



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/63/2023

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
ארז שטיינברג

מימוני ונדה	1	תובעים
אספורמס יצחק	2	
מרק שרה	3	
חן ברוך	4	
חן ורדית	5	
סאייג יחזקאל	6	
זקס שילה	7	
גרינפלד יובל	8	
גרינפלד לובה מינדולה חוה	9	
גול אסנת לאה	10	
גול חיים	11	
ישראלי מיכל	12	
דוויד לב אופירה	13	
עדר יהושע	14	
עדר בלה	15	
פרין שמואל	16	
פרין הלה	17	
אילנות נתניה לבניה והשקעות בע"מ	18	
באמצעות ב"כ: עו"ד יעקובי מרי		
רח' מפ"י 5, בניין סוהו, נתניה		
נגד		
בדר - דוגרי ושות' בע"מ	1	נתבעים
באמצעות מפרקי החברה		
המיוצגים על ידי ב"כ: עו"ד אזולאי ראם		
רח' בן יהודה 2, ירושלים		
טל': 077-7551322; פקס': 02-5660396		
ישועה דוד (נמחק בהחלטה מיום 13.12.2023)	2	
ישועה רבקה (נמחק בהחלטה מיום 13.12.2023)	3	
שמו שחר (נמחק בהחלטה מיום 19.12.2023)	4	
ימין רחל (נמחק בהחלטה מיום 19.12.2023)	5	
סיני נתן	6	
רח' לבונטין 38, נתניה		
כרמי יסמין (נמחק בהחלטה מיום 20.4.2023)	7	
גורביץ ניר (נמחק בהחלטה מיום 20.4.2023)	8	
ישראלי מיכל	9	
רח' לבונטין 38, נתניה		



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/63/2023

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

פסק דין

במסגרת תובענה זו, עתרו התובעים לאשר את ביצוען של עבודות לחיזוק הבית המשותף בהתאם לסעיף 5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק"), וזאת על אף התנגדותה של נתבעת 1 לביצוע עבודות אלו.

הרקע ומהלך הדיון בקצרה

1. עסקינן בבית משותף שברחוב בארי 28, נתניה, הידוע כגוש 8267 חלקה 615 (להלן: "הבית המשותף" או "הבית"). הבית המשותף כולל 15 תתי חלקות ותת חלקה נוספת הרשומה כ'רכוש משותף'. על הבית המשותף חל תקנון מוסכם אשר אושר לרישום ביום 7.10.1970 (להלן: "התקנון").

2. התובעים 1-17 הם בעלים של 9 דירות מגורים מתוך 15 דירות המגורים הרשומות בבית המשותף (להלן: "התובעים"). תובעת 18 – אילנות נתניה לבניה והשקעות בע"מ, היא החברה היזמית אשר איתה בחרו בעלי הדירות להתקשר בהסכם לביצוע עבודות לחיזוק הבית המשותף במסגרת פרויקט תמ"א 38/1 (חיזוק ותוספת בניה) (להלן: "היזום" ו-"הפרויקט", בהתאמה). יצוין כי מדינת ישראל - שהיא הבעלים של תת חלקה 2 לא נכללה כתובעת בהליך זה, ואולם אין חולק כי גורמיה המוסמכים של המדינה - מטעמה של חברת 'עמידר' - נתנו את הסכמתם לפרויקט וחתמו ביום 6.5.2021 על המסמכים הדרושים (ר' נספח 1.1 לכתב התביעה).

3. נתבעת 1, חברת בדר דוגרי ושות' בע"מ (להלן: "החברה" או "הנתבעת"), היא החברה אשר הקימה את הבית ונמצאת בפירוק מרצון משנת 1988. החברה היא בעלים של מחסן בקומת קרקע הרשום כתת חלקה 1 לו מוצמדות 4 חניות המסומנות בתשריט רישום הבית המשותף באותיות א'-ד', וכן 5/86 בחלקים בלתי מסוימים מהרכוש המשותף (המחסן על הצמדותיו ייקרא להלן: "המחסן"). יצוין כי שטחו הרשום של המחסן הוא 3 מ"ר בלבד.

4. נתבעים 4 ו-5, שמו שחר וימין רחל, שהם הבעלים של תת חלקה 13, וכן נתבעים 7 ו-8, כרמי יסמין וגורביץ' ניר, שהם הבעלים של תת חלקה 9, נמחקו מההליך בהחלטות מיום 20.4.2023 ומיום 19.12.2023. נתבעים 2 ו-3, ישועה רבקה ודוד, שהם החוכרים הראשיים לדורות (999 שנה) של החניה המסומנת באות ב' בתשריט רישום הבית המשותף, נמחקו מההליך בהחלטה מיום 13.12.2023. יובהר כי נתבעים אלו נמחקו מההליך לאחר שהגיעו, לפי הנטען, להסדר עם התובעים (ועם היזום) והסירו את התנגדותם לביצוע הפרויקט.

5. נתבע 6 - מר נתן סיני, הוא הבעלים של תת חלקה 5. נתבעת 9 - גב' מיכל ישראלי, היא הבעלים של תת חלקה 11. לפי הנטען, מר סיני שרכש את זכויותיו מבעלת הדירה שקדמה לו וחתמה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/63/2023

