



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/388/2019

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

לפני כבוד מפקח על רישום מקרקעין  
אורי שלומאי

		תובעים
לנציאנו רחל	1	
הרוני אליהו	2	
הרוני מיטל	3	
בכר יעקב	4	
שלום אביעד	5	
שלום אורטל	6	
איזגלוב ראובן	7	
איזגלוב אורטל	8	
מרום שי	9	
הדר שחף מנחם	10	
ישר זקי	11	
ישר נילי	12	
יורקובסקי אסיה	13	
צ'בקין מקסים	14	
חיימוביץ יעקב ז"ל באמצעות יורשיו אהוד-דוד חן ודינה חיימוביץ	15	
חיימוביץ מרים ז"ל באמצעות יורשיה אהוד-דוד חן ודינה חיימוביץ	16	
דלויה שרית	17	
דלויה יניב ישראל	18	
כהן זדה ניסן	19	



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/388/2019

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

יוסף זדה יגאל	20
קונפינו איל	21
קונפינו סימי סיון	22
אוסטרובסקי ארקדי	23
ילנה פרוצק	24
ברדיצ'בסקי אירינה	25
גושקן אולג	26
גושקן אולסה	27
נהרדע שרון	28
אפרוז פר מרדכי	29
אפרוז פר רונית	30
אשטמקר חנן	31
אשטמקר קרן	32
לנציאנו בובליל פלורה	33
לבוביץ' ליודמילה	34
ליבוביץ אנה	35
קרט אביעד	36

באמצעות ב"כ: עו"ד נבון מיכל  
דרך המכבים 46, ראשון לציון  
טל': 0774979001 פקס: 0774979003

נגד



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/388/2019

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

אהרוני דניאל 1

נתבעים

באמצעות ב"כ: עו"ד לוי עמיר  
כנרת 5 (מגדל בסר 3- קומה 35) בני ברק  
טל': 054-4773662 פקס: 03-7412711

בן-ציון בהנס בנימין 2

באמצעות ב"כ: עו"ד בן סימון אתי  
קלישר 7, ראשון לציון  
טל': 050-4951223 פקס: 03-5601933

## פסק דין

1. ענייננו בתביעה לפי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 (להלן: **חוק החיזוק**) לאישור ביצוע עבודות לחיזוק הבית המשותף המצוי ברחוב צאלים 12,14,16 בחולון והידוע כגוש 7132 חלקה 22 (להלן: **הבית המשותף**) מפני רעידות אדמה.
2. התביעה שלפניי, שהורתה בשנת 2019 נדונה בתחילה על ידי כב' המפקחת דגנית קציר-ברין, ומאחר שכב' המפקחת מונתה למפקחת בכירה בתל אביב-יפו מצאתי מכוח סמכותי לפי סעיף 75 (ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן: **חוק המקרקעין**) להמשיך ולדון בתביעה למן הנקודה אליה היא הגיעה.
3. עוד יצוין כי במשך שנות חייו של התיק התקיימו בו לא פחות מ-4 דיונים מקדמיים ועוד 3 דיוני הוכחות, התבקשו בו עשרות רבות של בקשות ובהתאמה ניתנו בהן החלטות. אומר כבר כעת, כי על אף שהנושא קרוב לליבם של הצדדים, ועל אף שמתעוררת בו שאלה משפטית נקודתית, הוא התארך מעל ומעבר להיקפו האמיתי והרצוי. משכך, לא מצאתי במסגרת הצגת העובדות והטענות לתאר את כלל ההליכים בתיק אלא את אלה הנצרכים לענייננו בלבד.

### תמצית העובדות הנדרשות לענייננו

4. התובעים הם בעלי זכויות ב-21 מתוך 24 הדירות המצויות בבית המשותף, והם מהווים למעלה מ-85% מכלל בעלי הזכויות בבית המשותף. נתבע 1 (להלן: **אהרוני**) הוא הבעלים של שתי דירות המצויות בבית המשותף ברחוב צאלים 16 בחולון (תתי חלקות 11-12) ונתבע 2 (להלן: **בנציון**) הוא הבעלים של תת חלקה 15 בבית המשותף.
5. כנטען בכתב התביעה המקורי, בתחילת שנת 2016 נציגי בעלי הדירות בבית המשותף החלו לנהל משא ומתן עם חברת אביב תמ"א 38 ונכסים בע"מ (להלן: **היזם**) בנוגע לביצוע פרויקט על יסוד



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/388/2019

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

- הוראות תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה – תמ"א 38, כך שלאחר השלמת הפרויקט הבית המשותף יעמוד בתקן הישראלי 413 ולביצוע שיפורים והרחבות ברכוש המשותף ובדירות הקיימות.
6. ביום 12.12.2016 התקשרו מרבית בעלי הזכויות בבית המשותף והיזם בהסכם לביצוע עבודות חיזוק מבנה והרחבה בבית המשותף (להלן: **הסכם התמ"א**). במסגרת הסכם התמ"א היזם התחייב כלפי בעלי הדירות, בין היתר, להרחיב את יחידות הדיור בבית המשותף בשטח של כ- 25 מטר, כולל בניית מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) ומרפסת שמש צמודה; להקים שלוש מעליות בבית המשותף (לכל אחת מהכניסות); לרשום עבור כל אחד מבעלי הזכויות בבית המשותף חניה צמודה; וכן לבצע החלפת תשתיות הביוב, מים וחשמל בבית המשותף.
7. על סמך ההסכמות האמורות הגיש היזם ביום 10.2.2017 בקשה למתן היתר בנייה לביצוע העבודות במקרקעין, בגינה הנתבעים לא הגישו התנגדויות במועד. במאמר מוסגר יצוין כי לתכנית הוגשו מספר התנגדויות שלא על ידי הנתבעים, אך הן הוסרו במסגרת הסכם גישור בין היזם למתנגדים.
8. היתר בנייה בתנאים ניתן ביום 4.6.2019. יצוין, כי לטענת התובעים, ביום 22.5.2019, בסמוך לפני מתן ההיתר, נערכה במשרדי היזם פגישה בהשתתפות אהרוני במסגרתה העלה אהרוני את השגותיו לגבי תכנון הפרויקט וניתנו לו הסברים, אך בסופו של יום הוא ניתק כל קשר עם היזם או נציגות בעלי הדירות. לאחר שהנתבעים סירבו לחתום על הסכם התמ"א הגישו נגדם התובעים תביעה, בגדרה התבקש לאשר את העבודות ולהסמיך את ב"כ התובעים לחתום על הסכם התמ"א בשם הנתבעים.

**תמצית השתלשלות העניינים מהגשת התביעה**

9. כאמור, כתב התביעה הוגש באמצע שנת 2019, ובסמוך לאחריו הוגשו כתבי ההגנה של הנתבעים אהרוני ובנציון.
10. בתמצית שבתמצית, עיקר טענותיו של בנציון היו שבשל הקושי שלו בשליטה בשפה העברית, הוא לא הבין את התכנית המוצעת על ידי היזם, והוא התבקש על ידי התובעים לחתום מבלי שנתנו הסברים על מהות התוכנית. משכך התבקש, בין היתר, לחייב את היזם להסביר לו את מהות ההסכם בשפה הפרסית, לחלופין לממן עורך דין שיבהיר לו את מהות ההסכם ולאפשר לנתבע להגיש התנגדות ככל וימצא לנכון לעשות זאת.
11. טענותיו של אהרוני בכתב הגנתו התמקדו בעיקרן בכך שלפי התכנון של פרויקט התמ"א מיקום המעלית מחייב לקיחת שטח מתוך הדירה של אהרוני, ומאחר שאהרוני שיפץ את דירתו במאות אלפי שקלים אזי משמעות העבודות הינן פגיעה רחבה בדירה וירידה בערכה. כמו כן נטען שמיקום המעלית המתוכנן אינו סביר ומשאיר מקום צר מאוד ביציאה; מרפסת השמש מוקמה



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/388/2019

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

בתוכניות באזור בו אין נגישות מספקת מהדירה וכן העובדה שלא יוכל להתגורר בדירתו בתקופת הבנייה.

12. ביום 3.2.2020 התקיים קדם משפט ראשון במסגרתו נטען על ידי הנתבעים כי אין הסכמה בכתב של בעלי הדירות לגריעת חלק מדירתם לצורכי מעלית. משכך נקבע בהחלטת המפקח שעל התובעים לאשרר את תכנית העבודות העדכנית, כפי שאושרה על ידי הוועדה.

