

מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/192/2019

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
[לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין](#)

בפני כבוד המפקחת על רישום מקרקעין
ציפי קוינט-שילוני

	1	תובעים
בוקסבאום סבינה רודיקה, ת.ז. xxxxxxxxxx	1	
בוקסבאום סיביליה ג'קלין, ת.ז. xxxxxxxxxx	2	
פרל דוד, ת.ז. xxxxxxxxxx	3	
פרל חנה, ת.ז. xxxxxxxxxx	4	
רוזנבלום צביקה, ת.ז. xxxxxxxxxx	5	
רוזנבלום סימה, ת.ז. xxxxxxxxxx	6	
שיינדרמן שלו סטניסלב	7	
וישנבצקי חילנה, ת.ז. xxxxxxxxxx	8	
זלוטניקוב סמיון, ת.ז. xxxxxxxxxx	9	
זלוטניקוב נינה, ת.ז. xxxxxxxxxx	10	
ליברמן ישראל, ת.ז. xxxxxxxxxx	11	
ליברמן רחל, ת.ז. xxxxxxxxxx	12	
קיסר אלון, ת.ז. xxxxxxxxxx	13	
אפסוב סבטלנה, ת.ז. xxxxxxxxxx	14	
גביהו דבס, ת.ז. xxxxxxxxxx	15	
גביהו ירום, ת.ז. xxxxxxxxxx	16	
חודוס סאשה, ת.ז. xxxxxxxxxx	17	
מנור-סמרקנדי גלית, ת.ז. xxxxxxxxxx	18	

- 19 סמרקנדי תומר, ת.ז. xxxxxxxx
- 20 אוברמן קרן, ת.ז. xxxxxxxx
- 21 אוברמן מיכאל אורן, ת.ז. xxxxxxxxxxx
- באמצעות ב"כ: עו"ד עמנואל יוזוק או רון מלכין או ניקול עוזרי -
 חוג ואחרים
 גלילי ישראל 7, ראשון לציון

נגד

בר-גיל בלה, ת.ז. xxxxxxxx

באמצעות ב"כ: עו"ד זוהרה בר גיל
 המזמרה 4, נס ציונה

נתבעת

חקיקה שאוזכרה:

- חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969: סע' 60
- חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008: סע' 5, 5(א)
- תקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984 (כפי שהיו נכון ליום 31.12.2020): סע' 130א

פסק דין

תובענה זו עניינה בבקשה לאישור ביצוע עבודות על פי סעיף 5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק") בבית המשותף הידוע כגוש 4546 חלקה 37 והממוקם ברחוב השריון 22 נס ציונה (להלן: "הבית המשותף") חרף התנגדות הנתבעת לביצוען.

א. רקע עובדתי:

1. על פי כתב התביעה התובעים הם הבעלים של 11 מתוך 16 דירות בבית המשותף והנתבעת היא בעלת הזכויות בדירה הידועה כחלקת משנה 15 הממוקמת בקומה הרביעית (להלן: "דירת הנתבעת").
2. במקור הוגשה התביעה גם כנגד נתבעים נוספים אך אלו נמחקו במסגרת החלטתי מיום 23.6.19 מהנימוקים המפורטים בה.
3. התביעה הוגשה לפי סעיף 5 לחוק החיזוק במסגרתה מבקשים התובעים לאשר להם, חרף התנגדות הנתבעת, ביצוע עבודות ברכוש המשותף שמטרתן בין היתר הוספת 2.5 קומות,

- בניית 12 דירות (שיתוספו ל-16 הדירות הקיימות, ביניהן שתי דירות גן), הרחבת הדירות הקיימות לרבות הוספת מרפסת לכל דירה, בניית ממ"דים וכן חניות (18 חניות רגילות, חניית נכה, ו-9 חניות במתקן רובוטי תת קרקעי) בהתאם להסכם מיום 19.4.2016 (צורף כנספח ב' לכתב התביעה) (להלן: **"הסכם התמ"א"**) שנחתם בינם לבין חברת א.א. רוטשטיין תמ"א 38 נס ציונה בע"מ (להלן: **"היזם"**) לביצוע פרויקט תמ"א 38 (להלן: **"הפרויקט"**).
4. החניון הרובוטי המתוכנן להיבנות במסגרת הפרויקט מצוי בשטחי שני בתים משותפים, האחד הבית המשותף מושא התביעה דנן, השריון 22 (גוש 4546 חלקה 37), והשני הבית המשותף המצוי ברחוב השריון 20 (גוש 4546 חלקה 36) והוא עתיד לשרת את בעלי הדירות בשני המבנים.
5. הנתבעת הגישה התנגדות לפרויקט לוועדה המקומית לתכנון ובניה נס ציונה (להלן: **"הוועדה המקומית"**) ביום 17.5.18 (נספח ח' לתצהיר תובעים) במסגרתה טענה כי פתרון החניה שהוצע על ידי היזם מהווה סיכון בטיחותי ועלול להביא לקריסת המבנה. לשיטתה הפתרון היחיד לחיזוק המבנה הוא בהריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש תחתיו ולא כפי שמתבקש על ידי היזם - חיזוק והרחבת המבנה הקיים בלבד. ביום 27.3.2019 ניתנה החלטת הוועדה המקומית במסגרתה נדחתה התנגדות הנתבעת וביצוע הפרויקט אושר בתנאים, וזו לשון ההחלטה (צורפה כנספח ח' לתצהיר התובעים): **"בפתח הדברים ולאור חשיבותם של פרויקטים מסוג תמ"א 38, שמטרתם הינה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, כמו גם מתן מענה למצב בטחוני, על הוועדה המקומית לשקול ולאזן בין מטרות התמ"א האמורות לעיל, לבין מתן מענה לסוגיות תכנוניות העולות כתוצאה מתוספת יח"ד וחיזוק המבנה. במבנה מושא הבקשה קיימות 16 יח"ד. 13 דיירים חתמו על הסכם עם היזם לביצוע חיזוק המבנה מכוח תמ"א 38, 3 דיירים לא חתמו על ההסכם מתוכם התקבלה התנגדות אחת. בהתחשב באמור לעיל, נמצא כי לבקשה קיימת הסכמה של הרוב הנדרש לביצוע הפרויקט, לפי הוראות התכנית תמ"א 38. פתרון החניות המוצע הינו בהתאם להחלטת הוועדה המקומית לעניין תקן החניה מתאריך 8.3.17 ועל כן ניתן מענה התואם להחלטת הוועדה כאמור לעיל וזאת מאחר ולא ניתן לממש פתרונות חניה אחרים בכמות הנדרשת... עניין ביצוע חיזוק המבנה והחניה המוצעת בבקשה מלווה בחוות דעת קונסטרוקטור מטעם המבקש ובבדיקת קונסטרוקטור מטעם הוועדה אשר בדק את הצעת החיזוק ואת החניה המוצעת ואישר אותה. לאור האמור לעיל הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות ומאשרת את המבוקש בנושא הבניה מכוח תמ"א 38 וההקלות"**.
6. ביום 11.6.2020 ניתן היתר בניה לביצוע הפרויקט (צורף כנספח א' לבקשה מטעם התובעים שהוגשה ביום 29.10.2020).
7. יוער כי הדירות הידועות כחלקות משנה 6 ו-12 מצויות בבעלות מדינת ישראל ומנוהלות על ידי חברת עמידר. חברת עמידר חתמה על הסכם התמ"א בגין שתי דירות אלה אך היא אינה מהווה חלק ממצבת התובעים.

