



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/553/2019

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
מאיר פורת

התובעים:

1	מנדלמן אביבית
2	מנדלמן תמיר
3	מנשה יעקב
4	דהן אורנה
5	אלגזי עליזה
6	גבאי אהובה
7	מנשה פואד
8	סוקולובסקי ילנה אילנה
9	רחמים שרה
10	הלפרין נורית
11	שולמן צביה
12	שחר אושרת
13	רחמים גיא
14	מור-רחמים יובל
15	רחמים יונה
16	רחמים עמוס
17	רחמים יגאל
18	אוסטרייך מלכה
19	אוסטרייך שלמה
20	שפושניקוב לב
21	שפושניקוב סבטלנה
22	סנדלר חיה
23	פאריק אלכסנדרה
24	פיטומץ אולגה
25	חנה אייל,

כולם באמצעות ב"כ עו"ד דוד פרנק ועו"ד גיל-עד זגר
הברזל 31, תל אביב - יפו



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקווה

מס' תיק: 6/553/2019

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

נגד

	1	2	3	4	5	הנתבעים:
	יורשי (עוזבון) המנוח שמאי שלמן ז"ל					
	סוציאנו אורית,					
	באמצעות ב"כ עו"ד יעקב פרטוש ועו"ד רינת אסף					
	איכילוב יצחק 18, פתח תקווה					
			בלחסן אברהם			
			בלחסן צפורה			
			שבטי ישראל 22 בני ברק			
					שמאי הכהן אורי	
					באמצעות ב"כ עו"ד יעקב פרטוש ועו"ד רינת אסף	
					איכילוב יצחק 18, פתח תקווה	

פסק דין

תביעה 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").

הצדדים להליך והרקע הדרוש לענייננו:

1. הצדדים להליך הם בעלים של דירות בבית המשותף ברחוב חכם יוסף 8 בפתח תקווה, הרשום בפנקס הבתים המשותפים והידוע כחלקה 356 בגוש 6375 (להלן: "הבית המשותף").
2. הבית המשותף, נבנה לפני למעלה מ-40 שנה. הוא מורכב ממבנה בן ארבע קומות, הכולל 12 דירות כמצוין בצו רישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים מתאריך כ"ג בטבת תשל"ח (2.1.1978).
3. התובעים הם הבעלים של תשע דירות בבית המשותף הרשומות בפנקס הבתים המשותפים כתתי חלקות: 2-6, 8-9, 11-12 (להלן: "התובעים").



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/553/2019

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

הנתבע 5, שמאי הכהן אורי, ירש את זכויותיו של המנוח שמאי סלמן ז"ל, הנתבע 1 והבעלים של תת חלקה 1 ואולם, זכויותיו אלה טרם נרשמו בלשכת הרישום (להלן: "הנתבע 5"). הנתבעת 2, סוציאנו אורית, היא הבעלים של תת חלקה 7 בקומה השלישית בבית המשותף (להלן: "הנתבעת 2"). הנתבעים 3 ו-4, בלחסן אברהם וציפורה, הם הבעלים של תת חלקה 10 בקומה הרביעית בבית המשותף (להלן: "הנתבעים 3 ו-4"), וכולם יחד ייקראו להלן: "הנתבעים".

4. כנטען בכתב התביעה, בתאריך כ' בתמוז תשע"ט (23.7.2019), התקשרו התובעים בהסכם עם חברת אפקט חיזוק מבנים 38 בע"מ ח.פ. 514935337 (להלן-"החברה היזמית") לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף (נספח ב' לכתב התביעה) (להלן-"ההסכם").

5. יצוין כבר עתה, כי בעקבות התערבות הגורמים התכנוניים, שונה ההסכם, ועיקריו כיום הם כי החברה היזמית עתידה לבצע עבודות הכוללות חיזוק ומיגון הבניין מפני רעידות אדמה, הגדלת השטח העיקרי של כל דירה ב- 10-8 מ"ר או הוספת ממ"ד ל-8 מתוך 12 הדירות, לפי העניין, וכן התקנת מערכת סולרית על גג הבניין, שיפוץ כללי למקלטים בקומת הקרקע, תתווסף לבניין מעלית, לובי הבניין והרכוש המשותף יחודשו, יערך פיתוח מקיף וגידור של קומת קרקע והגינה של הבניין וזאת בתמורה להצמדת גג הבית המשותף וזכויות הבניה הנוספות על פי תמ"א 38 לצורך בניית דירות על ידי החברה היזמית.

6. בתאריך י"ג באדר תש"פ (9.3.2020) התקיים דיון בתביעה. במעמד הדיון הוחלט, בין השאר, כי על התובעים להגיש לתיק המפקח על רישום מקרקעין "החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים" כהגדרתה בסעיף 1 לחוק החיזוק, זאת לאור העובדה כי נקבע דיון בוועדת ערר בשל התנגדויות שהגישו הנתבעים לביצוע פרויקט החיזוק בבית המשותף. כמו כן, הוחלט, כי על הנתבעים להגיש חוות דעת שמאי מקרקעין כתמיכה בטענתם בדבר פגיעה מהותית בזכויותיהם והעדר כדאיות כלכלית לעסקה בכללותה. חוות דעת זו עתידה הייתה להיות מוגשת בתוך 30 יום ממועד קבלת "החלטה מיום 09.03.2020". (להלן: "החלטה מיום 09.03.2020").



