללא שהונחו על בסיס ראייתי כלשהו. כידוע ומקובל בדיני החוזים, חתימה על מסמך מחייב אינה אקט טכני, כי אם ביטוי מובהק וחד-משמעי לקיומה של גמירות דעת, היא אבן יסוד עליה מושתת עולם המסחר וההתקשרויות המשפטיות כולו. חתימה זו, מעצם טיבה, משקפת את רצונו החופשי של החותם להתחייב על פי האמור במסמך, ומהווה ראיה כבדת משקל, אם לא למעלה מכך, לכך שהצדדים גמרו בדעתם להתקשר בחוזה ולהיות כפופים להוראותיו [ראו למשל ע"א 1049/94 **דור אנרגיה (1988) בע"מ נ' חמדן**, פ"ד נ(5) 820, 833 (1997)]. ההלכה הפסוקה עמדה על כך כי משחתמו הצדדים על חוזה, עומדים הם בחזקתם שהסכימו לכל האמור בו, בין לטובתם ובין לרעתם, 'לשבט או לחסד', ואין הם יכולים להתנער בדיעבד מהתחייבויותיהם בטענה כי לא קראו או לא הבינו את אשר עליו חתמו [ע"א 9136/02 **מיסטר מאני ישראל בע"מ נ' שרה רייז פ"ד** נח(3) 934, 945 (2004)]. הטוען אחרת, עליו הנטל הכבד לסתור חזקה זו, שהיא חזקה מהותית ביסודו של המשפט הפרטי, ואשר נועדה להבטיח את יציבותן של התקשרויות משפטיות ואת הוודאות המסחרית. ללא חזקה זו, היה כל חוזה עומד בסכנה מתמדת של התנערות, והיה נשמט הבסיס מתחת לאמון ההדדי הנדרש לקיום יחסים חוזיים תקינים.

51. בענייננו, הנתבעת לא הציגה ולו ראשית ראיה, קל וחומר ראיה של ממש, כדי לתמוך בטענתה מרחיקת הלכת. לא הובאה כל עדות, לא הוגש כל מסמך, ולא הוצג כל נתון שיש בו כדי לערער את החזקה הבסיסית בדבר תוקפה של חתימה. טענה זו, שנטענה בעלמה ובאופן סתמי, ללא כל ביסוס עובדתי או משפטי, דינה להידחות מכל וכל. לא ניתן לתת יד לערעור היציבות החוזית על בסיס טענות בעלמא, שאין להן אחיזה במציאות או בדין.

**טענות הנתבעת ביחס לסעיפי הבוררות ולערבויות שניתנו - נדחות**

52. אשר לטענת הנתבעת, ולפיה סעיף הבוררות הוכנס להסכם התמ"א שלא כדין - אין מנוס מלקבוע כי אף טענה זו, כקודמתה, דינה להידחות מכל וכל. יש לזכור, בראש ובראשונה, את גבולות סמכותו של המפקח על רישום מקרקעין. הוא אינו משמש כעורך דין עבור הצדדים, ואין הוא מוסמך לנסח מחדש הסכמי תמ"א 38, או כל הסכם



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/524/2024

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

אחר, במקום הצדדים המתקשרים. סמכותו של המפקח, כפי שנקבעה בפסיקה, מתמקדת בבחינת סבירותם ומידתיותם של תנאי ההסכם, ורק במקרים חריגים, בהם מדובר בתניות בלתי סבירות בעליל, או כאלה הנוגדות באופן מובהק את תקנת הציבור, רשאי הוא להתערב בתוכן ההסכם. בעניין זה יפים הדברים שנקבעו בפסק דין 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." [ראו גם בפסק דין עש"א (מחוזי ת"א) 19339-01-23 עו"ד הלן אייזן נ' טקר ליאון ברנרד (נבו 15.5.2023)] (להלן - "פסק דין אייזן במחוזי").

