



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 נתניה

מס' תיק: 7/72/2024

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
 ארז שטיינברג

תובעים		
	1	לויאן שמואל
	2	שאבי שי
	3	שאבי חן
	4	פרוכטמן יהודית
	5	פריש רון (אהרון)
	6	פריש ירדן שרית
	7	לויאן יהונתן
	8	לויאן עמנואל
	9	לויאן לוי מיכאל
	10	הררי רות
	11	כאהן שולמית
	12	דיין טובה
	13	לויאן בתיה
	14	אטסמי רבקה
	15	לויאן גבריאל
	16	לוי גדעון
	17	לוי רוניאל
	18	לוי נתנאל
	19	ויסוצקי ניר
	20	ויסוצקי ליאת
	21	סאקיאן מעין
	22	לויאן יוחנן נעמתאללה
		באמצעות ב"כ: עו"ד ויינברג דר
		רח' מצדה 7, בני ברק

נגד

נתבעת

באמצעות ב"כ: עו"ד דלל רפאל
 רח' בר כוכבא 21, בני ברק

פסק דין

- 1 לפני תביעה של בעלי דירות בבית משותף למתן צו המאשר ביצוע פרויקט תמ"א 38 מסוג הריסה
- 2 ובניה מחדש, לשם חיזוק הבית המשותף מפני רעידות אדמה.
- 3 הנתבעת, בעלים של דירה אחרת באותו בית משותף, מתנגדת לביצוע הפרויקט. האם סירובה של
- 4 הנתבעת לביצוע הפרויקט הוא כדין? זוהי השאלה העומדת לדיון במסגרת הליך זה.
- 5 רקע עובדתי וההליך



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/72/2024

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

1. עסקינן בבית משותף ברחוב [REDACTED] בהרצליה, הבנוי על מקרקעין הידועים כחלקה [REDACTED] בגוש [REDACTED] (להלן: "הבית המשותף").
2. התובעים הם בעלים של 8 מתוך 9 הדירות שבבית המשותף. הנתבעת היא הבעלים של הדירה הנותרת, אשר ממוקמת בקומה השלישית והאחרונה בבית המשותף ושטחה (הרשום) הוא 99.55 מ"ר (להלן: "דירת הנתבעת"). דירת הנתבעת רשומה בפנקס הבתים המשותפים כתת חלקה מספר 7 ולדירת הנתבעת מוצמד גג בשטח (רשום) של 81.27 מ"ר (מסומן באות י' בתשריט רישום הבית המשותף), כמו-כן, מוצמדת לדירת הנתבעת חניה בשטח 12.50 מ"ר (מסומנת באות ב').
3. ביום 14.09.2020 התקשרו התובעים עם החברות 'רמט טרום בע"מ', 'פלארו החזקות בע"מ' ו-'רמט פלארו מלכי יהודה 31 בע"מ' (להלן יחד: "החברה היזמית") בהסכם לביצוע עבודות הריסה והקמה מחדש של הבית המשותף בהתאם להוראות תמ"א 38/2 (להלן: "ההסכם").
4. במסגרת ההסכם התחייבה החברה היזמית להרוס את הבניין הקיים ולהקים תחתיו בניין חדש, בסטנדרט בניה מודרני, העמיד מפני רעידות אדמה וירי טילים בן 6.5 קומות מעל קומת הקרקע, ועוד 2.5 קומות בתת הקרקע הכוללים חניות ומחסנים. סך הכל, צפוי הבניין החדש לכלול 27 יחידות דיור חדשות. לפי ההסכם, בעלי הדירות מהסוג הטיפוסי (תתי חלקות 1-6) צפויים לקבל דירות תמורה חדשות עם תוספת ממ"ד ושטח בטווח שבין 17 מ"ר ל-21 מ"ר, מרפסות שמש בשטח שבין 10.4 מ"ר ל-12.7 מ"ר, וכן מחסן וחניה צמודה לכל דירה. כמו כן, ייהנו דירות אלו מעלייה של קומה אחת מזו שהיתה להם כיום בבניין החדש.
5. בעלי שלושת הדירות בקומה השלישית שאליהן צמודים חלקים מהגג ובהן הנתבעת (תתי חלקות 7-9), צפויים לקבל דירות 'דופלקס' (דו-קומתיות) בקומות השישית והשביעית של הבניין החדש (עלייה של שלוש קומות), הכוללות תוספת ממ"ד ושטח בקומה השישית שבין 16.24 מ"ר לכ-20 מ"ר ומרפסות שמש בשטח שבין 10.4 מ"ר ל-12.7 מ"ר. כמו כן, בקומה השביעית תיבנה יחידת הורים (Master Bedroom) בשטח של כ-30 מ"ר לכל אחת מהדירות ויתרת השטח תשמש כמרפסת גג צמודה.
6. ביום 25.12.2022 אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה את הבקשה למתן היתר בניה להריסת הבית והקמתו מחדש בכפוף לתנאים (ר' נספח 3 לכתב התביעה).
7. הנתבעת מתנגדת לפרויקט ומסרבת לחתום על ההסכם. בתמצית, סבורה הנתבעת כי דירת התמורה המוצעת לה אינה בגדר תמורה ראויה והולמת והיא מתעלמת ממאפייני הייחודיים של דירתה הקיימת על הצמודותיה. הנתבעת הטעימה כי היא בעלת דירת הגג היחידה המתגוררת בעצמה בבניין ומנצלת את הדירה כראוי. מעבר לכך, הנתבעת עמדה על כך שדירת התמורה המוצעת אינה מתאימה לצרכיה הייחודיים של בתה בעלת המוגבלות המתגוררת עמה, וכי לא הוצעו לה פתרונות מגורים חלופיים מתאימים לתקופת ביצוע העבודות. הנתבעת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/72/2024

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

- 1 הוסיפה כי תכנון דירת התמורה - לקוי, והלינה על כך שהודרה מהליך המו"מ מול החברה
2 היזמית (ר' תשובת ב"כ הנתבעת בנספח 7 לכתב התביעה).
- 3 8. מאחר שהתובעים סברו כי טעמי התנגדותה של הנתבעת אינם סבירים, הוגשה תביעה זו ביום
4 29.2.2024 בבקשה שאשתמש בסמכותי לפי סעיף 5א לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים
5 מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק"), ואחייב את הנתבעת לחתום על
6 ההסכם עם החברה היזמית, ולחלופין, לאפשר לבאי כוחם לחתום על ההסכם בשמה. יצוין כי
7 לכתב התביעה צורפה חוות דעת שמאית לפיה שווי דירת התמורה המוצעת לנתבעת עולה ב-
8 2.7 מיליון ש"ח על שווי דירתה הקיימת.
- 9 9. הנתבעת הגישה כתב הגנה ובו עתרה לדחיית התביעה. נטען כי דירת התמורה המוצעת אינה
10 מביאה בחשבון את שטחו הגדול של הגג הצמוד לדירתה הקיימת, את העובדה כי קיימת
11 יחידת דיור עצמאית ונפרדת הבנויה על הגג וכן כיווני האוויר, השקט והפרטיות המאפיינים
12 אותה בהיותה דירה שאין מעליה דירה נוספת. עוד נטען, כי בחינה השוואתית של התמורות בין
13 בעלי דירות הגג השונים מעלה כי הנתבעת מקופחת ביחס אליהם. כך, בעוד שכלל דירות הגג
14 מקבלות תמורה זהה, דירתה של הנתבעת נבדלת מיתר דירות הגג - שהן בבעלות מי שאינם
15 מתגוררים בהן ומתייחסים אליהן כנכסים להשקעה. לפיכך, טוענת הנתבעת, כי אימוץ מנגנון
16 תמורה אחיד לכלל דירות הגג בלא להתחשב בשוני האמור עולה כדי הפרת עיקרון שוויון
17 התמורות ומביא לפגיעה בזכויותיה.
- 18 10. הנתבעת טענה כי החברה היזמית הסכימה תחילה להעניק לה שתי דירות תמורה קטנות חלף
19 דירת הגג המוצעת לה עתה, מתוך הכרה בייחודיותה של דירתה, ולאחר מכן חזרה בה בטענה
20 שהתובעים (יתר בעלי הדירות) לא הסכימו לכך. הנתבעת ציינה כי היא עומדת על כך שהחברה
21 היזמית תעמוד במילתה ותקצה לה שתי דירות תמורה. הנתבעת הוסיפה וציינה כי היא
22 מתגוררת בדירתה עם שתי בנותיה הבגירות - האחת בעלת מוגבלות ומתניידת בכיסא גלגלים,
23 והשנייה מתגוררת ביחידה הבנויה על הגג - ואולם דירת התמורה המוצעת אינה מתחשבת
24 בנסיבותיה האישיות של הנתבעת ואינה מתאימה לצרכיה הייחודיים של בתה בעלת
25 המוגבלות. הנתבעת הוסיפה וטענה כי התכנון המוצע של דירת התמורה - לקוי, ואינו מאפשר
26 שימוש מיטבי בדירה, עוד נטען, כי הוראות ההסכם פוגעות בזכויות בעלי הדירות והן מקפחות
27 ובלתי סבירות בשורה ארוכה ומהותית של נושאים. לאור כל האמור, טענה הנתבעת כי סירובה
28 לחתום על ההסכם הוא סירוב סביר.
- 29 11. במסגרת ניהול התיק התקיימו לפניי ארבעה דיונים. ביום 10.6.2024 נערכה ישיבת קדם משפט
30 ראשונה במעמד הצדדים. אחריה הגישו הצדדים את ראיותיהם. מטעם התובעים הוגשו
31 תצהירי עדות ראשית של התובע 2 מר שי שאבי שהוא חבר בנציגות הדיירים ושל מר גיל רופא,
32 מנכ"ל החברה היזמית. כמו כן, הוגשה חוות דעת שמאית מטעם שמאי המקרקעין מר אלדד
33 קלה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/72/2024

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

12. הנתבעת, גב' [REDACTED] הגישה תצהיר עדות ראשית מטעמה, כן הוגשו תצהיריהן של בנותיה, גב' [REDACTED] וגב' [REDACTED] בנוסף, הוגשו תצהירי עדות ראשית של חברותיה של הנתבעת, גב' [REDACTED] וגב' [REDACTED] כן הוגשו חוות דעת מומחה של שמאי המקרקעין מר ירון נאמן וחוות דעת פסיכיאטרית של ד"ר עוזי שי.