13. ביום 20.5.2020 התקבלה בקשה מטעם נתבע 1 לסילוק כתב התביעה על הסף בשל העדר סמכות עניינית וזאת מאחר שעבודות החיזוק כרוכות בביצוע עבודות הריסה בתוך הדירות. עוד נטען כי כתב התביעה נעדר גילוי נאות שכן התובעים עתרו בכתב התביעה לקבלת אישור לביצוע עבודות חיזוק ברכוש המשותף בלבד בעוד שעבודות החיזוק כרוכות בגריעת חלק משטחה של כל דירה לטובת הרכוש המשותף ואף לא הוסבר היקף הגריעה המבוקש.

14. ביום 27.5.2020 התקיים דיון נוסף בפני כבוד המפקח דגנית קציר-ברין וביום 31.5.2020 התקבלה תגובת התובעים לבקשה לסילוק על הסף. במסגרת התגובה נמסר, בין היתר, שבעקבות הדיון המקדמי מיום 3.2.2020, ב"כ התובעים ערך אסיפה כללית ביום 18.2.2020 במהלכה הוסבר במפורש לבעלי הדירות עניין גריעת שטח דירה לטובת הקמת המעלית (להלן: **פרוטוקול האסיפה**). כמו כן בסופה של אותה ישיבה כל בעלי הדירות (למעט הנתבעים) חתמו בשנית על תכנית הבנייה ועל פרוטוקול האסיפה.

15. בהחלטתה מיום 25.11.2020 דחתה המפקח קציר-ברין את הבקשה לסילוק התביעה על הסף. בהחלטה נקבע שלמפקח על רישום מקרקעין סמכות לאשר עבודות לפי חוק החיזוק גם אם מדובר בעבודות שבמסגרתן נעשית גריעה משטח פרטי. בנוגע לטענה כי במסגרת כתב התביעה התובעים לא עתרו באופן מפורש לאישור ביצוע עבודות בדירות עצמן, נקבע כי אין די בכך כדי לדחות את התביעה על הסף, וניתן להתגבר על הפגם האמור, מה עוד שחתימות התובעים אומתו כדין במסגרת הסכם התמ"א. כמו כן נקבע שהתובעים יהיו רשאים להגיש כתב תביעה מתוקן.

16. בהמשך להחלטתה של המפקח קציר ברין התובעים הגישו כתב תביעה מתוקן, אך זאת בחלוף כשנה מיום מתן ההחלטה, ולאחר מכן הנתבעים הגישו כתבי הגנה מתוקנים.

**טענות הצדדים בכתב התביעה המתוקן ובכתבי ההגנה המתוקנים**

17. בכתב התביעה המתוקן ביקשו התובעים לאשר ביצוע עבודות חיזוק מבנה והרחבה בבית המשותף, לרבות אישור גריעת שטח מדירות הנתבעים לצורך ביצוע הפרויקט. וזאת, בהתאם להסכם התמ"א בצירוף פרוטוקול האסיפה הכללית שקיבלו הסכמה של למעלה מ-85% מבעלי הדירות ובעלי הזכויות ברכוש המשותף של הבית. באשר לגריעה המדוברת נטען כי לצורך ביצוע הפרויקט ובניית פיר מעלית לבניין, אין מנוס מגריעת חלק מזערי ממבואת הדירות בגודל של כמטר מרובע אחד (להלן: **הגריעה**), וכנגד גריעה זו תינתן לבעלי הדירות תוספת שטחים מעבר



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/388/2019

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

- לאילו הניתנים בפרויקט תמ"א מסוג 38/1. בהקשר זה נטען שבתכנון המקורי היה על בעלי הדירות לקבל תוספות של 13 מ"ר ממ"ד ו-12 מ"ר מרפסת שמש, אך נוכח גריעת השטח מהדירות ניתן לבעלי הדירות פיצוי בדמות של תוספת שטחים, כך שניתנות תוספת של 25 מ"ר שטח עיקרי ועוד 12 מ"ר מרפסת שמש. בנוסף, חלק מהתמורות הנוספות הניתנות לבעלי הזכויות בפרויקט הן חניה צמודה לכל תת חלקה.
18. עוד נטען, כי עובר להגשת כתב התביעה, בעלי הדירות הסכימו בעל פה לגריעת השטח וחתמו בפועל על גבי תכנית הבקשה להיתר. יתרה מכך, במסגרת האסיפה הכללית ביום 18.2.2020 הוסברה לבעלי הדירות מהות הגריעה, גודלה ומיקומה ובעלי הדירות שבו ואישרו את חתימתם (מלבד הנתבעים). עוד נטען כי למעט גריעת השטח האמורה אין כל פגיעה נוספת בזכויות הבעלים. נהפוך הוא, בעלי הדירות מקבלים תוספת ניכרת לדירות בעוד שמנגד מדובר על גריעה מינימלית.
19. כמו כן נטען שהתקיים משא ומתן נוסף בין התובעים לנתבעים במהלכו הוצעו מספר רב של חלופות תכנוניות בהתאם לדרישותיו של אהרוני, אך הליך זה לא צלח.
20. בכתב ההגנה מטעם אהרוני נטען כי התובעים אינם עומדים בדרישת הכתב על פי סעיף 7 לחוק החיזוק לצורך הגשת התביעה. זאת, שכן אין אזכור בהסכם התמ"א לגבי גריעת שטחים מדירות הבית וצירופם לרכוש המשותף. מנגד, פרוטוקול האסיפה נחתם ארבע שנים לאחר חתימת הסכם התמ"א ולמעלה מחצי שנה לאחר הגשת כתב התביעה המקורי. כמו כן, נטען כי שמונה חודשים לאחר הגשת המסמך התווספה חתימתו של ב"כ התובעים דאז וזאת מבלי לציין מתי התווספה חתימתו, כיצד ועל בסיס מה אישר את חתימת הדיירים, האם הדיירים הופיעו בפניו, מתי חתם כל אחד מהדיירים והאם דאג להסביר לדיירים את המסמך ומהות העסקה. כמו כן הנתבע שב וטוען שאין כל מקור חוקי לתביעתם של התובעים לגרוע חלקים מדירתו ולצרפם לרכוש המשותף, שכן הריסה אפשרית רק במסגרת סעיף 5א לחוק החיזוק שעניינו בהריסה של כל הבית המשותף והקמתו מחדש.
21. בנוסף, נטען בכתב ההגנה כי אין דמיון בין התכנית עליה חתמו הדיירים בהסכם התמ"א לבין זו שאושרה על ידי הוועדה המקומית, וכי התכנית החדשה לא הובאה לאישור כלל בעלי הדירות. עוד נטען בקשר לתוכנית, כי זו הופכת את הגינה למגרש חניה, נתון שיפגע באיכות החיים של הדיירים, ייצור פקקי תנועה וכיו"ב. כמו כן הממ"ד ממוקם במקום החוסם חלק מהחלון הקיים, מפריע לאור השמש ולזרימת אוויר למטבח. יתרה מזו, נטען כי על מנת להגיע לממ"ד יצר המתכנן מעין פרוזדור אשר אין בו כל שימוש כאשר יש לעבור לפחות שלוש דלתות על מנת להגיע לממ"ד. משכך, ולאור העובדה שאהרוני שיפץ את דירתו בעלויות גבוהות ביותר ולאור העובדה שהשינויים הפנימיים אינם משפרים את פנים הדירה אלא גורמים נזק וגורעים מהדירה אהרוני מתנגד לביצוע העבודות. מעבר לכך נטענו טענות כלליות ביחס לפרויקט לרבות לעניין הביטוח ומסגרת האחריות וכן לעניין חוסר שוויון בתמורות לבעלי הדירות, כאשר



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/388/2019

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

הדירות האמצעיות מקבלות שטח גדול יותר מבלי שיתר בעלי הדירות יקבלו פיצוי או תשלומי איזון.

22. בכתב ההגנה המתוקן מטעם בנציון (הוגש לאחר קדם המשפט בפניי) נטען שהתובעים מתנהלים בחוסר תום לב, העדר ניקיון כפיים תוך יצירת עיכוב ממשי בהליכים המשפטיים ופגיעה בזכויותיו הדיוניות של הנתבע, כמו למשל העדר המצאה של כתב התביעה המתוקן לידי הנתבע. גם בנציון שב וחוזר על התנגדותו לקחת שטח מדירתו לטובת הרכוש המשותף לרכוש המשותף, עניין שאין לו כל בסיס חוקי לרבות במסגרת תמ"א 38, חוק החיזוק וחוק המקרקעין. בנוסף, נטען כי הסכם התמ"א אינו עונה לדרישות חוק החיזוק זאת מאחר שבעלי הדירות לא אישרו במסגרת ההסכם ונספחיו את כלל העבודות המבוקשות על פי היתר הבנייה ובכלל זה את לקיחת השטח מדירותיהם. כמו כן, נטען כי היזם סירב לממן לנתבע תרגום של הסכם התמ"א והוא אינו יכול להבין את ההסכם לאשורו מאחר שעברית אינה שפת האם שלו.

