



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/207/2023

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
ארז שטיינברג

תובעים	
1. אמיר חיה	
2. אמיר משה	
3. לחמן גיורא	
4. לחמן יפה	
5. שריקי מוריס	
6. שריקי קולט	
7. אדלר חנה	
8. כהן גדז' אלן אלי	
9. גריצר חיותה	
10. וייס נעמי	
11. רונן רן	
12. נסים צחי	
13. נסים רות	
באמצעות ב"כ: עו"ד סופרסקי עדי ו/או מיכאלי סיגל גינדי כספי ושות', עורכי דין רח' מצדה 6, בני ברק	

נגד

נתבעים	
1. אבן זוהר יאיר	
2. גורן ורד	
באמצעות ב"כ: עו"ד סמוראי רון רח' בן גוריון 1, בני ברק	

פסק דין

- 1
- 2 זוהי תביעה שהגישו בעלים של דירות בבית משותף למתן צו המאשר ביצוע פרויקט תמ"א 38 מסוג
- 3 הריסה ובניה מחדש של הבית המשותף תוך חיזוקו מפני רעידות אדמה, לנוכח סירובם של הנתבעים
- 4 - בעלים של דירה אחרת בבית המשותף, לביצוע הפרויקט.

רקע עובדתי וההליך

- 5
- 6 1. עסקינן בבית משותף ברחוב אחד העם 6 בהרצליה, הבנוי על מקרקעין הידועים כחלקה 28
- 7 בגוש 6536 ובו 9 דירות (להלן: "הבית המשותף").
- 8 2. התובעים הם בעלים של 8 דירות מתוך 9 הדירות שבבית המשותף. הנתבעים הם הבעלים של
- 9 הדירה הנותרת, אשר ממוקמת בקומה השלישית בבית המשותף ושטחה (הרשום) הוא 92.8
- 10 מ"ר (להלן: "דירת הנתבעים"). דירת הנתבעים רשומה בפנקס הבתים המשותפים כתת
- 11 חלקה מספר 9. לדירת הנתבעים מוצמד גג בשטח (רשום) של 95.10 מ"ר (מסומן באות יא'),



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/207/2023

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

- 1 גג עליון מעל חדר היציאה לגג בשטח של 4.70 מ"ר (מסומן באות יג'), חניה (מסומנת באות ו')
2 ו-12/86 מהרכוש המשותף בחלקים בלתי מסוימים.
- 3 ביום 27.10.2021 התקשרו התובעים בהסכם עם חברת אלמוג כ.ד.א.י בע"מ (להלן: "**החברה**
4 **היזמית**") לביצוע עבודות הריסה והקמה מחדש של הבית המשותף בהתאם להוראות תמ"א
5 38/2 (להלן: "**ההסכם**" ו-"**הפרויקט**") (ר' נספח 3 לתצהירי התובעים).
- 6 4. במסגרת ההסכם התחייבה החברה היזמית להרוס את הבניין הקיים ולהקים תחתיו בניין
7 חדש העמיד מפני רעידות אדמה וירי טילים בן 6 קומות, ובו 22 דירות חדשות, אשר מתוכן 9
8 דירות תוקצנה לבעלי הדירות הנוכחיים בבית המשותף. על פי ההסכם חולקו הדירות
9 הקיימות של בעלי הדירות לשלושה טיפוסים בהתאמה לשטחן המדוד על פי היתר הבניה כך
10 שכל דירה מטיפוס מסוים תקבל דירת תמורה בשטח אחיד: תתי חלקות 2, 5 ו-8 יקבלו דירה
11 בשטח של 86.39 מ"ר, תתי חלקות 1 ו-4 יקבלו דירה בשטח של 106.86 מ"ר, ותתי חלקות 3
12 ו-6 יקבלו דירה בשטח של 99.93 מ"ר. עוד הוסכם כי כל בעל דירה יקבל דירה הממוקמת
13 קומה אחת (או יותר) מעל לקומה בה מצויה דירתו הנוכחית. הדירות החדשות יכללו כמובן
14 ממ"ד ויתווספו להן מרפסות שמש בשטחים שבין 10 ל-12 מ"ר, כמו כן, יוצמד לכל אחת
15 מהדירות מקום חניה אחד (שאינו במתקן חניה) בחניון התת-קרקעי העתיד להיבנות מתחת
16 למבנה החדש (יוער כי אלו נתוני בסיס ולבעלי הדירות אפשרות לשנותן **בתשלום** באופן
17 פרטני). נוסף על כך הוסכם כי דירת הנתבעים ותת חלקה מס' 7 (דירת משפחת וייס ורונו) –
18 סוג דירות מטיפוס זה – שלהן צמוד גג עליו ניתן לבנות חדר, יהיו זכאיות לקבל תוספת שטח
19 אחידה בשטח של **20.5 מ"ר** שתמוקם בשתי קומות או יותר מעל לקומה בה מצויה דירתם
20 הנוכחית (חמישית או שישית).
- 21 5. ביום 15.8.2023 אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה את הבקשה למתן היתר בניה
22 להריסת הבית והקמתו מחדש בכפוף לתנאים (ר' נספח 4 לתצהירי התובעים). יצוין כי
23 הפרויקט המתוכנן בבית המשותף דן צפוי להיות מבוצע יחד עם הריסתו ובנייתו מחדש של
24 הבניין הסמוך המצוי ברחוב אחד העם 8 וצפוי לכלול מרתף חניה משותף לשני הבניינים.
- 25 6. בתמצית ייאמר, כי הנתבעים מתנגדים לפרויקט ומסרבים לחתום על ההסכם בטענה
26 שהתמורות המוצעות לבעלי הדירות בכלל, ולהם בפרט – אינן ראויות ומקפחות. הנתבעים
27 הדגישו כי דירת התמורה שהוצעה להם אינה 'הולמת' ומתעלמת משטחה המדוד 'האמיתי'
28 של הדירה, משווי הגג הצמוד לדירתם ומזכויות בניה בלתי מנוצלות המוקנות להם. לטענתם,
29 מדובר בפגיעה קשה ומהותית בקניינם, כמו גם בהפרה של עקרון שוויון התמורות ביחס ליתר
30 בעלי הדירות בבית שכן, להערכתם, הפגיעה הכלכלית שתיגרם להם מסתכמת בכ-1.2 מיליון
31 ש"ח (הפער בין שווי הדירה המוצעת לבין שווי הדירה המגיע להם, לשיטתם). לטענתם,
32 הפרויקט גם אינו כדאי כלכלית לבעלי הדירות ומשקף רווח יזמי מופרז של החברה היזמית



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/207/2023

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

- 1 על חשבון בעלי הדירות. נוסף לכך הלינו הנתבעים על כך שמודרו מהליך המו"מ מול החברה
2 היזמית וכן שהערבויות בפרויקט אינן מספקות.
- 3 7. משכך, הוגשה תביעה זו ביום 9.10.2023 על ידי התובעים בבקשה שאשתמש בסמכותי לפי
4 סעיף 5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008
5 (להלן: "חוק החיזוק") ואחייב את הנתבעים לחתום על ההסכם עם החברה היזמית ולחלופין
6 לאפשר לבאי כוחם לחתום על ההסכם בשמם.
- 7 8. ביום 16.4.2024 התקיים לפניי דיון קדם משפט במסגרתו נדונו רשימות בקשות שהוגשו
8 בעניין גילוי מסמכים מצד הנתבעים ובעניין היפוך סדר הבאת הראיות מצד התובעים. בדיון
9 זה, הגיעו הצדדים להסכמה דיונית שייתרה את הצורך במתן החלטה ביחס לסוגיית
10 המסמכים (ר' שו' 23-31 בעמ' 7 לפרוטוקול קדם המשפט), כך שנותרה להכרעה סוגיית היפוך
11 סדר הבאת הראיות בלבד.
- 12 9. ביום 18.4.2024 ניתנה החלטה בעניין סדר הבאת הראיות. בתמצית, נדחתה בקשת התובעים
13 להיפוך סדר הבאת הראיות ונקבע כי התובעים יגישו ראיותיהם תחילה ולאחר מכן יגישו
14 הנתבעים את ראיותיהם תוך מתן אפשרות לתובעים להגשת ראיות משלימות. במסגרת
15 ההחלטה נקבע לוח זמנים להגשת הראיות (ר' החלטה ונימוקיה מאותו היום).
- 16 10. בהתאם לכך, הגישו התובעים תצהירי עדות ראשית של התובע 3 מר גיורא לחמן ושל מר בני
17 שילון מטעם החברה היזמית. כן הוגשו מטעם התובעים חוות דעת מומחה של שמאי
18 המקרקעין מר יונתן לוי והנדסאית אדריכלות גב' אורלי כשדאי. יצוין כי לתיק הוגשה - על
19 פי רשות שניתנה - גם חוות דעת משלימה של השמאי לוי מיום 5.8.2024.
- 20 11. הנתבעים הגישו תצהיר עדות ראשית של נתבע 1 מר יאיר אבן זוהר, וכן שתי חוות דעת מומחה
21 של שמאי המקרקעין מר עוזי אוחנה (אחת העוסקת בניתוח הפרויקט, והשנייה בתמורה
22 הראויה לדירת הנתבעים), וחוות דעת מומחה של המודד מר ודים פישביין.
- 23 12. בישיבת ההוכחות שהתקיימה ביום 16.12.2024 נחקרו עדי ומומחי הצדדים (למעט המודד
24 פישביין שהתובעים ויתרו על חקירתו) (פרוטוקול הדיון מיום זה ייקרא להלן: "פרוטוקול
25 ההוכחות").
- 26 13. הצדדים הגישו את סיכומיהם בכתב להלן אביא את עיקרי טענותיהם.