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/553/2019

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

7. בתאריך כ"א באלול תש"פ (10.9.2020), התקבל אישור בכתב מטעם ועדת המשנה לתכנון ובניה בפתח תקוה לפיו החלטת הועדה מתאריך ל' באב תש"פ (20.8.2020), שצורפה להודעת התובעים בתאריך י"ב באלול תש"פ (1.9.2020) כנספח 5, מהווה "החלטה לאשר בקשה בתנאים", כהגדרתה בסעיף 1 לחוק החיזוק (להלן: "**החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים**").

8. בתאריך ה' בטבת תשפ"א (20.12.2020), הגישו הנתבעת 2 והנתבע 5 – תצהירי עדות ראשית מטעמם (להלן: "**תצהיר עדות ראשית הנתבעת 2**" ו"**תצהיר עדות ראשית הנתבע 5**", בהתאמה) ובתאריך י"א בשבט תשפ"א (24.1.2021) הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם התובעים (להלן: "**תצהיר עדות ראשית התובעים**").

9. בתאריך י' באייר תשפ"א (22.4.2021) התקיים דיון הוכחות ונקבעו המועדים להגשת הסיכומים (להלן: "**פרטיכל דיון ההוכחות**"). יצוין כבר עתה, כי אף על פי שהנתבעים 3-4, לא הגישו תצהיר עדות ראשית מטעמם, אפשרתי להם להעיד עדות ראשית חלף תצהירם ולהיחקר לאחר מכן בחקירה נגדית.

10. סיכומים מטעם הנתבעים 3-4 התקבלו בתאריך א' בסיון תשפ"א (12.5.2021), וסיכומים מטעם הנתבעת 2 והנתבע 5 התקבלו בתאריך ט"ז בסיון תשפ"א (27.5.2021) (להלן: "**סיכומי הנתבעים**") ובתאריך ה' בתמוז תשפ"א (15.6.2021) התקבלו הסיכומים מטעם התובעים (להלן: "**סיכומי התובעים**").

טענות התובעים בקצרה

11. בשנת 2017 נחתם הסכם התקשרות ראשוני בין החברה היזמית לתובעים לביצוע עבודות החיזוק והתוספות הנלוות. התובעים ממתנינים זמן רב להוצאתו לפועל של הפרויקט ובידם רף ההסכמה הנדרש וכן ההחלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/553/2019

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

12. למרות שיתוף הנתבעים במידע לכל אורך שלבי תכנון הפרויקט שכלל הן את המגבלות התכנוניות והן את המגבלות הכלכליות, דרישתם של הנתבעים לקבל תמורות עודפות ביחס ליתר בעלי הדירות, פסולה. סירובם העיקש של הנתבעים לחתום על הסכם ההתקשרות והתנגדותם נובעים מטעמים פסולים שמטרתם להפעיל לחץ ולקבל תמורות עודפות מהיזם.

13. מכיוון שלא עלה בידי הנתבעים להוכיח מהם הנזקים שעלולים להיגרם בשל קידום הפרויקט, דין הבקשה למנות את באי כוח התובעים לחתום בשם הנתבעים על כל המסמכים הדרושים לצורך ביצוע העבודות ומימוש הפרויקט בבית המשותף להתקבל.

טענות הנתבעים בקצרה

14. לנתבעים אין התנגדויות עקרוניות לביצוע פרויקט החיזוק. הנתבעים מטילים ספק רב בכדאיות העסקה לאור העובדה שבתכנית המקורית לא נכללה הוספת ממ"ד ומרפסת שמש כנהוג בפרויקטים אחרים. משכך, ההסכם שהוצע חסר תועלת ולא מיטיב עם הצדדים.

15. התכנית המוצעת אינה שוויונית ואינה אחידה. זכויות הנתבעים נפגעות מהותית מאחר שהתמורה המתקבלת לדידם, נמוכה ופחותה לאין ערוך מהתמורה שמקבלות הדירות הממוקמות בצד המזרחי של הבית המשותף זאת מכיוון שבדירות אלו אין צורך לבצע שינויים פנימיים לאחר הוספת החדר או הממ"ד לפי העניין, ועבודות החיזוק.

16. מרבית התובעים הם אנשים מבוגרים שהסכימו לוותר על זכויותיהם ברכוש המשותף מחוסר בקיאות. לראיה, בתאריך כ"ח באדר תשע"ח (15.3.2018) חתמו התובעים על מסמך שהוגש לוועדה המקומית לתכנון ובניה, שבו הם מתנגדים ומוותרים על בניית ממ"ד. ראה נספח ב' לכתב ההגנה הנתבעים 3 ו-4.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/553/2019

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

17. התנגדות מצד הנתבעים לוועדת ערר המחוזית לתכנון ובניה, על כך שהחברה היזמית מקדמת תמ"א ללא בניית ממ"דים התקבלה ובדיון שנערך בתאריך י' בסיון תש"פ (2.6.2020) בנוכחות ב"כ הנתבעים ונציג החברה היזמית, קיבלה החברה היזמית היתר להוספת ממ"דים ל-8 מתוך 12 הדירות, ביניהם דירות הנתבעים.

18. לאחר הוספת הממ"דים הגישו הנתבעים התנגדות נוספת לוועדת ערר אחרי שנוכחו שהוספת הממ"דים גורמת לביטול חדר בתוך הדירה והפיכתו לשטח כלוא. החלון שהוצע כפתרון על ידי החברה היזמית – אינו מאפשר מגורים ראויים.