**המשך ההליכים לאחר הגשת כתבי הטענות**

23. ביום 8.4.2021 התקיים דיון מקדמי לפניי בנוכחות הצדדים לסופו הצעתי להפנות את הצדדים להליך גישורי, אך אהרוני סירב להצעה ומשכך נקבע התיק לדיון הוכחות. יצוין כבר כעת כי לאחר הגשת תיקי המוצגים, בהסכמת הצדדים הוצאו נספחים 1-9 מתיק מוצגי התביעה ונספח א' לנספחים הכלליים (ראו החלטתי מיום 2.11.2021).

24. במסגרת דיון ההוכחות הראשון ביום 13.6.2021 שבה ב"כ בנציון וטענה כי למרשה, דובר השפה הפרסית, לא הוסברו פרטי הסכם התמ"א ומשמעותיו. אשר על כן, ועל אף שהנתבע הגיש כתב הגנה בתיק קבעתי בהחלטתי מאותו היום, בהסכמת הצדדים, כי היזם יממן עו"ד דובר השפה הפרסית לצורך תרגום והסבר פרטי ההסכם לבנציון זאת תוך 30 יום. כמו כן, נקבע שתתקיים פגישה בין אדריכל התכנית לבין אהרוני בנוכחות אחיו של אהרוני. כמו כן, הוצע לצדדים למנות מומחה מטעמי אשר יחווה את דעתו הן בסוגיית הממ"ד והן בסוגיית המעלית, כאשר בסוגיית המעלית, המומחה יבדוק האם ניתן לבנות מעלית חיצונית שלא תצריך גריעת שטח מהדירות ובאשר לסוגיית הממ"ד המומחה יבדוק האם ניתן לבנות את הממ"ד בדירת אהרוני באופן אחר מזו שבתוכנית. התובעים הסכימו להצעתי ואילו הנתבעים סירבו גם להצעה זו.

25. בינתיים, פגישתו של הנתבע בנציון עם עורך הדין דובר השפה הפרסית בהתאם להחלטתי נדחתה בשל מצבו הרפואי של הנתבע. לשלמות התמונה יצוין כי לאחר מספר בקשות דחייה מצידו של בנציון (החלטותיי מימים 1.7.2021, 13.7.2021, 8.8.2021), ולאחר שלא המציא חוות דעת רפואית מניחה את הדעת הוריתי לו להיפגש עם עורך הדין עד ליום 14.10.2021 (החלטתי מיום 14.9.2021 וראו החלטותיי לדחיית הבקשה לעיון חוזר מימים 29.9.2021 ו-14.10.2021).

26. ביום 27.10.2021 הוגשה הודעה מטעמו של הנתבע בנציון בה נאמר כי ביום 26.10.2021 נפגש עם עו"ד יששכר אלברט, דובר פרסית לשם קבלת הסבר אודות הסכם התמ"א, אך צוין שהנתבע



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/388/2019

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

- לא הרגיש טוב במהלך הפגישה, התקשה בנשימותיו והיה זקוק להפוגות. עוד נטען כי בשל מצבו הבריאותי בנציון אינו יכול להיפגש בשלב זה עם אדריכל הפרויקט לשם קבלת הסבר על התוכניות. מהודעת התובעים מיום 31.10.2021 נמצאתי למד כי חרף הפגישה של בנציון עם עו"ד אלברט, הוא סירב לחתום על הסכם התמ"א.
27. כמו כן, עובר לדיון ההוכחות ניתנו החלטות בבקשות רבות מטעם הצדדים הנוגעות בין היתר, לשחרור העדים מטעם הנתבעים, דחיית מועד חקירתו של הנתבע בנציון ובקשה לחקור את היזם באמצעות הזום, בשל שהותו בחו"ל. חרף החלטתי מיום 25.10.2022 בגדרה דחיתי את הבקשה לחקור את היזם באמצעות הזום, היזם לא התייצב לדיון הוכחות ועל כן הוריתי על סילוק תצהירו של העד מתיק המוצגים.
28. ביום 2.11.2021 התקיים דיון הוכחות במסגרתו העידו מטעם התובעים בעלי דירות בבית המשותף (ארקדי אוסטרובסקי, אייל קונפינו, אלישע יוסף זאדה, פלורה לנציאנו) ובסיומו נקבע דיון המשך. יצוין כי אף עובר לדיון הנוסף שלחו הצדדים בקשות רבות בעניינם של העדים, אך איני רואה טעם לפרטן. רק אומר לענייננו, כי נעתרתי לבקשת התובעים להעיד את אדריכל הפרויקט על אף שלא נכלל ברשימת העדים מטעמם, וזאת לאור חשיבות עדותו לצורך הכרעה בתיק בהינתן כי לנתבעים תכנית חלופית שלא קיבלה מענה מספק על ידי התובעים.
29. ביום 29.10.2021 התקיים דיון הוכחות נוסף במסגרתו העידו האדריכל יונתן שטיין מטעם התובעים (להלן: **שטיין**), מר דני שטיינברג – יועץ מעליות מטעם הנתבע אהרוני (להלן: **שטיינברג**), והאדריכל ערן פולק מטעם אהרוני (להלן: **פולק**).
30. בין לבין, ביום 29.3.2022 הוגשה הודעה על הפסקת הייצוג של הנתבע אהרוני, וביום 31.3.2022 הוגשה הודעה על החלפת ייצוג.
31. ביום 4.4.2022 התקיים דיון המשך במסגרתו נחקר שטיין בחקירה נגדית וכן העידו מטעם הנתבעים, בעלי הדירות בבית המשותף, לודמילה ליבוביץ וניסן כהן זאדה (להלן: **ניסן כהן זאדה**) וכמו כן נחקרו הנתבעים ואחיו של הנתבע אהרוני, רמי אהרוני.
32. ביום 27.4.2022 התקיים דיון ההוכחות האחרון במסגרתו העידה מטעם הנתבעים בעלת דירה בבית המשותף, אירנה ברדיצבסקי.
33. לשלמות התמונה יצוין כי אף לאחר סיום דיוני ההוכחות, הנתבעים לא חדלו מהגשת בקשות מסוגים שונים לרבות בקשה לזימון אחד העדים לעדות משלימה, הוצאת מסמכים מסיכומי התובעים, הארכת מועדים וכיו"ב.

סיכומי הצדדים





מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/388/2019

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

34. בתמצית שבתמצית, התובעים בסיכומיהם עומדים על כך שאמנם במועד חתימת הסכם התמ"א בין בעלי הזכויות בבית המשותף לבין היזם, לא ידע שיהיה צורך לגרוע שטח מדירות הבעלים לצורך הקמת פיר מעלית. ואולם, לאחר החתימה ובהתאם למדידת מודד שבוצעה בפועל בבית המשותף, התברר שללא גריעה של 1 מ"ר בכניסה לדירות לא יהיה ניתן להתקין את המעלית, והמשמעות לפיכך היתה שלא יהיה ניתן להוציא לפועל את הפרויקט. משכך, עדכן היזם את נציגות בעלי הדירות אודות הגריעה הנדרשת ובעלי הדירות חתמו על נספח גריעה, והיזם אף מיקסם את התמורות הניתנות. עוד נטען, כי לא זו בלבד שהתכנית מושא הפרויקט אינה פוגעת באופן מהותי בזכויות המיעוט, אלא התכנית המאושרת צפויה להיטיב בצורה דרמטית את מצב כלל בעלי הדירות. עוד נטען כי יתר טענות הנתבעים עניינן בפן התכנוני, ושהחלופות שהוצעו על ידי אהרוני אינן ישימות ואינן מטיבות עם בעלי הדירות. משכך, לא הוצג טעם המצדיק את התנגדות הנתבעים לתוכנית. ולכן מבוקש לקבל את התובענה ולחייב את הנתבעים לחתום על ההסכם.

35. הנתבע אהרוני עומד בסיכומיו על סירובם של היזם והתובעים להעיד. כמו כן הנתבע שב ומציין כי הסכם התמ"א שנחתם על ידי בעלי הדירות וצורף לכתב התביעה המקורי לא אזכר את האפשרות בה יגרעו מבעלי הזכויות בבית המשותף חלקים שונים מדירותיהם, בניגוד להוראות החוק, וכי אין בפרוטוקול שצורף לאחר מכן כדי לרפא את הפגם המהותי בהעדר הסכמות. לגופו של עניין נטען כי לקיחת שטח עיקרי מדירת המגורים מהווה פגיעה בזכות הבעלות הייחודית של הנתבע; שתכנית הבנייה ומיקום המעלית כושל ואינו בהתאם לצרכים ולדרישות של פרויקט תמ"א; שמיקום הממ"ד אינו נכון ואינו מתאים וכך לגבי התכנית המוצעת על ידי היזם באשר למסתור הכביסה והמעבר למרפסת.