עיקרי טענות התובעים

- 27
- 28 14. לטענת התובעים דין התביעה להתקבל. התובעים ציינו כי מדובר בפרויקט חיוני לחיזוק מבנה
29 ישן מפני רעידות אדמה וירי טילים, וכי הנתבעים לא הוכיחו שהפגיעה בהם מהותית דיה כדי
30 לא לאשר את הפרויקט. התובעים הטעו כי על פי הפסיקה תכלית חוק החיזוק אינה השאת
31 התמורות לבעלי הדירות אלא מימוש האינטרס הציבורי בדבר חיזוק ומיגון בתים משותפים



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/207/2023

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

- 1 מפני רעידות אדמה, והתמריצים הכלכליים לבעלי הדירות הם רק אמצעי להשגת מטרה זו.
- 2 התובעים הבהירו כי הם מחזיקים ב-8 מתוך 9 הדירות בבניין ובלמעלה מ-86% מהרכוש
- 3 המשותף, ובכך התקיימו כל התנאים הדרושים בחוק החיזוק להגשת תביעה לפני המפקח,
- 4 לרבות קבלת אישור הועדה המקומית לביצוע הפרויקט. במקרה זה, על פי הפסיקה, עובר נטל
- 5 ההוכחה לכתפי המתנגד להוכיח את טעמי התנגדותו לאי אישור הפרויקט.
- 6 15. התובעים טוענים כי טענות הנתבעים בדבר חוסר כדאיות כלכלית של הפרויקט מבחינת בעלי
- 7 הדירות – שגויות, ולא עלה בידיהם להוכיחן. ראשית נטען כי הנתבעים לא הוכיחו כי קיימת
- 8 חלופה תכנונית טובה או אחרת לביצוע הפרויקט, וטענת הנתבעים התמקדה ברווחיות
- 9 'מופרזת' של הפרויקט בלבד. אשר לטענת הרווחיות צוין כי על פי חוות הדעת של שמאי
- 10 התובעים, הרווח הצפוי לחברה היזמית מהפרויקט עומד על 15.9% לאחר תיקון טעויות
- 11 בחישוב (בשיעור שאינו שונה מהותית לפני שנתגלו טעויות החישוב). שיעור זה הוא שיעור
- 12 רווח גבולי שאינו יכול להכיל הענקת תמורות נוספות. לעומת זאת, שמאי הנתבעים טען
- 13 שהרווח הצפוי בפרויקט עומד על 62%, אך התובעים טוענים כי שמאי הנתבעים התבסס על
- 14 נתונים שגויים בחישוב ההכנסות הצפויות לחברה היזמית מהפרויקט. לטענתם, השגיאות
- 15 כוללות חישוב חסר של שטחי המרתפים בפרויקט ומכאן של עלות בנייתם; קביעת מקדם
- 16 שווי של 10% לדירות ברחוב פנימי (כגון: רחוב אחד העם) מול רחוב ראשי (רחוב הדר) בניגוד
- 17 לנתוני העסקאות ששמאי הנתבעים עצמו הציג; וכן התעלמות מעקרון השוליות הפוחתת
- 18 אותו קבע שמאי הנתבעים בחוות דעתו.
- 19 16. התובעים מדגישים כי תובעים 10 ו-11 שהם הבעלים של דירת הגג השכנה (תת חלקה 7)
- 20 ושנתוני דירותיהם (מקור ותמורה) דומים לאלה של הנתבעים - הסכימו לפרויקט. עובדה זו,
- 21 מעידה, לכל הפחות, שמדובר בתמורה סבירה. עוד מדגישים התובעים כי גם הנתבעים עצמם
- 22 מודים שקניינם לא צפוי להיפגע בעקבות הפרויקט אלא דווקא צפוי להיות מושבח, שכן לפי
- 23 חוות הדעת השמאית מטעם הנתבעים, אין מחלוקת ששווי דירת התמורה של הנתבעים (נכון
- 24 למועד הקובע לשומה), יהיה גבוה בלפחות 400,000 ש"ח משווי דירתם המקורית, באופן
- 25 המשקף עלייה של 10.5% מערכה הנוכחי. על רקע נתון זה, מדגישים התובעים כי התנגדות
- 26 הנתבעים לפרויקט אינה נובעת מפגיעה קניינית בהם אלא משום שהם מצפים שהפרויקט
- 27 ישביח את קניינם יותר ממה שהוא כבר צפוי להיות מושבח, אלא שטעם זה אינו טעם סביר
- 28 המצדיק התנגדות לביצועו של הפרויקט.
- 29 17. לשיטת התובעים נפלו שגיאות נוספות בחוות הדעת של שמאי הנתבעים בנוגע לחישוב
- 30 התמורה המגיעה לנתבעים. כך, למשל, הנתבעים דורשים לקבל בתמורה את מלוא שטח
- 31 דירתם על פי מדידה בפועל (106.43 מ"ר) אך נוסחת התמורה הרלוונטית והמוסכמת לגבי כלל
- 32 הדירות (במצב הקיים) היא שטח המדוד של הדירות לפי היתר הבניה, והנתבעים עצמם טענו
- 33 בעבר ששטח דירתם על פי ההיתר הוא 99.4 מ"ר בלבד, כך שנתון זה אינו יכול להיות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/207/2023

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

- 1 במחלוקת; גם דרישת הנתבעים לקבל מקדם אקוויוולנטי של 0.33 עבור כל מ"ר בשטח הגג
2 המוצמד שגויה ואינה מבוססת שכן המקדם הנכון הוא 0.2 עבור כל מ"ר בשטח הגג כפי
3 שהוצע לנתבעים; הדרישה לקבל מקדם שווי עבור שטח הגג שמעל חדר היציאה לגג אף היא
4 שגויה שכן מדובר בשטח חסר ערך; כך גם הדרישה לקבלת תמורה של 9.46 מ"ר עבור זכויות
5 בנייה בלתי מנוצלות על הגג לוקה בפגמים חמורים, שכן מדובר ב"חדר תאורטי" שלא נבנה
6 מעולם ואילו שמאי הנתבעים חישב את ערכו כאילו מדובר בחדר בנוי; כן בוצעה טעות בוטה
7 בחישוב זכויות הבנייה על ידי הכללת שטח היטל המדרגות בניגוד מפורש לתקן שמאי מס' 9
8 הקובע כי אין לכלול את שטח היטל המדרגות העולות למפלס העליון.
- 9 18. התובעים דוחים את טענת הנתבעים לחוסר שוויון בתמורות וטוענים כי נוסחת התמורה
10 בהסכם זהה ואחידה לכל טיפוסי הדירות בבית המשותף. בהתאם לנוסחה זו, דירות 'רגילות'
11 ללא הצמדת גג מקבלות שטח תמורה זהה לשטחן המדוד של הדירות על פי היתר הבנייה
12 הקיים בתוספת מרפסת, ואילו שתי הדירות שאליהן מוצמד גג (דירת הנתבעים ותת חלקה 7)
13 מקבלות את אותה תמורה (שטח דירה על פי היתר) ובתוספת 20.5 מ"ר לכל אחת משתי
14 הדירות. לטענת התובעים הקביעה לפיה בסיס חישוב התמורה ייעשה על פי שטח הדירות
15 הבנוי כחוק ומדוד בהיתר הבניה, מתיישבת עם הוראות הדין שלפיהן אין מתחשבים במתן
16 תמורות בשטחים שחורגים מהיתר הבניה. התובעים מוסיפים ומציינים כי כל יתר הדירות
17 בבית 'הקריבו' שטחים מתוך התמורות המגיעות להם על מנת להגדיל את גודל דירת התמורה
18 שהוצעה לנתבעים בשטח האמור, רק כדי שהנתבעים יסכימו לפרויקט. לטענתם, השוויון
19 הנדרש בפרויקטים לפי תמ"א 38 הוא שוויון מהותי-כמותי ולא כלכלי, ובמקרה דנן אין כל
20 פגיעה בשוויון במובנו זה. אשר לטענות בדבר טיב הערבויות נטען כי אלו נטענו בעלמא ולא
21 הוכח כי ההתנגדות לתנאי הערבויות היא סבירה.