53. נטל השכנוע להוכחת טענה כבדת משקל זו, ולפיה מנגנון יישוב הסכסוכים הקבוע בהסכם התמ"א הוא בלתי סביר באופן קיצוני עד כדי פגיעה מהותית בזכויות הדיירים, רובץ לפתחה של הנתבעת. הנתבעת, אף שהעלתה טענה זו, לא עמדה בנטל להוכיח את טענתה. למעשה, טענתה התבססה בעיקרה על ניסיון עבר בפרויקטי תמ"א אחרים, ניסיון שאין בו, כשלעצמו, כדי להוות ראיה קונקרטית ומוצקה ביחס להסכם הספציפי שלפנינו. זאת ועוד, הנתבעת בחרה, מטעמיה שלה, שלא להעיד עדים מטעמה, והימנעות זו פועלת לחובתה ומחלישה באופן ניכר את משקל טענותיה, שנותרו ללא תשתית ראייתית מספקת. לאחר בחינה מדוקדקת ומעמיקה של הסכם התמ"א (נספח 2 לתצהירו של מידן), ובפרט של סעיפי הבוררות המפורטים בסעיפים 31.2 – 31.14 שבו, לא מצאתי כי סעיפים אלו חורגים ממתחם הסבירות, ובוודאי שאינם מגיעים לכדי "גזר דין מוות" לדיירים, כפי שטענה הנתבעת.

54. הסכם התמ"א, וסעיפי הבוררות שבו, מתווים מנגנון מפורט ומדורג ליישוב סכסוכים, המותאם לאופי המורכב והדינמי של פרויקטי התחדשות עירונית: סוגיות הנדסיות וטכניות מובהקות יופנו להכרעתו של מהנדס מומחה; מחלוקות ספציפיות בעלות אופי מוגדר, כגון מועדי מסירת דירות, יטופלו על ידי בורר; הן המהנדס והן הבורר כפופים במפורש לדין המהותי ולכל הוראות



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/524/2024

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

ההסכם, ובכך נשמר עקרון שלטון החוק והמחויבות החוזית; המנגנון מכיר בסמכותם להוציא החלטות מחייבות וסופיות, תוך קביעת לוחות זמנים ברורים להכרעה, תכלית חיונית בפרויקטים ארוכי טווח; העובדה שאינם כפופים לדיני ראיות או לסדרי דין פורמליים אינה פגם, אלא מאפיין מובהק של הליכי בוררות וגישור, שנועד לייעל את ההליך ולמנוע סרבול מיותר; וחשוב מכל, ההסכם אינו סותם את הגולל על הגישה לבית המשפט באופן גורף, שכן הוא קובע במפורש כי מחלוקות משפטיות כלליות, שאינן מפורטות בהסכם כנתונות לסמכות המהנדס או הבורר, יתבררו בבית המשפט המוסמך במחוז המרכז. מכל המקובץ לעיל, לא שוכנעתי כי סעיפי הבוררות בהסכם, על מורכבותם ואיזוניהם, הם בלתי סבירים עד כדי הצדקת התערבות שיפוטית חריגה. כאמור, התערבות בהסכמים שנכרתו מרצון חופשי היא צעד שיש לנקוט בו במשורה, רק במקרים חריגים של חוסר סבירות קיצוני או פגיעה מהותית בעקרונות יסוד, והמקרה שלפנינו אינו נמנה על אותם מקרים. לפיכך, דין טענת הנתבעת בעניין זה להידחות.