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

- 1 על הסכם החיזוק (כהגדרתו להלן), וכן גבי ישראל, אינם מתנגדים לפרויקט והביעו את
- 2 נכונותם לחתום על הסכם החיזוק, אולם צורפו לתביעה כנתבעים "פורמאליים", וזאת לאור
- 3 קשיים שהתעוררו בנוגע להשלמת חתימותיהם על מסמכים שונים הדרושים לצורך הוצאתו
- 4 של הפרויקט אל הפועל.
- 5 6. על רקע האמור לעיל, המחלוקת העיקרית שנדונה לפניי היא בין בעלי הדירות התומכים
- 6 בביצועו של הפרויקט, לבין הנתבעת אשר נותרה, כאמור, המתנגדת היחידה לפרויקט.
- 7 7. לפי הנטען בכתב התביעה, ביום 19.4.2015 נחתם הסכם לביצוע הפרויקט בין התובעים לבין
- 8 היזם (ר' נספח 1 לתביעה) (להלן: "**הסכם החיזוק**"). במסגרת הסכם החיזוק התחייב היזם
- 9 לחזק את הבית המשותף מפני רעידות אדמה, לבצע שיפוץ חיצוני ופנימי של הבית, לחדש את
- 10 תשתיות הבניין, להוסיף מעלית, להסדיר מקומות חניה, לשפץ ולשדרג את הלובי, חדרי
- 11 המדרגות ואת מעטפת הבניין, וכן לבצע עבודות פיתוח בסביבתו הקרובה של הבית. נוסף לכך,
- 12 התחייב היזם להוסיף ממ"ד, מרפסת שמש ומסתורי כביסה לדירות הקיימות (שאינן מחסן).
- 13 כמו כן, כולל הפרויקט תוספת של 10 יחידות דיור חדשות ב-2.5 קומות שיתווספו לבניין.
- 14 8. ביום 7.7.2021 התקבלה החלטתה של הועדה המקומית לתכנון ובניה בנתניה למתן היתר בניה
- 15 בתנאים כהגדרתה בסעיף 1 לחוק החיזוק (ר' נספח 13 לכתב התביעה).
- 16 9. לאחר שהוגשו כתבי הגנה (למעט מטעם נתבע 6 ונתבעת 9), נערך ביום 16.7.2023 קדם משפט
- 17 שבסיומו נקבע מועד לשמיעת ראיות וכן נקבע לוח זמנים להגשת הראיות. יצוין כי נתבעת 9
- 18 גבי ישראלי התייצבה לדיון קדם המשפט, שבו הבהירה כי היא תמכה ועדיין תומכת בקידום
- 19 הפרויקט, אלא שהימנעותה מהשלמת החתימה על המסמכים הדרושים מקורה בכך שאין
- 20 מועד ברור לתחילת העבודות לביצוע הפרויקט.
- 21 10. ביום 20.9.2023 הגישו התובעים תצהיר עדות ראשית של מר רמי תשובה (מטעם היזם), של
- 22 תובעת 1 גברת ונדה מימוני, וכן חוות דעת מומחה של שמאי המקרקעין מר גיל בר-לב. ביום
- 23 23.11.2023 הגישה הנתבעת תצהיר עדות ראשית מטעמה - גברת איוה אברמוביץ (בדר) אשר
- 24 הוסמכה על ידי מפרקי החברה ליתן תצהיר עדות ראשית בשם החברה.
- 25 11. ביני לביני, ניתנו החלטות המורות על מחיקתם של נתבעים מהתביעה, כאמור לעיל.
- 26 12. ביום 20.12.2023 נערכה ישיבת הוכחות ראשונה שבה נחקרו מר שחר שמו שזומן להעיד
- 27 לבקשת הנתבעת וגברת ונדה מימוני (פרוטוקול ההוכחות ייקרא להלן: "**פרוטוקול**
- 28 **20.12.2023**"). בתום הדיון ניתנה לצדדים שהות על מנת לנסות להידבר ביניהם להגיע
- 29 ולהסכמות ולייתר את הצורך בהכרעה בסכסוך.

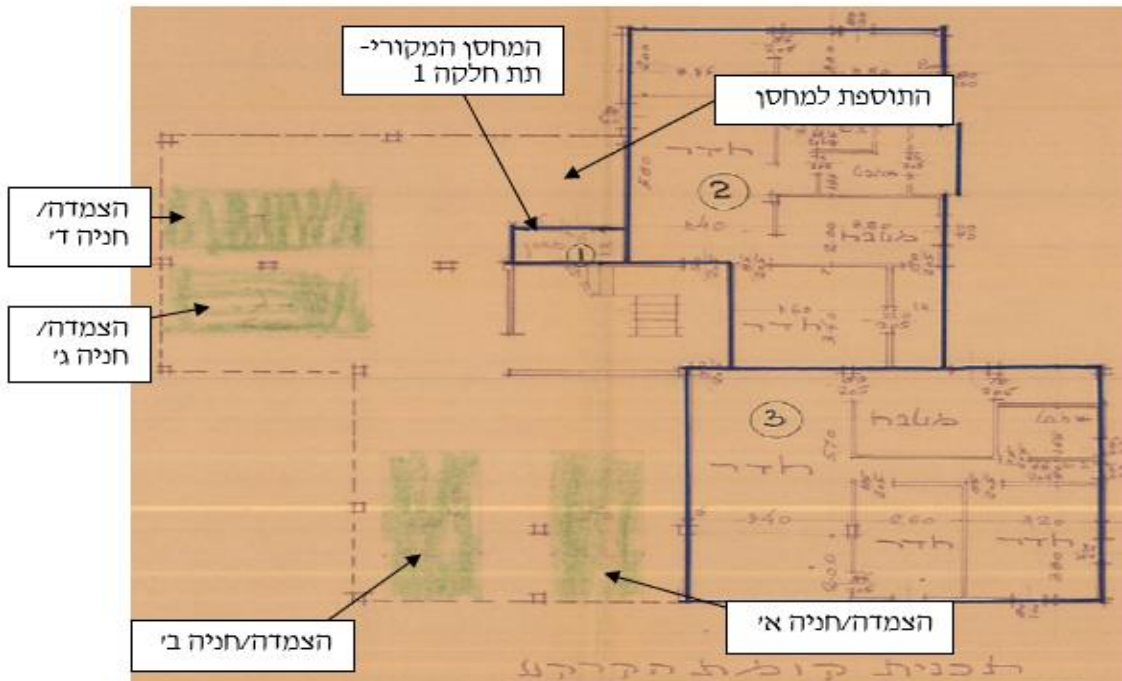


מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/63/2023

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

13. לאור הודעת הצדדים על כשלון המו"מ ביניהם נערכה ביום 17.6.2024 (לאחר דחיה) ישיבת
- הוכחות נוספת שבה נחקרו מר תשובה, השמאי בר-לב וגב' אברמוביץ' (בדר) (פרוטוקול
- ההוכחות ייקרא להלן: "פרוטוקול 17.6.2024"). בסיומו של דיון ההוכחות השני, הגישו
- הצדדים סיכומים בכתב מטעמם, התובעים ביום 15.8.2024 והחברה ביום 13.10.2024.
14. להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שהובאו בסיכומיהם. למען נוחות ההתמצאות בטענות יוצג
- החלק הרלבנטי מתוך תשריט הבית המשותף (על גביו הוספתי סימונים לשם ההדגמה):



7 תמצית טענות התובעים

15. סירובה של החברה לחתום על הסכם החיזוק אינו מוצדק ואינו כדין. לשיטת התובעים,
- המחסן הזעירורי דנן, אינו כלול בהיתר הבניה המקורי שניתן לבית, ולמעשה, כולו נבנה ללא
- היתר, ואף הוצאו נגדו התראות על בינוי ללא היתר. לטענת התובעים החברה לא החזיקה את
- המחסן ואת יתר השטחים הצמודים למחסן, ולמעשה זנחה אותם לפני עשרות שנים, ואכן,
- לימים (בשנת 2012) וכתוצאה מניתוק הזיקה של החברה למחסן, הורחב המחסן על פי היתר
- בניה שניתן לבקשת אחד מבעלי הדירות בבית (מר שחר שמו), וכיום שטחו הכולל של המחסן
- הוא 8.7 מ"ר (המחסן המקורי + התוספת למחסן). בהקשר זה, טוענים התובעים כי עיריית
- נתניה רשמה על זכויות החברה במחסן הערה מכוחה של תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול
- ורישום), תשע"ב-2011 (להלן: "תקנות המקרקעין") ולפיה המחסן כולו מיועד לשימוש כל
- בעלי הדירות בבית והוא ירכוש משותף.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/63/2023