עיקרי טענות הנתבעים

- 22
- 23 19. הנתבעים טוענים כי דין התביעה להידחות. לטענתם, הם מעוניינים בביצוע הפרויקט ואף
24 פעלו לקדם את ביצועו לאורך השנים, אולם התנאים המוצעים על ידי החברה היזמית
25 לדירתם הייחודית הם מקפחים, יוצרים חוסר שוויון בתמורות בין הנתבעים לבין יתר בעלי
26 הדירות, ופוגעים באופן קשה בקניינם. בנסיבות אלו, אימוץ עמדת רוב בעלי הדירות וכפיית
27 הפרויקט על הנתבעים היא עריצות הרוב על המיעוט.
- 28 20. הנתבעים מדגישים כי לדירתם צמוד גג עם זכויות בנייה לא מנוצלות, ולטענתם דירת
29 התמורה המוצעת (דירה בשטח של 120.43 מ"ר) אינה לוקחת בחשבון את מלוא שטח הדירה
30 הקיימת לפי מדידה בפועל (106.43 מ"ר) אלא רק לפי ההיתר (99.4 מ"ר), ומכאן שמוצעת
31 לנתבעים תוספת שטח של 14 מ"ר בלבד. לטענת הנתבעים בהצעת דירת התמורה לא ניתן
32 משקל מספק לשטח המדוד בפועל של דירתם (שלא נסתר), לשווי הגג המוצמד בשטח של 97.9



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/207/2023

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

- 1 מ"ר, ולזכויות הבנייה הבלתי מנוצלות של 23 מ"ר נוספים על הגג. על כן דורשים הם קבלת
2 מקדמי אקוויוולנטיות גבוהים יותר עבור הדירה.
- 3 21. לטענת הנתבעים אין לקבל את טענת החברה היזמית לרווחיות נמוכה. תחילה משום שאין
4 מדובר בשיקול רלוונטי המצדיק פגיעה בנתבעים, ושנית, מפני שעל פי חוות דעת השמאי
5 מטעמם הטענה לגופה אינה נכונה. לשיטת השמאי אוחנה, הפרויקט צפוי להניב רווח גבוה
6 לחברה היזמית, באופן המאפשר חלוקת תמורות הוגנת וסבירה יותר של הרווחים מהפרויקט
7 עם בעלי הדירות. מכאן, שניתן לשפר באופן ניכר את התמורות לבעלי הדירות מבלי לפגוע
8 בכדאיות הפרויקט.
- 9 22. בנוגע לטענת אי-שוויון בתמורות, הנתבעים טוענים כי התובעים כלל לא סתרו את הנתונים
10 שהציגו ולפיהם 'מופחת' משטח דירת הנתבעים 19.12% בשטח אקוויוולנטי לעומת יתר
11 הדירות בבניין שמהן 'מופחת' שטח בשיעורים נמוכים הרבה יותר (בין 2.26%-7.75%) ולפיכך
12 יש לקבלם ללא ערעור. לטענת הנתבעים קיים חוסר איזון בין התמורות הניתנות לבעלי
13 הדירות ומן הראוי היה לערוך טבלת איזון ולאזן את הפערים בשטחי תמורה או בתשלומי
14 איזון. הנתבעים עמדו על כך שהגישה העדכנית בפסיקה תומכת בכך שראוי שיתקיים גם
15 שוויון בערך הכלכלי המתווסף לכל דירה כתוצאה מהתמורות אותן קיבלה, כך שגם אם
16 נוסחת התמורה זהה לטיפוסי הדירות, אין להתעלם מהפגיעה הכלכלית הייחודית הנגרמת
17 לנתבעים, והכל כפי שנותח על ידי השמאי מטעמם.
- 18 23. הנתבעים הוסיפו וציינו כי התובעים לא ערכו בדיקות כלכליות מטעמם והלכו 'באופן עיוור'
19 אחרי הצעת החברה היזמית ומצגיה, כן מידרו התובעים את נתבע 1 משיבות הקשורות
20 לקידום הפרויקט. הנתבעים טענו שהערבויות בפרויקט אינן מספקות ונמוכות באופן קיצוני
21 מהמקובל, כך, למשל, ערבות השכירות שניתנה היא ל-24 חודשים בלבד בעוד שתקופת הבניה
22 על פי ההסכם היא ל-32 חודשים עם אפשרות להארכה. בנוסף, ערבות הבדק בסיום ההסכם
23 עומדת על סך של 60,000 ש"ח בלבד בעבור 9 דירות, ערבות נמוכה באופן בלתי מקובל.
24 בנסיבות אלו, מבקשים הנתבעים לא לאשר את הפרויקט בתנאים הנוכחיים, או לחלופין
25 לחזור ולבחון את התמורות המוצעות להם בהתבסס על הערכת שמאי שימונה מטעם המפקח.

דיון והכרעה

- 26
- 27 24. אין מחלוקת בין הצדדים כי מתקיימים בענייננו התנאים המקדמיים לביצוע פרויקט חיזוק,
28 ובכלל זאת, שאכן נדרש לחזק את הבית המשותף בהיותו מבנה הבנוי שלא על פי תקן
29 לעמידות מבנים מפני רעידות אדמה, שהתובעים מהווים את הרוב הדרוש להגשת התביעה,
30 וכן שניתנה החלטה על מתן היתר בתנאים כדין לביצוע הפרויקט כהגדרתה בסעיף 1 לחוק
31 החיזוק.
- 32 25. על-כן, נותרו לפנינו שלוש שאלות עיקריות שבמחלוקת:



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/207/2023

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

- 1 • האחת, האם נוכח חוסר שוויון בתמורות בין בעלי הדירות לבין הנתבעים התנגדות
- 2 הנתבעים לפרויקט מוצדקת ועל כן אין לאשר את ביצועו;
- 3 • השנייה, האם הפרויקט אינו כדאי כלכלית לבעלי הדירות שכן קיימת 'רווחיות עודפת'
- 4 לחברה היזמית;
- 5 • השלישית, האם נפלו פגמים נוספים בהתנהלות התובעים או בתנאי הערבויות שבהסכם
- 6 המצדיקים את אי אישורו של הפרויקט.
- 7 26. אדון בשאלות אלו כסדרן.

שוויון בתמורות

- 9 27. לטענה זו של הנתבעים שני פנים. הפן האחד הוא כי בשל מאפייניה הייחודיים של דירתם –
- 10 דירה בעלת גג צמוד שלה זכויות בניה בלתי מנוצלות הם זכאים לדירה חדשה גדולה יותר או
- 11 בשווי גבוה יותר מזו שהוצעה להם במסגרת ההסכם, והפן השני הוא כי משטח דירת התמורה
- 12 המוצעת לנתבעים 'מופחת' לכאורה שטח אקוויוולנטי בשיעור גבוה יותר לעומת יתר הדירות
- 13 בבית שלהן 'מופחת' שטח בשיעור נמוך יותר.
- 14 28. כפי שנקבע בפסיקה, נטל הראייה להראות כי קיים חוסר שוויון בתמורות, מוטל על הדייר
- 15 הטוען זאת, ובנסיבות שבהן המתנגד הוא מתנגד יחיד מקרב כל בעלי הדירות הנטל להוכיח
- 16 את טעמי התנגדותו הוא נטל כבד יותר מהרגיל (עש"א (מחוזי ת"א) 50506-09-19 **סיגל יעל**
- 17 **נ' עמנואל באומלשפינר** (פורסם בנבו 15.1.2020).
- 18 29. עוד נקבע, כי כלל האצבע לעניין שוויון בתמורות בפרויקט חיזוק לפי תמ"א 38 הוא שוויון
- 19 'מהותי-כמותי' ולא שוויון 'כלכלי', דהיינו יש לבחון האם בעלי הדירות מקבלים תוספת שווה
- 20 במהותה מבחינת היקף השטחים המתווספים לדירותיהם, בהבדל מדומות בשוויון או
- 21 בתוספת הערך שהן מוסיפות לכל אחת מהדירות (עש"א (מחוזי ת"א) 13039-12-20 **ניסני נ'**
- 22 **חביב** (פורסם בנבו 24.6.2021); עש"א (מחוזי ת"א) 32926-01-22 **ישראל ניצה נ' יהב רון**,
- 23 (פורסם בנבו 15.06.2022).
- 24 30. אמנם, בפסק הדין ברע"א 5108/23 **אייזן נ' ברנרד ואח'** (פורסם בנבו 16.11.2023), ציין כב'
- 25 השופט י' כשר כי השאלה כיצד יש לבחון את הפרת עקרון השוויון בפרויקט תמ"א – שוויון
- 26 'כמותי-מהותי' (השוואת תוספת המטרים) או שוויון 'כלכלי' (השוואת השווי הכלכלי הצומח
- 27 לכל בעל דירה) היא שאלה הראויה לבחינה, ברם, ונכון לעת הזו – שאלה זו טרם הוכרעה על
- 28 ידי בית המשפט העליון, ועל כן המבחן הכמותי-מהותי שהושרש בפסיקת בית המשפט
- 29 המחוזי עודנו עומד בעינו. מעבר לכך יצוין כי בית המשפט העליון קבע והבהיר באותה פרשה
- 30 שאין צורך להכריע בין שתי הגישות במקרה שבו ניתנות דירות תמורה שונות לבעלי דירות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/207/2023