55. כך גם ביחס לערבויות שניתנו על ידי החברה היזמית. איני מקבל את טענת הנתבעת ביחס להיעדר ערבויות, שעה שהוכח בפניי, שניתנו ערבויות מתאימות. כך למשל, בעדותו, הסביר נציג הדיירים, מר רוזנפלד כך: **"בתפקידי הייתי מנהל סניף ראשי בהרצליה בבנק הפועלים. היום אני בהנהלה הראשית. עברתי על החוזה יחד עם עוה"ד של ב"כ הדיירים ויש הגנות לדיירים בכל שלב ושלב. יש לי ידע ונסיון בחוזים. חתמתי מרצוני החופשי על החוזה"** (עמ' 5 ש' 6-8 לפרוטוקול). וכך גם העידה עו"ד אריאל, ב"כ הדיירים: **"אני לא יודעת על מה את מדברת, עובדה שכולם חתמו מלבדך. בהסכם יש אשכול שלם של ערבויות שבעלי הדירות מקבלים. עברנו על מסמכי הליווי הבנקאי. בנק מזרחי נתן את המטריה המימונית שלו. עברנו על מסמכי הליווי. יש ערבות חוק מכר וערבות שכירות, ערבות בדק, ערבות רישום, ערבות מיסוי, כל אשכול הערבויות שבעלי הדירות זכאים לו יש בהסכם"** (עמ' 8 ש' 39-42 לפרוטוקול). ובהמשך: **"ערבות ביצוע נותנים בתמ"א 38.1 ולא בתמ"א 38.2 שבה בעלי הדירות מקבלים ערבות יותר חזקה ומיטבית יותר שזה ערבות חוק מכר. אנחנו מיקסמנו גם את ערבות חוק המכר והכנסנו לתוכה את רכיב הקרקע וגם בנושא מכירה מרצון מול מכירה כפויה. אז ערבות הביצוע לא רלוונטית... בפרויקט זה כבר קיבלנו מסמכים בנק מזרחי ובשני פרויקטים בכפר סבא,**



מדינת ישראל  
 משרד המשפטים  
 פתח תקוה

מס' תיק: 6/524/2024

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

שכבר גם אנו על סף היתר סופי, שם קיבלנו מקרן ידועה בשם מכלול את מסמכי הליווי" (עמ' 11 ש' 13-19 לפרוטוקול).

56. עדויות התובעים, ביחס לערבויות, עולות מהסכם התמ"א (ראו סעיף 19 להסכם התמ"א) והן לא נסתרו, ומשכך נדחות טענות הנתבעת גם ביחס לערבויות.

**הנתבעת לא הוכיחה חוסר שקיפות או חוסר שיתוף פעולה מצד החברה היזמית**

57. גם טענה זו, ולפיה היה חוסר שקיפות, או חוסר שיתוף פעולה ביחס להסכם התמ"א, היא טענה שלא הוכחה על ידי הנתבעת. מנגד, מנהל החברה היזמית, מר מידן, העיד על הפגישות שקיים עם בתה של הנתבעת, ביחס להסכם התמ"א, ועדותו לא נסתרה (עמ' 12 ש' 14-18 לפרוטוקול הדיון). יצוין שלתצהירו צירף מר מידן תמונות שצולמו בישיבה מתאריך 8.2.2022, שבהן ניתן לראות את גב' [REDACTED] בתה של הנתבעת (נספח 1 לתצהיר מידן). אף עו"ד אריאל, העידה, על היחס המיוחד שהעניקה לנתבעת ועל הזמן הרב שהוענק לה, ובמילותיה: "קיבלת יחס שאף אחד מבעלי הדירות לא קיבל. הכי הרבה זמן הקדשנו לך" (עמ' 10 ש' 37-34 לפרוטוקול הדיון). לפיכך, טענות הנתבעת ביחס לחוסר שיתוף הפעולה, נדחות.

**התוכנית המוצעת**

58. הפעלת סמכותו של המפקח על רישום המקרקעין, מכוח סעיף 5(א) לחוק החיזוק, מחייבת התייחסות לשאלות מהותיות שהותוו בפסק דין שומרוני. אמות מידה אלו נשענות על פסק הדין בעניין צודלר [רע"א 93/7112 צודלר נ' יוסף, מח (5) 550 (1994)], אשר עסק בסוגיה דומה: כפיית מיעוט סרבן להקים מחדש בית שנהרס, בהתאם לסעיף 60 לחוק המקרקעין. לפיכך, קבע פסק דין שומרוני את השיקולים המרכזיים, שאינם בגדר רשימה סגורה, שעל המפקח לבחון בעת 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:



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/524/2024

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

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.