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

16. אשר לחניות הצמודות למחסן נטען כי הגם שהנתבעת רשמה אותן כ'חניות' במסמכי הבית המשותף, הלכה למעשה, מדובר בארבעה שטחי קרקע של כ-11 מ"ר (כל אחד) אשר אינם מיועדים לחניה על פי היתר בניה כדין ושוויין הכספי נמוך עד אפסי. פרט לכך, שטח חניה אחד המסומן באות ב' הוחכר על ידי הנתבעת לאחרים לפני שנים רבות (כיום, חניה זו חכורה על ידי נתבעים 2 ו-3 ל-999 שנה). שטח חניה אחר המסומן באות א' משמש את כל בעלי הדירות בבית בשיטת "כל הקודם זוכה", והחברה מעולם לא עשתה בו כל שימוש, וזנחה אותו כליל.
17. אשר לשני שטחי ההצמדה הנוספים, המסומנים באותיות ג' ו-ד', הרי שאלו אינם יכולים להיחשב כלל כחניות הן מבחינת ייעודן התכנוני והן מפני שמבחינה חזותית 'החניות' המדוברות הן בסה"כ שטחי קרקע המשולבים בחצר, רחבת הכניסה המשותפת ושביל הכניסה לבית, אשר מעולם לא שימשו, ואף אינם יכולים לשמש כחניות, בהיעדר כל גישה אפשרית אליהן לכלי רכב ובשל מגבלות פיזיות, קנייניות ובטיחותיות שונות.
18. התובעים הוסיפו וציינו כי הנתבעת קיבלה הצעה הולמת ואף נדיבה מהיזם כדי שתסכים לביצוע הפרויקט. ראשית, במקום מחסן בשטח 3 מ"ר שנבנה ללא היתר ומעמדו כשל 'רכוש משותף' תקבל הנתבעת בתמורה מחסן חדש בבעלותה, אשר בנוי על פי היתר כדין בשטח של 4.5 מ"ר (תוספת של כ-50% לשטח הקיים), ושנית, במקום מקום חניה לא מוסדר וללא היתר (המסומן בתשריט באות א'), תקבל הנתבעת בתמורה מקום חניה מוסדר, תקני עם גישה ראויה.
- 18 בנוסף לכך, במהלך הדיון בתובענה, הובהר על ידי היזם כי מבחינתו ניתן לערוך שינויים בתכנית ההיתר כך שיתר זכויותיה הקנייניות של הנתבעת במקרקעין לא ייפגעו בעקבות הפרויקט, ושטחי החניה המוצמדים לתת חלקה 1 ומסומנים באותיות ג' ו-ד' (ומשולבים, למעשה, ברחבת הכניסה המשותפת ובשביל הגישה לבית), יוותרו בבעלות הנתבעת כפי שהם כיום (שו' 40-42 בעמ' 8 לפרוטוקול 20.12.2023; שו' 12-17 בעמ' 18 לפרוטוקול 17.6.2024; סע' 14 ו-15 לסיכומי התובעים).
19. בהקשר זה וביחס להוגנות התמורה המוצעת לנתבעת, עמדו התובעים על כך שהשמאי בר לב העריך את שווי של המחסן כולל הצמדות א', ג' ו-ד', בסך כולל של 42,400 ש"ח כולל מע"מ, וכן כי הצעת התמורה (מחסן בשטח מוגדל בתוספת חניה צמודה אחת) היא ראויה מבחינה כלכלית ועומדת בתנאי השוויון ביחס לשאר הדיירים, ומגד, החברה לא הביאה חוות דעת שמאית מטעמה ולכן הערכת הצעת התמורה והשווי של המחסן על הצמדותיו כפי שקבע השמאי בר לב לא הופרכו או נסתרו.
20. התובעים הוסיפו וציינו כי לא הובאו ראיות של ממש התומכות בטענת הנתבעת לפיה ניתן להכשיר לחניות תקניות את שטחי ההצמדות המסומנים באותיות ג' ו-ד', שכן מסמך יועץ התנועה שהוגש מטעם הנתבעת נטול כל ערך ראייתי, הן מאחר שאינו ערוך כחוות דעת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/63/2023

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

- 1 מומחה, והן מאחר שהגורם החתום על המסמך לא נחקר עליו. התובעים הוסיפו כי השמאי
2 בר לב מטעמם שלל בחוות דעתו ובעדותו, שנותרו בעינן, כל אפשרות להסדרת גישה להצמדות
3 ג' ו-ד' כך שיהפכו לחניות שמישות.
- 4 21. על רקע האמור לעיל, סבורים התובעים כי הנתבעת - חברה בפירוק, אשר זנחה את המחסן
5 ואת השטחים הצמודים לו לפני עשרות שנים ולא החזיקה בהם, עושה כעת שימוש לרעה
6 בזכויותיה הרשומות ומונעת את מימוש הפרויקט בחוסר תום לב, ומתוך תאוות בצע
7 וסחטנות, זאת למרות שבידיה רישום היסטורי בלבד ולא זכות קניינית 'אמיתית' במקרקעין
8 בעלת ערך כספי ממשי. כל זאת, על חשבון כל בעלי דירות המגורים המעוניינים בפרויקט
9 ומשוועים לחיזוק הבניין ולתוספת ממ"דים לדירותיהם.
- 10 22. נוכח האמור, מבקשים התובעים לאשר את ביצועו של הפרויקט אשר אמור לחזק את המבנה
11 ולשפר בצורה ניכרת את מצבם של בעלי הדירות, ולהורות לנתבעת לחתום על הסכם החיזוק
12 וכן על יתר המסמכים הדרושים למימוש הפרויקט (או לחלופין, למנות את ב"כ התובעים
13 לחתום בשמה של הנתבעת על המסמכים לעיל), בכפוף לכך שהנתבעת תקבל את הצעת
14 התמורה שהוצעה לה על ידי היזם (מחסן חדש בשטח של 4.5 מ"ר בתוספת חניה צמודה אחת),
15 וזאת ללא שייפגעו זכויותיה הקנייניות בשטחי ההצמדות ג' ו-ד', ולחלופין מבקשים התובעים
16 לאשר את הפרויקט בכפוף לכך שהתובעים ירכשו את זכויותיה במקרקעין בהתאם להערכת
17 השמאי בר לב בחוות דעתו.