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

- 1 מוצא שונות (ר' רע"א 4443/22 פרץ נ' שוחט (פורסם בנבו 7.8.2022) שגם בו נקבעו דברים
- 2 דומים).
- 3 31. עוד אציין בהקשר זה כי כבר בפסיקה קודמת של בית המשפט המחוזי הובהר שיש לבחון את
- 4 נושא השוויון בתמורות בין שווים ולא בין שונים (עש"א (מחוזי ת"א) 48996-10-18 מזל כלב
- 5 נ' בן אורי (1973) חברה לעבודות ציבוריות ובניין (פורסם בנבו 9.12.2018); (עש"א (מחוזי
- 6 ת"א) 32926-01-22 ישראל ניצה נ' יהב רון (פורסם בנבו 15.6.2022).
- 7 32. לענייננו, השמאי אוחנה מטעם הנתבעים ציין בחוות דעתו כי שווי דירת הנתבעים נכון למועד
- 8 הקובע הוא 3,820,000 ש"ח (ר' עמ' 55 לחוות דעתו השניה), וכי שווי דירת התמורה המוצעת
- 9 לנתבעים על פי ההסכם הוא 4,215,000 ש"ח (ר' עמ' 60 לחוות דעתו השניה). כלומר אף לשיטת
- 10 המומחה מטעם הנתבעים דירת הנתבעים צפויה להיות מושבחת בכמעט 400,000 ש"ח.
- 11 ולפיכך, אין חולק כי ערכה של דירת הנתבעים יעלה כתוצאה מהפרויקט. אלא מאי? לטענת
- 12 השמאי אוחנה לו התובעים או החברה היזמית היו נותנים משקל ראוי ומתאים לכלל נתונה
- 13 של דירת הנתבעים שווי דירת התמורה הראויה לשיטת השמאי צפוי היה להיות 5,450,000
- 14 ש"ח (עמ' 59 לחוות הדעת השניה – מצב 1). ועל כן הפגיעה הכלכלית היחסית בדירת הנתבעים
- 15 המגולמת בפרויקט עומדת על סך של 1,235,000 ש"ח (4,215,000 - 5,450,000). אלא ששוויון
- 16 בפוטנציאל הרווח של כל דירה בבית המשותף איננו המבחן הרלוונטי לבחינת "שוויון
- 17 בתמורות".
- 18 33. כאמור, אין חולק כי הדירות להן צמוד הגג – דירת הנתבעים ותת חלקה מס' 7 (דירת משפחת
- 19 וייס ורון) שנתונהן הרשומים דומים כמעט לגמרי, מקבלות תוספת שטח של 20.5 מ"ר
- 20 לשטח הדירה המדוד על פי ההיתר, וכן מרפסת שמש בשטח של 10-12 מ"ר וחניה צמודה
- 21 בחניון התת קרקעי. דירת התמורה לנתבעים אף תמוקם 3 קומות מעל מיקום הדירה
- 22 המקורית בקומה השישית בבניין החדש ודירת התמורה לתת חלקה 7 תמוקם בקומה
- 23 החמישית - שתי קומות מעל לקומה הנוכחית. במובן זה, התמורה המתווספת לדירת
- 24 הנתבעים מבחינה מהותית וכמותית אחידה וזהה לדירות מאותו הטיפוס, ועל כן לא מצאתי
- 25 כי קיימת אפליה לרעת הנתבעים במובן המהותי-כמותי.
- 26 34. כאמור לעיל, הצדדים הגישו במסגרת הליך זה חוות דעת שמאיות נוגדות לעניין התמורה
- 27 הראויה לדירת הנתבעים וחלק ניכר מדיון ההוכחות כמו גם מטיעוני הצדדים הוקדש
- 28 למחלוקת השמאית האם מקדם אקוויוולנטי של 0.2% עבור שטח הגג וכלל הזכויות הנלוות
- 29 הוא בגדר תמורה ראויה לנתבעים, אם לאו. אלא שלא מצאתי טעם להידרש בפרוט למחלוקת
- 30 זו כדי להגיע למסקנה כי הנתבעים אינם צפויים להיפגע באופן מהותי מאישור הפרויקט,
- 31 לרבות מטעמי אי שוויון בתמורות. ואנמק.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/207/2023

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

35. ראשית, לאור מהותו ותכליתו של חוק החיזוק, אני סבור שמיקוד הדיון בסוגית פוטנציאל
הרווח לבעלי הדירות, ועריכת בחינה שמאית מורכבת ומדוקדקת עבור התמורה
המקסימאלית המגיעה לכל אחד מבעלי הדירות בפרויקטים מעין אלו, כפי שטענו הצדדים
בפניי, מחטיאה את תכלית פרויקט החיזוק ועלולה להכשיל פרויקטים ואת המטרה
הציבורית שלשמה חוק חוק החיזוק.
36. התרשמתי כי הנתבעים, אשר אינם מתגוררים בדירה בעצמם ומשכירים אותה לאחרים (שוי'
6-5 בעמ' 35 לפרוטוקול ההוכחות) מתייחסים בטעות לפרויקט התמ"א כעסקה רגילה
שמטרתה מקסום רווחיהם הכלכליים ולא חיזוק הבית המשותף. אולם, מטרתו העיקרית של
פרויקט תמ"א 38 הוא חיזוק הבית מפני רעידת אדמה ולא השאת רווחיו האישיים של בעל
דירה כזה או אחר, כפי שנקבע בעמ"מ 7381/15 ש. דורפברגר נ' עודד (פורסם בנבו,
30.10.2016): "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."
37. על כן, האינטרס הפרטי של בעלי הדירות במקסום רווחיהם נדחה מפני האינטרס הציבורי
שבחיזוק הבית המשותף מפני רעידות אדמה (ר' עש"א (מחוזי ת"א) 17295-01-12 אסתר
נחמיאס-מתוק נ' עמנואל סמולק, בפסקה 9 (פורסם בנבו, 02.04.2012)). לא כל שכן, מקום
בו אין מחלוקת שדירת התמורה לנתבעים תהיה שווה כלכלית הרבה יותר משווי דירתם
הנוכחית בכ-400,000 ש"ח, לכל הפחות.
38. שנית, וכפי שעמדתי על הדברים לעיל, אין חולק כי דירת הנתבעים זוכה במסגרת הפרויקט
לתוספת שטח אחידה ושוויונית של 20.5 מ"ר עבור שטח הגג הצמוד והזכויות הנלוות -
בדומה לדירה הטיפוסית הדומה לה (תת חלקה 7), כך שדירת התמורה לנתבעים צולחת את
המבחן המהותי-כמותי, שהותווה בפסיקה. כמו כן, מעיון בהסכם התמ"א ובחומר שהוצג
לפניי התרשמתי כי התובעים (והחברה היזמית) נקטו בשיטה סדורה, הוגנת ושוויונית ביחס
לחלוקת דירות התמורה לכל טיפוס דירות (ר' עמודים 3-4 להסכם, נספח 3 לתצהירי
התובעים).
39. שלישית, שומת מקרקעין אינה בגדר מתמטיקה צרופה, ויש בה מרכיב לא מבוטל של שיקול
דעת, שעשוי להוביל לקביעות שמאיות שונות זו מזו. ובמילים אחרות: אין נוסחה מתמטית
לקביעת שווי דירת הנתבעים באופן שבו הקלדת נתונים בצד אחד של המשוואה תוביל למספר
מוחלט בצדה האחר של המשוואה. בענייננו, התרשמתי כי לכל היותר, יש בין שמאי הצדדים
מחלוקת מקצועית המביאה אותם לתוצאה שמאית שונה, אך לא שוכנעתי על בסיס האמור
בחוות דעת שמאי הנתבעים כי קביעת מקדם אקוויוולנטי בשיעור של 0.2% עבור הגג הצמוד