59. עברתי בעיון על הסכם התמ"א, ועל נספח התמורות (נספח ב') ומצאתי כי ככלל התכנית המוצעת מיטיבה עם בעלי הדירות בבית המשותף ואינה פוגעת בזכויותיה של הנתבעת. אין ספק כי חיזוק הבית המשותף, תוספת מעלית, בניית מחסנים, הוספת חניות, הוספת מרפסות שמש וחדרי ממ"ד לכל דירה הן תוספות המשביחות את הדירות בבית המשותף. לא שוכנעתי כי התכנית המוצעת התקבלה בחוסר תום לב או תוך ניגוד עניינים.

60. אשר לשוויון בתמורות. השאלה בדבר אופן יישום עקרון השוויון בתמורות הניתנות לבעלי דירות במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית, ובפרט אלו הנערכים מכוח תמ"א 38, היא סוגיה מורכבת המעוררת דילמות משפטיות וכלכליות כאחד. בלב ליבה של סוגיה זו ניצבת ההבחנה בין שוויון "מהותי-כמותי" לבין שוויון "כלכלי". הבחנה דקה אך רבת משמעות, אשר לה השלכות מרחיקות לכת על זכויותיהם של בעלי הנכסים ועל היתכנותם של פרויקטים אלו.

61. כלל האצבע לעניין שוויון בתמורות בפרויקט חיזוק לפי תמ"א 38 הוא שוויון "מהותי-כמותי" ולא שוויון "כלכלי" [ראו למשל פסק הדין בעניין (המפקח על המקרקעין נתניה) 72/24 לויאן שמואל נ' רוזן אסתר (נבו) 4.3.2026]. משמעות הדבר היא כי עיקר הבחינה מתמקדת בהיקף השטחים המתווספים לדירותיהם של בעלי הדירות, באופן שווה במהותו, ולא דווקא בשוויון הכלכלי המדויק של תוספות אלו או בתוספת הערך הכספית שהן מניבות לכל דירה ודירה. גישה זו באה לידי ביטוי מובהק הן בפסיקות המפקחים על רישום מקרקעין [ראו למשל (המפקח על המקרקעין נתניה) 207/23 אמיר חיה נ' אבן זוהר יאיר (נבו) 25.9.2025]; (המפקח על המקרקעין תולוק)



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/524/2024

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

441/22 ידגר אורי נ' ישראל רוני (נמחק) (נבו 15.7.2025); (המפקח על המקרקעין תל אביב-יפו) 840/23 שיר שרון נ' אלקלעי רחל רחלי (נבו 28.10.2024), והן בפסיקות בתי המשפט המחוזיים [ראו למשל עש"א (מחוזי ת"א) 13039-12-20 ניסני נ' חביב (נבו 24.6.2021); עש"א (מחוזי ת"א) 32926-01-22 ישראל ניצה נ' יהב רון (נבו 15.06.2022); פסק דין אייזן במחוזי]. פסקי דין אלו, ועוד רבים כמותם, ביססו את העיקרון כי השוויון הנדרש ככלל, הוא בראש ובראשונה שוויון בתוספת המטרים, המהווה ביטוי קונקרטי ומוחשי לשוויון המהותי.

62. הטעם העומד בבסיס גישה זו נעוץ, בין היתר, במורכבות האינהרנטית של הערכת שווי כלכלי מדויק ואובייקטיבי לכל דירה ודירה, בפרט כאשר מדובר בתוספות בנייה שונות באופיין ובמיקומן. הערכה כלכלית כזו עלולה להיות נתונה לתנודות שוק, להבדלים בהעדפות אישיות, ולפרשנויות שונות של שמאי מקרקעין, ובכך להכניס מידה רבה של אי-ודאות וחיכוכים מיותרים לתהליך. לעומת זאת, מדידת תוספת שטח ברוטו, או תוספת שטח נטו, היא עניין אובייקטיבי יותר, הניתן לכימות ברור ופשוט יחסית. גישה זו מבקשת להבטיח כי כל בעל דירה יקבל "נתח" דומה, מבחינה פיזית ותכנונית, מהזכויות הנוספות המוקנות לפרויקט, ובכך לשמר תחושה של צדק והוגנות בקרב בעלי הדירות.