19. הנתבעים 3-4 הוסיפו כי הדירה מהווה מקור הכנסה לדמי השכירות, ואין להם כל מקור הכנסה אחר שיסייע להם. עבודות הַבְּנִיָה הצפויות להימשך למעלה משנתיים, תפגענה קשות בהכנסתם של הנתבעים מהדירה. החברה היזמית לא התחייבה ולא מוכנה לשלם לנתבעים דמי שכירות סדירים.

20. לטענת הנתבעים בסיכומיהם – בקשת החברה היזמית נעדרת היתר בניה סופי ועל כן דין הפרויקט להתבטל לאלתר.

דיון והכרעה

תכלית החוק

21. קודם שתפורט הכרעתי בטענות הצדדים, 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.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/553/2019

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

22. אין מחלוקת בדבר חשיבותו של פרויקט חיזוק בית משותף מפני רעידות אדמה שכן הוא נועד להצלת חיי אדם - הן של בעלי הדירות בבית והן של עוברי אורח - אשר עלולים להיפגע מקריסתו של בית בלתי מחוזק בעת רעידת אדמה. חשיבותו של פרויקט זה מתעצמת כאשר הוא כולל גם בניית ממ"ד, שעל חשיבותו במציאות הקיומית במדינת ישראל דומה שאין חולק.

23. תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38) אושרה בהחלטת ממשלה מתאריך ט"ז באדר ב תשס"ה (27.3.2005). מטרתה, לעודד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה והתאמתם לתקן הישראלי בעניין זה, המחייב מחודש ינואר 1980. מרבית המבנים שנבנו בישראל עד לשנת 1980 - ובכללם הבית המשותף מושא ההליך כאן - אינם עומדים בדרישות התקן הישראלי לעמידות מבנים מפני רעידות אדמה. בשים לב לכך שמדינת ישראל שוכנת באזור השבר הסורי-אפריקאי, שהוא 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.

24. 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: 6/553/2019

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

25. מושכלות יסוד הן שבבואנו לפרש הוראות חוק יש לתת להן פירוש שיביא להגשמת תכלית החקיקה (ע"א 9863/09 וויריאנט בע"מ נ' מדינת ישראל - האוצר, פס' 35 (16.3.2011)). 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 שעלולה לשאת במישרין או בעקיפין בנזקים שייגרמו בשל רעידת אדמה. עידוד בעלי הדירות לבצע עבודות חיזוק מכוח תמ"א 38 בא לידי ביטוי בקביעת הסדרים המפחיתים את הרוב הדרוש או קובעים מנגנון 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.

26. במסגרת התמ"א שני מסלולים אפשריים – האחד, חיזוק המבנה ללא הריסתו (הוא המסלול הרלוונטי לענייננו) והשני, חיזוק המבנה באמצעות הריסתו ובנייתו מחדש.

27. 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 שניתנה 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".

28. ברם, על-אף מטרתה של תכנית החיזוק, נקבע מנגנון אשר מאפשר לאזן בין הצורך הציבורי שבחיזוק בתים משותפים, לבין התנגדותם של בעלי דירות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/553/2019

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

בבית לתכנית. על האיזון אפשר ללמוד מסעיף 5 לחוק החיזוק 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 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...".

29. כאמור, סעיף 5 לחוק החיזוק קובע רף הסכמה נמוך מזה הדרוש על פי חוק המקרקעין, אשר או ביחס 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 נג' עגנון רוט נ' עגנון (נבו, 27.6.2016); רע"א 1002/14 דב שומרוני נ' אוהד קופמן, (נבו, 9.7.2014) (להלן – "עניין שומרוני")].



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/553/2019

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

30. 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, להתערב ולכפות על המיעוט את דעת הרוב, בהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 5(א) לחוק החיזוק.

31. 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, התשכ"ה-1965 (להלן: "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 או "החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים" כהגדרתה בסעיף זה. כך לשון הוראת סעיף 2(א) לחוק החיזוק: "מה זה הנקודתיים האלו? 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".

32. בע"א (מחוזי חי') 899-03-09 שרה קלצוק נ' צבי אורון, תק-מח 2010(2), 7135, 7142 (להלן-"פס"ד קלצוק") קבע כב' השופט יצחק כהן כך: "...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?



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/553/2019

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

33. עיון בנסח הרישום המרוכז שצורף לכתב התביעה (ראו נספח א) מעלה כי התביעה הוגשה בידי 9 מתוך 12 מדירות הבית המשותף אשר שיעור החלקים ברכוש המשותף הצמוד לדירותיהם הוא 75%. מכאן שהתביעה הוגשה ברוב שהוא למעלה מהדרוש על פי סעיף 5 לחוק החיזוק לצורך הגשת תביעה (רוב העומד על 2/3). יצוין כי אף הנתבעים אינם טוענים אחרת, ומשכך התובעים מחזיקים ברוב הדרוש.

האם בידי התובעים היתר בנייה כהגדרתו בסעיף 1 לחוק החיזוק?