תמצית טענות הנתבעת

- 18 23. לטענת הנתבעת, התובעים מנסים לגזול את קניינה ולהפוך רכוש פרטי - על פי הגדרת הדין,
19 לרכוש משותף. בהקשר זה, הדגישה הנתבעת כי לפי המצב הרישומי הנוכחי בפנקס הבתים
20 המשותפים, לנתבעת מחסן בשטח רשום של 3 מ"ר, ארבע חניות צמודות (שאות מהן מוכרת
21 לצד ג') וכן 5/86 בחלקים בלתי מסוימים מהרכוש המשותף, ואילו התובעים מבקשים
22 מהמפקח לכפות על הנתבעת לקבל בתמורה להסכמתה לפרויקט, מחסן בגודל 4.5 מ"ר עם
23 חניה אחת בלבד, כאשר שתי החניות שנותרו שבבעלות הנתבעת (הרשומות בתשריט באותיות
24 ג' ו-ד') נגזלות מהנתבעת והופכות להיות רכוש משותף. לשיטת הנתבעת, ביצוע הפרויקט
25 במתכונת האמורה לעיל, עלול להביא לפגיעה מהותית וקשה בזכות הקניין שלה, שהיא זכות
26 יסוד, ואין בטענות התובעים ובראיות שהובאו על ידם כדי להצדיק פגיעה שכזו.
- 27 24. הנתבעת טוענת כי טענות התובעים לפיהן לא ניתנו היתרי בניה למחסן ולחניות הן טענות
28 תכנוניות אשר אינן רלוונטיות במישור הקנייני, זאת שכן זכויותיה של הנתבעת במקרקעין הן
29 זכויות רשומות וקיומו של היתר בניה אינו תנאי לרישום בעלות במקרקעין. מעבר לכך,
30 המחסן המקורי ממילא הוכשר מבחינה תכנונית כשניתן למחסן ולתוספת לו היתר בניה בשנת
31 2012.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/63/2023

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

25. אשר לחניות נטען, כי במועד שבו הוצא היתר בניה ונבנה הבית המשותף (בשנות ה-60 וה-70) כלל לא נדרש היתר ספציפי לחניה ודי היה ברישומן של החניות במסמכי הבית המשותף. אשר טענה כי הנתבעת "זנחה" את זכויותיה במחסן ובחניות מאחר שלא החזיקה והשתמשה בהן לאורך השנים, הרי שזו טענה שאין לה נפקות משפטית כלשהי נוכח היות המקרקעין 'מוסדרים', וודאי שאין בכוחה של טענה זו לאיין זכויות רשומות.
26. עוד נטען, כי רישום ההערה על זכויות הנתבעת במחסן לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, שלפיה המחסן הוא "רכוש משותף", אין בה כל רלוונטיות, שכן ההערה נרשמה על יסוד תצהירו של מר שמו שהאמור בו לעניין זכות הבעלות במחסן - ובפרט בנוגע לבעלות במחסן המקורי - אינו אמת. ממילא, אין בהערה תכנונית להביא לשינוי זכות קניין רשומה ולהפכה מרכוש פרטי לרכוש משותף, ובמיוחד נכון הדבר מקום שמעולם לא שבוצעה עסקת מקרקעין להעברת זכויות כדין וברי שאין מסמכים אשר תומכים בקיומה של עסקה כזו.
27. עוד טוענת הנתבעת כי הצהרת היזם לפיה זכויותיה הקנייניות בשטחי החניה המסומנים באותיות ג' ו-ד' לא ייפגעו בעקבות הפרויקט אין בה ממש, זאת שכן על פי היתר הבניה שניתן לפרויקט, שטחן של החניות לעיל הופך להיות שטח משותף שבו יוצבו פחי אשפה, דבר המוביל בבירור לאיון זכויות הקניין של הנתבעת שלא כדין.
28. נוסף לאמור, הצעת היזם לרכוש את זכויותיה על בסיס הערכת השמאי בר לב, היא הצעה שאינה ראויה, וזאת בשים לב לכך שלפי הערכת השמאי בר לב שוויון של שתי החניות המסומנות באותיות ג' ו-ד' הוא '0', ובנסיבות אלו, הערכת השווי של השמאי בר לב היא 'מגוחכת' ומצביעה על כך שחוות דעתו אינה מקצועית ומבוססת. בהקשר זה, ציינה הנתבעת כי על פי תכנון ראשוני של יועץ תנועה מטעמה החניות המסומנות באותיות ג' ו-ד' הן חניות 'שמישות' שיש אליהן גישה אפשרית לכלי רכב.
29. הנתבעת טוענת כי אינה מתנגדת באופן עקרוני לפרויקט. ההפך. אלא שלשיטתה התמורה ההוגנת והראויה היא שתקבל במסגרת הפרויקט חניות חלופיות ותקניות כמספר החניות השייכות לה בפועל במצב הרשום הנוכחי (שלוש). לגישת הנתבעת, כל תמורה שתקבל אשר תפחית ממנה את מספר החניות הקיים תפגע שלא כדין בזכויותיה הקנייניות.
30. כמו כן, הנתבעת סבורה כי עבור המחסן זכאית היא לקבל תמורה בשטח נוסף שהוא אקוויוולנטי לשטחים שניתנים לבעלי דירות המגורים. יצוין כי טענה זו אמנם הוצגה בתצהיר גב' אברמוביץ' (בדר) מטעם הנתבעת (בסעיף 48) אך לא באה לידי ביטוי בסיכומים שהוגשו מטעם הנתבעת.

דיון והכרעה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/63/2023

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

31. אקדים ואומר כי לאחר שעיינתי בחומר המצוי בתיק ובחנתי את ראיות וטענות הצדדים על
רקע הוראות הדין, מצאתי לנכון לאשר את ביצוע עבודות החיזוק בסייגים שיפורטו. נימוקיי
יובאו להלן.

רקע נורמטיבי

32. כנקודת מוצא לדיון חשוב להדגיש כי עניינו של הליך זה בפרויקט לחיזוק 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. עוד אציין כי פרויקט
החיזוק דנן כולל גם הקמת ממ"דים לבעלי הדירות, שדומה שעל חשיבותם במציאות הנוכחית
במדינת ישראל אין ולא יכול להיות חולק.

33. בפסיקת בתי המשפט בעניין חוק החיזוק ותמ"א 38 נכתב רבות על החשיבות הציבורית
שבחיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה ובעידוד בעלי דירות לפעול למימוש תכלית
חשובה זו (ר' רע"א 1002/14 שומרוני נ' קופמן (פורסם בנבו, 9.7.2014) (להלן: "עניין
שומרוני"); עש"א (מחוזי ת"א) 50506-09-19 סיגל יעל נ' עמנואל באומלשפינר (פורסם בנבו,
15.1.2020 (להלן: "עניין באומלשפינר"); עש"א (מחוזי ת"א) 7187-10-19 ילין נ' גורן (פורסם
בנבו, 27.4.2020).

34. סעיף 5 לחוק החיזוק שכותרתו "עבודה שמטרתה בניית דירה חדשה", הרלוונטי לתביעה זו,
קובע כך: "5. (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 להתנותה 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..."