63. יש ליתן את הדעת להערתו החשובה של כבוד השופט י' כשר, כי העדפה זו "שאינה חפה מקשיים" וכי היא ראויה לבחינה מעמיקה של בית המשפט העליון, לכשיונח לפתחו המקרה המתאים [רע"א 5108/23 הלן אייזן נ' טקר ליאון ברנד, (נבו 16.11.2023); רע"א 4443/22 פרץ נ' שוחט (נבו 7.8.2022)]. אולם, נכון לעת הזו, שאלה זו טרם הוכרעה על ידי בית משפט העליון. משכך, המבחן הכמותי-מהותי, שהושרש בפסיקות בתי המשפט המחוזיים, עודנו עומד על כנו, ובמקרה שלפניי, ממילא לא מצאתי כל טעם לחרוג ממנו.

64. נשוב אפוא לענייננו - עיקר טענתה של הנתבעת ביחס לחוסר השוויון, הוא ביחס לכך שהדירורים המתגוררים בבית משותף סמוך (ברחוב ההגנה 89), קיבלו תוספת שאותה לא זכו לקבל שאר בעלי הדירות.

65. אלא שבעדותה, הסבירה עו"ד אריאלי, שבבית משותף זה, הייתה כבר מותקנת מעלית, וזאת בשונה מהבית המשותף שזו מתגוררת הנתבעת, ומשכך, נושא זה נלקח



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/524/2024

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

בחשבון. וכך הסבירה עו"ד אריאלי בעדותה, שלא נסתרה: ש: אם יש חוזה, למה לא רשום בבנין 89 שיש מעלית ושהם מקבלים תוספת בגין המעלית.

ת: המעלית לא רלוונטית לפרוייקט תמ"א 38.2 אבל בכל מקרה, לא זוכרת את ההסכם בעל פה אבל יש סעיף האומר שהיזם מחוייב בשקיפות מלאה ואסור לו לתת תמורה עודפת לאף אחד למעט מוגבלות או נכים וכו' אבל יש התחייבות לשקיפות.

ש: ידעת על המעלית?

ת: ידעתי. (עמ' 10 ש' 33-28 לפרוטוקול הדיון).

וכך גם הסביר זאת מר רוזנפלד, בעדותו שלא נסתרה גם היא:

"לאורך כל השנים בניין 89 בגלל שהשקיע במעלית וב-91 ו-93 אין מעלית. באו הדיירים וזה נעשה גם באסיפות ואמרו שהם צריכים לפחות לקבל תמורה עבור ההשקעה עבור המעלית. כי ערך הדירות הוא יותר גבוה כשיש מעלית. אז זה שקר וכזב מעולם לא הוסתר שום דבר" (עמ' 5 ש' 9-15 לפרוטוקול הדיון).

66. יש לזכור כי ההלכה מבחינה בין "שוויון בין שווים", כלומר, דירות בעלות מאפיינים דומים צריכות לקבל תמורה דומה, לבין "שוויון בין שונים", המאפשר יחסיות בתמורות בין קבוצות דירות שונות, תוך התחשבות במאפייניהן הייחודיים [ראו והשוו רע"א 9128/17 מרכז רפואי צאנז בית חולים לניאדו נ' פלונית, בפסקה 38 (נבו 18.7.2022)].

67. כפי שכבר נקבע לא אחת (ראו למשל עניין וינר בפסקה 96), אכן, ייתכן כי תוספת מסוימת למבנה, כדוגמת התקנת מעלית, תיטיב במידה רבה יותר עם בעלי הדירות הממוקמות בקומות העליונות, לעומת בעלי הדירות בקומות התחתונות. אולם, אין עובדה זו, המהווה מאפיין אינהרנטי לכל בית משותף רב-קומתי, מהווה כשלעצמה פגיעה בזכויותיהם של בעלי הדירות בקומות התחתונות, או פוגעת בעקרון השוויון. לא ניתן לייחס משקל מכריע לטענות אלו, שכן ברי כי בבית משותף, מעצם טבעו, מידת ההנאה שמפיקים בעלי הדירות מחלקי הרכוש המשותף אינה זהה. כך, למשל, בעל דירה בקומת הקרקע עשוי ליהנות באופן שונה מגינה משותפת לעומת בעל דירה בקומה עליונה, ולהיפך בכל הנוגע לשימוש במעלית. חוסר שוויון זה אינו בגדר חריג, אלא הוא טבוע במבנה הבית המשותף ואינו מעיד בהכרח על פגיעה או אפליה.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/524/2024