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/207/2023

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

- 1 והזכויות נלוות כשיטת שמאי התובעים היא בלתי ראויה ובלתי סבירה, משנמצא לה בסיס
2 מקצועי אמין הנסמך, בין היתר, על עסקאות השוואה רלוונטיות (עמ' 26-27 לחוות דעת לוי;
3 שו' 3-9 בעמ' 22 לפרוטוקול ההוכחות).
40. רביעית, חזקה כי לו באמת תוספת השטח האמורה לדירת הנתבעים הייתה מביאה לפגיעה
5 מהותית וקשה בקניין הנתבעים - לא היו בעלי הדירה הדומה (תת חלקה 7) מסכימים לתנאי
6 ההסכם ולאובדן מקדמי השווי, שלכאורה מגיעים להם. בהקשר זה, יש להקפיד גם כי לא
7 יינתן לבעל דירה המתנה את הסכמתו לפרויקט החיזוק 'גמול מופרז' כדי שלא לעודד תופעות
8 של סחטנות. יוזכר, כי התובעים - בעלי הדירות 'הרגילות' - היו מוכנים ללכת כברת דרך
9 משמעותית לקראת בעלי דירות הגג וויתרו על חשבונם מתוך שטחי התמורה המגיעים להם
10 על מנת להגדיל את תוספת השטח עבור הנתבעים (סעיף 21 לתצהיר שילון; סעיפים 10-11
11 לתצהיר לחמן; שו' 22-24 בעמ' 7; שו' 6-8 בעמ' 13 לפרוטוקול ההוכחות).
41. חמישית, נוסף לכך את העובדה כי הנתבעים לא הציגו תכנית חליפית קונקרטי ובה ביצוע
12 לפרויקט תמ"א 38 בבית המשותף שלפיה קיים יזם אחר שמוכן לבצע את פרויקט החיזוק
13 בכלל, ולתת לנתבעים תמורות גבוהות יותר בהיקפן מאלו שמוצעות להם על ידי החברה
14 היזמית הנוכחית, בפרט (ר' למשל תשובות מר אבן זוהר בעדותו לפני שו' 8-33 בעמ' 38
15 לפרוטוקול ההוכחות).
42. על יסוד כל הנימוקים לעיל, ובהתחשב בנטל המוטל על הנתבעים, לא שוכנעתי כי התמורה
17 המוצעת לנתבעים אינה שוויונית ופוגעת בזכויותיהם הקנייניות של הנתבעים, לא כל שכן
18 באופן מהותי, עד כדי הצדקת אי אישור הפרויקט.
43. הפן השני של טענת העדר השוויון בתמורות מתבסס על הטענה כי 'ההפחתה' בשטח
20 האקוויוולנטי המוצע לנתבעים גבוהה משמעותית ביחס ל-'הפחתה' לשאר הדירות (ר' טבלה
21 עמ' 54 לחוות דעתו השניה של השמאי אוחנה). טענה זו של הנתבעים בדבר הפחתות בשטחים
22 נסמכת בעיקרה על טענות בדבר אי דיוק ומדידות שגויות המביאות לחוסר שוויון (לשיטת
23 התובעים שטח דירת הנתבעים הוא 99.4 מ"ר, ולשיטת הנתבעים שטח הדירה הוא 106.43
24 מ"ר).
44. תחילה אציין כי על פי ההסכם נקבעה שיטת מדידה אחידה ביחס לכל הדירות, קרי, נקבע כי
26 שטחן של דירות המוצא יימדד על פי שטחן בהיתר הבניה ושטח דירות התמורה יימדד לפי
27 שיטת המדידה העדכנית הקבועה בצו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974 (להלן:
28 "צו המכר").
29
45. עוד הובהר בהסכם כי לבעלי הדירות ידוע כי שטח דירותיהם על פי מדידה שנעשתה בפועל
30 גדול יותר משטחן המדוד על פי ההיתר ובעלי הדירות הצהירו מפורשות כי אין להם טענות
31 בעניין (ר' בסעיף 'ההגדרות' בהסכם נספח 3 לתצהירי התובעים), כך שבעת החתימה על
32



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/207/2023

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

- 1 ההסכם מדידת שטחי דירות המוצא ונוסחת ההמרה לפיה יחושבו שטחי דירות התמורה
- 2 החדשות הוצגו בשקיפות לבעלי הדירות, הם היו מודעים לנושא המדידה וחישבו השטחים,
- 3 והסכימו לשיטה שנבחרה.
- 4 46. כפי שהעיד לפניי מר שילון מטעם החברה היזמית נוסחת הקצאת שטחי דירות התמורה היא
- 5 פרי "הסכמה מסחרית" בין התובעים לבין בעלי הדירות לאחר שנלקחו בחשבון אילוצים
- 6 רלוונטיים שונים (ר' שו' 26-33 בעמ' 11, שו' 1-2 בעמ' 12 לפרוטוקול ההוכחות).
- 7 47. כידוע, תנאיו המסחריים של הסכם לביצוע פרויקט מורכב מעין זה נגזרים משורה ארוכה של
- 8 פרמטרים, לרבות: מצבו של הבית, היקף הפרויקט, עלות הבנייה, שווי הזכויות הנמכרות על
- 9 ידי בעלי הדירות למול התמורות להם זכאים בעלי הדירות, שווי הדירות החדשות ומידת
- 10 הביקוש בשוק לדירות החדשות, עלות מימון הפרויקט ועוד ועוד.
- 11 48. על כן, בפסיקה נקבע כי סמכותו של המפקח להתערב בתנאי החוזה לו נתנו הסכמתם הרוב
- 12 המוחלט של בעלי הדירות בבית המשותף היא מצומצמת (ראו בעש"א (מחוזי חיפה) 5280-
- 13 07-15 פרחי נ' מנור (פורסם בנבו, 18.1.2016), שם נפסק כי: "הסמכות לאשר את ביצוע
- 14 העבודות, בניגוד לדעת מיעוט בעלי הדירות בבית המשותף, אינה סמכות לנסח את החוזה
- 15 במקום הצדדים או לרדת לעומקם של כל סייגיו ותנאיו. בהליך לפי סעיף 5 לחוק החיזוק,
- 16 מוטל על המפקח על רישום המקרקעין לבחון את סבירות החוזה, וככל שהוא סביר, לאשר
- 17 את ביצוע העבודות."
- 18 49. בת"א (מחוזי ת"א) 15577-06-21 בכר נ' י.ע.ז ואנשי העיר תמ"א 2 בע"מ, (פורסם בנבו
- 19 5.1.2022) קבעה כב' השופטת ל' ביבי כך: "לא קיימת אפשרות בדין לאכוף על היזם 'הר
- 20 כגיגית' הוראות הסכם שונות מאלו המוצעות על ידו, אלא, שכל שהוראות ההסכם המוצע
- 21 על ידו לא תעמודנה במתחם הסבירות או במבחנים שהותוו בפסיקה (ראו לעניין זה הפסיקה
- 22 בעניין שומרוני), הרי שהמפקח לא יכפה את ההסכם על הדייר המסרב לביצוע הפרויקט,
- 23 ופועל יוצא מכך, הפרויקט לא יצא לפועל."
- 24 50. בענייננו, מצאתי את נוסחת הקצאת שטחי דירות התמורה הקבועה בהסכם כמתווה סביר
- 25 ולא מקפח. לדעתי, אין כל פגם בכך שחישבו התמורות במסגרת פרויקט תמ"א 38 ייעשה על
- 26 פי שטח דירות המוצא כפי שהוא מדוד בהיתר הבניה, במיוחד כשמדובר בשיטת מדידה
- 27 אחידה לכל הדירות, שלא נעשתה 'במחשכים' אלא שוקפה לבעלי הדירות בצורה הוגנת והם
- 28 הסכימו לכך. זאת ועוד, אין כל חובה בדין לחשב את שטחי דירות המוצא על פי מדידה של
- 29 מודד מוסמך ובהתאם לכללי צו המכר דווקא, כך שחוות הדעת מטעם הנתבעים (המודד ו'
- 30 פישביין) שמדד את דירת הנתבעים בלבד, ומצא כי שטחה הוא 106.43 מ"ר – איננה רלוונטית
- 31 לענייננו ואיננה מעידה על פגם בהסכם או בנוסחת הקצאת דירות התמורה. החשוב הוא
- 32 כאמור שבסיס החישוב נעשה בשיטת מדידה שוויונית אחידה ושקופה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/207/2023

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

51. עוד אציין כי על פי הראיות שהוצגו לפני שוכנעתי כי השטח המדוד על פי היתר הבניה של דירת הנתבעים הוא 99.43 מ"ר (זאת לפי תצהיר כשדאי שלא נסתר בחקירה הנגדית), וכן בהתאם לתשריט המדידה שצורף לבקשת הנתבעים למתן היתר לבניית חדר על הגג שלפיו שטח דירת הנתבעים הוא 99.4 מ"ר (נספח 7 לתצהיר התובעים, ור' גם שו' 21-23 בעמ' 36 לפרוטוקול ההוכחות).
52. לאור האמור, כאשר המסד העובדתי עליו התבסס השמאי אוחנה בקביעת טבלת "פערי השטחים" בדירות התמורה, הוא או שגוי - לאור נתוני שטח הדירה על פי היתר הבניה כפי שהוכחו לפניי, או שאינו רלוונטי - שטחה המדוד בפועל של הדירה, לא שוכנעתי בנכונות הטענה בדבר אי שוויון בתמורות בהיבט 'הפחתת השטחים'.
53. ממילא, גם לא הוצגה תכנית חליפית של יזם אחר המוכן לתת לבעלי הדירות בבית נוסחת הקצאת דירות תמורה התואמת את עמדת הנתבעים.
54. לפיכך, משלא נמצא בסיס לטענת העדר השוויון בתמורות, גובר משקל זכותם של התובעים - יתר דיירי הבית המשותף, על זכויותיהם של הנתבעים שלא עמדו בנטל הוכחת טענותיהם, וזאת כאשר אין ספק כי במבט כולל הפרויקט המוצע מיטיב עם בעלי הדירות בבית המשותף, משביח את דירותיהם ומקדם את טובתם ואת טובת הציבור.