13. ביום 10.12.2024 התקיים דיון קדם משפט מסכם לאחר הגשת הראיות, שבמסגרתו הצעתי לצדדים מתווה פשרה לסיום המחלוקת, ברם, ניסיון זה - לא צלח לצערי.

14. ביום 15.1.2025 נערכה ישיבת ההוכחות שבה נחקרו עדי הצדדים והמומחים מטעמם, למעט ד"ר עוזי שי, אשר חקירתו הושלמה בישיבת הוכחות נוספת שהתקיימה ביום 6.2.2025. (פרוטוקולי ישיבות ההוכחות ייקראו להלן ובהתאמה: "פרוטוקול 15.1.2025" ו-"פרוטוקול 6.2.2025")

15. עם סיום שמיעת הראיות הגישו הצדדים את סיכומיהם בכתב. להלן יובאו עיקרי טענותיהם.

עיקרי טענות התובעים

16. התובעים טוענים בסיכומיהם כי דין התביעה להתקבל. לטענתם, הוכח כי סירובה של הנתבעת לחתום על ההסכם אינו סביר, שכן הוא נובע מרצונה לקבל שתי דירות תמורה חלף דירתה הקיימת. לטענתם, דרישה זו מהווה ניסיון לקבל תמורה עודפת ובלתי שוויונית ביחס לבעלי דירות הגג האחרים. התובעים סבורים כי טענת הנתבעת לאי-שוויון בתמורות הוכחה כבלתי נכונה לגופה, ומציינים כי היא, יחד עם בעלי דירות הגג האחרים, מקבלת תמורה גדולה יותר משאר בעלי הדירות, באופן שמשקף את השוני בין דירות הגג לדירות האחרות בבניין, הכוללת עלייה של שלוש קומות ותוספת שטחים ניכרת החורגת (לטובת בעלי דירות הגג) מהמקובל לפרויקטים מסוג זה. לטענתם, החלוקה בין דירות הגג לבין עצמן היא שוויונית לחלוטין ואף מיטיבה קלות עם הנתבעת. בהקשר זה, נסמכים התובעים על הפסיקה הקובעת כי המבחן הרלוונטי לשוויון בפרויקטי חיזוק לפי תמ"א 38 הוא "מהותי-כמותי" (השוואת היקף השטחים המתווספים) ולא "כלכלי" (השוואת השווי הכלכלי הצומח לכל בעל דירה), ובמקרה דן אין כל פגיעה בשוויון במובנו זה.

17. באשר למחלוקת על שטח הדירה הקיים, התובעים טוענים כי הנתבעת לא הוכיחה בראיות את טענתה לפיה שטח דירתה הקיימת הוא 108.5 מ"ר ולא 99.5 מ"ר לפי הרישום בנסח הטאבו, ולא הוכיחה כי זכויותיה הקנייניות שונות מהרישום. לטענת התובעים, לא ניתן להסתמך על חוות הדעת השמאית מטעמה של הנתבעת, שכן היא מבוססת על נתונים חסרים וסותרים, ואף כוללת הערכות שווי בלתי סבירות לפיהן דירת התמורה בבניין חדש שתשתיתו חדשות לחלוטין כמעט שאינה מוסיפה ערך לעומת שווי הדירה הקיימת. בנוסף, נטען כי דרישת הנתבעת לתמורה בגין היחידה שנבנתה על הגג ללא היתר היא ניסיון פסול להכשיר עבריינות בנייה ולקבל בגינה הטבות כלכליות.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/72/2024

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

18. התובעים מכחישים את טענות הנתבעת בדבר מידורה מתהליך קידום פרויקט החיזוק, ומפנים לראיות שהוצגו ולפיהן הנתבעת ובתה היו שותפות לתהליך ומודעות לו, בתוך כך, הן היו חברות בקבוצת בעלי הדירות, הזמנו לפגישות "זום", ואף התקיימו עימן ניסיונות הידברות ספציפיים מצד נציגי החברה היזמית ונציגות בעלי הדירות לצורך גיבוש פתרון מוסכם שבסופו יביא לחתימתה של הנתבעת על ההסכם. לעמדת התובעים, טענות הנתבעת בדבר היעדר נגישות לבעלי מוגבלויות בדירת התמורה הן "טענות כבושות" שהועלו בשלב מאוחר, במיוחד לאור העובדה שהנתבעת לא הוכיחה שדירתה הקיימת מונגשת לבעלי מוגבלות.
19. התובעים טוענים כי טענותיה הנוספות של הנתבעת, כגון פחד ממעליות, הפחתה בכיווני אוויר וקיומה של דירה נוספת, כביכול, מעל דירת התמורה המוצעת, לא הוכחו כנדרש והופרכו בחקירות הנגדיות ומתוך תכניות הדירות.

עיקרי טענות הנתבעת

20. בפתח סיכומיה טוענת הנתבעת כי היא בעלת זכויות בדירת גג ייחודית, הכוללת שטח בנוי של כ-108.5 מ"ר וגג צמוד בשטח של כ-98.2 מ"ר. הנתבעת מדגישה כי בניגוד לטענת התובעים, שטח דירתה הנוכחי גדול משמעותית מזה המופיע בנסח הטאבו או בטבלת התמורות שהציגו התובעים, כפי שהוכח, לשיטתה, באמצעות מדידה של מודד מוסמך שהוצגה במסגרת חוות דעת השמאי מטעמה. בהקשר זה, מדגישה הנתבעת כי התמורה המוצעת לה פוגעת פגיעה קשה בעיקרון השוויון, וטוענת כי בעוד שבעלי דירות הגג האחרים זוכים לתוספת שטח (במפלס הדירה) של כ-20 מ"ר, התמורה המוצעת לה עומדת על תוספת שטח של 8.5 מ"ר בלבד, וכן של מרפסת שמש בשטח של 10.4 מ"ר לעומת 12.7 מ"ר שהוצעו לאחרים, ובכך נמוכה בעשרות אחוזים מהתמורות המוצעות לאחרים ומקפחות אותה. בנוסף, התכנון המוצע מעניק לה דירת דופלקס שבה חלק משטח הגג הקיים הופך לשטח בנוי (חדר מאסטר), בעוד ששטח המרפסת הנותר קטן משמעותית מהגג המקורי. מצב זה, יוצר לשיטת הנתבעת "הפקעה אסורה" ופגיעה בזכויות היסוד שלה, עד כדי שלילת סמכותו של המפקח ליתן צו לאשר ביצוע עבודות לחיזוק הבית המשותף. לגישה, סירובה לחתום על ההסכם הוא סירוב סביר אשר אינו נובע מניסיון לסחיטת "תמורה עודפת", אלא מרצון לגיטימי לקבל "תמורה הולמת" שתשמור על השוויון הכלכלי היחסי בין בעלי הדירות.
21. הנתבעת ציינה כי ביתה גב' [REDACTED] (להלן גם: "[REDACTED]") היא נכה בשיעור של 100% ומתניידת בכיסא גלגלים. הנתבעת טוענת כי דירת הדופלקס המוצעת לה בקומה השישית והשביעית אינה נגישה ואינה מתאימה למגורי אדם עם מוגבלות, וכי דרישותיה להתאמת הדירה או למתן שתי דירות קטנות בקומות נמוכות יותר (שיאפשרו נגישות וחיים עצמאיים ל[REDACTED]) נדחו בחוסר תום לב על ידי החברה היזמית והתובעים. לטענתה, הימנעות מהנגשת הדירה או ממתן חלופה הולמת מהווה אפליה פסולה וסיבה מוצדקת לעיכוב חתימתה. הנתבעת טוענת כי התובעים והיזם מדרו אותה מתהליך קבלת ההחלטות וניהלו את הפרויקט בחוסר שקיפות.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/72/2024