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

[ראו למשל עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (נבו) 30.10.2016]] להלן - "פסק דין דורפברגר". לפיכך, טענת הנתבעת, ביחס לחוסר שוויון, נדחית מכל וכל.

### כדאיות העסקה

68. אשר לאופן בחינת כדאיותה הכלכלית של עסקת תמ"א 38, זו תיבחן מטבע הדברים, מנקודת מבט אובייקטיבית הבוחנת את הפרויקט כמכלול, ולא מנקודת מבט סובייקטיבית של כל אחד מבעלי הדירות. בעת בחינת כדאיות העסקה, יש לזכור כי בעלי הדירות זכאים לתמורה סבירה והוגנת, אך לאו דווקא לחלוקה שווה של רווחי הפרויקט בינם לבין יזמיו. זאת לנוכח העובדה כי האחרונים מבצעים את כל הפעולות הנדרשות להוצאת הפרויקט אל הפועל וכן נושאים בעלויותיו ובסיכון לכישלוננו (ראו בשינויים המחויבים ע"א 3511/13 רגינה שורצברגר נ' שלום מרין, בפסקה 33 (נבו) 24.07.2014) (להלן - פס"ד "רגינה שורצברגר"). כן ראו בעניין זה את פסק דין דורפברגר בפסקה 31 (נבו) 30.10.2010) שם נקבע כי: "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 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) 12-12-16042 קורן נ' ועדת ערר מחוזית חיפה [פורסם בנבו] (07.08.2013)".

69. מטרת התכנית הארצית, היא מטרה ציבורית חשובה ביותר, וכך האינטרס הפרטי של בעלי הדירות לשפר את מצבם ולמקסם את רווחיהם, נדחים מפני האינטרס הציבורי, שאחרת, תסוכל כליל המטרה שלה נועדה, אותה רצה המחוקק להשיג [עש"א (מחוזי ת"א) 12-01-17295 אסתר נחמיאס'מתוק נ' עמנואל סמולק, בפסקה 9 (נבו) 02.04.2012]].

70. במיושם לענייננו - אין מחלוקת, וממילא גם לא נטען אחרת, כי בסיום פרויקט התמ"א, יעלה שווי הדירות, לרבות דירת הנתבעת. נוסף לכך את העובדה כי



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/524/2024

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

הנתבעת לא הציגה תכנית חליפית קונקרטית אשר גלומים בה יתרונות שאינם גלומים בהסכם מושא ההליך וגם לא הוצג יזם אחר המוכן לבצע את הפרויקט באותם תנאים או בתנאים טובים מאלו שעוגנו בהסכם. משכך, גובר משקל זכותם של התובעים, יתר דיירי הבית המשותף, על מערך זכויותיה של הנתבעת שלא עמדה בנטל הוכחת טענותיה. לפיכך, נדחת טענה זו.

71. אוסיף לכך גם את העובדה כי הנתבעת טענה שהיא אינה מתנגדת לקיום הפרויקט. וכך קיבלו הדברים ביטוי בפרוטוקול הדיון:

ש: ידעת טוב מאוד שאיננו סרבנים ואני פניתי אליך ואמרתי לך את הסיבה שאיננו יכולים כרגע לחתום והערתי את זה כמה פעמים דרכך.... (ש' 34-35 עמ' 13).

ש: ... הדיירים כשפניתי אליהם אמרו שלא תבעו ושאני נגד אימי ויודעים שאיננו סרבנים ויודעים למה לא חתמתי... (ש' 12-13 עמ' 14).