34. בתאריך כ"א באלול תש"פ (10.9.2020), התקבל אישור בכתב מטעם ועדת המשנה לתכנון ובניה בפתח תקוה כי החלטת הועדה מיום ל' באב תש"פ (20.8.2020), שצורפה להודעת התובעים בתאריך י"ב באלול תש"פ (1.9.2020) כנספח 5, היא "החלטה לאשר בקשה בתנאים", כהגדרתה בסעיף 1 לחוק החיזוק (להלן: "החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים").

35. משכך, בידי התובעים היתר כהגדרתו בסעיף 1 לחוק החיזוק, ולמעשה מולאו שני התנאים המקדמיים.

נטל הראיה ונטל השכנוע מוטל על המתנגד, ובמקרה זה על הנתבעים, ועליהם להראות כי התנגדותם נובעת מטעמים אובייקטיביים ולא מטעמים סובייקטיביים

36. 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(א) לחוק החיזוק לחוק החיזוק (ובהתאם לו על המפקח ליתן לכל בעל דירה בבית המשותף אפשרות להשמיע את דבריו).

37. משמולאו תנאי הסף (הרוב הדרוש והיתר כהגדרתו בסעיף 1 לחוק החיזוק), ובטרם אדרש 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, וככלל, נטל הראיה ונטל השכנוע



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/553/2019

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

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)].

38. במקרים שבהם מתקיימים תנאי הסף, נטל הראייה ונטל השכנוע מועברים לכתפיו של הדייר המתנגד, שעליו להראות ולשכנע, מדוע יש לקבל דווקא את התנגדותו לביצוע הפרויקט.

39. 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").

40. 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)).

41. **ובמישם לענייננו** – הנתבעים מהווים 25% מבעלי הדירה, ונגדם יש רצון והסכמה של 75% מהדיירים בבית המשותף לביצוע הפרויקט. משכך, נטל הראייה ובמיוחד נטל השכנוע, מוטלים על כתפיהם של הנתבעים, ועליהם להראות כי התנגדותם היא אובייקטיבית.

בחינת טענות הנתבעים:

42. לנתבעים ארבע טענות עיקריות להתנגדותם לפרויקט. האחת עניינה בחוסר האפשרות להשתמש בדירה בזמן ביצוע הפרויקט והפחתת דמי השכירות הצפויה לה. השנייה עניינה בטענתם להעדר שיוויון בתמורות. השלישית עניינה במיקום הממ"ד ובהעדר מרפסות שמש לחלק מהדירות, והרביעית בכדאיות העסקה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/553/2019

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

43. אקדים ואומר כי חלק מהטענות שהעלו הנתבעים הן טענות שהן ביסודן "טענות תכנוניות" כגון: מיקום הממ"ד ויצירת חדרים לא תקינים, אוורור החדרים וכו'. המקום הראוי להעלות טענות אלו הוא בפני המוסדות התכנוניים שאז אפשר היה לשקול את הטענות ביסודיות וכן לבחון חלופות תכנון. בוודאי אין מקום להעלות טענות תכנוניות בפני המפקח על רישום מקרקעין, במיוחד כאשר אלו נדחו על ידי מוסדות התכנון, כפי שהתרחש בענייננו. בעת"מ (ת"א) 53123-03-14 שיין נ' ועדת הערר לתכנון ובניה ת"א (נבו, 1.1.15) נאמרו דברים הרלבנטיים גם לענייננו: טענותיה של העותרת ביחס למיקום הממ"ד הן תכנוניות גרידא, ובית-המשפט לא יתערב לכן בשיקול-הדעת של הגורמים המקצועיים – הוועדה המקומית, וועדת הערר שהיא גוף תכנוני בעל סמכות מקורית. כך נפסק בשורה ארוכה של פסקי דין, ובין היתר בעע"מ 3478/07 ביקל נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז מרכז ואח' [פורסם בנבו]: בית משפט זה חזר ופסק כי סמכות התכנון הופקדה בידיהם של גופי התכנון המנויים בחוק. במרחב שיקול הדעת הניתן להם, ועל יסוד הנחה שהם פועלים בתום לב ובמידה ראויה של סבירות, רשאית ומוסמכים אותם גופים לנוע כרצונם ועל פי שיקול דעתם. בית המשפט לא יתערב בפעילות של גופי התכנון אלא במקרה של פעולה שלא כחוק או בחוסר סמכות, שלא בתום לב או שלא בסבירות ראויה" (וראה גם עע"מ 402/03 עמותת העצמאים באילת (לשכת המסחר) נגד ועדת ערר מחוז דרום (פ"ד נח(3) 199,208).

חוסר יכולת להשתמש בדירה והפחתת דמי השכירות במהלך תקופת העבודות

44. לטענת הנתבעים בעקבות העבודות שייעשו בדירותיהם אי אפשר יהיה להשתמש בהן במהלך תקופת ביצוע העבודות וככל שניתן יהיה להתגורר בהן יוכלו לדרוש בגינם דמי שכירות מופחתים.

45. אומנם, יש להניח כי ביצוע עבודות בתוך הדירה וברכוש המשותף עלול להשפיע – ולו באופן זמני- על איכות המגורים בדירה (ובבית המשותף בכלל). עם זאת, מדובר בבעיה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/553/2019

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

שהיא אינהרנטית לפרויקטים של תמ"א 38 מסוג עיבוי וחיזוק [(המפקח על המקרקעין
חולון) 489/19 חסיד ישורון פרזנה נ' הדר יצחק, בפסקה 74 (נבו 21.04.2021)].