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

- 1 לטענתה, היא לא הוזמנה לישיבות קריטיות והתובעים לא שיתפו אותה בפרטי המשא ומתן.
2 עוד לטענתה, אישור הפרויקט יביא לפגיעה כלכלית בה, ובתוך כך צוין כי שמאי התובעים לא
3 ביקר בדירתה ולא בחן את מאפייניה הייחודיים, בעוד שחוות הדעת השמאית מטעמה
4 מתבססת על נתונים עובדתיים ומדידות מדויקות בשטח. לשיטתה, כפייתו של הפרויקט עליה
5 בתנאים הנוכחיים יוביל למצב שבו תוספת השווי לדירתה החדשה יהיה נמוך משמעותית
6 ביחס ליתר בעלי דירות הגג.
- 7 22. הנתבעת מוסיפה וטוענת כי היא סובלת מחרדת מעליות כפי שאבחן הפסיכיאטר מטעמה, דבר
8 ההופך את המגורים בקומה גבוהה לבלתי אפשריים עבורה, וכי טענה זו לא זכתה למענה ראוי
9 מצד התובעים. לשיטת הנתבעת, יש לקבוע כי נסיבותיה האישיות עולות כדי סירוב סביר על פי
10 העילות המפורטות בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 שאותן יש להחיל
11 בענייננו. הנתבעת ביקשה להורות על דחיית התביעה ולחלופין, ביקשה להתנות את ביצוע
12 פרויקט החיזוק במתן תמורה הולמת ושוויונית המשקפת את זכויותיה הקנייניות ואת צרכי
13 הנגישות של [REDACTED], תוך שהיא מדגישה כי היא אינה מתנגדת לעצם הפרויקט אלא רק לתנאיו
14 המקפחים.
- 15 23. לשם שלמות התמונה יצוין כי לאחר הגשת סיכומי הצדדים הוגשו לפני שתי בקשות: האחת
16 בקשת התובעים מיום 18.5.2025 למחיקת סעיף בסיכומי הנתבעת העוסק במו"מ בין הצדדים
17 שארע לאחר ישיבת ההוכחות ולגריעת נספחים שצורפו לסיכומי הנתבעת, והשניה, בקשת
18 הנתבעת מיום 3.6.2025 לצירוף ראייה חדשה (הראייה צורפה כנספח ה' לסיכומי הנתבעת).
19 בהחלטה מיום 26.6.2025 הוריתי על דחיית הבקשה לצירוף ראייה, על מחיקת סעיף בסיכומי
20 הנתבעת וגריעת נספח ה' לסיכומי הנתבעת. לצד זאת, הוריתי כי יתר הנספחים שצורפו
21 לנספחי הנתבעת לא ייגרעו (ר' החלטה ונימוקיה מיום 26.6.2025).
- 22 **דיון והכרעה**
- 23 24. ראשית, וכנקודת מוצא לדיון חשוב להדגיש כי עסקינן בפרויקט לחיזוק הבית המשותף מפני
24 רעידות אדמה שנועד להצלת חיי אדם, הן של בעלי הדירות בבית והן של עוברי אורח אשר
25 עולים להיפגע מקריסתו של בית בלתי מחוזק בעת רעידת אדמה.
- 26 25. אין מדובר בגוזמה או בהפרזה מילולית, אלא בתיאור הדברים כפשוטם.
- 27 26. עוד אציין כי פרויקט החיזוק דגן כולל גם הקמת ממו"דים לבעלי הדירות, שדומה שעל
28 חשיבותם במציאות הנוכחית במדינת ישראל אין ולא יכול להיות חולק.
- 29 27. זאת ועוד, מוסכם על הכל כי מתקיימים בענייננו התנאים המקדמיים לביצוע פרויקט חיזוק,
30 ובכלל זאת, שאכן נדרש לחזק את הבית המשותף בהיותו מבנה הבנוי שלא על פי תקן לעמידות
31 מבנים מפני רעידות אדמה, שהתובעים מהווים את הרוב הדרוש להגשת התביעה, וכן שניתנה
32 החלטה על מתן היתר בתנאים כדין לביצוע הפרויקט כהגדרתה בסעיף 1 לחוק החיזוק.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/72/2024

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

28. על כן, ובראי אמות המידה שנקבעו בפסק הדין בעניין רע"א 1002/14 שומרוני נ' קופמן (פורסם בנבו, 9.7.2014), יש לדון ולבחון האם טעמי התנגדותה של הנתבעת המפורטים להלן מצדיקים את דחיית עמדת רוב בעלי הדירות ולמעשה את אי ביצוע עבודות החיזוק:
- האחת, האם דירת התמורה המוצעת לתובעת במסגרת הפרויקט היא שוויונית ביחס לתמורה המוצעת לבעלי דירות הגג, והאם קבלת דירת התמורה תגרום לפגיעה ממשית בזכויותיה;
 - השניה, האם יש להתנות את ביצוע הפרויקט בהתאמת דירת התמורה המוצעת והדירה החלופית למגורי אדם בעל מוגבלות, בתוך כך ייבחן אם יש תחולה להוראות חוק פינוי ובינוי בענייננו;
 - השלישית, האם הוכחה חרדת המעליות ומהן השלכותיה על סבירות סירובה של הנתבעת;
 - הרביעית, האם הנתבעת מודרה מתהליך קבלת ההחלטות לקידום הפרויקט והאם התנהלות התובעים או החברה היוזמת לוקה בחוסר תום לב המצדיק שלא לאשר את ביצוע הפרויקט.
29. טרם אדון בשאלות שלעיל, אומר כבר עתה כי הנתבעת לא שמרה על קו ההגנה אחיד, קוהרנטי וברור שניתן לחלץ ממנו את עיקר טענותיה בנוגע לפרויקט עצמו באופן שהחליש במידה ניכרת את עמדתה. כך, למשל, חלק מהטיעונים בכתב ההגנה נזנח בסיכומים (פגמים בהסכם, כיווני אויר וכד') ואילו מנגד נושא חרדת המעליות כלל לא עלה בכתב ההגנה, וכך גם טענותיה של הנתבעת לסירוב סביר על פי העילות המשפטיות שבהוראות חוק פינוי ובינוי, אף הן לא הוזכרו בכתב ההגנה. לפני משורת הדין, ועל-אף האמור, אתייחס להלן למכלול הטענות שהוזכרו בסיכומים.
- שוויון בתמורות**
30. כפי שנקבע בפסיקה, נטל הראייה להראות כי קיים חוסר שוויון בתמורות, מוטל על הדייר הטוען זאת, ובנסיבות שבהן המתנגד הוא מתנגד יחיד מקרב כל בעלי הדירות הנטל להוכיח את טעמי התנגדותו הוא נטל כבד יותר מהרגיל (עש"א (מחוזי ת"א) 50506-09-19 סיגל יעל נ' עמנואל באומלשפינר (פורסם בנבו 15.1.2020)).
31. עוד נקבע, כי כלל האצבע לעניין שוויון בתמורות בפרויקט חיזוק לפי תמ"א 38 הוא שוויון 'מהותי-כמותי' ולא שוויון 'כלכלי', דהיינו יש לבחון האם בעלי הדירות מקבלים תוספת שווה במהותה מבחינת היקף השטחים המתווספים לדירותיהם, בהבדל מדומות בשוויין או בתוספת הערך שהן מוסיפות לכל אחת מהדירות (עש"א (מחוזי ת"א) 13039-12-20 ניסני נ' חביב (פורסם בנבו 24.6.2021); עש"א (מחוזי ת"א) 32926-01-22 ישראל ניצה נ' יהב רון (פורסם בנבו 15.06.2022) (להלן: "עניין ניצה").



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/72/2024

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

- 1 32. אמנם, בפסק הדין ברע"א 5108/23 אייזן נ' ברנרד ואח' (פורסם בנבו 16.11.2023), ציין כב'
2 השופט י' כשר כי השאלה כיצד יש לבחון את הפרת עקרון השוויון בפרויקט תמ"א – שוויון
3 'כמותי-מהותי' (השוואת תוספת המטרים) או שוויון 'כלכלי' (השוואת השווי הכלכלי הצומח
4 לכל בעל דירה) היא שאלה הראויה לבחינה במקרה המתאים, ברם, ונכון לעת הזו – שאלה זו
5 טרם הוכרעה על ידי בית המשפט העליון, ועל כן המבחן הכמותי-מהותי שהושרש בפסיקת בית
6 המשפט המחוזי עודנו עומד בעינו.
- 7 מעבר לכך, יצוין כי בית המשפט העליון קבע והבהיר באותה פרשה שאין צורך להכריע בין שתי
8 הגישות במקרה שבו ניתנות דירות תמורה שונות לבעלי דירות מוצא שונות.
- 9 33. עוד אציין בהקשר זה כי כבר בפסיקה קודמת של בית המשפט המחוזי הובהר שיש לבחון את
10 נושא השוויון בתמורות בין שווים ולא בין שונים (עש"א (מחוזי ת"א) 48996-10-18 מזל כלב נ'
11 בן אורי (1973) חברה לעבודות ציבוריות ובניין (פורסם בנבו 9.12.2018); (ר' גם בעניין ניצה,
12 בפסקה 18).
- 13 בענייננו: בסעיף 7.2 להסכם התמ"א (נספח 2 לתצהיר שאבי) צוין כי שטח הדירות הקיימות
14 ייקבע על ידי מודד מוסמך שיבצע מדידה על פי הכללים שנקבעו בצו מכר דירות (טופס של
15 מפרט)(תיקון), התשס"ח-2008, ושלא תכלול שטחים בלתי חוקיים שאינם לפי היתר הבניה
16 התקף.
- 17 על פי תחשיב התמורות שהציגו התובעים (סעי' 27 לתצהיר שאבי) ולפי מדידה שבוצעה בכל
18 הדירות, שטח דירת הנתבעת הוא 100.6 מ"ר ושטח הגג הצמוד הוא 90.03 מ"ר (בניגוד לנטען
19 בסעיף 36 לסיכומי הנתבעת, גודלה הקיים של שטח דירת הנתבעת על פי נסח הרישום הוא
20 99.55 מ"ר ושטחו הרשום של הגג הצמוד הוא 81.27 מ"ר בלבד), ולפי תחשיב זה, הנתבעת
21 זכאית לדירה בקומה השישית בשטח של 116.9 מ"ר (ומרפסת שמש בשטח של 10.3 מ"ר), וכן
22 לשטח בנוי בקומה השביעית בשטח של 29.6 מ"ר וליתרת שטח בקומה השביעית כמרפסת גג
23 בשטח של 66.3 מ"ר (בסה"כ 96 מ"ר).
- 24 35. לטענת הנתבעת, חישוב שטח התמורה בעניינה - שגוי, והוא אינו כפי שחושב על ידי התובעים
25 והחברה היזמית. בכתב ההגנה טענה הנתבעת כי שטח דירתה הוא 120 מ"ר (סעיף 4 לכתב
26 ההגנה), בהמשך, בחוות הדעת השמאי נאמן מטעמה, נטען כי שטח הדירה במפלס התחתון
27 הוא 108.5 מ"ר, לעומת 100.6 מ"ר לפי המדידה של התובעים, ואילו שטח קומת הגג הוא 88.8
28 מ"ר בתוספת מדרגות בשטח של 9.4 מ"ר, לעומת 90.03 מ"ר לפי המדידה של התובעים (עמ'
29 21-20 לחוות הדעת נאמן).
- 30 את האמור בחוות הדעת ביסס השמאי נאמן על מפת מדידה שהועתקה לתוך חוות דעתו
31 והוכנה על ידי המודד מר חוסאם מסארוה.