36. הנתבע בנציון טוען כי התובעים התנהלו בחוסר תום לב וגרמו לעיכוב ההליכים תוך בזבז זמן ומשאבים. עוד צוין כי רק כשנתיים לאחר הגשת כתב התביעה הואיל היזם לממן עו"ד דובר השפה הפרסית על מנת שיוסבר לבנציון בשפתו מהות ההסכם ומשמעויותיו, למרות שטען שהוא אינו מבין עברית. לגופם של דברים טוען בנציון שהוא אינו מתנגד לביצוע עבודות ברכוש המשותף ועל כן אינו נחשב כדייר סרבן. יחד עם זאת, הוא מתנגד לנטילת שטח מדירתו לטובת הרכוש המשותף, שכן לטענתו אין סמכות במסגרת פרויקט התמ"א ובמסגרת החוק לגרוע שטחים מדירות פרטיות. זאת, אף אם ניתן לו, לכאורה, "פיצוי" בשטחים אחרים.

דיון והכרעה



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/388/2019

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

37. אתחיל דיוננו במושכלות יסוד: המחוקק ראה חשיבות מרובה בהוצאה לפועל של עבודות לפי תמ"א 38 לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה. משכך, קבע המחוקק רוב מופחת מקרב בעלי הדירות בבית המשותף לשם ביצוע עבודות כאמור, וזאת תוך יצירת איזון בין מעמדו של הרכוש המשותף וזכויותיהם של בעלי הדירות בבית המשותף לבין הצורך הציבורי החשוב שבחיזוק בתים משותפים ועל מנת למנוע את זכות הוטו של בעל דירה המתנגד לעבודות החיזוק (ראו: ע"א 3700/15 רוט נ' עגנון (27.6.2017); ע"א 1002/14 שומרני נ' קופמן (9.7.2014) (להלן: עניין שומרני) וראו בדברי ההסבר לחוק (ה"ח ממשלה תשס"ז 313, 702 (2.7.2007)).

38. כמו כן, העניק המחוקק למפקח על רישום המקרקעין סמכות לדון בתביעות לפי חוק החיזוק, המוגשות על ידי בעלי דירות המעוניינים בביצוע הפרויקט, נגד בעלי דירה שמסרבים לחתום על הסכם התמ"א. במסגרת זו, על המפקח על רישום מקרקעין לבחון, בין היתר, האם הופר השוויון בין בעלי הדירות והאם זכויות הקניין של הפרט צריכות לסגת מפני טובת הרוב:

"בבואו לבחון בקשה לאשר הסכם, חרף התנגדות של מיעוט מקרב הדיירים, עליו להקדים ולבחון את מכלול נסיבות 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 תוכנית 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" (עניין שומרני, בפסקה 27).

בנוסף, נאמרו הדברים הבאים ביחס לתוצאות החיוביות המופקות מעבודות החיזוק גם כלפי המתנגדים לעבודות:

"הוצאה לפועל של תוכנית חיזוק מבנים לפי תמ"א 38 אינה יכולה להיבחן רק מן הפרספקטיבה של פגיעה בזכויות הקניין של בעלי הדירות, אלא גם מן הפרספקטיבה של העצמת זכויות הקניין שלהם: הם זוכים להקצאה של נכס קנייני יקר ערך שהוענק להם בפטור מתשלומי מסים ותשלומי חובה אחרים [...] אכן, לא אחת, וכך גם במקרה דנן, הדיירים אינם מקבלים בעלות ביחידות החדשות שנבנו, אולם הם נהנים מתוספת הבנייה בדרכים אחרות (בהתאם לנסיבות הפיזיות והכלכליות של הבניין



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/388/2019

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

– בין על דרך הגדלת דירותיהם, בין על דרך התקנת מעלית בבניין ובין בכל דרך אחרת) "שם, בפסקה 25).

39. על רקע בחינת השיקולים לעיל, נקבע בפסיקה כי הסמכות שלא לאשר את עבודות החיזוק מצומצמת למדי:

"... 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" (ע"א (מחוזי חי') 899-03-09 קלצוק נ' אורון (29.4.2010)).

חרף האמור יצוין, כי בפסק הדין בעש"א (ת"א) 13039-12-20 ניסני נ' חביב (26.4.2021) (להלן: עניין ניסני)), שניתן לאחר עניין קלצוק, סווג הכלל האמור ונקבע כי "בכל הנוגע לחולשתה של ההגנה על זכות הקניין, בהקשר לפרויקט חיזוק ובוודאי בעוצמה כפי שנקבעו, יפים למקרים בהם נפגעת זכות הקניין ברכוש המשותף ואולם, להגנה נרחבת יותר יזכה דייר אשר הזכות הנפגעת היא זכותו בדירתו הוא" (שם, בפסקה 59). קרי, כשעסקינן בזכויות קנייניות של בעל דירה שנפגעות כתוצאה מעבודות ברכוש המשותף על הערכאה המבררת לערוך מלאכת איזון עדינה בין הזכויות המתנגשות – אלו של הרוב ואלו של בעל הדירה.

40. עוד נקבע כי כאשר מתקיימים שני התנאים המצטברים של קיומו של רוב דרוש וקבלת היתר בנייה (בתנאים) לתוכנית, נטל ההוכחה יוטל על כתפי הנתבעים-הסרבנים, והם אלו שיידרשו לשכנע מדוע הם מתנגדים לפרויקט ולהוכיח שהוא פוגע בעקרון השוויון בין בעלי הדירות בבית המשותף (ראו החלטתי בתיק 4/550/2020 עטר נ' חיות, בפסקה 17 (5.12.2021) ואשרורה של ערכאת הערעור בעש"א 37151-01-22 נענה וחיות נ' עטר, בפסקה 30 (2.6.2022)).

41. על רקע אמות מידה אלה אבחן את טענות הנתבעים נגד עבודות החיזוק.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/388/2019

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

מכתבי הטענות מרובי העמודים והמלל, ניתן לחלץ שלוש טענות עיקריות נגד פרויקט התמ"א והתוכניות מושאי תביעה זו: האחת, שלא התקבלה הסכמה מלאה וכדין של בעלי הדירות לפרויקט, ובמיוחד בעניין הגריעה משטח הדירות; השנייה, באשר לגריעה עצמה מדירות הנתבעים שלטענתם היא אינה חוקית וכן שניתן לבצע את העבודות בדרך אחרת ללא גריעה; והשלישית (בעיקרה בפי אהרוני) – בעניין התכנון הפנים-דירתי של תכנית הבנייה (מקום הממ"ד והמרפסת). ודוק – הנתבעים טענו טענות רבות ומגוונות, אך כולן סובבות סביב אותו ציר ביחס לשלוש הטענות העיקריות לעיל.