46. וכן, עלינו לזכור כי מדובר בעבודות הנעשות לסירוגין, בשעות מסוימות ובפרקי זמן
קצובים שנקבעו בהסכם. כך למשל בהסכם נקבע באופן מפורש כי שעות העבודה של
הפרויקט יימשכו עד לשעה 19:00 בערב בימי חול ועד לשעה 14:00 בימי ערב שבת וחג
(ראו סעיף 11.22 להסכם).

47. לאחר ששמעתי את העדויות ועיינתי בהסכם, איני סבור כי תישלל לחלוטין האפשרות
לעשיית שימוש בדירות הנתבעים במהלך כל ביצוע העבודות. לא שוכנעתי כי לא ניתן
יהיה להתגורר בדירות כלל בעת ביצוע העבודות (ראו תשובת הנתבעת 2 בעניין
זה בעמ' 6 לפרוטוקול דיון ההוכחות בשורות 33 עד 46).

48. מרבית העבודות המתוכננות הן עבודות שעתידות להתבצע מחוץ לדירות וחלקים
מהדירות שנהרסים ונבנים מחדש, מצומצמים יחסית. היזם מתחייב לשמור כל
העת על דרכי הגישה לבית המשותף וכו' (סעיף 11.18 להסכם).

49. יתירה מכך, חזקה שאין המחוקק משחית מילותיו לריק (עע"מ 4105/09 עיריית
חיפה נ' עמותת העדה היהודית הספרדית בחיפה, פס' 46-47 (נבו, 2.12.2012);
בג"ץ 4031/94 ארגון "בצדק" נ' ראש ממשלת ישראל, פ"ד מ(5) 1, 64-65
(1994); דנ"א 2308/15 פקיד השומה רחובות נ' אילנה דמארי ואח', בפסקה 32 (נבו,
12.9.17)). המחוקק מצא לנכון לקבוע בסעיף 5(ב1) לחוק החיזוק מתי חייב יזם ליתן
מגורים חלופיים לבעל דירה. לא נטען, וממילא לא הוכח כי הנתבעים נמנים על
האוכלוסייה הרלבנטית ועומדים בתנאים הרלבנטיים, כהגדרתם בסעיף, ועל כן לא
מצאתי כי הנתבעים זכאים למגורים חלופיים או לתשלום שכר דירה לתקופה
הרלוונטית.

50. אף אם אניח, לטובת הנתבעים, כי שכר הדירה אכן יפחת בעקבות העבודות, יהא מקום
לבחון מהו החלק הנובע מאובדן השימוש לעומת ההפחתה הנובעת מההפרעה הכרוכה
בעבודות. מכל מקום, יש לשער כי עם סיום ביצוע העבודות והשבחת הדירה באמצעות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/553/2019

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

הרחבתה ושיפוץ הרכוש המשותף, הנתבעים יוכלו לגבות שכ"ד גבוה יותר ויהא בכך לפצותם על אובדן ההכנסה החלקי והזמני.

51. מכל מקום, הפגיעה בדירה במהלך ביצוע העבודות, ככל שתהא, אינה ייחודית לנתבעים דווקא, ולכן ומשהסכימו רוב בעלי הדירות לביצוע הפרויקט בתנאי ההסכם, לא זכאים הנתבעים לפיצוי אחר מזה שנקבע בו (ככל שנקבע), מה עוד שהדבר יהיה הפלייה אסורה לטובת הנתבעים, ומשכך אני דוחה טענה זו.

העדר שיוויון בתמורות

52. טענת היעדר שוויון בתמורות, 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. כאשר יש לזכור כי בענייננו, השוויון הרלוונטי הוא השוויון המהותי ולא דווקא השוויון הכלכלי [עש"א (מחוזי ת"א) 13039-12-20 ניסני נ' חביב בפסקה 60 (נבו, 26.04.2021)].

53. נקודת המוצא היא כי מטבעו של בית משותף הכולל דירות בקומות שונות בעלות הבחנות אינהרנטיות, 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".

54. יש להדגיש כי בפס"ד קלצוק לעיל, ציין כבוד השופט יצחק כהן בהסתמכו על פרשת צודלר (רע"א 93/7112 צודלר נ' יוסף פד"יי מח 550) כי "חוק החיזוק" יצר משטר מיוחד אשר מחייב בחינת זכויות הצדדים מזווית שונה מהרגיל. במקרים של תביעות מסוג זה קיימת התנגשות בין זכות הרוב להשתמש בקניינם כדי לשפר את מצבו של הבית מחד גיסא, לבין זכות המיעוט מכוח זכויותיו הקנייניות המבקש לחסום את הרוב, מאידך גיסא. מאחר ש"הגנה קניינית" עלולה לחסום יוזמות לביצוע שינויים בבית



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/553/2019

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

לרבות יוזמות שנועדו להשיא הנאות לרוב בעלי הדירות ועלולות לגרום לתופעות בלתי רצויות סבור בית המשפט כי יש מקום לזנוח את "הגנת הקניין" לטובת "הגנת החבות" שמשמעותה היא כי אם המיעוט יוכיח כי בשל פעולות החיזוק נגרם לו נזק אזי הוא יהא זכאי לסעד של פיצויים אך לא יהא בכך כדי למנוע את העבודות.