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 נתניה

מס' תיק: 7/72/2024

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

- 1 על רקע זאת, נטען כי שטח דירת התמורה אינו עומד בכללי השוויון ומקפח את זכויות הנתבעת
 2 שכן תוספת השטח לדירת הנתבעת הוא 8.5 מ"ר בלבד (116.9 מ"ר בדירת התמורה לעומת
 3 108.5 מ"ר בדירת המקור), לעומת משפחות רז ולויאן (תתי"ח 8 ו-9) שמקבלות תוספות שטח
 4 בשיעור של כ-20 מ"ר.
- 5 36. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים לא מצאתי כי נכון לקבל את טענות הנתבעת.
- 6 37. לעניין זה אפנה, תחילה, לחקירת השמאי נאמן כאשר נשאל על ממצאי חוות הדעת בעניין
 7 חישוב השטחים (שוי' 22-30 בעמ' 23 לפרוטוקול 15.1.2025):
- 8 **ש: תאשר לי בבקשה שלא מדדת את הדירה של הנתבעת, נכון?**
 9 **ת: לא, אני מדדתי, אבל הסתמכתי על חוות דעת מקצועית ממני במדידות.**
 10 **ש: אתה מדדת אבל הסתמכת על מדידה של מישהו אחר?**
 11 **ת: כן, של מודד הוא מקצועי במדידות.**
 12 **ש: תפנה אותנו למדידה שלך ולמדידה של המודד בבקשה**
 13 **ת: בחוות הדעת רשמתי את המדידה של המודד, השטחים הרשומים והיתרי הבניה. לשאת**
 14 **המפקח אין ביטוי בחוות דעתי למדידה שערכתי עצמאית.**
 15 **ש: זה לא היה נראה לך חשוב להציג את מדידה שביצעת?**
 16 **ת: לא, אם יש לי חוות דעת מודד אשתמש בה.**
- 17 38. כידוע, מדידת שטח הוא עניין שבמומחיות של מודד מוסמך. לפיכך, היה מצופה מהנתבעת
 18 שעליה הנטל להוכיח את טענותיה כאמור לעיל, להגיש חוות דעת של מומחה של מודד מוסמך,
 19 ולא להסתפק בכך שהשמאי מטעמה העתיק מפת מדידה לתוך חוות דעתו ובכך הוא מעיד
 20 למעשה עדות מפי השמועה. זאת בפרט כאשר נושא השטחים **נתון במחלוקת** והדבר היה כמובן
 21 ידוע לה. מפת מדידה אינה מסמך 'סתם' שניתן להעתיקו ולהסתמך עליו בלי חוות דעת של
 22 מומחה ערוכה כדין, שכן חוות דעת של מומחה אינה רק דרישה 'טכנית', עליה לכלול את
 23 הפרטים של השכלתו של המומחה ופרטי ניסיונו ואת כל הנתונים שהובילו את המומחה
 24 למסקנותיו.
- 25 זוהי התשתית המאפשרת חקירה נגדית יעילה ואפקטיבית.
- 26 בהעדר חוות דעת, לא ניתן לדעת מהם הנתונים הגולמיים שהיו בפני המודד, על פי איזה כללים
 27 ושיטות ביצע את המדידה וכיצד הגיע למסקנות שהסיק בעניין שטח הדירה. כהדגמה לכך,
 28 כאשר נשאל השמאי נאמן בחקירה הנגדית באשר לפער הניכר בין גודל הדירה בנסח הרישום
 29 לבין השטח שנמדד על ידי המודד השיב: **"אני לא יודע להסביר מה הוא עשה וכד",** ובהמשך:
 30 **"לא ידעתי שיש פער" (שוי' 11-16 בעמ' 24 לפרוטוקול 15.1.2025).**
- 31 למעשה, הנתבעת מבקשת שאקבל את הנתון בדבר שטח דירתה על בסיס תשתית ראייתית
 32 פגומה וחסרה, שכן חוות דעת של מומחה מתגבשת כראיה רק כאשר היא מוגשת כדין



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/72/2024

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

- 1 והמומחה נחקר עליה, ואילו במקרה שלפני לא הוגשה חוות דעת מודד כדין וממילא המודד לא
2 נחקר עליה עקב כך (ר' עש"א (מחוזי ת"א) 37151-01-22 **אודרי נ' עטר ואח'**, בפסקה 30,
3 פורסם בנבו 2.6.2022); בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי נדחתה בבית
4 המשפט העליון אשר לא מצא להתערב בקביעות בית המשפט המחוזי הנוגעות לעניין, ר' רע"א
5 6240/22 **אודרי נ' עטר ואח'** (פורסם בנבו 10.11.2022).
- 6 39. יתר על כן, לא נסתרה טענת התובעים כי המדידה שביצעה החברה היזמית נערכה בצורה
7 פרטנית בכל הדירות בבניין (ר' עדות מר רופא בשו' 20-21 בעמ' 22 לפרוטוקול 15.1.2025)
8 ואילו המודד מטעם הנתבעת לא ערך בדיקה פרטנית של כל דירה ודירה אלא מדד אך ורק את
9 דירת הנתבעת (ר' עדות השמאי נאמן שו' 1-4 בעמ' 24, ועדות הנתבעת בשו' 27-28 בעמ' 43
10 לפרוטוקול 15.1.2025). בהתבסס, בין היתר, על הנתון בדבר שטחה המדוד של דירת הנתבעת
11 בלבד הגיע השמאי נאמן בחוות דעתו למסקנה כי התמורה המוצעת לנתבעת במסגרת הפרויקט
12 מקפחת אותה ביחס לבעלי דירות הגג האחרים (ר' בטבלאות בעמ' 40 ו-42 לחוות דעת נאמן).
- 13 לשיטת השמאי נאמן ערכה של דירת הנתבעת במצבה המקורי הוא 4,138,742 ש"ח וערכה של
14 דירת התמורה הוא 5,640,931 ש"ח באופן המשקף עליית ערך של 36.3% לעומת דירות הגג
15 האחרות שערכן צפוי לעלות בשיעור שבין 59.8% ל-64.31%.
- 16 אלא שהשמאי נאמן נסמך על בסיס נתונים **אחד** ביחס ליתר דירות הגג (שטחי הדירות על
17 בסיס מדידות **שנוצעו על ידי החברה היזמית**) ועל בסיס נתונים **אחר** ביחס לדירת הנתבעת
18 (שטח הדירה על פי המדידה **שנוצעה על ידי הנתבעת**), וכך נוצר כשל מתודולוגי שיוצר חוסר
19 קוהרנטיות בחישוב.
- 20 כך, אם מדידת דירות הגג האחרות היתה מביאה לכך ששטחן היה גדל באותו יחס כמו דירת
21 הנתבעת (7.8%), הרי שהפערים בעליית הערך בין הדירות - וזאת על בסיס נתוני השמאי נאמן
22 עצמו (30,000 ש"ח למ"ר), היו מצטמצמים בצורה משמעותית מכפי שנטען. לשם ההמחשה,
23 אם שטחה של דירתה הנוכחית של משפחת רז היה גדל ל-125.89 מ"ר (במקום 118.1) שווי
24 הדירה שהיה מתקבל בש"ח הוא 3,776,700 ש"ח (30,000 X 125.89) ובמקרה כזה הפער בשווי
25 בין הדירה הקיימת לשווי דירת התמורה (5,432,868 ש"ח) על פי תחשיב השמאי נאמן היה
26 מצטמצם ל-43.8% בלבד.
- 27 ואכן בעדותו אישר השמאי נאמן, בהגינותו, כי בחינה השוואתית של תמורות מחייבת
28 הסתמכות על בסיס נתונים אחיד ושוויוני: "**עדיף לעשות שהכל יתבסס על אותם הנתונים**"
29 (שו' 31 בעמ' 24 לפרוטוקול 15.1.2025).
- 30 בנסיבות אלו, מסקנת השמאי נאמן בסעיף 12.4 לחוות דעתו (בעמ' 41) כי התמורות לנתבעת
31 נמוכות יותר מאשר לדירות הגג האחרות בטווח שבין 23.5% - 28%, נסמכת על מסד נתונים
32 לא שוויוני ולא אחיד, ובכל הכבוד, אינה יכולה לעמוד [ר' עש"א (ת"א) 19339-01-23 **עו"ד הלן**



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 נתניה

מס' תיק: 7/72/2024

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

- 1 - איזון נ' טקר ליאון ברנרד, בפסקה 28, (פורסם בנבו 15.5.2023) (בר"ע לעליון 5108/23 -
 2 נדחתה).
 3 40. בסעיפים 27-31 לתצהירו של מר שאבי הובאה טבלת השוואה מרכזת של כלל הדירות, מתוכה
 4 אתייחס לדירות הגג שהן הדירות מאותו הטיפוס של דירת הנתבעת, כמפורט להלן:

תת חלקה	קומה קיימת	קומה בבניין החדש	מ"ר לפי מדידה קיים	מ"ר החדש	מ"ר בבניין תוספת מ"ר
7	3 וקומת גג	6 ו-7	+ 100.66	קומה 6 116.9	קומה 6 16.24
הנתבעת			90.03	10.3 מרפסת	10.4 מרפסת
				קומה 7	קומה 7
				29.6 בנוי	29.7 בנוי (מאסטר)
				גג 66.3	גג 66.3
8	3 וקומת גג	6 ו-7	+ 99.85	קומה 6 117.5	קומה 6 19.65
משפחת רז			73.04	12.7 מרפסת	12.7 מרפסת
				קומה 7	קומה 7
				29.2 בנוי	29 בנוי (מאסטר)
				גג 42.9	גג 42.9
9	3 וקומת גג	6 ו-7	+ 99.85	קומה 6 118	קומה 6 19.98
משפחת לויאן			70.82	12.4 מרפסת	12.4 מרפסת
				קומה 7	קומה 7
				28.9 בנוי	29 בנוי (מאסטר)
				גג 41.9	גג 41.9