**האם התקבלה הסכמה מלאה וכדין של בעלי הדירות?**

42. טענת הנתבעים בהקשר זה מסתמכת על כך שלטענתם חתימות של בעלי דירות על גבי הסכם התמ"א המקורי זויפו וחלקן ניתנו כלאחר יד ללא שניתן הסבר בנוגע למשמעות החתימה על ההסכם. כמו כן, שהסכם התמ"א המקורי נעדר כל אזכור הנוגע לגריעת שטח מתוך הדירות, וכי אותו פרוטוקול עליו חתמו בעלי הדירות כנספח השלמה לעניין הגריעה נעדר כל תוקף חוקי.
43. בראשית הדברים אכתוב את אשר אמרתי לנתבעים במהלך הדיון: תפקידם של הנתבעים אינו לריב את ריבם של יתר בעלי הדירות בבית המשותף שחתמו על הסכם התמ"א ומהווים תובעים בהליך זה. ככל שמי שמבעלי הדירות שחתם על הסכם התמ"א סבור כי חתימותיו זויפו והוא מתנגד להסכם עליו לנקוט בהליך המתאים לביטול ההסכם ומשהדבר לא נעשה עד כה חזקה כי החתימות שרירות וקיימות.
44. אמנם אכן, מעדותו של ארקדי אוסטרובסקי, נציג הדיירים, התרשמתי כי הליך החתימות התנהל באופן לא מיטבי ולא מסודר דיו. כך, לשם ההמחשה, אוסטרובסקי צירף לתצהירו (נספח א') סיכום פגישה בין הדיירים מיום 22.5.2019 בו נמסרו לבעלי הדירות עדכונים ביחס לפרויקט, לרבות בעניין הגריעה, אך מדובר במסמך שאינו חתום ולא נושא תאריך ואף עורכו – אוסטרובסקי, העיד כי כלל לא נכח בישיבה (ראו עמ' 10-11 לפרוטוקול מיום 2.11.2021). דוגמה נוספת שממחישה את הקשיים בחתימות – חתימתו של אלישע יוסף זאדה על הסכם התמ"א למרות שלא היה בעלים של דירה בבית המשותף בעת החתימה על ההסכם (לא נעלם מעיני כי לטענתו היה בידו ייפוי כוח מבין משפחה) כמו כן, התרשמתי מעדותו שלא נעשו מאמצים כבירים מצד נציגות הדיירים או מצד היזם להסביר אודות הפרויקט ומשמעותותיו, קרי – כינוס של אסיפה מסודרת שבה מוצג הפרויקט עובר לחתימה על ההסכם (ראו שם, בעמ' 7).
45. חרף האמור, ועל אף שאין להקל ראש בכך שהליך החתימות לא התנהל באופן ראוי לפרויקט מושא התביעה, לא מצאתי כל ראיה המובילה לכך שהחתימות של בעלי הדירות זויפו או שניתנו ללא ידיעה ביחס לפרויקט. מכלל העדויות של בעלי הדירות שהעידו מטעם התובעים והנתבעים התרשמתי כי כולם הבינו את משמעות העבודות הצפויות לרבות את נושא הגריעה שעומד במרכז התביעה. כך, בעדותו של אוסטרובסקי (שם, עמ' 2-10); בעדותו של קונפינו (שם, עמ' 17



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/388/2019

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

שורות 16-18); בעדותה של פלורה לנציאנו (שם, בעמ' 23 לפרוטוקול) ובעדותה של לודמילה ליבוביץ אשר אף העידה כי ראתה את התוכניות לפני חתימתה על ההסכם (פרוטוקול מיום 4.4.2022, בעמ' 9). אומר כבר כעת שלעדותו של קונפנינו ניתן משקל נמוך יותר מאחר שהוא נכח בעדותו של אוסטרובסקי. ואולם, חיזוק לכך שבעלי הדירות ידעו על מה חתמו מצאתי בעדותה של אירינה ברדיצ'בסקי, בעלת דירה שהוזמנה כעדה על ידי הנתבע אהרוני. אירינה אמנם התנגדה להסכם התמ"א, שכן היא העדיפה פרויקט של "פינוי בינוי" אך לבסוף נקטה בגישה האדישה והחליטה לחתום על הסכם התמ"א. גם מדבריה של אירינה בעדותה עולה שאין לה כל אינטרס בפרויקט והייתה מעדיפה שלא ייצא אל הפועל, עם זאת אירינה העידה כי אמנם לא חתמה עם יתר הדיירים על ההסכם, אך נכחה במעמד החתימה ולדבריה במעמד החתימה "שמו שולחנות היה עו"ד שאני לא מכירה אותו והזמינו את כל השכנים לחתום על החוברת הזאת" (פרוטוקול מיום 27.4.2022 עמ' 3) – עדות זו עולה בקנה אחד עם יתר העדויות של בעלי הדירות שסיפרו על הליך החתימה. בהמשך העידה שמאחר שלא חתמה עם יתר הדיירים "היה אצלי בחור בבית ודיבר איתי והסביר לי שעתיים בערב ואמר שזה בסדר..." (שם, בעמ' 8). העולה מן האמור, שבעלי הדירות ידעו על מה חתמו ולא התרשמתי כי התובעים או היוזם הערימו על מי מהם בעת החתימה. אמנם אכן, נכון אני להניח שחלק מבעלי הדירות ואף רובם, שלא כמו הנתבע אהרוני, לא קראו את פרטי ההסכם טרם החתימה ולא ידעו כל פרט לאשורו, אך כך הוא דרכו של עולם ביחס לכל חוזה ואף הסכם במקרקעין, ואין בכך לטעמי כדי לפגום בטיב החתימה על הסכמי התמ"א.

46. אמנם, לא נעלמה מעיני עדותו של מר ניסן כהן זאדה (פרוטוקול מיום 4.4.2020 בעמ' 12 ואילך) אשר טען כי חלק מהחתימות שהוצגו לכאורה כחתימותיו אינן שלו, וכן טען שלא הוסבר לו דבר בנוגע לפרויקט (ראו מוצגים נ/כב/1-9). ואולם, לא מצאתי ליתן משקל של ממש לעדותו על רקע התרשמותי הבלתי אמצעית מהעד וכן שעדותו אינה עולה בקנה אחד עם יתר העדויות של בעלי הדירות. מה עוד, שדומה כי בן משפחתו, אלישע יוסף זאדה, אשר היה חלק מנציגות הדיירים והוביל את הפרויקט, ייצג את ניסן בקשר לפרויקט. בנוסף, וכפי שצוין לעיל, לו היה מר ניסן כהן זאדה סבור שחתימותיו זויפו הרי שהיה עליו לנקוט באמצעים נגד הזייפנים ולמצער להסיר את חתימתו ממעל ההסכם. משהדבר לא נעשה, עומדת לתובעים החזקה כי חתימתו שרירה וקיימת.

47. גם לא מצאתי בטענת הנתבע בנציון שלא הוסבר לבעלי הדירות, שהינם דוברי שפות שאינן עברית, אודות ההסכם כדי לאיין את תוקפו. בכל הכבוד, דרישה לתרגם את ההסכם צריכה לבוא מצד בעלי הדירות עצמם ולא מצידם של התובעים, ואין לבעלי הדירות להלין אלא על עצמם. לראייה, שבי"כ בעלי הדירות סירב להחתים את בנציון עד שיוסבר לו טיב ההסכם בשפה הפרסית (ראו סעיפים 10-11 לתצהיר בנציון). בהקשר זה אומר, שבעניינו של בנציון אכן הוריתי לתובעים להפגישו עם עו"ד דובר השפה הפרסית, ועל כן, כל טענה במישור זה של אי הבנת ההסכם דינה להידחות.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/388/2019

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

48. העולה מן האמור, שטענות הנתבעים ביחס לטיב החתימות על הסכם התמ"א והעדר שכלולו לכדי הסכם מחייב, דינן להידחות, מאחר שלא מצאתי כי הנתבעים הרימו את הנטל להראות שהחתימות זויפו או שבעלי הדירות לא היו מודעים לעיקרי הפרויקט. ככל שנפלו פגמים בהליך החתימות, הרי שאין מדובר בפגמים היורדים לשורשו של עניין, המאיינים את כשרות ההסכם. משכך, גם אין לערער על כך שהתובעים עומדים ברף ההסכמה להגיש תביעה לפי חוק החיזוק לאישור העבודות.

49. לאחר העיון, גם מצאתי לדחות את טענות הנתבעים בנוגע להסכמות בעלי הדירות ביחס לגריעה מהדירות. כפי שהראיתי לעיל, בעלי הדירות שהעידו בפניי היו מודעים לגריעה והסכימו לכך. [במאמר מוסגר אומר כי עדויות אלה – שמצאתי אותן מהימנות, אינן מתיישבות עם טענת התובעים (סעיף 4 לסיכומיהם) לפיה במועד החתימה על ההסכם לא ידעו כי היה צורך בגריעה משטח הדירות בבית המשותף].

50. מכל מקום, נאמנים להחלטתה של המפקחת קציר-ברין, התובעים צירפו לכתב התביעה המתוקן (נספח 3א) את הפרוטוקול מיום 18.2.2020, במסגרתו החתימו את בעלי הדירות על הגריעה לאחר שלפי גרסת התובעים הוסברו לבעלי הדירות המשמעויות של הגריעה. אומר כבר כעת, כי קיים שוני בין המסמך שצורף לכתב התביעה המתוקן לבין זה שצורף לתצהירו של הנתבע אהרוני, שכן במסמך שצורף על ידי אהרוני לא מצוי אימות חתימה של עו"ד, כנדרש בסעיף 7 לחוק החיזוק. לעומת, זאת, בנספח המצורף לכתב התביעה מופיע בכתב יד (מקורי!) חתימתו של עו"ד ואדים מילמן המאשר את החתימות. לטענת הנתבע אהרוני בתצהירו, כי החתימות אומתו בדיעבד, זמן רב לאחר שבעלי החתימות הוחתמו ולצורך ההליך. לא אכחד, כי ההבדל המהותי בין המסמכים אומר דרשני, עם זאת מלבד הצהרתו של אהרוני במסגרת התצהיר הוא לא גיבה את טענתו בראיות ולמעשה לא הרים את הנטל להוכיח כי אימות החתימות נעשה שלא כדין. מה עוד, שטענה זו נטענה שלא מתוך ידיעה אישית ברורה אלא מתוך השערה לאור ההבדלים בין המסמכים, והוא לא טרח לחקור מי מהמעורבים בהליך החתימות כדי לאמת את השערות האמורה. משכך, גם בסיכומי אהרוני טען כטענה בעלמא כי הפרוטוקול הוא מסמך שנערך שלא כדין, מבלי שהביא טיעונים המניחים את הדעת ומאששים את טענתו בהקשר זה.