72. וכן, כפי שנקבע בפס"ד רגינה שורצברגר לעיל (בפסקאות 26-27): "זכות הקניין, השימוש בה והיקף ההגנה עליה כפופים לעקרונות של צדק, הגינות ותום לב, הנפרשים על פני החקיקה האזרחית כולה... מכוחו של עקרון תום הלב ייתכן איפוא כי במקרים מתאימים יוגבלו הסעדים להם זכאי בעל זכות קניינית, גם כשזו נפגעה על ידי הזולת... ואם כך, הרי שמקל וחומר הוא הדיון בענייננו, במקום בו זכותו של בעל הקניין מוגבלת בדיון, במסגרת הסדר קונקרטי שקבע המחוקק. בפרט כשעסקינן בזכותו הקניינית של בעל דירה בבית משותף, אשר חולשתה היחסית הוכרה בפסיקה זה מכבר."

73. עמדה על כך כבוד השופטת ד' ברק ארז בעניין שומרונני: "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 רעידות אדמה וזאת במסגרת האילוצים הנובעים מבעיית 'הפעולה המשותפת' של בעלי הזכויות השונים. בעיית 'הפעולה המשותפת' מתעוררת במסגרת כל משטר קנייני שמתאפיין בבעלות משותפת



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/524/2024

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

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).

74. נוכח כל האמור לעיל, אין באף אחת מהטענות כשלעצמה, וגם במשקלן המצטבר, כדי להפוך את סירובה של הנתבעת להיחשב כסירוב סביר ולפיכך אני דוחה את טענות הנתבעת ומוצא לנכון לקבל את טענות התובעים במלואן.

75. לפני סיכום - אומנם פרויקט תמ"א 38, נועד בראש ובראשונה להגן מפני רעידות אדמה, אך לא ניתן להתעלם מכך שהמלחמה האחרונה, והאיומים הביטחוניים שאיתם מתמודדים תושבי המדינה, המחישו באופן חד-משמעי את הצורך הדחוף במרחב מוגן תקני המגן מפני איום מתמשך של ירי רקטות, טילים וכטב"מים. תוספת של ממ"ד אינה בגדר מותרות אלא קו הגנה ראשון והכרחי, המעניק ביטחון מיידי ומציל חיים, ומאפשר שגרת חיים תחת איום. הצורך במיגון מפני איומים אלו הפך לחלק בלתי נפרד מהחוסן האזרחי, בדומה לצורך בחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

### סיכום

76. 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 התנגדותה של הנתבעת.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/524/2024

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

77. לפיכך, מתוקף סמכותי לפי חוק החיזוק אני נעתר לבקשת התובעים ומאשר ביצוע עבודות ברכוש המשותף בבית המשותף על פי תכנית תמ"א 38/2 אשר תבוצענה בהתאם להסכם ובהתאם להיתר בניה כדין.
78. הנתבעת תחתום על הסכם התמ"א, נספחיו וכל המסמכים מכוחו, בתוך 14 ימים ממועד מתן פסק הדין.
79. ככל שהנתבעת לא תחתום על הסכם התמ"א או על מי מנספחיו כאמור בסעיף 78 לעיל, אני ממנה בזאת את ב"כ הבעלים, עו"ד נעמה אריאל (מ.ר 12900) או את עו"ד אלעד אריאל (מ.ר 86919) 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 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.

### הוצאות ההליך

80. 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).



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/524/2024

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

81. תקנה 151(א) לתקנות, 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 ההוצאות 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). התקנות 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.

82. לאחר ששקלתי את מכלול השיקולים הרלוונטיים כמפורט לעיל, מצאתי לחייב את הנתבעת בהוצאות התובעים, בסך כולל של 15,000 ₪. הסכום ישולם על ידי הנתבעת לתובעים בתוך 60 יום מיום קבלת פסק הדין שאם לא כן, יישא הפרשי הצמדה וריבית מיום מתן פסק הדין ועד ליום התשלום המלא בפועל.

המזכירות תמציא העתק פסק הדין לבאי כוח הצדדים / לצדדים.  
ניתן היום, ה' ניסן תשפ"ו, 23 מרץ 2026, בהעדר הצדדים.

מאיר פורת  
המפקח על רישום מקרקעין