35. כעולה מסעיף זה, חוק החיזוק מעניק למפקח הסמכות לאשר ביצוען של עבודות חיזוק הבית
על-פי תביעה של בעלי דירות שבבעלותם 66% מהדירות וכן 66% מהרכוש המשותף, ובלבד
שנתן לכל בעל דירה הזדמנות לטעון את טענותיו.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/63/2023

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

36. ברקע האמור לעיל, התווה בית המשפט העליון בעניין שומרוני את השיקולים שעל המפקח לתת את דעתו אליהם, כאשר הוא מתבקש לאשר ביצוע עבודות חיזוק בגדרי תביעה שהגישו רוב בעלי הדירות נגד מיעוט מבעלי הדירות אשר מתנגדים לעבודות, ושעילתה בסעיף 5 לחוק החיזוק: "אשר על כן, בבואו לבחון בקשה לאשר הסכם, חרף התנגדות של מיעוט מקרב הדיירים, עליו להקדים ולבחון את מכלול העניין, ובכלל זה לתת דעתו לשאלות הבאות: האם הוצג טעם להתנגדות (או שמא ההתנגדות היא בעלת אופי "עקרוני, ללא הנמקה")? האם במישור האובייקטיבי התוכנית עתידה להיטיב את מצב כלל הדיירים בבניין? האם התוכנית 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 התוכנית שמוגשת לאישורו בהתאם למכלול נסיבות העניין" (שם, בסעיף 27).

37. כמו כן, נקבע בפסיקה כי סמכותו של המפקח שלא לאשר את עבודות החיזוק מצומצמת למדי (ר' ע"א (מחוזי חיפה) 899-03-09 קלצ'וק נ' אורון (פורסם בנבו, 29.4.2010): "...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. מעל לכל, אם ימצא המפקח מקום לכך, יהיה בוודאי מוסמך להתנות את ביצוע העבודות בפיצוי כספי. המפקח על רישום המקרקעין לא יהיה רשאי למנוע את ביצוע העבודות רק על בסיס טענות המיעוט בנוגע לפגיעה בזכויות הקניין שלו. זכויות אלה תדללנה וייגרמו להם 'פיחותים', אך פגיעות אלה לא יהיה בכוחם למנוע את עבודות החיזוק. סמכות ההתערבות של המפקח, לקבל את טענות המיעוט, ולא לאשר את ביצוע עבודות החיזוק, תהיה אפוא מצומצמת ביותר".

38. עוד נקבע בפסיקה כי אם עומדים בעלי הדירות בתנאי הסף להגשת תביעה הכוללים קיומו של היתר בניה או החלטה לאשר בקשה בתנאים כאמור בחוק החיזוק ורוב נדרש מקרב בעלי הדירות, עובר נטל ההוכחה לפתחו של המיעוט מקרב בעלי הדירות המתנגד לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף, להוכיח את טעמי התנגדותו מדוע לא יאושר הפרויקט (ר' בעניין באומלשפינר, בפסקה 16).

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. ודוק: על ההתנגדות צריכה להיות אובייקטיבית ולא התנגדות סובייקטיבית המלווה בתחושות אישיות של המתנגד (עניין באומלשפינר, שם).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/63/2023

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

40. על רקע עקרונות אלו, אבחן להלן האם יש טעם ענייני וראוי בהתנגדות הנתבעת לביצוע העבודות, ואם כן, האם יש בכך כדי לדחות את התביעה, לקבלה, או לאשר את ביצוע העבודות בתנאים.

קיומם של תנאי הסף לשם דיון בתובענה לפי חוק החיזוק

41. ראשית אציין כי הבית המשותף דנן הוא בניין הקיים למעלה מ-50 שנה, אשר אין מחלוקת כי אינו עומד בתקן הישראלי 413 לעמידות מבנה מפני רעידות אדמה. כאמור לעיל, בעלי הדירות אשר לדירותיהם צמודים 81/85 חלקים מהרכוש המשותף, מעוניינים בביצוע פרויקט חיזוק הבית המשותף על פי סעיף 5 לחוק החיזוק.

בכך יש בידי התובעים את הרוב הדרוש להגשת תביעה בפני המפקח על רישום מקרקעין לצורך אישור העבודות, על פי סעיף 5 לחוק החיזוק.

42. כמו כן, וכפי שציינתי ברקע הדברים לעיל, קיימת החלטה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה לעניין אישור ההיתר בתנאים, ובכך למעשה מתקיימים תנאי הסף הנדרשים על פי חוק החיזוק להגשת תביעה מסוג זה.

האם התמורה שהוצעה לנתבעת הולמת וראויה?

43. אין מחלוקת בין הצדדים כי הפרויקט אמור להיטיב את מצבם של כלל בעלי הדירות בבית. אין ספק כי שיפוץ, חיזוק ושיקום הבית המשותף, תוספת מעלית, מתן תוספת של מרפסות וממ"ד, הן תוספות שישביחו את דירות הבית ויקדמו את טובתם של בעלי הדירות. משכך, השאלה העיקרית העומדת להכרעה בענייננו, היא האם הצעת התובעים (באמצעות היזם) (ר' בסעיף 35 לסיכומי התובעים) לפיה במסגרת הפרויקט תקבל הנתבעת מחסן חדש בשטח של 4.5 מ"ר אליו צמודה חניה אחת תקנית ומוסדרת, עלולה לפגוע באופן מהותי בזכויותיה של הנתבעת? להלן, אבחן שאלה זו.

44. אין חולק כי בהתאם לצו רישום הבית המשותף ולתשריט הבית המשותף, הנתבעת היא בעלים של דירה (מחסן) המצויה בקומה הקרקע בבית המשותף ששטחה 3 מ"ר, הרשומה בפנקס הבתים המשותפים תת חלקה 1. עוד אין חולק כי בהתאם לצו הרישום ולתקנון, למחסן צמודים ארבעה שטחי חניה המסומנים באותיות א'-ד' וכן כי המחסן קיים באופן פיסי בפועל ואינו יחידה רישומית פיקטיבית (ראה בעמ' 7 ו-8 לחוות הדעת של השמאי בר לב).

45. בשים לב להוראת סעיף 125(א) לחוק המקרקעין לפיה: "רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראיה חותכת לתכנון", זכויות הקניין של הצדדים קבועות על פי רישומן בפנקסי המקרקעין ובתקנון המוסכם החל על הבית המשותף. כמו כן, בפסיקת בית המשפט העליון נקבע כי המפקח בפסיקתו מחויב להסתמך על הרישום הקיים בפנקסי המקרקעין ואין