51. יתר על כן, במסגרת החלטתה של המפקחת קציר-ברין, נקבע, תוך הסתמכות על סעיף 7 (סיפא) לחוק החיזוק), כי ניתן יהיה לתקן את הפגם שנפל באימות החתימות גם לאחר הגשת כתב התביעה ולא התבקש להחתיים מחדש את בעלי הדירות לצורך אימות החתימה (ראו סעיפים 25-27 להחלטה). קביעות אלה עולות לטעמי עם האמור בסעיף 7 לחוק החיזוק, ומשכך גם אם נעשה אימות מאוחר לחתימות לא מצאתי בכך פגם במסגרת הוראות חוק החיזוק המאיינן את תוקף הסכמות בעלי הדירות.

**האם יש לאשר את העבודות שיבוצעו תוך גריעה מדירות פרטיות?**



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/388/2019

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

52. אומר כבר כעת שלאור החלטתה המפורטת של המפקחת קציר-ברין הנסמכת על הלכת בן אורי (עש"א (ת"א) 48996-10-18 **כלב נ' בן אורי (1973) חברה לעבודות ציבוריות ובניין בע"מ** (9.12.2018)), לא מצאתי לשוב ולהידרש לשאלת הסמכות לדון בתביעה לפי חוק החיזוק, בעבודות שמשמעותן גריעה מדירות פרטיות. מנייה וביה לאור התוצאה אליה הגיע בית המשפט המחוזי בעניין **בן אורי** (שם אושרה הריסה של תת חלקה המהווה מחסן), אני סבור שככלל אין מניעה לאשר עבודות כאמור, שייבחנו בהתאם לכללים הרגילים שהותוו בפסיקה בעניין ביצוע העבודות (ראו **שם**, בפסקה 17 וכן בפסקה 19 לפסק הדין שם נדונו קביעות המפקחת לגופן; וראו גם בפסק דינה של מפקחת על רישום מקרקעין (ירושלים) 1/397/2017 **לוק נ' רז** בפסקאות 39-45 (18.11.2019) (להלן: **עניין לוק**)). גם עיינתי בעיון רב באסמכתאות עליהן מבקשת ב"כ בנציון להסתמך ולא מצאתי בהן כדי לתמוך בטענה כי לא ניתן לאשר בנייה ברכוש המשותף לפי סעיף 5 לחוק החיזוק על חשבון גריעה מהדירות הפרטיות.

53. פסק הדין עליו תולה הנתבע יהבו הוא בעניין עש"א (ת"א) 7187-10-19 **ילין נ' גורן** (27.4.2020) (להלן: **עניין ילין**) שם נדונה חוקיות הקמת חניה שעתידה הייתה לשמש שני בתים משותפים באספקלריא של סעיף 3 לחוק החיזוק, שכן נקבע כי במקרה הנדון שם, העבודות אינן נכנסות לגדרו של סעיף 5 לחוק החיזוק. על רקע האמור נקבע כי העבודות אינן מקיימות את שני התנאים בהתקיימם ניתן יהיה לאשר עבודות לפי סעיף 3 לחוק החיזוק (על פי רוב רגיל): שהעבודות קשורות באופן אינהרטי לעבודות החיזוק ושאינן בעבודות כדי לשנות באופן משמעותי את הרכוש המשותף או זכויות בעלי הדירות. בקשר לפגיעה בדירה הפרטית של המערערים, נקבע כי מדובר בפגיעה מהותית הכוללת הקמת שביל ומתקנים מתחת לדירה באופן שיגרום למטרדי רעש ועשן וכן שזכויותיהם הקנייניות נפגעות לטובת צדדים שלישיים (בעלי הדירות בבית המשותף הסמוך). בנוסף, נקבע כי המערערים היו הנפגעים העיקריים כתוצאה מהעבודות ולא יתר בעלי הדירות.

54. ואולם, במקרה דנא עסקינן בגדרי סעיף 5 לחוק החיזוק שכן מטרת העבודות לחיזוק ובניית דירות חדשות וכן המעלית בגינה מתוכננת גריעה היא לצורך בעלי הדירות החדשות (השוו לעניין **ניסני**, בפסקה 65). במקרה דנא, העבודות האמורות, הכוללות, בין היתר התקנת מעלית, קיבלו את הסכמת הרוב הדרוש לפי סעיף 5(א) (2/3 מבעלי הדירות בבית המשותף ש2/3 מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם) ומשהושג הרוב הדרוש יש לבחון את טענות הנתבעים בהתאם לאמות המידה שפורטו לעיל ושרלוונטיות לענייננו (עניין **ניסני**, בפסקה 66). לענייננו, עמדנו לעיל כי התכנית התקבלה באופן הנדרש על פי החוק ולא עלה בידי הנתבעים להראות כי התקבלה באופן חסר תום לב. כמו כן אין מחלוקת כי הגריעה נעשית מכלל טיפוס הדירות בבית המשותף ומשכך אין כל טענה בעניין העדר שוויון או אפליה לרעה של הנתבעים. משכך, ובשים לב שהפגיעה הנטענת כלל אינה דומה בעוצמתה ובהיקפה לפגיעה בעניין ניסני בגינה לא



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/388/2019

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

אוסרו העבודות, יש בענייננו לבחון במיוחד את החלופות האפשריות שפגיעתן פחותה מהתכנית מושא העבודות. לא בכדי, שעל כך שמו הנתבעים את מלוא כובד המשקל לאורך ההליך.

55. וזאת יש להזכיר – השגותיהם של הנתבעים מופנים בעיקר ביחס לפן התכנוני של התכנית המוצעת שמקומן בפני ועדות התכנון ולא בפניי, שכן סמכותי מצטמצמת לסוגיות הקניינות שבמוקד העבודות המתבקשות. ואולם, אין מחלוקת שהנתבעים לא הגישו השגותיהם לוועדת הערר אשר חזקה עליה כי היתה בוחנת את החלופות שהוצגו והיתה קובעת, בין היתר, האם יש היתכנות תכנונית לחלופות, על פי מיטב שיקול דעתה. במצב הדברים הנוכחי, על אף שהוצגו תכניות חלופיות, הנתבעים לא הוכיחו ואף לא היו יכולים להוכיח כי בהכרח תכניות אלו היו מאושרות על ידי ועדות התכנון על מכלול שיקוליהם. בנוסף, לא ניתן להתעלם מכך שלא כל תכנית – טובה אשר שתהיה לבעלי הדירות, היא משתלמת ליזם עד שיוכל להוציאה אל הפועל, שאם לא כן – היזם, בצדק רב, ימשוך את ידיו מהפרויקט ונמצאנו שעבודות החיזוק לא יתממשו בניגוד לתכליתם של תמ"א 38 וחוק החיזוק (לעניין שיקולי כדאיות כלכלית ליזם באישור פרויקט תמ"א ראו, לדוגמה, תיק (מפקחת על רישום מקרקעין חולון) 4/489/2019 **ישירון פרנזה נ' יצחק**, בפסקאות 55, 38 (21.4.2021); תיק (מפקחת על רישום מקרקעין חיפה) 8/51/2018 **לירון נ' גרברסקי**, בפסקה 62 (29.8.2019); וראו בהיקש בהיבט התכנוני: עת"מ (ת"א) 53018-05-18 **יסודות פיתוח ותכנון עירוני (2011) בע"מ נ' ועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז תל-אביב**, בפסקה 49 (20.1.2019); עת"מ (ת"א) 48929-08-19 **כהן נ' ועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז תל-אביב**, בפסקה 36 (15.3.2020)). לעניין שיקולים שעניינם בשיעור הרווח הצפוי ראו בתיק (מפקחת על רישום מקרקעין ת"א) 5/846/2019 **רולניצקי נ' סופר**, בפסקה 74 (25.8.2021).

56. גם לגופו של עניין לא מצאתי שהנתבעים הרימו את הנטל להראות שהתכנית על בסיסה התבקש לאשר את העבודות היא בלתי סבירה על פני יתר החלופות שהוצגו.