כדאיות כלכלית

55. טענות הנתבעים לעניין חוסר כדאיות כלכלית לכלל בעלי הדירות בפרויקט בשל רווחיות 'מופרזת' של החברה היזמית - נדחות, כפי שאפרט להלן.
56. בחינת כדאיותה הכלכלית של עסקת תמ"א 38, נבחנת 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 לכישלונו.
- עמד על דברים אלו בית המשפט העליון בע"א 3511/13 שורצברגר נ' מרין (פורסם בנבו 24.7.2024), בציינו את הדברים הבאים: "על בית המשפט 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 לכישלונו. חיזוק לגישה זו ניתן למצוא גם בתקן הרלבנטי של מועצת שמאי המקרקעין, המגדיר אמות מידה לבדיקה שמאית של תכניות פיננסי ובינוי וקובע עקרון מנחה ביחס לבדיקת התמורה לבעלי הדירות, לפיו: "הבדיקה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/207/2023

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

- 1 הכלכלית... תבחן את השאלה האם בעלי הדירות מקבלים את המינימום הסביר והאם
2 התמורה המוצעת כדאית כלכלית בהתחשב, בין השאר, ברווח היזמי ובנתוני הפרויקט...
3 עמדה דומה מציג נמדר בספרו, בו הוא הטוען כי המבחן לכדאיות העסקה הינו, למעשה,
4 "מבחן שווי התמורה של הדירה החדשה": "לכאורה בפרויקט כזה... לא מוטלות על
5 הדיירים עלויות כלשהן... ולכן התוצאה הכלכלית עשויה להיות רק חיובית וזאת בנוסף
6 לחידוש התשתיות של כל הסביבה שהדיירים כולם יהנו מהן. עם זאת, נראה כי המחוקק
7 רואה חשיבות לכך שבסופו של דבר הפרויקט יצמיח הטבה כלכלית לדיירים, ואם שווי
8 הדירה החדשה שיקבלו יהיה דומה או קטן מהשווי הנוכחי של הדירה שנועדה להריסה כי
9 אז תהיה זו סיבה סבירה לסירוב הדייר להסכים לפרויקט".
- 10 57. בעניין עש"א (מחוזי ת"א) 69335-06-23 נעם ניר נ' דוד נאור (המנוח) (פורסם בנבו, 24.1.2024)
11 (להלן: "עניין נעם ניר"), ציין בית המשפט המחוזי כי עסקת פינוי ובינוי – דומה במהותה
12 לעסקת תמ"א הריסה ובניה ומחדש, ועל כן העקרונות שנקבעו בעניין שורצברגר לבחינת
13 סבירות הרווח היזמי בפינוי ובינוי יפות גם לבחינתה של עסקת תמ"א 38. עוד הטעים בית
14 המשפט כי "שיעור הרווח היזמי איננו חזות הכל" וכי לא ניתן לבחון את סבירות העסקה רק
15 בשים לב לשיעור הרווח היזמי. בית המשפט הבהיר כי סבירותה וכדאיותה של עסקת תמ"א
16 38 תלויה במשתנים רבים ובמאפייני סיכון ייחודיים. עוד ציין בית המשפט כי קיומה של
17 חלופה קונקרטית המלמדת על קיומו של יזם המסכים להתקשר עם בעלי הדירות בעסקה
18 טובה יותר הוא נתון בעל משקל משמעותי, כך שככל שלא תוצג חלופה שכזו הרי שזו
19 אינדיקציה המצביעה על כך שב-מבחן השוק' מדובר בעסקה סבירה והוגנת (ר' בפסקה 27
20 לפסק הדין).
- 21 58. עוד אזכיר כי על פי הפסיקה נטל הראיה להוכיח העדר כדאיות כלכלית מוטל על המתנגד
22 לפרויקט (ר' עניין באומלשפינר לעיל, בפסקה 16). בהקשר זה חשוב לציין שתיקון מספר 8
23 לחוק החיזוק, במסגרתו הוסדרה עילת 'סירוב סביר' מחמת העדר כדאיות כלכלית גם ביחס
24 לביצוע פרויקט חיזוק מכוח תמ"א 38/2 - לא חל על התביעה דגן לנוכח המועד בו נחתם הסכם
25 החיזוק (ר' הוראות תחילה ותחולה, ס"ח תשפ"ג מספר 3046 מיום 6.6.2023).
- 26 59. ובמיושם לענייננו, לפי חוות הדעת הראשונה של השמאי אוחנה שיעור הרווח היזמי של
27 הפרויקט עומד על 62% (למועד הרלוונטי) שהוא, על פי הנתען, שיעור רווח גבוה מהמקובל
28 בפרויקטים מסוג זה (חוות הדעת הראשונה, בעמ' 69). מנגד, צרפו התובעים את חוות דעתו
29 של השמאי לוי לפיו הרווח היזמי בפרויקט עומד על כ-16% וזאת על פי תחשיב מתוקן אותו
30 ערך השמאי לוי (ר' עמ' 5 בחוות הדעת המשלימה מיום 5.8.2024). השמאי לוי הסביר כי
31 בתחשיב הראשון אותו ערך נפלו טעויות בשיעור מס הרכישה ושיעור עלויות המימון (מס
32 רכישה בשיעור 4,451,000 ש"ח ועלות מימון של 3,146,000 ש"ח) אשר גרמו להערכתן ביתר
33 ולהפחתה שגויה בשיעור הרווחיות של הפרויקט (סעיף 24 לסיכומי התובעים).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/207/2023

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

- 1 בתחשיבו המתוקן ציין השמאי לוי כי שיעור מס הרכישה הוא 868,236 ש"ח ועלות המימון
2 היא 1,449,633 ש"ח (ר' עמ' 4 לחוות הדעת המשלימה).
- 3 לאור האמור לעיל, מצאתי כי ההבדלים בהערכות השמאים בפרמטרים אלו אינם מהותיים,
4 שכן השמאי אוחנה העריך את שיעור מס הרכישה בסך 633,545 ש"ח ואת עלות המימון בסך
5 1,160,000 ש"ח (ראו חוות דעת הראשונה של השמאי אוחנה, בעמ' 49).
- 6 60. עוד ציין השמאי לוי כי בתחשיב המקורי חישב את עלות בניית המרתפים בחסר. כך, למרות
7 ששטחי המרתפים בהיתר הבניה עומדים על 2,713 מ"ר הם חושבו בתחשיב המקורי בשטח
8 של 1,421 מ"ר **בלבד** וכך גם עשה השמאי אוחנה, דהיינו, עלות הבניה המשוערת הופחתה
9 משמעותית על ידי שני השמאים. ברם, לאחר שביצע השמאי לוי את ההתאמות הנדרשות,
10 קרי, הפחית, מצד אחד, את שיעור מס הרכישה ועלות המימון, ומצד שני תיקן כלפי מעלה
11 את עלות בניית המרתפים, מצא השמאי לוי כי עלות הפרויקט כולו עומדת על הסך של
12 37,690,446 ש"ח לעומת 37,947,000 ש"ח בתחשיב המקורי וכי הפחתה זו מעלה את רווחיות
13 הפרויקט בשיעור זניח מ-15.1% ל-15.9%.
- 14 61. עיינתי בסיכומי הנתבעים ולא מצאתי שהנתבעים מתייחסים באופן ענייני או טוענים אחרת
15 ביחס לנתונים העדכניים - הפחתת מס הרכישה ועלות המימון מצד אחד והגדלת שטחי
16 המרתפים מצד שני - שלאורם ביצע השמאי לוי את תחשיבו המתוקן.
- 17 62. כמו כן, מאחר שאין מחלוקת מהותית בין השמאים ביחס ליתר הרכיבים בתחשיב עלויות
18 הפרויקט (ר' טבלה בעמ' 49 לחוות הדעת הראשונה של אוחנה), המחלוקת העיקרית נסובה
19 על שיעור ההכנסות הצפוי ממכירת דירות החברה היזמית. לדעת השמאי אוחנה יש להוסיף
20 מקדם מיקום של 10% (מיקום עסקאות ההשוואה בתחשיב היזם ברח' הדר 'הסואן' למול
21 רח' אחד העם 'השקט') מההכנסות הצפויות ממכירת דירות היזם בפרויקט כך שתקבולי
22 מכירת הדירות יעלו ב-5,000,000 ש"ח (חוות הדעת הראשונה, עמ' 50). בחקירתו הנגדית
23 נשאל השמאי אוחנה מה הבסיס לקביעת מקדם של 10% וענה כי הדבר נלמד מ-"**תורת**
24 **השמאות**" (שו' 22-23 בעמ' 28 לפרוטוקול ההוכחות) אך לא הפנה לבסיס פורמאלי-מקצועי
25 התומך בתשובה זו.
- 26 63. זאת ועוד, בחינה כוללת של עסקאות ההשוואה שהביאו שמאי הצדדים מלמדת כי הפער
27 בשווי למ"ר בין רחוב הדר לבין רחובות פנימיים נע בין 6% 'לטובת' הרחובות הפנימיים (9
28 עסקאות השוואה שהציג השמאי אוחנה), לבין דווקא ירידה של 2.2% בשווי 'לרעת' הרחובות
29 הפנימיים (17 עסקאות השוואה שהציג השמאי לוי). לפיכך, הטענה בדבר מקדם מיקום
30 משמעותי כל כך בשיעור של 10% - נראית שגויה ואינה עולה גם מנתוני העסקאות שהובאו
31 בחוות הדעת השמאי אוחנה (ר' סעיפים 34 ו-35 לסיכומי התובעים). בכל מקרה לא התרשמתי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/207/2023