55. לכל דירה בבית משותף יכולת רווח שונה, בין היתר לאור מיקומה בבית המשותף, רמת תחזוקתה, מצבה הפיזי והתכנוני ועוד. אך יש לזכור כי מטרתו העיקרית של פרויקט תמ"א 38 היא חיזוק הבית מפני רעידות אדמה ולא השאת רווחיו של בעל דירה כזה או אחר.

56. כאמור, בהחלטה מתאריך 09.03.2020, ניתנה לנתבעים הוראה להגיש חוות דעת שמאי מקרקעין כתמיכה בטענתם בדבר פגיעה מהותית בזכויותיהם. חוות דעת זו הייתה אמורה להיות מוגשת בתוך 30 יום ממועד קבלת "ההחלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים", קרי, לכל המאוחר עד לתאריך כ"ב בתשרי תשפ"א (10.10.2020). אלא שכאמור, הנתבעים לא פעלו בהתאם להחלטה ולא המציאו חוות דעת שמאית שתמוך בטענתם.

57. כך למשל, בפרטיכל דיון ההוכחות לא הסבירה הנתבעת 2 מדוע לא הגישה חוות דעת של שמאי להוכחת טענותיה (ראו עמוד 5 לפרטיכל דיון ההוכחות שורות 34-39). וכן, בהמשך עדותה, כשנשאלה הנתבעת האם היא יכולה להוכיח שמה שמציעים לה מפלה אותה לעומת אחרים – ענתה בשלילה (ראו עמוד 9 לפרטיכל הדיון שורות 10-12).

58. נטל ההוכחה מוטל על הטוען לחוסר שוויון בתמורות. עליו להוכיח את טענתו על ידי הגשת חוות דעת וראיות שיש בהן כדי לתמוך בטענתו. אין לקבל טענות לחוסר שוויון, כאשר אלו לא הוכחו כדבעי.

59. מה גם שאין מחלוקת כי תוספת מעלית לבית משותף בן ארבע קומות תגדיל משמעותית את ערכה של דירה בקומה רביעית (ללא מעלית) - כדוגמת דירתם של הנתבעים 3-4 - לעומת ערכה של דירה בקומה ראשונה (ללא מעלית). לטעמי, פרשנותם של הנתבעים כי מתקיים "אי שוויון בתמורות" מחייבת בחינה שמאית מורכבת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/553/2019

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

ומשלא עמדו בנטל ההוכחה המוטל עליהם, חרף ההזדמנות שניתנה להם, יש לדחות את טענתם.

60. לסיכום נושא זה - במקרה שלפניי, לא עלה בידי הנתבעים להוכיח כי בעל דירה מסוים בבית המשותף, אשר שווה להם במיקומה של דירתו, צפוי לקבל תמורה עודפת במסגרת הפרויקט ואיני מקבל את טענת הנתבעים כי קיים חוסר שוויון בתמורות.

כניסה לממ"ד מתוך חדר השינה והוספת מרפסת שמש

61. בעניין כניסה לממ"ד מתוך חדר השינה יודגש כי אף אם לא ניתן "לייצר" כניסה עצמאית לממ"ד איני סבור כי יש בכך כדי להביא לאיון הפרויקט, לא כל שכן, מקום שבו לא הוכח על ידי הנתבעים כי קיימת חלופה תכנונית טובה יותר.

62. בעת ביצוע פרויקט תמ"א 38 אי אפשר להתחשב במכלול האילוצים של כל הדירות וליצור תכנית "אופטימלית" שתשתלב היטב בתכנון הפנימי של כל דירה ודירה. [המפקח על המקרקעין חולון] 489/19 חסיד ישורון פרזנה נ' הדר יצחק, בפסקה 72 (נבו 21.04.2021)]. אין מדובר בפגיעה מהותית שיש בה כדי להביא לביטול הפרויקט בכללותו ואף לא להתנייתו בתנאים, במיוחד כאשר נעשה ניסיון לבוא לקראת הנתבעים, אך אלו סירבו (ראו למשל נספח י' לסיכומי התובעים).

63. כך גם דרישת הנתבעים כי דירותיהם ישופצו כתנאי לחתימתם על ההסכם אינה מקובלת עלי מכל וכל. הנתבעים לא הציגו כל ראייה, כי דירתו של בעל דירה אחרת בבית המשותף, תשופץ (ראו למשל עמ' 6 לפרטיכל דיון ההוכחות שורות 26-27). הנתבעים אף לא הסבירו, מדוע יש להפלותם לטובה, אל מול שאר בעלי הדירות, אשר חתמו זה מכבר על ההסכם.

64. אשר למרפסות השמש - לא נסתרה העובדה כי מבחינה תכנונית, עקב הפקעת שטח משותף לטובת הרשות אי אפשר להוסיף לדירות מרפסות שמש לבית המשותף. משכך, דרישת הנתבעים או התניית חתימתם על ההסכם בהוספת מרפסת שמש, בטלה מעיקרה ואני מקבל את טענות התובעים בעניין זה (ראו בסעיפים 27-28 לתצהיר עדות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/553/2019

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

ראשית התובעים). יודגש כי לאף אחת מהדירות לא עתידה להתווסף מרפסת שמש כך שדווקא קבלת טענות הנתבעים, ייצרו חוסר שוויון בין בעלי הדירות שאין לאפשרו.