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/63/2023

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

- 1 הוא רשאי לסטות ממנו: "על המפקח לחרוץ את דינו על פי הרישום הקיים... הרישום
- 2 הקיים איפשר לו [למפקח] הכרעה לגופה של המחלוקת, כי זו אמת המידה, לפיה עליו
- 3 לחרוץ את דינו" (ר"ע 587/83 ועד הבית ברחוב תנועת המרי 2 קרית אונו נ' ירדני, פ"ד
- 4 לח(4), 487, 494 (1984).
- 5 46. לנוכח האמור לעיל, לא מצאתי לייחס כל משקל לטענות התובעים ככל שהן תוקפות במישור
- 6 הקנייני את זכויותיה הרשומות של הנתבעת במחסן על הצמדותיו כמצוין במרשם המקרקעין
- 7 ובמסמכי הבית המשותף.
- 8 47. עם זאת, מהתשתית הראייתית שהונחה לפניי, עולה כי מצבו הרישווי של המחסן הוא פגום,
- 9 לשון המעטה, ועשוי להביא לירידת ערכו ושווי הכלכלי של המחסן. מחוות דעתו של השמאי
- 10 בר לב מטעם התובעים (בעמ' 11) עולה כי המחסן לא נכלל בהיתר הבניה המקורי של הבית
- 11 (היתר מס' 8874 מיום 27.10.1969), וכי לימים, הורחב המחסן לפי היתר בניה שכלל הרחבה
- 12 של המחסן המקורי לשטח של 8.7 מ"ר (היתר מס' 170120 מיום 7.5.2012), כאשר במקביל
- 13 לכך נרשמה לבקשת העירייה הערה תכנונית לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ולפיה השימוש
- 14 במחסן הוא 'משותף'.
- 15 48. לטענת הנתבעת המחסן כולו, לרבות המחסן המקורי, "הוכשר" במישור התכנוני עם מתן
- 16 היתר הבניה בשנת 2012, ברם, טענה זו לא הוכחה כדבעי באמצעות תעודת עובד ציבור או
- 17 חוות דעת מומחה, וכפי שציין השמאי בר לב בחוות דעתו, מצבו הרישווי של המחסן עודנו
- 18 'בעייתי' וכי הדבר משליך על שווי המחסן, למשל, בהגבלת היכולת לשעבד את הזכויות
- 19 במחסן כבטוחה למתן אשראי, וממילא על שווי התמורות הניתנות בפרויקט התמ"א עבור
- 20 המחסן. בהקשר זה, אציין כי לא מצאתי שחוות דעת השמאי בר לב הופרכה או נסתרה על
- 21 ידי הנתבעת.
- 22 49. לצד האמור ובניגוד לעמדת השמאי בר לב ועמדת התובעים, מקובלת עלי טענת הנתבעת כי
- 23 העדרו של היתר בניה או קיומה של הערה תכנונית לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר
- 24 השימוש המשותף במחסן, אינם יכולים לשלול זכות קניין רשומה בפנקסי המקרקעין ובוודאי
- 25 שאין בכוחם לשנות את מעמדו הקנייני של המחסן מרכוש פרטי לרכוש משותף. כפי שנקבע
- 26 בפסיקה: "הקמת מבנה בבית משותף ללא היתר בניה אינה הופכת, מטעם זה בלבד, את
- 27 השטח, עליו נבנה המבנה, לרכוש המשותף של בעלי הדירות" (ע"א 60/80 שטרן נ' מאיר
- 28 יצחק חברה קבלנית לבתיים משותפים לבנין בע"מ, פ"ד לו (3) 48, 56 (1982). (ור' גם בע"א
- 29 555/74 מאיר ואח' נ' וייץ חברה לאלקטרוניקה בע"מ, פ"ד ל(2), 687 (1976); ע"א 402/80
- 30 אתגר הקלוב הישראלי החדש למסחר ביהלומים נ' מ.ב.א החזקות ונכסים בע"מ, פ"ד לה(3)
- 31 309 (1981).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/63/2023

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

50. מכאן, ולצורך חישוב התמורה ההולמת המגיעה לנתבעת במסגרת פרויקט החיזוק (עבור המחסן **ללא** ההצמדות – שבהן אדון בהמשך), אתייחס ליחידת הנתבעת כמחסן פרטי בבעלותה בשטח רשום של 3 מ"ר, וזאת על פי תיאור המקרקעין במסמכי הרישום.
51. בפסק הדין בעניין עש"א (מחוזי ת"א) 48996-10-18 **כלב נ' בן-אורי** (פורסם בנבו, 9.12.2018), נקבע ביחס לתמורה הניתנת ליחידה המוגדרת כ"מחסן", כך: **"בהקשר זה אפתח ואציין כי שוויון הינו נקיטת דין שווה כלפי שווים ומהגדרה זו נובע כי לא ניתן להשתמש בטענה הנסבה על שוויון, מקום בו מדובר על שווים ושאינם שווים. בהתאמה לכלל, במקרה שלפנינו מדובר ביחידה המהווה מחסן קטן בקומת הקרקע אל מול דירות – הכוללות חדרים, חדרי שירותים, מטבח, תשתיות ויוצא באלו. סבורתני כי קביעה ולפיה יש להקנות לכל יחידה – באשר היא את אותה תוספת בדיוק, לא זו בלבד שאינה עולה בקנה אחד עם עיקרון השוויון – אלא שהיא נוגדת אותו"**. באותו עניין נפסק שאין מניעה להרוס מחסן בנוי במסגרת עבודות חיזוק וכי התמורה שתינתן לבעלי המחסן שייהרס בדמות מחסן גדול יותר היא תמורה הולמת.
52. כאמור לעיל, הנתבעת טענה בתצהיר גב' אברמוביץ' (בדר) מטעמה (ר' סעיף 48) כי במסגרת הפרויקט עליה לקבל תוספת למחסן בשיעור של 12 מ"ר וכי מדובר בתוספת שוויונית ובאותו השיעור שמקבלות דירות המגורים, ממילא, אם תקבל הנתבעת תוספת נמוכה מכך עקרון השוויון ייפגע. על טענה זו לא חזרה הנתבעת בסיכומיה, על כן ומעיקר הדין - דינה של טענה זו, כדין טענה שנזנחה ואין לשעות אליה.
- למעלה מן הצורך אוסיף כי טענת העדר השוויון גם לא הוכחה לגופה. בפסיקה נקבע שעל הטוען להעדר שוויון בתמורות מוטל נטל ההוכחה להוכיח טענתו (ראה **עניין באומלשפינר**). מאחר, שככלל, מחסן אינו זכאי מתוקף תוכנית תמ"א 38 לזכויות בנייה - שכן אלו מוענקות עבור דירות מגורים בלבד ולא עבור מחסן, אף אם הוא רשום כיחידה עצמאית ונפרדת כבענייננו (ר' המפקח על המקרקעין (פתח תקווה) 264/23 **ברטה קושלנד ז"ל נ' נשר אורן** (פורסם בנבו, 11.7.2024); המפקח על המקרקעין (ירושלים) 299/19 **בית מחסה ליתומים נ' שפיגלמן שמואל צבי** (פורסם בנבו, 02.02.2022) - היה על הנתבעת להציג חוות דעת מומחה לתמיכה בטענת העדר שוויון בתמורות. זאת, מכיוון שמדובר בטענה שבמומחיות שיש להוכיחה באמצעות חוות דעת מתאימה, אשר תפרט מדוע ומכוח מה הנתבעת זכאית לתוספת זכויות בנייה בדומה לדירות המגורים, מה תרומתו של המחסן לסל זכויות הבנייה שניתן לפרויקט, וזאת גם ככל שקיימות זכויות בנייה שאינן נובעות מתמ"א 38.
- יתרה מכך, בחוות דעתו של השמאי בר לב (ר' פרק 9) הובהר כי מבחינת שטח המחסן המוצע לנתבעת מדובר על תוספת של כ-50% לשטח ולשווי, זאת בהשוואה לשאר בעלי דירות המגורים בבית שמקבלים תוספת של 22% בלבד כשטח אקוויוולנטי לדירה קיימת. על יסוד נתונים אלו, הגיע למסקנה השמאי בר לב כי הצעת היזם לנתבעת (תוספת של 50% לשטח