- 5 41. כפי שניתן לראות מטבלת התמורות, אמנם, גודלה של מרפסת השמש שצפויה הנתבעת לקבל
 6 קטנה בפער שנע בין 2 – 2.3 מ"ר מדירות משפחת רז ומשפחת לויאן (פער שלעצמו זניח ואינו
 7 פוגע באופן מהותי בשוויון), ואולם בשטח הבנוי בקומה השביעית (יחידת המאסטר) קיים פער
 8 של 0.8 מ"ר ו-0.7 מ"ר לטובת הנתבעת, כמו כן, הנתבעת מקבלת תוספת שטח ביתרת הגג
 9 בשיעור של כמעט 6 מ"ר (5.97 מ"ר) לעומת דירת משפחת רז שנגרע ממנה שטח של 1.14 מ"ר



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/72/2024

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

1 ומשפחת לויאן שלא מקבלת כל תוספת (ורי' להלן ממצאיי העובדתיים בעניין שטח הגג בדירת
2 המקור). במובן זה, התמורה המתווספת לדירת הנתבעת מבחינה מהותית וכמותית, ובמבט
3 המביא בחשבון את מכלול התמורות הניתנות, תואמת את התמורה הניתנת לדירות מאותו
4 הטיפוס, ועל-כן לא מצאתי כי קיימת אפליה לרעת הנתבעת גם במובן המהותי-כמותי.
5 42. לאור כלל האמור לעיל, מצאתי לדחות את טענות הנתבעת להעדר שוויון בתמורות.

6 **פגיעה מהותית**

7 43. טענה נוספת בפי הנתבעת היא שבמסגרת הפרויקט 'מופקע' ממנה שטח של 32.2 מ"ר מהגג
8 הצמוד לדירתה ועל התובעים והחברה היזמית 'להחזיר' לה גג בשטח של 66 מ"ר במקום הגג
9 שבבעלותה כיום וששטחו 98.2 מ"ר (סעיף 13 לסיכומים). לשיטתה, הפקעה כזו פוגעת בה
10 באופן מהותי וספק אם היא מצויה בסמכות המפקח על רישום מקרקעין על פי חוק החיזוק,
11 וכתמימין לטענתה מפנה הנתבעת לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל-אביב בעניין עש"א
12 (מחוזי ת"א) 38211-11-24 מגן נ' רובינשטיין (פורסם בנבו, 27.4.2025) (להלן: "עניין מגן").

13 44. התובעים טוענים בסיכומיהם (סעיף 63) והצדק עימם, כי מדובר בהרחבת חזית אסורה, שכן
14 טענה זו כלל לא אוזכרה בכתב ההגנה. אך גם לגופו של עניין, אינני מקבל את ניסיון הנתבעת
15 להציג את בניית יחידת ההורים בדירת התמורה כ'הפקעה' של הגג.

16 45. ראשית, קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לגודל שטח הגג בדירת המקור, לשיטת הנתבעת
17 שטח הגג הוא 98.2 מ"ר ואילו התובעים טוענים ששטח הגג הוא 90.03 מ"ר. עיון בחוות דעתו
18 של השמאי נאמן מעלה כי השטח המדוד בפועל של הגג הוא 88.8 מ"ר, אליו התווסף שטח גרם
19 מדרגות שאינו מקורה שגודלו 9.4 מ"ר. ניטרול שטח חלל המדרגות (שאינו בא במילא בחשבון)
20 מביא אותנו לפער זניח ביותר בין המדידות (90.03 מ"ר מול 88.8 מ"ר), פער שנוטה דווקא
21 לטובת הנתבעת בתחשיב התובעים. מכל מקום, בהיעדר חוות דעת מומחה של מודד מוסמך
22 כדין מטעם הנתבעת, ובהתחשב בנטל המוטל עליה, טענותיה בדבר שטח הגג לא הוכחו לפניי,
23 ועל כן אני מאמץ את מידות שטח הגג אליבא דתובעים.

24 46. שנית, ובזה העיקר - בדירת התמורה המוצעת גודל הקומה השביעית יהיה בשטח כולל של 96
25 מ"ר. אלא שבניגוד למצב הקיים, שבו כל השטח הוא גג פתוח (למעט בינוי קיים אשר אין חולק
26 כי לא ניתן לו היתר בניה כדין - ר' סעיף 7 לסיכומי הנתבעת), בדירה החדשה תוקם יחידת
27 הורים (Master Bedroom) בשטח של כ-29.7 מ"ר לצד מרפסת גג בשטח של 66.3 מ"ר.

28 כפי שעולה מחומר הראיות מדובר בהחלפה של שטח פתוח בשטח בנוי, מהלך שיש בו, על פני
29 הדברים, להוסיף שווי לדירת התמורה המוצעת לנתבעת, שכן ברגיל שוויו של מ"ר בנוי
30 למגורים גבוה משוויו של מ"ר גג ללא בינוי. כפי שציין מר גיל רופא בעדותו לפניי, לו רצתה
31 הנתבעת לוותר על הבנייה, ניתן היה להותיר לה גג פתוח של 96 מ"ר, אך ברור לחלוטין כי
32 מדובר במהלך שיפעל לרעתה (שו' 27-31 בעמ' 22 לפרוטוקול 15.1.2025):



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/72/2024

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

- 1 "ת: שטח הגג שלה הוא 96 מטר, מתוכו היא אמורה לקבל שטח בנוי של 29 מטר, זו
2 התשובה.
3 ש: שטח בנוי הוא לא שטח גג נקודה.
4 ת: בדיוק, אם אתה רוצה, לא נבנה את ה 29 מטר ויהיה לה גג של 96 מטר"
5 עוד אדגיש כי נסיבות המקרה שלפניי שונות בתכלית מהמקרה שנדון בעניין מגן אליו מפנה
6 הנתבעת. בעניין מגן עמד בית המשפט המחוזי (כבי' השופטת לי' ביבלי) על כך שאין לכפות על בעל
7 דירה קבלת תמורה כספית בלבד במסגרת תביעה לאשר פרויקט חיזוק, מאחר שמדובר בפגיעה
8 קניינית מהותית בזכויותיו. ברי כי אין זה המקרה שלפניי שבו התמורה המוצעת לנתבעת היא
9 דירה חלופית ואינה מסתכמת רק בפיצוי כספי.
10 בנסיבות אלו, כאשר מידות שטח הגג אליבא דנתבעת לא הוכחו, ובכל מקרה הפער הנטען
11 בשטח הגג בין 98.2 מ"ר ל-96 מ"ר הוא פער זניח (כ-2.2 מ"ר בלבד), וכאשר הנתבעת מקבלת
12 הן יחידת דיור בנויה על גבי שטח הגג והן את יתרת שטח הגג – הטענה בדבר 'הפקעת' חלק
13 מהגג אינה מצביעה על כל פגיעה קניינית מהותית, ומשכך – היא נדחית.
14 47. טענה נוספת שמעלה הנתבעת נוגעת לתכנון מרפסת הגג בדירת התמורה. לשיטתה, בעלי שתי
15 דירות הגג האחרות מקבלים מרפסת גג מלבנית רגילה, בעוד שתכנון מרפסת הגג בדירתה לקוי,
16 וכולל שטחים שאינם פונקציונאליים וניתנים לניצול כגון מסדרון צר, וכן שהיציאה אליה
17 מחדר המאסטר פוגעת בפרטיות – פגמים אשר לטענת השמאי נאמן פוגעים בשווי הנכס (חוות
18 דעת נאמן, בעמ' 35).
19 48. תחילה אציין כי נקודת המוצא לדיון היא כי בפרויקטים מסוג זה, ישנם אילוצים תכנוניים
20 שהם מחויבי המציאות, ואין בהם, כשלעצמם, כדי להצביע על אי-שוויון או על פגיעה קניינית
21 מהותית. כמו כן, טענה זו עוסקת בסוגיה תכנונית גרידא, שהמקום המתאים ביותר לבירורה
22 הוא במוסדות התכנון, וזאת טרם אישורו התכנוני של הפרויקט, שכן התכנית המאושרת על
23 ידי ועדת התכנון היא העומדת לאישור המפקח כאשר הוא דן בתביעה לפי חוק החיזוק.
24 ואולם, גם אם ניתן להעלות טענות תכנוניות במסגרת הליך זה, הרי שבמקרה דנן הטענה
25 לתכנון פגום של מרפסת הגג הועלתה בחוות דעת השמאי נאמן באופן כללי וסתמי למדי מבלי
26 שפורטה ונומקה כראוי, ובעיקר – מבלי שהוצגה לפניי חלופה אדריכלית תכנונית קונקרטי
27 אחרת אשר ניתן לאשרה במוסדות התכנון, ואשר קיים יזם קונקרטי אשר מוכן להוציאה
28 לפועל [ר' עש"א (מחוזי ת"א) 66066-11-22 בנהם נ' לנציאנו, בפסקה 33, (פורסם בנבו
29 28.12.2022); עש"א (מחוזי ת"א) 37143-09-25 זלינגר נ' דגני ואח', בפסקה 22, (פורסם בנבו
30 22.2.2026)].
31 משכך – לא מצאתי ממש בטענות הנתבעת בהקשר זה.