57. בעניין זה עמדו זו כנגד זו עדויותיהם של האדריכל שטיין מטעם התובעים והאדריכל פולק מטעם הנתבע אהרוני, ואף בעניין זה מצאתי לתת אמון בעדותו של שטיין. בתמצית, התכנית החלופית אותה הציג פולק (צורפה כנספח ב' לכתב ההגנה המתוקן של אהרוני) מבוססת על בניית מעלית חיצונית לדירות מכיוון צפון תוך אפשרות לביטול חדר המדרגות הקיים. לעומתו העיד האדריכל שטיין מטעם התובעים כי בניית מעלית וגרם מדרגות במבנה חיצוני, לא זו בלבד שהיא אינה ישימה ואינה כלכלית ליזם, היא אף תרע את מצבם של בעלי הדירות, בין היתר מאחר שתכנון מבנה חיצוני לצורך מעלית וגרם מדרגות יחסום לגמרי את אחד משני כיווני האוויר של רוב הדירות בבית המשותף וישנה לחלוטין את הכניסה לדירות, באמצעות המטבח (ראו עדותו בפרוטוקול מיום 29.11.2021, בעמ' 12). כאמור, עדותו של שטיין נמצאה אמינה בעיני ומשכנעת. פולק לעומת זאת, שהעיד לאחר שטיין (ואף נכח בחלק מעדותו) לא השיב באופן משכנע על הטענות של שטיין בעניין החלופה המוצעת על ידו. ראשית, גם לפי עדותו הוא ביקר





מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/388/2019

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

רק בדירתו של הנתבע אהרוני ולא ביתר הדירות בבית המשותף (שם, בעמ' 31 שורות 29-30), ומשכך הוא אינו מכיר לעומק את מצבן של יתר הדירות בבית המשותף, בוודאי לא כמו שטיין שהכיר את מצב הבית המשותף באופן הרבה יותר מעמיק. בנוסף, למיטב התרשמותי התשובות לטענות של שטיין ביחס לתכנית החלופית – שתדע את מצב הדירות בבית המשותף, היו כלליות למדי ולא הניחו את הדעת. כך לדוגמה, נטען על ידו - "אני לא בטוח שהמסקנה הנובעת מהחלופה לדוגמה, שחייבים להחליף את המטבחים... להבנתי ניתן בתכנון מדוקדק יותר, ומדויק יותר, הסתמכתי על תכנית מסוימת ולייצר חלופה כזו שלא תפגע בחלק מהמטבחים" (שם, שורות 17-19). כמו כן, גם לדעת פולק התכנית עומדת בתקנות (מלבד נושא המעלית שלא ידע שאינה מתחום מומחיותו; שם, עמ' 32, שורה 32).

58. הפתרון המוצע בעניין בניית מבנה חיצוני למעלית הועלה גם על ידי יועץ המעליות מטעם הנתבע אהרוני, אינג' יוסף שחק שמפאת סיבות אישיות לא יכול היה להיחקר על חוות דעתו. במקומו נחקר מר דני שטיינברג מחברתו של מר שחק. מדבריו נמצאתי למד שגם לפי הפתרון המוצע, יש צורך בגריעה מכל דירה (כחצי מטר) – שם, עמ' 29, שורות 44-45. קרי – גם פתרון זה על אף שיכול ויהיה פחות פוגעני מהתכנית מושא העבודות, יוצרת את אותו קושי עליו עומדים הנתבעים. בהקשר זה אף יוער, כי הנתבעים טענו לאורך כל הדרך שגודלן של המעליות אינו עומד בתקן שכן לא ניתן יהיה להכניס בהן עגלות וכיו"ב, ואולם מדובר בטענה במישור התכנוני שבסמכות הרשויות התכנוניות, ואף לפי עדותו של מר שטיינברג, הוועדות מאשרות מעליות בפרויקט תמ"א גם שאינן עומדות בתקן לאנשים עם מוגבלויות (שם, שורות 11-14).

59. יתר על כן, גם יועץ המעליות וגם האדריכל פולק כלל לא התייחסו לשיקול הכלכלי שבבניית מבנה חיצוני וגרם מדרגות חדש – שייתכן כי אינו כדאי ליזם, ורק מטעם זה לא ניתן לאמצו (ראו עדותו של פולק בעמ' 31, שורות 7-15).

60. הנה כי כן, בשים לב כי הבית המשותף אינו בית סטנדרטי – הוא מעין בניין רכבת הכולל שלוש כניסות ומספר דירות מטיפוסים שונים; בהינתן כי במסגרת התכנית יש לשמור על כללים שונים כגון חזית אחידה, אי חריגה מקו בניין וכיו"ב, חניות צמודות המובטחות במסגרת העבודות; ובהינתן גם כי בניית מבנה למעלית חיצונית כלל לא הוכחה כהיתכנות סבירה (תכנונית וכלכלית) ואף לא הוכחה כבהכרח מטיבה עם בעלי הדירות - סבורני כי התכנית מושא הבקשה כפי שהוגשה לתיק המוצגים מטעם התובעים עונה על הצרכים של בעלי הדירות באופן סביר, בהתחשב בכלל הנסיבות האמורות, ולא עלה בידי הנתבעים להוכיח כי החלופה המוצעת על ידם עדיפה יותר מזו של התובעים.

61. משהגתי למסקנה האמורה אני סבור שהסתמכותם של הנתבעים על פסק דינה של המפקחת על רישום מקרקעין בעניין לוק מוטעית מיסודה, שכן שם הוכח כי ניתן לבצע את עבודות החיזוק ללא פגיעה בדירת הנתבעים (מרפסת סוכה) או שניתן למצוא חלופות סבירות אחרות שהתובעים לא אימצו בזמן אמת (עניין לוק, בפסקה 59), מה שאין כן בענייננו שהוכח כי אין חלופה סבירה אחרת מלבד זו שהוצעה על ידי התובעים.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/388/2019

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

**האם הוכחו כשלים בתכנון הפנים-דירתי של הנתבע אהרוני המאיינים את ביצוע העבודות?**

62. באשר לטענותיו של אהרוני ביחס לשינויים האמורים בתוך הדירה, הרי שמדובר בטענות במישור התכנוני שאין לי הסמכות או הידע להכריע בהם במסגרת זאת. מעבר לצורך אומר, כי גם בחוות דעתו של האדריכל פולק מטעם הנתבע, אשר עמד על הבעייתיות במיקום מסתור הכביסה החוסם אור ואוויר וכן בעניין המעבר למרפסת מהסלון דרך חדר השינה שאינו סביר - לא הציע כל תכנית חלופית בקשר לני"ל. מכאן שלמעשה הנתבע לא הציע כל תכנית חלופית ביחס לכשלים הנטענים.

63. באשר למיקום הממ"ד, פולק עמד בחוות דעתו על הבעייתיות במיקומו הדורש כניסה אליו דרך שלוש דלתות ועל כן הציע מיקום אחר הדורש את ביטול מסתור הכביסה. הנחה זו לא נסתרה על ידי התובעים, ואני נכון להניח שמיקום הממ"ד אינו אידיאלי מבחינת הנתבע. ואולם, למיטב הבנתי, את התכנית המוצעת, הרי גם פתרון זה כרוך בבניית מבנה למעלית החיצונית, פתרון אשר נשלל כאמור לעיל. עם זאת, גם אם טעייתי בהנחתי והפתרון המוצע אינו בהכרח קשור להזזת מיקום המעלית וגרם המדרגות, אומר כי לא השתכנעתי מחוות דעתו של פולק ומעדותו כי מדובר בפתרון הרואה את כלל צרכי הבית המשותף לרבות המיקום של "שרוול" הממ"ד לכלל בעלי הדירות בבית המשותף. מה עוד, שלפי עדותו של שטיין, גם לפי התכנית החלופית נחסם כיוון אוויר מלא מדירתו של הנתבע (פרוטוקול מיום 29.11.2021, בעמ' 26 שורות 20-42), כך שגם במקרה זה הפתרון המוצע אינו פתרון מיטבי מבחינתו של הנתבע.

64. מעבר לאמור, גם אם אניח שבמסגרת השיפוצים שנעשו בדירת אהרוני לא בוצעו שינויים דרמטיים במיקום הכניסה והחדרים של הדירה, לא ניתן להתעלם מכך שבמסגרת העדות של שטיין (שם, בעמ' 21) התברר כי ייתכן שחלק מדירתו של אהרוני, באזור מסתור הכביסה, אינו בנוי על פי היתר. כזכור, אחת מטענותיו של אהרוני בהקשר זה כי הוא ייפגע כתוצאה מהשינויים באזור זה, בשל חסימת החלון המצוי בו. כמו כן לפי התכנית של פולק, מיקום הממ"ד אמור לעבור לאזור זה, שכאמור נבנה שלא לפי היתר המקורי. עובדה זו, שלא הוכחה על ידי אהרוני בסיכומיו, סותמת את הגולל על טענותיו במישור זה.