65. למעשה, במהלך דיון ההוכחות נשאלו הנתבעים, האם יש בידם הוכחה כלשהי, לכך שהם מופלים לרעה אל מול שאר בעלי הדירות בבית המשופף, אך כל הנתבעים הודו כי אין להם כל הוכחה לכך (ראו למשל עמ' 9 לפרטיכל דיון ההוכחות שורות 10-12; עמ' 7 לפרטיכל דיון ההוכחות שורות 9-10). כפי שהובהר לעיל, משעמדו התובעים להוכיח את התקיימות תנאי הסף (הרוב הדרוש והיתר כהגדרתו בסעיף 1 לחוק החיזוק) עובר נטל ההוכחה לכתפיהם של הנתבעים. לצורך עמידה בנטל זה, אין להסתפק בהרהורי לב, במחשבות או בשמועות שאין להן ביסוס. יש להציג ראיות המגובות באסמכתאות.

66. למעלה מהצורך יצוין כי בפרטיכל הדיון שהתקיים בוועדת ערר המחוזית בתאריך י' בסיון תש"פ (2.6.2020) שצורף לבקשה לעיכוב הליכים שהגישה הנתבעת 2 בתאריך ט"ז בסיון תש"פ (8.6.2020), לאחר החלטת הועדה להוספת הממ"דים, אישר ב"כ הנתבעת 2 והנתבע 5 בפני יו"ר הועדה כי "בכפוף לתיקון אין יותר התנגדויות במישור הקנייני ואין יותר צורך במפקחת" (ראו עמוד 25 לפרטיכל שורות 22-25).

67. למרות זאת, במכתב ההתנגדות נוסף לבקשה להיתר מהתאריך כ"ח בתמוז תש"פ (20.7.2020), ציין ב"כ הנתבעת 2 והנתבע 5 בסעיף 11 כי "מפאת הזמן הקצר שנדרשו המתנגדים להגיש את התנגדותם, לא עלה בידם לצרף חוות דעת הנדסית כדי לתמוך בטענותיהם..." ראה נספח ג' לתצהיר עדות ראשית נתבעים 2 ו-5.

68. למעשה, לרשות הנתבעים עמדו חודשים רבים, מהמועד שבו ניתנה החלטה בעניינם בתאריך י"ג באדר תש"פ (9.3.2020), ועד למועד הגשת התנגדותם האחרונה לבקשה להיתר, לדאוג ולהמציא חוות דעת שמאי מטעמם בתמיכה לטענות שהעלו בדבר פגיעה בזכויותיהם והעדר שוויון בתמורות.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/553/2019

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

69. לפיכך, הנתבעים אינם נפגעים בשל חוסר שוויון בתמורות. נהפוך הוא, דווקא דירות הנתבעים זכאיות לממ"ד מתוקף היותן בעורף הבית שהרי הוספת הממ"דים התאפשרה לאור התנגדותם בפני הועדה המחוזית שהייתה זו שהחליטה היכן ימוקמו.

70. לא עלה בידי אף אחד מהנתבעים להוכיח כי בעל דירה מסוים בבית המשותף צפוי לקבל תמורה עודפת במסגרת הפרויקט ולכן אין אני מקבל את טענת הנתבעים כי התמורה המתקבלת מהוספת הממ"ד בדירותיהם היא נמוכה ופחותה לעין שיעור משאר הדירות או כי על החברה היזמית לבנות להם מרפסות שמש ולשפץ את דירתם.

בדאיות העסקה

71. 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 תמורה 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")

72. כן ראו בעניין זה את עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' עודד, 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 לזם, 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)".



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/553/2019

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

73. 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) 17295-01-12 **אסתר נחמיאס-מתוק נ' עמנואל סמולק**, בפסקה 9 (נבו, 02.04.2012)].

74. **במיושם לעניינו** – אין מחלוקת כי בסיום פרויקט החיזוק, עם התכנית החלופית שהציעה החברה היזמית (ראו נספח י' לסיכומי התובעים), יעלה שווי דירות הנתבעים והתוצאה הכלכלית עם חידוש התשתיות הקיימות כיום.

75. הנתבעים מתייחסים בטעות לפרויקט התמ"א כעסקה רגילה שמטרתה מקסום רווחיהם הכלכליים. כך למשל מעדותה של הנתבעת 4, בעלת דירה בקומה הרביעית בבית המשותף (ללא מעלית כאמור) התרשמתי כי העומד לנגד עיניה הוא האינטרס הכלכלי הסובייקטיבי ולא חיזוק הבית המשותף. (ראו פרטיכל דיון ההוכחות עמוד 9 שורות 10-12 ושורות 29-32) אך כאמור, בסיסו של חוק החיזוק, אינו מקסום רווחים אישי, אלא חיזוק בתים משותפים העומדים בתנאי החוק כך שיש להעדיף את התכלית אשר מגשימה את החוק.

76. נוסף לכך את העובדה כי הנתבעים לא הציגו 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. לפיכך גובר משקל זכותם של התובעים, יתר דיירי הבית המשותף, על מערך זכויותיהם של הנתבעים שלא עמדו בנטל הוכחת טענותיהם ולא עמדו בהחלטה בתיק דנן מתאריך י"ג באדר תש"פ (9.3.2020). לפיכך, נדחית טענתם זו.