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 נתניה

מס' תיק: 7/72/2024

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

49. אשר לטענת הנתבעת שצוינה בחוות דעת השמאי נאמן כי מן הראוי היה לפצותה בגין החדרים הבנויים על גבי הגג (ר' בפסקה 10.5, עמ' 35), הרי שגם דינה של טענה זו להידחות. ראשית, במישור הדיוני, מדובר בטענה שהנתבעת לא חזרה עליה בסיכומים (ומוטב שכך) ועל כן אין לשעות אליה, ובכל מקרה גם לגופה לא היה בה ממש, שכן הכלל הוא כי התנגדות המבוססת על דרישה לקבל תמורה עבור שטחים שנבנו שלא כדין, לא תיחשב כהתנגדות סבירה, אלא אם כן ניתנות לדיירים אחרים תמורות בגין בינוי ללא היתר, מצב שכלל לא נטען ואינו רלוונטי לענייננו (ר' ת"א (חיפה) 30410-10-20 דניאל נ' פייביש, בפסקה 85, פורסם בנבו, 12.2.2026).

8 תחולת חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 (להלן: "חוק פינוי ובינוי")

50. בסעיפים 22-27 לסיכומיה טוענת הנתבעת כי קיימת תחולה להוראות חוק פינוי ובינוי על ענייננו, וזאת מכוח התיקון שנערך לחוק החיזוק בשנת 2023. מכאן ולשיטתה, מתקיימות נסיבות שבהן סירובה של הנתבעת לחתום על הסכם התמ"א לא ייחשב כבלתי סביר, על בסיס העילות המפורטות בסעיף 2(ב) לחוק פינוי ובינוי, כדלקמן: (2) לא הוצעו לבעל הדירה המסרב מגורים חלופיים לתקופת הבנייה, או שהם אינם כוללים התאמות לאדם עם מוגבלות - לטענת הנתבעת לא הוצעה לה דירה נגישה ומותאמת לתקופת ביצוע הפרויקט; (4) קיימות נסיבות אישיות מיוחדות של בעל הדירה המסרב, אשר בגינן ביצוע העסקה בתנאים שסוכמו הוא בלתי סביר – לטענת הנתבעת, מתן תמורות נמוכות עבור דירתה עולה כדי נסיבות אישיות מיוחדות; (5) בעל הדירה או בן משפחתו הוא אדם עם מוגבלות, והדירה החלופית אינה כוללת התאמות או תמורה בגינן, לטענת הנתבעת לא הוצעה לה דירה מותאמת; (6) בעל הדירה המסרב הוא 'קשיש' שלא הוצעה לו אחת מן החלופות המפורטות באותו הסעיף, לטענת הנתבעת היא עונה על הגדרת 'קשיש' ועל אף האמור לא הוצעו לה החלופות המפורטות באותו הסעיף.

51. כאמור לעיל, טענות אלו כלל לא הוזכרו כלל בכתב ההגנה של הנתבעת, על אף שמן הראוי היה לעשות כן (ר' יששכר רוזן-צבי "הרפורמה בסדר הדין האזרחי: מורה נבוכים" מהדורה שלישית – דיגיטלית, יולי 2025 בעמ' 145), ואף לא הוצגה לפני ולו ראיה אחת, לא ביחס לגילה של הנתבעת ולא מסמך רפואי המעיד על מגבלות תפקודיות, לעניין זכאותה להיכלל במסגרת ההוראות הרלוונטיות בחוק פינוי ובינוי, אולם לדעתנו, נפלה שגיאה משפטית בטענות הנתבעת לגופן ואני סבור כי טיעון המבוסס על העילות המפורטות בחוק פינוי ובינוי כלל אינו רלוונטי לענייננו. ואסביר.

52. במסגרת תיקון מס' 8 לחוק החיזוק (ס"ח תשפ"ג מספר 3046 מיום 6.6.2023) נוספו, בין היתר, הסעיפים הבאים לסעיף 5א שענייננו הריסת בניין קיים והקמתו מחדש:

"(א1) לשם חישוב הרוב הדרוש לאישור ביצוע העבודה בבית משותף שבו שש דירות או יותר, יחולו הוראות סעיף 4 לחוק פינוי ובינוי, בשינויים המחויבים.



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 נתניה

מס' תיק: 7/72/2024

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

- 1 (2א) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), לא יאשר המפקח את ביצוע העבודה כאמור בסעיף
 2 קטן (א), אם בעל דירה התנגד בשל אחת הנסיבות המפורטות בפסקאות (1) עד (7) לסעיף
 3 (ב) לחוק פינוי ובינוי, ויחולו הוראות אותו סעיף בשינויים המחויבים ובשינויים אלה:
- 4 (1) בכל מקום, במקום "עסקת פינוי ובינוי" יבוא "עסקה לפי תוכנית החיזוק";
 5 (2) לעניין פסקה (1), שמאי פינוי ובינוי יהיה שמאי שמונה לפי סעיף 6א".
- 6 53. לצד התיקון לחוק נקבעו הוראות 'תחילה ותחילה', כמפורט להלן:
- 7 "א) תחילתו של סעיף 5 לחוק חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה כנוסחו בפרק זה,
 8 ביום "ב בתמוז התשפ"ג (1 ביולי 2023) (בסעיף זה – יום התחילה); ואולם, הוראות הסעיף
 9 האמור לא יחולו על בית משותף שבעלי הדירות שבבעלותם ארבע חמישיות מהדירות בו
 10 וארבע חמישיות מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם התקשרו בעסקה לפי תוכנית
 11 החיזוק כהגדרתה בחוק האמור לשם ביצוע העבודה עד יום התחילה, ויחולו על בית משותף
 12 כאמור הוראות סעיף 5 לחוק האמור כנוסחו ערב יום התחילה".
- 13 54. כלומר, אם בעלי הדירות ברוב הדרוש התקשרו בהסכם החיזוק במועד שקדם ליום 1.7.2023
 14 יחולו הוראות סעיף 5 לחוק החיזוק בנוסחו הקודם, קרי, מבלי שהסעיף כולל בתוכו את
 15 עילות הסירוב המפורטות בחוק ופינוי ובינוי.
- 16 55. בענייננו, התובעים התקשרו עם החברה היזמית בעסקה לפי תוכנית החיזוק ביום 14.09.2020
 17 (ר' הסכם התמ"א נספח 2 לתצהירו מר שאבי), כשנתיים ועשרה חודשים לפני יום התחילה,
 18 ולפיכך, חל על התובענה דן סעיף 5 לחוק החיזוק בנוסחו הקודם, שאינו כולל שילוב או
 19 הפניה להוראות שלעיל בחוק פינוי ובינוי בגדרי חוק החיזוק (ר' בעניין ניצה בפסקה 21).
- 20 56. לאור האמור, דין טענות הנתבעת לסירוב סביר על פי העילות שבהוראות חוק פינוי ובינוי -
 21 להידחות.
- 22 **דרישת הנתבעת להתאמות בדירתה החלופית ובדירת התמורה**
- 23 57. בסעיף 58 לסיכומיה טוענת הנתבעת כי דירתה הקיימת מותאמת ומונגשת באופן מלא לצרכיה
 24 של ביתה ■■■, ובאפשרותה להתנייד בכיסא גלגלים בכל שטחי הדירה, זאת לעומת דירת
 25 התמורה שאינה מאפשרת התניידות בכיסא גלגלים, כמו-כן, נטען להעדר התחייבות מצד
 26 החברה היזמית למתן דירה חלופית מותאמת ונגישה לתקופת הפרויקט.
- 27 58. דא עקא, התאמות דיור ותכנון דירה נגישה הם נושאים מקצועיים מובהקים (רוחב מעברים,
 28 שטחי תמרון לכיסא גלגלים וכד') ואילו טענות הנתבעת בנקודה זו נטענו בעלמא מבלי שהובאו
 29 לפניי ראיות מספקות התומכות בה, כגון: חוות דעת מומחים בתחום הנגישות אשר מפרטות
 30 מהם פתרונות הנגישות הספציפיים שיש להתאים בדירת התמורה בהלימה למצבה הרפואי של
 31 ■■■, כיצד יש לתכנן דירה נגישה המתאימה למגבלות התפקוד של ■■■, וכן האם דירתה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/72/2024

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

- 1 הקיימת של הנתבעת נגישה ומתאימה ואילו אמצעי נגישות או התאמות מצויים בה לצרכיה
2 של [REDACTED].
- 3 59. עוד אציין כי מצבה הרפואי של [REDACTED] כלל לא הוכח בפניי באמצעות חוות דעת רפואית של
4 מומחה ערוכה כדין. עם זאת, לדיון ההוכחות הגיעה [REDACTED] לאולם כשהיא מתניידת בכיסא
5 גלגלים, והעידה כי היא נעזרת בזחליל לעלייה במדרגות (שוי' 10-11 בעמ' 30 לפרוטוקול
6 15.1.2025). עוד העידה [REDACTED] כי אין היא רתוקה לכסא הגלגלים כל הזמן ובאפשרותה מדי פעם
7 ללכת מספר צעדים (שוי' 9-10 בעמ' 31 לפרוטוקול 15.1.2025). על בסיס התרשמותי האישית
8 ממצבה שוכנעתי כי [REDACTED] אכן סובלת ממגבלות מסויימת בניידות, אף אם היקפה המדויק של
9 מגבלות זו לא התברר לאשורו בגדרי ההליך שלפניי בהיעדר חוות דעת מומחים.
- 10 60. עם זאת, משלא הובהר ופורט באופן מספק, מהן ההתאמות הקיימות בדירת הנתבעת ומהן
11 ההתאמות הנדרשות הן בדירת התמורה והן בדירה החלופית על מנת להקל על [REDACTED] בשל
12 מגבלותיה, והכל בהלימה לצרכיה הרפואיים **הספציפיים** של [REDACTED] הרי שהנתבעת לא עמדה
13 בנטל להוכיח אילו התאמות יש לבצע בדירות.
- 14 61. אשר על כן, אני קובע כי בדירת הנתבעת לא קיימות התאמות כלשהן לנגישות המחייבות
15 התאמות דומות בדירת החלופית או בדירת התמורה, וכי לא הוכחו נסיבות מיוחדות בהן יש
16 להתחשב ביחס להריסת דירת הנתבעת.
- 17 **חרדת המעליות של הנתבעת**
- 18 62. הנתבעת טוענת כי נסיבותיה האישיות אינן מאפשרות לה לקבל דירת תמורה בקומה השישית,
19 וזאת, לטענתה, בהתבסס על טעם רפואי שעיקרו חרדת מעליות כתוצאה מטראומה שחוותה
20 בילדותה.
- 21 63. בעניין זה, הוגשו על ידה חוות דעת מטעם ד"ר עוזי שי, פסיכיאטר, שאף נחקר על חוות דעתו,
22 וכן תצהירים של חברותיה של הנתבעת גב' כהן וגב' שגב.
- 23 64. המומחה ד"ר שי העיד כי חוות דעתו מבוססת על פגישה שבה תיארה הנתבעת את הטראומה
24 שחוותה בעבר, וכי לא בדק את הדברים בעצמו ר' תשובותיו: **"לשאלת המפקח לא ביצעתי**
25 **בדיקות פסיכיאטריות, אי אפשר, כל ההתייחסות היא סובייקטיבית"** (שוי' 14-15 בעמ' 4
26 לפרוטוקול 6.2.2025), כשנשאל לגבי המועד שממנו החלה הנתבעת לפחד ממעליות השיב:
27 **"לשאלת המפקח הסתמכתי על האינפורמציה שמסרה לי הנתבעת"** (שוי' 26 בעמ' 3
28 לפרוטוקול 6.2.2025) וכשנשאל איך העריך שגב' [REDACTED] סובלת מחרדת מעליות השיב שוב,
29 בהגינותו: **"אי אפשר להעריך את זה אני מסתמך על מה שהיא אומרת"** (שוי' 6-18 בעמ' 3
30 לפרוטוקול 6.2.2025).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/72/2024