65. עוד יצוין כי בהתאם לעדותו של שטיין נעשו ניסיונות רבים לשפר את מצב הדירה של אהרוני בהתחשב בנסיבות אך הוא דחה כל אפשרות שהוצעה לו. אף במסגרת הדיונים הרבים בתיק הציעו התובעים וכן אני הצעתי לאהרוני מספר חלופות, חלקן כספיות לפיצוי עבור העבודות נוכח מצב דירתו הייחודי (בהתחשב כי הדירה שופצה לא מכבר) אך גם אלו נדחו על ידו.

66. על רקע האמור יש לדחות את טענותיו של אהרוני במישור זה, טענות שרובן ככולן במישור התכנוני המצריך את הכרעת רשויות התכנון וגם לגופן לא מצאתי כי הרים את נטל ההוכחה להראות פגיעה המצדיקה הימנעות מביצוע העבודות.

**עדותם של הנתבעים**



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/388/2019

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

67. לבסוף, לאחר שדחיתי את טענות הנתבעים, מצאתי לנכון להתייחס לעדותם של הנתבעים עצמם, אשר מחזקים את דעתי לקבל את התביעה.

68. כאמור, התרשמותי היא כי הנתבע 1, אהרוני, הוא הרוח החיה מאחורי ההתנגדות לעבודות. לא מצאתי בעדותו של הנתבע בנציון טעם מניח את הדעת להתנגדות לפרויקט. התשובה של בנציון להתנגדותו היתה בעיקרה – שהיזם "יחתוך" את הדירה בבעלותו לחצי (פרוטוקול הדיון מיום 4.4.2022, בעמ' 15). על אף שהוסבר לנתבע במסגרת פגישתו עם עו"ד דובר הפרסית את עיקרי ההסכם, הוא עדיין שב וטען כי הוא לא מקבל תמורה לגריעה מהדירה מלבד חניה ותשלום שכ"ד (שם, בעמ' 17, שורות 4-5). חלף תשובות ענייניות, הנתבע שב ונתלה בכך שלא הסבירו לו את מהות ההסכם. כפי שצינתי לעיל, טענה זו יש לדחות וטוב שלא היתה נשמעת – לאור החלטתי היזם מימן עו"ד דובר פרסית על מנת שיסביר לנתבע את מהות ההסכם, הליך שגרם להתארכות רבה של התיק – ועל אף אחרי כל המאמצים הללו שב הנתבע וטוען שאינו מבין את מהות ההסכם שכלל לא הוסבר לו. סבורני, כי יש בכך כדי להטיל צל על מהימנותו של הנתבע ועל טיב טענותיו.

69. בניגוד לבנציון, עדותו של אהרוני היתה קוהרנטית ועניינית. ואולם, העולה ממנה שאהרוני מתנגד לפרויקט באופן עקרוני שכן לשיטתו הפתרון נכון לבית המשותף הוא פינוי בינוי ולא תמ"א 38 (ראו עדותו, שם בעמ' 24, בשורות 45-46). עובדה זו מחלישה לטעמי את הטענות הספציפיות של הנתבע בקשר לתוכנית עצמה ואת היתלותו של אהרוני בשיפוץ המאסיבי שנעשה בדירתו, שכן משמעות העבודות במסגרת "פינוי בינוי" היא איון מוחלט של עבודות השיפוץ שנעשו בדירתו. הא ראייה כי כל ניסיונותיי לגשר בין הצדדים ולהציע לנתבע חלופות אחרות שיכולות היו לפצות אותו על חוסר הנוחות שבתוכנית, לרבות הליך בורות/גישור בפני אדריכל ניטראלי נשללו על ידי הנתבע. זאת, מאחר שעל פי הצהרותיו הוא אינו מעוניין בהוצאת הפרויקט אל הפועל מסיבותיו הוא.

### סיכום ופסיקת הוצאות

70. העולה מן האמור כי עלה בידם של התובעים להוכיח כי העבודות המתבקשות במסגרת תכנית התמ"א לבית המשותף ברחוב המצוי ברחוב צאלים 12,14,16 בחולון, מיטיבות עם בעלי הדירות ובשקלול היתרונות של העבודות אל מול טענות הנתבעים נגדן נוטה הכף לעבר אישור העבודות בהתאם לגרמושקה שצורפה על ידי התובעים לתיק המוצגים [בעניין זה אעיר כי הגרמושקה הנ"ל היא הקובעת ולא תשריטים מאוחרים שהוגשו במסגרת הסיכומים ככל שיש ביניהם הבדלים].



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/388/2019

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

71. אשר על כן, אני מורה אפוא לנתבעים לחתום על ההסכם עם היזם, כולל על כלל המסמכים עליהם חתמו יתר בעלי הדירות ולרבות מסמכים עתידיים לצורך ביצוע ההסכם, כמפורט להלן, וזאת תוך 10 ימים מיום המצאת פסק הדין.

72. ככל שהנתבעים לא יחתמו במועד כאמור, אני ממנה בהתאם לסמכותי לפי סעיף 5 לחוק החיזוק את ב"כ התובעים, עו"ד מיכל נבון מ.ר. 47728, לחתום בשם הנתבעים (דניאל אהרוני ובנימין בנציון בהנס) על כל המסמכים הדרושים לצורך ביצוע עבודות החיזוק והקשור בהן, לרבות, על ההסכם עם היזם, על הסכמים עם רוכשי הדירות החדשות, על הבקשות והמסמכים הנדרשים לשם תיקון צו רישום הבית המשותף לצורך מימוש תכנית החיזוק, על הבקשות והמסמכים הנדרשים לשם רישום הערות אזהרה לטובת היזם ולטובת רוכשי הדירות החדשות, לרשום משכנתאות ו/או שיעבוד לטובת בנק או מוסד פיננסי ברכוש המשותף (לרבות ביחידה רישומית חדשה שתוצא ממנו לצורך הנ"ל), על הבקשות והמסמכים הנדרשים לשם תיקון צו רישום הבית המשותף לצורך רישום הדירות החדשות לאחר השלמת עבודות החיזוק ובניית הדירות החדשות, על הבקשות ושטרי המכר להעברת הבעלות על שם הרוכשים ועל הטפסים והמסמכים הדרושים ע"י שלטונות האוצר/מס שבח. כמו כן ומבלי לגרוע מהנ"ל המינני כולל ביצוע כל פעולה הנדרשת להוצאתו של פרויקט התמ"א אל הפועל.

73. המינני ייכנס לתוקף תוך 14 ימים מיום המצאת פסק הדין (ימי הפגרה אינם במניין).

74. באשר להוצאות ההליך, כלל הוא בדין הישראלי כי בעל דין שהפסיד בהליך משפטי יחויב בהוצאות ריאליות של בעל הדין שכנגד (ראו: ע"א 9648/16 אורהייטק GIS בע"מ נ' חן אביטן – משרד עורכי דין, בפסקה 67 והאסמכתאות שם (28.2.2018); תקנה 151(א) לתקנות סדר הדין האזרחי התשע"ט-2018. בשים לב לריבוי הדיונים בתיק כמפורט לעיל ובהתאם לתוצאה שהגעתי לה מן הדין שהנתבעים ישאו בכלל ההוצאות הריאליות של התובעים. עם זאת, במסגרת שיקולי פסיקת ההוצאות לקחתי בחשבון את העובדה שהתובעים הגישו כתב תביעה מתוקן בעקבות החלטת המפקחת קציר-ברין שבעטיו נאלצו הנתבעים להגיש כתבי הגנה מתוקנים; שכתב התביעה המתוקן הוגש בשיהוי ניכר; שהליך החתימות היה לא מסודר דיו ולמיטב שיקול דעתי הליך מתוקן היה חוסך הרבה מההתדיינויות; שהיזם לא העיד למרות שהגיש תצהיר וניתנו החלטות רבות בעניין זה – משכך על הנתבעים לשאת בהוצאות על הצד הנמוך. אשר על כן כל אחד מהנתבעים יישא בהוצאות התובעים לרבות שכ"ט בסך 5,000 ש"ח, שישולמו תוך 30 יום מהיום.

ניתן היום י"א תשרי, תשפ"ג (6 אוקטובר, 2022) בהעדר הצדדים. עותק יומצא.

  
אורי שלומאי  
מפקח על רישום מקרקעין  
חולון