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/63/2023

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

- 1 הרשום) עומדת בתנאי השוויון ובמידה מסוימת יש בה אף משום מתן תמורה עודפת עבור
2 המחסן (מהדיון לפני אני למד כי תמורה זו מוסכמת על בעלי הדירות).
- 3 כאמור לעיל, לא הוגשה חוות דעת נגדית שמאית הסותרת את עמדתו המקצועית של השמאי
4 בר לב, ומעיון בפרוטוקול החקירה הנגדית לא מצאתי כי הנתבעת חילצה מהשמאי הודאה או
5 אישור בדבר נכונות עמדותיה. מאחר שהאמור בחוות דעתו של השמאי בר לב לא נסתר אין
6 לי אלא לקבל את האמור בעניין זה בחוות דעתו.
- 7 53. לאור האמור, אני דוחה את טענת הנתבעת לפגיעה בשוויון, וכן אני דוחה את טענת הנתבעת
8 בדבר זכאותה לתוספת שטח למחסן בשיעור של פי 4 מגודלו הנוכחי (12 מ"ר).
- 9 54. עתה, נותר לדון בשאלה מה התמורה לה זכאית הנתבעת עבור החניות הצמודות למחסן. אשר
10 לחניה המסומנת באות א' במסמכי הבית המשותף, אין מחלוקת כי בתמורה לחניה זו מסכים
11 היזם לתת לנתבעת חניה אחת מוסדרת, תקינה, וכמובן - על פי היתר כדן. אשר לחניה
12 המסומנת באות ב' במסמכי הבית המשותף אין מחלוקת כי הנתבעת אינה זכאית לכל תמורה
13 בגינה שכן מדובר בחניה מוכרת ל-999 שנה שאת התמורה עבורה יש ליתן לחוכרים לדורות
14 ולא לבעלים.
- 15 55. כך, שלמעשה, המחלוקת העיקרית שנותרה היא ביחס לתמורה הראויה עבור שטחי החניות
16 המסומנים באותיות ג' ו-ד'. לטענת התובעים מדובר בחניות ללא היתר, שאינן 'שמישות'
17 וכשירות למלא את ייעודן הנטען, ואף אינן בעלות פוטנציאל שכזה, וכפועל יוצא מכך שוויון
18 הכלכלי הוא אפסי. ואילו לטענת הנתבעת מדובר בחניות במובן הקנייני על פי הרישום ואף
19 קיימת היתכנות להופכן ל'שמישות'.
- 20 56. לאחר עיון בטענות וראיות הצדדים, סבורני שיש טעם ממשי לפגם בדרישת הנתבעת לקבל
21 במסגרת הפרויקט וכתנאי להסכמתה, שתי חניות חלופיות **ותקניות** בתמורה לשטחים
22 המסומנים ג' ו-ד', שכן דרישה שכזו, לא זו בלבד שאיננה בגדר חלופה נאותה וראויה לזכויות
23 שהיו בידיה בקרקע, אלא שהיעתרות לה עשויה אף להיחשב, בנסיבות הקיימות, כמתן תמורה
24 עודפת לנתבעת והתעשרות בלתי מוצדקת מצדה.
- 25 57. לצד האמור, מקובלת עלי טענת הנתבעת כי בניית שטחים משותפים בפרויקט (חדרי אשפה)
26 על גבי שטחי ההצמדה הנ"ל ללא הסכמתה, תהווה פגיעה בלתי מוצדקת בזכויותיה
27 הקנייניות, ועל כן מצאתי לתת להצהרת והתחייבות היזם שלפיהן הפרויקט לא ייבנה על
28 שטחי הצמדות אלו - **תוקף מחייב**.
- 29 58. אסביר את עמדתי. על פי התשתית הראייתית שהונחה לפניי, וחרף תיאור שטחי ההצמדה
30 הללו כ'חניות' במסמכי הבית המשותף, נראה שכל שיש לנתבעת הוא שני שטחי קרקע בחצר
31 הבית המשותף ברחבת הכניסה ובשביל הכניסה לבית, **אשר אינן כוללות את המאפיינים**
32 **התכנוניים והפיזיים הנדרשים לשמש כחניות לכלי רכב**.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/63/2023

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

59. לדידי, הנתבעת אינה יכולה להיבנות מכך שהשטחים רשומים כחניות במסמכי הבית
המשותף, שכן ייעודו של נכס מקרקעין מוגדר בראש ובראשונה בהתאם לייעודו **התכנוני** על
פי הוראות דיני התכנון והבניה, והרישום בפנקסי המקרקעין אינו מהווה ראיה **לייעוד**
המאושר, בין היתר, מחמת העובדה שהרישום בפנקסי המקרקעין משקף את הזכויות
הקנייניות בלבד בקרקע. משכך, עצם רישום שטחי הקרקע כחניות במסמכי הבית המשותף
אינו מעיד דבר על ייעודן.
60. בזיקה לדברים אלו, הצביע השמאי בר לב בחוות דעתו על כך **שייעודן** של שטחים אלו במישור
התכנוני איננו 'חניה'. למסקנה זו הגיע המומחה מבדיקת היתר הבניה המקורי שחל על הבית
המשותף (מס' 8874 מיום 27.10.1969), בדיקה שהעלתה כי בתשריט תכנית ההיתר **אין**
סימונים של מקומות חניה וגם בהיתר המילולי **אין** כל אזכור למקומות חניה בקומת הקרקע
(בעמ' 11 לחוות הדעת). ממצאים אלו לא הופרכו או נסתרו.
61. כמו כן, מעיון בתמונות שצולמו בבית המשותף וכלולות בחוות דעתו של השמאי בר לב (בעמ'
9 ו-10), ניתן להתרשם בבירור כי אין לשטחים אלו גישה לכלי רכב מהרחוב (בניגוד לחניות
המסומנות באותיות א' ו-ב', שיש להן גישה כלי רכב מרח' באר), וכי השטחים הנ"ל הם חלק
אינטגרלי משטח החצר ורחבת הכניסה לבית. יתרה מכך, מהעדויות שנשמעו - אשר מצאתי
אותן אמינות ומשתלבות ותומכות ביתר הראיות שהוצגו לפניי, עולה כי שטחים אלו **מעולם**
לא שימשו לחניות של כלי רכב. מר שמו, העיד לפני כן: **"שתי החניות שמסומנות שם**
כתוספת הן מעולם לא היו. אין חניות. זה דשא ציבורי. אני גר בבית הזה ... 22 שנה ... ולא
היתה שם מעולם חניה" (שו' 26-28 בעמ' 3 לפרוטוקול 20.12.2023). גב' מימוני אף היא
העידה: **"אתם אומרים שהחניות כאילו קיימות על שביל הגישה לבניין וזה לא הגיוני ועל**
חלק מהחצר שלנו בבניין שהיא מאד מטופחת" (שו' 30-31 בעמ' 6 לפרוטוקול 20.12.2023).
62. בהקשר זה אציין, כי לא נעלם מעיני מסמך התכנון הראשוני שהכין יועץ תנועה מטעם
הנתבעת (ר' נספח ו' לתצהיר גב' אברמוביץ' (בדר)), ואולם בנסיבות העניין לא מצאתי לתת
לו משקל ממשי, הן מפני שאין מדובר בחוות דעת מומחה שנערכה והוגשה כדין, והן מפני
שמסמך זה אינו מתייחס למצב הגישה לחניות הקיים בפועל כיום, אלא לאפשרות עתידית
ותיאורטית להסדרת גישה לכלי רכב, דבר שלא מצאתי אותו רלוונטי לענייננו.
63. עוד אציין כי מצאתי ליתן משקל לכך שהנתבעת לא הציגה כל תכנית חליפית קונקרטית
שלפיה קיים יזם אחר שמוכן לבצע את פרויקט החיזוק ולתת לנתבעת תמורות גבוהות יותר
בהיקפן מאלו שמוצעות לה על ידי היזם הנוכחי.
64. משכך, מצאתי את הצעת התמורה שניתנה לנתבעת - הולמת וראויה, וכי ניתן לאשר את ביצוע
העבודות, **בכפוף** לביצוע שינויים בתכנית ההיתר המבוססת על התחייבות התובעים
(באמצעות היזם) אשר ניתנה במסגרת ההליך שלפניי, שלפיו **הפרויקט לא יבנה על שטחי**