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

65. משאלה פני הדברים, משקלה של חוות דעת המומחה שהוגשה לפניי לביסוס חרדת המעליות של הנתבעת הוא נמוך, שכן היא משמשת למעשה כ"צינור" לתחושתיה הסובייקטיביות של הנתבעת, ואינה כוללת להתרשמותי ביסוס רפואי עצמאי מספק.
66. זאת ועוד, על פי נספח 11 לתצהיר התובעים, שלא נסתר, הנתבעת חתמה על מתן הסכמה עקרונית להתקנת מעלית בבניין בשנת 2009 (ור' גם עדות מר שאבי שוי' 1-17 בעמ' 8 לפרוטוקול 15.1.2025). עובדה זו עומדת בסתירה, לכאורה, לטענתה בדבר חרדת מעליות מילדות. בחקירתה הנגדית השיבה כי נתנה את הסכמתה כדי להקל על בעלה המנוח שזקק באותה עת לכיסא גלגלים (שוי' 1-2 בעמ' 42 לפרוטוקול 15.1.2025). ההסבר שנתנה הנתבעת מלמד אפוא כי חרדתה הסובייקטיבית הנטענת אינה מוחלטת ואינה מונעת ממנה להתגבר עליו כאשר קיים צורך חשוב דיו. לא יאה מיותר להוסיף כי הבית המשותף הנוכחי אינו כולל מעלית וברור כי התקנת מעלית בבניין החדש תועיל גם ל- [REDACTED] על רקע מגבלותיה התפקודיות הנטענות.
67. כמו כן, וכפי שכבר ציינתי לעיל, טענת הנתבעת בדבר חרדת מעליות (לכאורה), הגם שהובאו ביחס אליה ראיות במסגרת ההליך, לא נטענה בכתב ההגנה, אף שמן הראוי היה לעשות כן, וכן לא הוצגה לפני ולו ראיה אחת המעידה על כך שהנושא עלה על ידי הנתבעת 'בזמן אמת' במהלך המו"מ עם החברה היזמית.
68. אוסיף כי על רקע תמונת הראיות שנפרשה לפניי, לא ניתן להשתחרר מן הרושם שטענות הנתבעת בעניין המעלית הועצמו בדיעבד ובאופן בלתי ראוי, וזאת רק כדי לשרת את רצונה המוצהר לקבל שתי דירות תמורה אשר מיקומן היחיד האפשרי בבניין החדש הוא בקומות נמוכות יותר.
69. לאור כל האמור לעיל, ובהעדר בסיס אובייקטיבי מוכח כדבעי לטענה בדבר חרדת המעליות, הרי שרצונה או העדפתה של הנתבעת להיוותר בקומה נמוכה יותר אינה יכולה לעמוד, ואיני רואה בה כטעם התנגדות סביר.
- הטענה בדבר חוסר תום הלב של התובעים והתנהלות החברה היזמית**
70. לטענות הנתבעת בדבר חוסר תום לב של התובעים והחברה היזמית שני פנים: הפן הראשון עניינו בהצעה שהעלה נציג החברה היזמית במהלך המו"מ, לפיה תקבל הנתבעת שתי דירות קטנות חלף דירת התמורה המוצעת - הצעה שלא אושרה על ידי יתר בעלי הדירות; הפן השני הוא הטענה כי הנתבעת מודרה ולא שותפה בתהליך לקידום פרויקט החיזוק בבניין.
71. באשר להיבט הראשון אציין כי הראיות שהוצגו לפניי אינן תומכות בטענות הנתבעת. מר רופא העיד כי החברה היזמית ניהלה עם הנתבעת מו"מ ממושך רציני, ואף הביעה נכונות עקרונית לבחון את בקשתה לקבלת שתי דירות תמורה קטנות חלף דירת תמורה גדולה, אך זאת בכפוף לשלושה תנאים מצטברים - הסכמת כלל בעלי הדירות ואיזון התמורות ביניהם, בחירת הדירות ממצבת הדירות המתוכננות ללא התאמות, ותשלום הפרשי השווי והמיסים ככל



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/72/2024

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

- 1 שיחולו (סעיפים 3-11 לתצהיר רופא, ר' גם עדותו של מר רופא בשו' 28-32 בעמ' 16 לפרוטוקול
2 (15.1.2025).
- 3 72. גם מתמליל השיחה מיום 28.8.2019 (צורף ללא מספור למוצגי ההגנה) שנערכה בין מר רופא,
4 אדריכל הפרויקט מר פלאטו-שרון, הנתבעת, גב' [REDACTED], ועורכי הדין ליבוביץ' ונחום מצד
5 הנתבעת, עולה כי מר רופא הדגיש במפורש שלנתבעת אין כל הבטחה לקבלת שתי דירות, וכי
6 מה שמגיע לה זה דירת גג בלבד (עמ' 4 בתמליל), זאת הגם שאין לו 'בעיה עקרונית' בנושא.
- 7 73. בהמשך, משהתברר כי חלק מבעלי הדירות מסרבים לכך מאחר שלטענתם מדובר בתמורה
8 עודפת ובגמול מופרז לנתבעת, אין מחלוקת בין הצדדים כי לא ניתן היה לפעול לקידום ההסדר
9 העקרוני המוצע.
- 10 74. עיינתי בחומר הראיות, בתמליל השיחה ובפרוטוקולי החקירות הנגדיות, ולא מצאתי שיש
11 בנסיבות אלו משום הפרה של חובת תום הלב וההגינות המוטלת על התובעים או על החברה
12 היזמית. נהפוך הוא.
- 13 75. מטבע הדברים, לצורך הוצאתו לפועל של פרויקט מורכב מסוג זה מתקיימות פגישות, מועלים
14 רעיונות והצעות שונות, ויש שמתעוררים ויכוחים או אי הסכמות. במקרה דנן, הועלתה הצעה
15 אשר לא הבשילה ועל כן מידת הרלוונטיות שלה לבירור השאלה האם הפרויקט דנן פוגע פגיעה
16 מהותית ושאינה מידתית בנתבעת - היא פחותה. מעבר לכך, אוסיף ואציין כי עמדת התובעים
17 לפיה מתן שתי דירות תמורה כנגד דירת הגג של הנתבעת בלבד, בעוד יתר בעלי דירות הגג
18 מקבלים תמורה פחותה, עלול לעמוד בסתירה לעיקרון של הקצאת תמורות מאוזנות
19 ושוויוניות בין כלל בעלי הדירות - היא עמדה סבירה ואין לראות בה עמדה חסרת תום לב. מה
20 עוד, שלא הוצגה לפניי כל ראיה כי הנתבעת נתנה את הסכמתה לתנאים האחרים (הסכמה
21 לשלם הפרשי שווי ולשאת בתשלומי מיסים ככל שיחולו).
- 22 76. כמו-כן, ואשר להיבט השני, אני סבור שהטענות שהועלו על ידי הנתבעת לפיהן בעלי הדירות או
23 החברה היזמית מידרו אותה או סירבו לזמן אותה לפגישות, אין בהן ממש, והן טענות שנועדו
24 להצדיק בדיעבד את הימנעותה מחתימה על ההסכם אם לא תקבל שתי דירות בתמורה.
- 25 77. בתצהירו של מר שאבי (סעיפים 16-24), פורט כי הנתבעת עודכנה על התקדמות הפרויקט
26 באופן רציף, היתה חברה בקבוצת הווסטאפ של הבניין שבה היו חברים היזם ובי"כ בעלי
27 הדירות, וכי קיבלה הזמנה לכל ישיבת 'זום' שנערכה עם היזם או עם בי"כ בעלי הדירות.
28 לתצהירו צורפו התכתבויות משנת 2019 בקשר לפרויקט (נספחים 4 ו-5 לתצהיר). עוד העיד מר
29 שאבי כי הציע לסייע לנתבעת להיכנס לאחת מישיבת זום לאור קושי טכני להיכנס באמצעות
30 הקישור, אולם הנתבעת סירבה לכך. ובנוסף העיד כי התקיימה פגישה בבית הקפה השכונתי
31 בה נכחו הנתבעת, ביתה - גב' [REDACTED], וכן התובע 4 מר רון פריש, בניסיון ליישר את
32 ההדורים. כן צורפו התכתבויות שונות במהלך החודשים שקדמו לחתימת ההסכם בין עורכי