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

- 1 כי 'נתוני השוק' כפי שהוצגו לפני תומכים בטענת שמאי הנתבעים בדבר 'מקדם מיקום'
2 בפרויקט הנדון הגורם להגדלת הרווח היזמי בשיעור הנטען.
- 3 64. על יסוד האמור, מצאתי להעדיף את חוות דעתו של השמאי לוי על פני חוות דעתו של השמאי
4 אוחנה בנוגע לשיעור הרווחיות של הפרויקט.
- 5 65. יתרה מזאת, מר שילון מטעם החברה היזמית העיד ועדותו לא נסתרה או הופרכה בחקירה
6 הנגדית, כי שיעור הרווחיות לפרויקט כזה הוא גבולי וכי הפרויקט אינו יכול 'לספוג' הענקת
7 תמורות נוספות לנתבעים לצד שמירה על התמורות הקיימות ליתר בעלי הדירות (סעי' 31-32
8 לתצהיר שילון; שו' 29-30 בעמ' 12, שו' 14-15 בעמ' 13 לפרוטוקול ההוכחות). למעשה,
9 מסיכומי הנתבעים עולה (ר' סעיפים 19 ו-20) כי גם עמדת הנתבעים היא שהתמורה הנוספת
10 המגיעה להם, לשיטתם, תושג באמצעות הפחתת שטחים נוספת מדירות התמורה לבעלי
11 הדירות האחרות בבית המשותף, ולא תגיע מהפחתת הרווחיות 'המופרזת' לזם.
- 12 66. עוד יש להוסיף כי כפי שנפסק בעניין נעם ניר: "שיעור הרווח היזמי איננו חזות הכל", וזכותם
13 של רוב בעלי הדירות בבית לקבל החלטה המאפשרת לזם רווח גבוה מהרווח המינימלי שניתן
14 לקבל בפרויקט מסוג זה, והשיקולים הנשקלים על ידי בעלי דירות בעניין זה אינם חייבים
15 להיות השאת הרווחים המקסימליים האפשריים אלא גם שיקולים נוספים כגון ניסיונה של
16 החברה היזמית, אופן ההתנהלות בפרויקטים אחרים, היעדר הצעות טובות אחרות וכיוב'.
17 67. מהראיות שהובאו לפני התרשמתי כי בחירתה של החברה היזמית נעשתה בהליך סדור. בעלי
18 הדירות בבית פנו באמצעות נציגות שנבחרה על ידם לפחות לשתי חברות יזמיות לביצוע
19 פרויקט תמ"א בבנין; לאחר שנוהל מו"מ עם חברת אלמוג נבחרה הצעתה אותה מצאו בעלי
20 הדירות כהצעה הטובה ביותר, וזאת לאחר שנפסלה הצעתה של חברת 'היי-גרופ'; בהמשך,
21 ובתום משא ומתן שניהלו בעלי הדירות עם חברת אלמוג במסגרתו הם יוצגו ע"י עו"ד רעות
22 בן אור שקד, ולאחר שבעלי הדירות ויתרו על חלק משטחי התמורה המגיעים להם כדי להגדיל
23 את התמורה המוצעת לדירות הגג - גובש ההסכם המעודכן עליו חתומים כל בעלי הדירות
24 בבית למעט הנתבעים (ר' סעיפים 7-12 לתצהיר לחמן).
- 25 68. וכך העיד לפניי מר לחמן (ר' שו' 1-6 בעמ' 4 לפרוטוקול ההוכחות):
26 "היתה הצעה של 22 יחידות דיור בפרויקט משותף עם שכנינו מרח' אחד העם 8. זו היתה
27 הצעה נדיבה. אחרי שאחד העם 8 החליטו לפסול את חברת 'היי גרופ' וחתמו עם 'אלמוג'
28 פנינו להיי גרופ בשאלה מה עכשיו? הם אמרו שהם יבצעו את הפרויקט רק אצלינו ללא
29 בעיה. כששאלנו אותו שאפשר רק 19 יחידות ולא 22 הוא אמר אני לא יודע מזה אברר
30 בערייה. חזר אלינו אחרי מספר ימים ואמר "אני לוקח את הפרויקט גם עם 19, הצעתי לא
31 משתנה" וזה הדליק לנו אור אדום בוהק. פחדנו.
32 ובהמשך (שו' 8-11, שו' 22-28):



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/207/2023

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

- 1 "כנראה גם האספה פחדה והחליטה לא ללכת עם 'היי גרופ' ולהתחיל מו"מ עם 'אלמוג' כי
2 זו האפשרות היחידה שלנו לבצע תמ"א לפי העירייה זה ללכת יחד עם השכנים שלנו באחד
3 העם 8. וזה מה שהחליטה האסיפה..."
- 4 "רצינו ללכת על בטוח. הרגשנו שעם 'אלמוג' הולכים על קרקע יציבה ועם 'היי גרופ' לא..."
- 5 "קיבלנו ביקורות מאוד שליליות על היי גרופ מכמה גורמים. גם מאחד העם 8 סיפרו שעשו
6 בדיקות ולא סתם פסלו אותו. גם אצלם ההצעה של היי גרופ היתה יותר נדיבה משל אלמוג.
7 דבר שני שהייתה לנו הרגשה שהיי גרופ אומר על הכל כן. רוצים את זה? בסדר. רוצים
8 מחסנים? בסדר. רוצים שתי מעליות? בסדר. שתי חניות? בסדר. על הכל כן. זה העובדה
9 שהוא לא שינה בכלל את הצעתו כשירד מ 22 ל 19 יחידות דיור, כל הנושא הזה הרגשנו לא
10 בטוח איתו. פחדנו שנעמוד בפני שוקת שבורה וללא פרויקט. זה הפחד העיקרי..."
- 11 69. עדותו של לחמן הייתה אמינה עלי והתרשמתי כי הצעתה של החברה היזמית אלמוג הייתה
12 ההצעה היחידה אשר גובשה לכדי תכנית קונקרטי וריאלית לגביה ניתנה הסכמה של כל
13 בעלי הדירות בבית המשותף.
- 14 70. כמו-כן, לא הוכח לפניי כי דירות התמורה שיוקצו לבעלי הדירות בבית החדש שייבנה בהתאם
15 להסכם ובכללן דירת הנתבעים – הכוללות תוספת מרפסת שמש, חניה תקנית אחת, ממ"ד
16 ומעלית בבניין חדש שתשתיותיו חדשות לחלוטין – אינן בגדר תמורה סבירה והוגנת. או לכל
17 הפחות, תמורות הנופלות מהתמורות המקובלות בפרויקט תמ"א 38 מסוג הריסה ובניה, דבר
18 המלמד על כדאיותה במישור האובייקטיבי.
- 19 71. יש לחזור ולהדגיש כי הנתבעים לא הציגו אלטרנטיבה קונקרטית וישימה לביצוע עבודות
20 החיזוק, שתאפשר רווח יזמי נמוך יותר מהקבוע בהסכם זה תוך הבטחת כל היתרונות
21 הכלולים בו. כפי שנפסק בעניין **נעם ניר**, עצם ההתנגדות לחלוקת הרווחים בין היזמים לבעלי
22 הדירות אינה מספיקה, והמתנגדים נדרשים להציג הסכם חלופי מעשי וקונקרטי. דבר שלא
23 נעשה בענייננו, כאמור.
- 24 72. בנסיבות אלה, לא עלה בידי הנתבעים להוכיח את טענתם בדבר רווח יזמי גבוה והעדר כדאיות
25 לעסקה אשר בגינם אין לאשר פרויקט תמ"א 38. ויוטעם, אי אישורן של העבודות מושא הליך
26 זה עלולה להותיר את בעלי הדירות בבית בפני שוקת שבורה וללא חיזוק לבית.