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/63/2023

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

ההצמדה למחסן המסומנים באותיות ג' ו-ד' ואלו יוותרו בחזקת הנתבעת ללא כל שינוי
בזכויותיה הקנייניות.

תת חלקה 5 – נתבע 6 מר סיני נתן

65. מהחומר שהוצג לפניי, עולה כי נתבע 6 אינו מתנגד עקרונית לפרויקט וכי הוא נכון לחתום על
המסמכים הדרושים וכן כי הוא מודע לתביעה ונמצא בקשר רציף עם נציגי היזם (ר' הודעות
התובעים שהוגשו לתיק ביום 20.6.2023 וביום 27.6.2023, ור' דברי ב"כ התובעים שו' 5-9
בעמ' 2 לפרוטוקול מיום 16.7.2023).

66. חרף האמור, נתבע 6 לא הגיש כתב הגנה ולא התייצב לדיון ולהשמיע את טענותיו במובן חוק
החיזוק, ומשכך - התביעה מתקבלת בעניינו. ברם, מאחר שלא איתרתי בתיק אישור מסירה
כדין של מסמכי התביעה לנתבע 6, ולשם הזהירות בלבד, **פסק הדין נגד נתבע 6 - מותנה**,
והוא ייכנס לתוקף בתוך ארבעה עשר ימים מהמועד שבו יומצא פסק הדין לנתבע 6 במסירה
כדין, וככל שלא תוגש בקשה מצדו לבטלו.

תת חלקה 11 – נתבעת 9 גב' מיכל ישראלי

67. גב' ישראלי לא הגישה כתב הגנה למרות שמסמכי התביעה הומצאו לה כראוי. בדיון קדם
המשפט שהתקיים ביום 16.7.2023 ציינה גב' ישראלי כי היא מסכימה לביצוע הפרויקט ואין
לה 'בעיה' לחתום על כל מסמך או טופס דרוש, אך לדבריה נמנעה לחתום על המסמכים מאחר
שאין מועד ברור לתחילת הפרויקט (שו' 6-14 בעמ' 6 לפרוטוקול מיום 16.7.2023).

בנסיבות אלו, אני מורה על קבלת התביעה נגד גב' ישראלי.

סיכום ותוצאה אופרטיבית

68. נוכח המפורט לעיל, ובהתאם לסמכותי לפי סעיף 5 לחוק החיזוק, ניתן בזאת "צו-עשה"
המאשר לתובעים לבצע את עבודות החיזוק בבית המשותף, על פי הסכם החיזוק ובהתאם
להיתרי בניה, בכפוף לכך שהנתבעת תקבל בתמורה מחסן בשטח שלא יפחת מ-4.5 מ"ר,
שאליו תוצמד חניה תקנית אחת על פי בחירת היזם.

69. ביצוע העבודות מותנה גם בהכנת תכנית שינויים להיתר הבניה על ידי התובעים (באמצעות
היזם), בהתאם להתחייבות היזם בהליך שלפניי. התכנית תבטיח שלא ייבנה דבר על שטחי
החניה המסומנים באותיות ג' ו-ד' וצמודים למחסן הנתבעת, ושטחים אלו יישארו פנויים
לחלוטין. תכנית כאמור תוכן בתוך 60 יום ממועד מתן פסק הדין.

70. לצורך ביצוע הסכם החיזוק וההוראות שניתנו בפסק דין זה ובהתאם לסמכותי לפי סעיף 5
לחוק החיזוק אני ממנה את ב"כ בעלי הדירות: **עוה"ד מרי יעקובי, מ.ר. 47637 מרח' מפ"י**
5, בנין סוהו נתניה, להתקשר ולחתום בשם הנתבעים לעיל על כל המסמכים הדרושים, מכל
מין וסוג שהוא, לצורך ביצוע עבודות החיזוק והקשור בהם, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/63/2023

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

- 1 האמור לעיל, על ההסכם עם החברה היזמית, על הבקשות והמסמכים הנדרשים לשם תיקון
2 צו רישום הבית המשותף לצורך מימוש תוכנית החיזוק, לצורך רישום יחידה רישומית כשלב
3 ביניים ולצורך רישום הדירות החדשות לאחר השלמת עבודות החיזוק ובניית הדירות
4 החדשות, לצורך רישום משכנתאות ו/או שיעבוד לטובת בנק או מוסד פיננסי, לצורך רישום
5 הערות אזהרה על גבי המקרקעין, וכן על הבקשות ושטרי המכר להעברת הבעלות על שם
6 החברה היזמית ו/או הרוכשים ועל הטפסים והמסמכים הדרושים ע"י שלטונות האוצר/מס
7 שבח.
- 8 71. מובהר כי הסמכת עו"ד יעקבי לחתום בשם נתבע 6 על כלל המסמכים תיכנס לתוקפה על פי
9 ההוראה שניתנה בסעיף 66 שלעיל.
- 10 72. אשר להוצאות ההליך, אני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעים הוצאות משפט בסך כולל של
11 12,500 ש"ח. סכום זה ישולם בתוך 30 יום מהיום, שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית
12 כחוק החל מיום מתן פסק הדין ועד למועד התשלום בפועל.
- 13 ניתן היום, 31 ביולי 2025, ו' באב תשפ"ה. בהעדר הצדדים.

ארז שטיינברג
מפקח על רישום מקרקעין
נתניה