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 נתניה

מס' תיק: 7/72/2024

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

- 1 הדין. מר שאבי העיד כי הנתבעת קיבלה הודעות ועדכונים בעניין הבקשה להיתר וכן תכנית
 2 מפורטת של דירת התמורה. לא מצאתי שעדות זו נסתרה בחקירה הנגדית.
- 3 78. בתצהירה של הנתבעת אין התייחסות מפורטת לנושא 'המידור' (אלא אמירה כללית בדבר
 4 'חוסר שקיפות' בסעיף 12), ואילו בתצהירה של גב' [REDACTED] ציינה [REDACTED] כי התובעים מידרו
 5 אותן מהישיבות שקוימו בנושא התמ"א ובפעמים המעטות שקוימו ישיבות זום זומנו רק
 6 למראית עין (סעיפים 4 ו-5 לתצהיר).
- 7 אלא שבעדותה לפניי, התרוקנה למעשה מתוכנה גרסתה של [REDACTED] בתצהיר, שכן במענה
 8 לשאלות בחקירה הנגדית (שוי 24-27 בעמ' 3 לפרוטוקול 15.1.2025), השיבה כך:
 9 **ש: את אומרת מידרו אותי ואת אמא שלי. האם זה היה מישיבה ספציפית?**
 10 **ת: לא.**
 11 **ש: היו ישיבות מסוימות שלא הגעת אליהן?**
 12 **ת: זאת היתה תחושה כללית, לא בנוגע לישיבות אפילו. (הדגשה שלי – א.ש.)**
 13 79. כמובן ש"תחושה כללית" לא יכולה להוכיח מידור ברמה הראייתית הנדרשת.
- 14 80. זאת ועוד, [REDACTED] אישרה בעדותה כי היתה חברה בקבוצת הוואטסאפ של הבניין (שוי 15-16 בעמ'
 15 34 לפרוטוקול 15.1.2025), וכי עד למועד החתימה על ההסכם היא ואימה היו מעודכנות
 16 ומעורבות בתהליך קידום פרויקט התמ"א (שוי 2-3 בעמ' 34 לפרוטוקול 15.1.2025).
- 17 81. כלומר, גם לפי גרסת הנתבעת, המידור הנטען החל רק לאחר החתימה על ההסכם בחודש
 18 ספטמבר 2020. אלא שבעל דירה הסבור כי הודר מהליכי קבלת ההחלטות נוהג לפנות בכתב
 19 לנציגות או לבא כוח בעלי הדירות, בדרישה לקבל מידע, מסמכים או זימונים לישיבות, אך
 20 ראיות מסוג זה, ביחס לתקופה שלאחר חתימת ההסכם התמ"א, כלל לא הוצגו בפניי (ראו
 21 תשובותיה של [REDACTED] בשוי 23 ושוי 28-29 בעמ' 34 לפרוטוקול 15.1.2025; וכן את תשובות
 22 הנתבעת שוי 28-23 בעמ' 39 לפרוטוקול 15.1.2025).
- 23 82. לאור האמור, מצאתי לדחות את טענותיה של הנתבעת בעניין.

24

25

עוללות

- 26 83. כפי שציינתי בקצרה לעיל, בחינה של טענות הנתבעת בסיכומיה מעלה כי חלק מטיעוניה בכתב
 27 ההגנה ובתצהירים נזנח בסיכומים, ולכן אינו מצריך מעיקר הדין התייחסות, ואילו חלק מן
 28 הטענות בסיכומים הן טענות חדשות שלא בא זכרן בכתב ההגנה, וככאלו יש בהן הרחבת תזית
 29 (על אף האמור התייחסתי בפסק הדין לטענות אלו).
- 30 84. כך, למשל, הטענות המפורטות בסעיף 17 לכתב ההגנה שאוחזות עמוד שלם, לפיהן הוראות
 31 ההסכם התמ"א אינן סבירות בשורה ארוכה של נושאים, נזנחו לחלוטין בשלב הראיות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/72/2024

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

- 1 והסיכומים. גם טענת הנתבעת כי בדירת התמורה בבניין החדש אין שלושה כיווני אוויר והיא
2 כוללת שכנים מעל הדירה ומכל צדדיה (סעיף 5 לכתב ההגנה) נזנחה בסיכומים, וזאת לאחר
3 שהתברר כי לגופו של עניין טענות אלה חסרות כל יסוד, שכן כעולה מתכניות הדירה שהוצגו
4 לפני (נספחים 8 ו-9 לתצהיר שאבי) גם בדירה החדשה יש שלושה כיווני אוויר וכי בדירת
5 התמורה אין 'שכנים' מעל למפלס הקומה בדירה המוצעת אלא רק בחלק מזערי ממנה (9.5
6 מ"ר מתוך 116.9 מ"ר).
- 7 85. אוסיף כי התרשמתי שפרויקט החיזוק עתיד להשביח את הדירות ולהיטיב את מצבם של כלל
8 בעלי הדירות, לרבות הנתבעת, ובראש ובראשונה יביא לכך שהבית יהיה עמיד בפני רעידות
9 אדמה. מכל מקום, לא הוכח כי פרויקט החיזוק פוגע באופן מהותי בזכויותיה של הנתבעת, או
10 כי קבלת דירת התמורה תגרום לפגיעה ממשית בערך דירתה, וזאת בין אם אאמץ את עמדת
11 השמאי נאמן לפיה ערך הדירה החדשה יעלה לסך של 5,640,931 ש"ח ובין אם אאמץ את עמדת
12 השמאי קלה מטעם התובעים שלפיה ערך הדירה יעלה לסך של 6,500,000 ש"ח.
- 13 אזכיר כי מטרתו העיקרית של פרויקט תמ"א 38 הוא חיזוק הבית מפני רעידת אדמה ולא
14 השאת רווחיו האישיים של בעל דירה כזה או אחר, כפי שנקבע בעע"מ 7381/15 ש. דורפברגר
15 נ' עודד (פורסם בנבו, 20.10.2016):
- 16 "האינטרס המוגן על ידי תמ"א 38 אינו האינטרס הפרטי של בעלי הדירות להשיא את
17 רווחיהם ולשפר את מצב דירותיהם, אלא שמדובר באינטרס ציבורי להיערכות נאותה
18 לתרחיש של רעידת אדמה. עניינם של בעלי הדירות בשיפור מצבם, באמצעות הענקת
19 התמריצים הכלכליים ליזם, אינו חלק מתכליתה של תמ"א 38, אלא הוא פועל יוצא של
20 האינטרס הציבורי לחיזוק המבנים, ומדובר באמצעי בלבד להשגת מטרה זו".
- 21 86. כמו כן, לא הוכח לפניי כי התכנית התקבלה בחוסר תום לב, והנתבעת לא הציג תכנית חלופית
22 קונקרטיית אחרת התואמת את גישתה והתנגדותה לפרויקט החיזוק דנן.

סיכום

- 23
- 24 87. לאור כל האמור, התביעה מתקבלת. בהתאם לסמכותי לפי סעיף 5א לחוק החיזוק, אני מאשר
25 את ביצוע עבודות החיזוק בבניין נשוא ההליך בתנאי ההסכם ובכפוף למתן היתר בניה כדין
26 וביצוע מלוא תנאיו.
- 27 88. על הנתבעת לחתום על הסכם התמ"א ועל כל יתר המסמכים, מכל מין וסוג שהוא, הנדרשים
28 לצורך הוצאת פרויקט החיזוק אל הפועל, כפי שחתמו שאר בעלי הדירות, וזאת בתוך 60 יום
29 מהיום, שאם לא כן, מוסמך בזאת ב"כ בעלי הדירות עו"ד יובל פלדה לחתום בשמה על
30 ההסכם ועל כלל המסמכים הנלווים.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/72/2024

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

- 1 89. אשר להוצאות ההליך, נקודת המוצא לדיון בעניין הוצאות משפט היא כי בעל דין שזכה בדין
2 זכאי להוצאותיו הריאליות. עם זאת, יש לשקול אם שיעור ההוצאות הנטען סביר, מידתי
3 והכרחי לניהול ההליך בהתחשב בנסיבותיו. בתוך כך, יש לשקול את התנהגות הצדדים להליך,
4 דרך ניהולו, מורכבות התיק ועוד.
- 5 90. מדובר בתביעה מורכבת באופן יחסי. התקיימו בה שני דיוני קדם משפט ושני דיוני הוכחות
6 שבהן העידו 10 עדים, לרבות מומחים. כפי שציינתי לעיל, התרשמתי כי טענות הנתבעת לקו
7 בחוסר מיקוד ובחוסר קוהרנטיות, דבר שהקשה לבור את הבר מהתבן ולהתמקד בעיקר, וזאת
8 בניגוד להוראות תקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 המחייבת בעלי דין לנהוג בהגינות
9 דיונית ולהעמיד את הפלוגתות האמיתית לבירור והכרעה.
- 10 91. התובעים לא הציגו בפני אסמכתאות בדבר הוצאותיהם הריאליות. משכך, מצאתי לפסוק
11 לזכותם סך של 25,000 ש"ח, וזאת לאחר שמצאתי כי מדובר בשיעור הוצאות סביר, מידתי
12 והכרחי לניהול ההליך בהתחשב בנסיבותיו ובהשקעת המשאבים בתיק ובשים לב לשלל
13 הטענות שחלקן נזנחו במהלך ההליך.
- 14 92. ההוצאות לעיל ישולמו בתוך 60 יום מהיום, שאם לא כן יישא הסכום ריבית שקלית מהיום
15 ועד למועד התשלום המלא בפועל.

ניתן היום, ט"ו אדר תשפ"ו, 04 מרץ 2026, בהעדר הצדדים.

ארז שטיינברג
מפקח על רישום מקרקעין
נתניה