טיב הערבויות

- 27
- 28 73. לטענת הנתבעים אין לאשר את ההסכם לנוכח הערבויות בהסכם שאינן מספקות, ובהן:
29 ערבות שכירות קצרת טווח ביחס לזמן ביצוע הפרויקט, ערבות בדק וערבות רישום בית
30 משותף בשיעור נמוך ובלתי סביר (ר' פרק 21 בהסכם - נספח 3 לתצהירי התובעים).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/207/2023

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

74. לא מצאתי ממש בטענות אלו של הנתבעים, שממילא עמדו בשולי התנגדות הנתבעים ולא במרכזה. ערבות השכירות אמנם מונפקת ל-24 חודשים אולם החברה היזמית מתחייבת להאריך את תוקף הערבות, כך שבידי ב"כ בעלי הדירות תהא ערבות תקפה וזאת "עד למועד מסירת דירות התמורה החדשות" (ר' סעיף 21.2.1 להסכם).

75. אשר לערבות הבדק בסך של 60,000 ש"ח (סעיף 21.3 להסכם) וערבות רישום בית משותף בסך של 30,000 ש"ח (סעיף 21.4 להסכם), פרט לאמירה כללית בסעיף 27 לתצהיר עדותו הראשית של מר אבן זוהר, הנתבעים לא הציגו ראיות חיצוניות ונתונים רלוונטיים המוכיחים כי מדובר בסכומים נמוכים מהמקובל לפרויקטים דומים.

76. מעבר לכך, לבעלי הדירות סמכות לא רק להחליט על עצם ביצוע העבודות אלא גם על דרך ההתקשרות לביצוען. לטעמי, וגם בהנחה שסכומי הערבויות נמוכים יחסית, מדובר בהסכמה חוזית מסחרית גרידא בין רוב מכריע של בעלי הדירות לחברה היזמית. גובה הערבויות הן פרי משא ומתן שנוהל בין הצדדים כאשר בעלי הדירות יוצגו על ידי עו"ד רעות בן אור שקד (סעיף 11 לתצהיר שילון; סעיף 13 לתצהיר לחמן), והן, ככל הנראה, משקפות את התנאים הניתנים להשגה בפועל בשוק, כחלק ממכלול התמורות הניתנות לדיירים בהסכם.

77. משלא הוצג יזם אחר המוכן לבצע את הפרויקט באותם תנאים או בתנאים עדיפים יותר, אין בסיס לטענה כי הנתבעים היו יכולים להשיג תוצאה טובה יותר במישור הערבויות (בעניין הדרישה להצגת חלופה קונקרטית, ראו רע"א 1002/14 שומרוני נ' קופמן (פורסם בנבו 9.7.2014)).

78. בנסיבות האמורות, לא מצאתי בתנאי הערבויות פגם העולה כדי פגיעה מהותית ובלתי מידתית בזכויות הנתבעים.

התנהלות הנתבעים והחברה היזמית

79. מהראיות שהוצגו לי עולה בבירור כי נתבע 1 מר אבן זוהר היה פעיל ומעורב באופן מלא בקידום פרויקט תמ"א 38 בבניין, בהיותו חבר נציגות בעלי הדירות לצורך קידומו של הפרויקט (ר' סעיף 4 לתצהיר אבן זוהר, עדות לחמן שו' 4-5 בעמ' 5 לפרוטוקול ההוכחות).

80. בסעיפים 24 ו-23 לתצהירו העיד מר לחמן כך:

"הנתבע (מר אבן זוהר – הערה שלי א.ש.) השתתף בכל הפגישות והשיחות של בעלי הדירות עם באת כוחנו (למעט בחתימת ההסכם), והוא היה מכותב לכל ההתכתבויות בינינו לבין באת כוחנו כפי שניתן לראות בשרשור הדוא"ל המצ"ב, ויתרה מזאת, הנתבע גם חבר בקבוצת הווצאפ של בעלי הדירות בבניין והיה חשוף באופן מלא לדיונים בה".



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/207/2023

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

- 1 לתצהירו צרף מר לחמן תכתובות דוא"ל מהחודשים אוגוסט-ספטמבר 2021 – מס' שבועות
- 2 טרם חתימת ההסכם, בין ב"כ בעלי הדירות עו"ד בן אור-שקד לבין בעלי הדירות שאליהן היה
- 3 מכותב מר אבן זוהר.
- 4 81. תכתובות אלו מעידות על כך שגם לאחר חודש מרץ 2021 – המועד שבו טען מר אבן זוהר כי
- 5 הוחלט 'למדר' אותו (סעיפים 5 ו-6 לתצהיר אבן זוהר), עודכן מר אבן זוהר בהתקדמות
- 6 חתימת ההסכם מול החברה היזמית.
- 7 בתוך כך, נשלחו אליו טיוטות, כמו גם הערות בעלי הדירות ובאת כוחם והערות/תשובות
- 8 החברה היזמית לדרישת בעלי הדירות (ר' תשובת מר אבן זוהר שו' 15-16 בעמ' 35 לפרוטוקול
- 9 ההוכחות), ונראה כי לא הוסתר ממנו דבר.
- 10 מר אבן זוהר אף קיבל מענה מפורט מצד החברה היזמית באמצעות עו"ד בן אור שקד לבקשתו
- 11 לקבל תמורה נוספת וזאת כתנאי להסכמתו (ר' דוא"ל מיום 13.9.2021 – עמ' 227 לקובץ מוצגי
- 12 התובעים). מדוא"ל זה אף עולה כי תכנון הקומה בה שובצה דירת הנתבעים שונה לבקשת מר
- 13 אבן זוהר במסגרת ישיבה שנערכה בזום עם כלל בעלי הדירות.
- 14 82. נדמה כי עיקר טרוניית מר אבן זוהר היא כי הוצא מקבוצת הנציגות המקדמת את הפרויקט
- 15 לאחר שהביע התנגדות נחרצת לו. ברם, מצאתי טעם רב בעמדת רוב בעלי הדירות כי מרגע
- 16 שגילה מר אבן זוהר את דעתו כי הוא מתנגד לפרויקט, לא היה מקום שימשיך לשמש כחבר
- 17 נציגות המיועדת אד-הוק לשם קידום הפרויקט (ר' עדות לחמן שו' 23-24 בעמ' 6; שו' 4-5
- 18 בעמ' 36 לפרוטוקול ההוכחות). זאת, כאשר לפי העולה מהראיות, מר אבן זוהר המשיך
- 19 במקביל להיות מעודכן בהתקדמות הפרויקט - בנובעו כבעל דירה, כמצוין לעיל.
- 20 83. לאור האמור, טענת הנתבעים שלפיה נפל פגם בהתנהלות הנתבעים או החברה היזמית
- 21 המצדיק את אי אישורו של הפרויקט - נדחית.

סוף דבר

- 22
- 23 84. התביעה מתקבלת. אני מורה על אישור ביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף בהתאם
- 24 להסכם ולהיתר בניה כדין.
- 25 85. הנתבעים, יחד ולחוד, יחתמו על ההסכם, נספחיו וכל המסמכים מכוחו, בתוך 21 ימים ממועד
- 26 מתן פסק הדין.
- 27 86. ככל שהנתבעים לא יבצעו את האמור לעיל, אני ממנה את עו"ד רעות בן אור-שקד לחתום
- 28 בשם הנתבעים על כל המסמכים הדרושים לביצוע ומימוש פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף
- 29 על פי ההסכם והיתר הבניה. בכלל זאת, לחתום בשם הנתבעים על ההסכם, הנספחים לו, ייפוי
- 30 כוח, ההסכמים עם רוכשי הדירות החדשות, הבקשות לרישום הערות אזהרה לטובת החברה
- 31 היזמית ולפקודתה על היחידה הרישומית ועל הדירות החדשות, הבקשות ושטרי המכר



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/207/2023

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

- 1 להעברת הבעלות על שם הרוכשים, הבקשות והמסמכים לרישום משכנתה או שעבוד לטובת
- 2 בנק או מוסד פיננסי, מסמכי הליווי הבנקאי, מסמך גילוי לממשכן, הבקשות והמסמכים
- 3 הדרושים לשם תיקון צו רישום הבית המשותף, ביטול צו רישום בית משותף ורישום צו בית
- 4 משותף חדש, המסמכים הדרושים על ידי העירייה, מוסדות התכנון, רשות המסים וכל גורם
- 5 רלוונטי אחר, לפי הצורך.
- 6 87. אשר להוצאות משפט, בהתחשב באמות המידה שנקבעו בתקנות סדר הדין האזרחי ובהלכה
- 7 הפסוקה, ובהינתן שטעמי ההתנגדות של הנתבעים נדחו לאחר ניהול הליך מלא של התיק, אני
- 8 מחייב את הנתבעים, יחד ולחוד, לשלם לתובעים הוצאות משפט בסך 15,000 ש"ח תוך 30
- 9 ימים. ככל שלא ישולם במועד יישא הסכום הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום מתן פסק הדין
- 10 ועד למועד התשלום המלא בפועל.
- 11 ניתן היום, ג' תשרי תשפ"ו, 25 בספטמבר 2025, בהעדר הצדדים.

ארז שטיינברג
מפקח על רישום מקרקעין
נתניה