77. 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**



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/553/2019

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

קניינית, גם כשזו נפגעה על ידי הזולת... ואם כך, הרי שמקל וחומר הוא הדין בענייננו, במקום בו זכותו של בעל הקניין מוגבלת בדין, במסגרת הסדר קונקרטי שקבע המחוקק. בפרט כשעסקינן בזכותו הקניינית של בעל דירה בבית משותף, אשר חולשתה היחסית הוכרה בפסיקה זה מכבר.

78. עמדה על כך כבוד השופטת ד' ברק ארז בעניין שומרוני: "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 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).

79. לפני סיום אציין כי טענות הנתבעים שהועלו בסיכומיהם בקשר להעדר יריבות ובקשר להיתר הבנייה, הן בגדר הרחבת חזית אסורה שאין לדון בהן. הכלל הרחב המקובל במשפטנו אוסר באופן עקרוני על הרחבת חזית או שינוי חזית. משמעות הדברים היא שכתבי הטענות תוחמים את גבולות המחלוקת בין הצדדים, ועל המשפט להתנהל בתוך המסגרת העובדתית והמשפטית שהותוותה בכתבי הטענות [ע"א 2976/12 בר אל נ' קאופמן בר אל נ' קאופמן, בפסקה 15 (נבו, 23.11.2014); ע"א 1653/08 ליפץ נ' בנק לאומי לישראל בע"מ, בפסקה 5 (נבו, 4.7.2011)].

80. נוכח כל האמור לעיל, אין באף אחת מהטענות כשלעצמה, וגם במשקלן המצטבר, כדי להפוך את סירובם כסביר ולפיכך אני דוחה את טענת הנתבעים



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/553/2019

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

לחוסר שוויון ולהעדר תום לב, ושאר טענותיהם כמפורט לעיל ומוצא לנכון לקבל את טענות התובעים במלואן.

סיכום

81. לפיכך, מתוקף סמכותי לפי סעיף 5 (ב) לחוק החיזוק אני נעתר לבקשת התובעים ומאשר ביצוע עבודות ברכוש המשותף בבית המשותף על פי תכנית חיזוק אשר תבוצענה בהתאם להסכם ובהתאם להיתר בניה כדין.

82. אני מסמיך בזאת את עו"ד שמואל סף להתקשר ולחתום בשם כל הנתבעים על המסמכים הדרושים לביצוע ומימוש פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף על פי ההסכם והיתר הבניה. בכלל זאת, לחתום בשם הנתבעים על ההסכם, הנספחים לו, ייפוי כוח, ההסכמים עם רוכשי הדירות החדשות, בקשות לרישום הערות אזהרה לטובת החברה היזמית ולפקודתה 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.

הוצאות ההליך

83. אשר להוצאות ההליך, נקודת המוצא בפסיקת הוצאות, היא כי בעל דין שזכה בהליך, יזכה בהוצאות שהוציא לשם קידום ההליך, כאשר הדבר נועד למנוע חסרון כיס של הזוכה, להרתיע תובעים בכוח מנקיטת הליכי סרק ולעודד נתבעים בכוח להימנע מהתגוננות סרק, כאשר 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' (28.12.2020).
פאירפלאי בע"מ, בפסקאות 9-11 (נבו) 28.12.2020.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/553/2019

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

84. תקנה 151(א) לתקנות סדר הדין האזרחי התעש"ט-2018 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 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 סדר הדין האזרחי לתקנות).

85. 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.

86. 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.

87. בתקנה תקנה 155 לתקנות נקבע:

"155. (א) בית המשפט יפסוק הוצאות משפט, ובלבד שבעל הדין פירט בסיכומי טענותיו באופן מפורש ומפורט את הוצאות המשפט כפי שנדרשו לצורך ההליך וצירף מסמכים התומכים בכך.
(ב) סכום הוצאות משפט יהיה צירופם של כל ההוצאות שהוצאו בעין ושנדרשו להליך כפי שיורה בית המשפט.
(ג) השופט שנתן את ההחלטה יורה על הוצאות המשפט, זולת אם הדבר נבצר ממנו."

88. התקנות משקפות את הפסיקה שנהגה קודם לכניסתן לתוקף, תוך שינוי אחד משמעותי שלפיו ברירת המחדל היא חיוב בהוצאות, כאשר על בית המשפט להצביע על טעמים מיוחדים שלא לעשות כן.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/553/2019

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

89. ובמיושם לענייננו - לאחר ששקלתי את מכלול השיקולים הרלוונטיים כמפורט לעיל, לאחר שנתתי דעתי למכלול נסיבות העניין, אני מחייב את הנתבעים בהוצאות התובעים ובשכ"ט עו"ד באופן הבא:

א. הנתבעת 2 תישא בהוצאות ההליך ובשכ"ט עו"ד בסך של 6,000 ₪.

ב. הנתבעים 3 ו-4 יישאו יחד ולחוד בהוצאות ההליך ובשכ"ט עו"ד בסך של 6,000 ₪.

ג. הנתבע 5 יישא בהוצאות ההליך ובשכ"ט עו"ד בסך של 6,000 ₪.

סכום שלא ישולם בתוך 45 יום מיום קבלת פסק הדין יישא הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה (25.09.2019) ועד התשלום המלא בפועל.

המזכירות תמציא העתק פסק הדין לבאי כוח הצדדים / לצדדים, בדואר רשום עם אישורי מסירה.
ניתן היום, ד' אלול תשפ"א, 12 אוגוסט 2021, בהעדר הצדדים.

מאיר פורת
המפקח על רישום מקרקעין
פתח תקווה