8. מן החומר המונח בפניי עולה כי החניון התת קרקעי הוא תוצאה של סכסוך משפטי שניהל היזם אל מול הועדה המקומית אשר דרשה חניה לכל דירה בבית המשותף (הן לדירות החדשות והן לדירות הקיימות). במסגרת עתירה מנהלית (עת"מ 44659-05-17) שהגיש היזם כנגד הועדה המקומית נס ציונה הגיעו הצדדים להסכמות לפיהן יבנה חניון תת קרקעי. הסכמות אלה קיבלו תוקף של פסק דין ביום 27.12.17.
9. ביום 8.7.20 התקיים דיון הוכחות בתיק זה. מטעם התובעים הוגש תצהירו של מר אלון קיסר בעל דירה ונציג בעלי הדירות והנתבעת ויתרה על חקירתו במעמד הדיון. מטעם הנתבעת הוגש תצהירה של הנתבעת עצמה ושל בתה אך אלו נמשכו מן התיק לבקשת הנתבעת. כן הוגשה מטעמה חוות דעת המהנדס שמואל גלברמן אשר נחקר במסגרת דיון ההוכחות.

ב. טענות הצדדים

תמצית טענות התובעים

10. לטענת התובעים סירובה של הנתבעת לחתום על הסכם התמ"א מעמיד את בעלי הדירות בסיכון ממשי ככל שתתרחש רעידת אדמה וזאת משום שחוות הדעת ההנדסיות שהוגשו לוועדה המקומית מלמדות כי הבניין לא עמיד בפני רעידות אדמה. התובעים מפנים לחוות דעתו של המהנדס יהושע ורון אשר הוגשה מטעמם לוועדה המקומית ואושרה על ידי מהנדס הועדה בה נקבע כדלקמן:

"...הנני מאשר בזאת כי החישוב להערכת עמידותו של המבנה הקיים כנגד רעידת אדמה בוצע לפי הפרוצדורה הנדרשת ותוצאות החישוב מאשרות שיש צורך לחזק את המבנה הקיים" (חוות הדעת צורפה כנספח ו'1 לתצהיר התובעים). כן הפנו למכתבו של המהנדס יעקב מלמד לעיריית נס ציונה מיום 24.4.17 במסגרתו צוין כי:

"...המבנה עומד בתנאים הנדרשים על פי התמ"א כדי להיכלל בתכנית החיזוק. חוות דעת זו מסתמכת על חישוב מפורט על פי התקנים הנ"ל שהוכן על ידנו וצורך לתיק ומאשר כי המבנה אינו יציב ואינו עומד ברעידות אדמה" (המכתב צורף לתצהיר התובעים כנספח ו'2).

עוד נטען על ידי התובעים כי טענות הנתבעת בדבר הסכנה הטמונה למבנה בשל ביצוע הפרויקט ובעיקר בשל בניית החניון הרבובטי התת קרקעי הן טענות תכנוניות אשר אין מקומן להתברר בפני ערכאה שיפוטית זו ומעבר לכך הן עומדות בניגוד לקביעותיהם של שלל מומחים מכובדים ועתירי ניסיון, לרבות וועדות התכנון אשר אישרו את ביצוע הפרויקט חרף התנגדותה של הנתבעת זאת לאחר בחינה של חוות הדעת ההנדסית מטעם היזם, הצגת תכניות ועמידה בתנאי הסף לביצוע הפרויקט. לשיטתם הנתבעת בחרה שלא לערער אחר קביעות אלו של הועדה המקומית, לא לזמן את עדי התובעים לדיון לשם הוכחת טענותיה ומשכך לא עמדה בנטל המוטל עליה ולא הוכיחה במידת ההוכחה הנדרשת כי קיימת סכנה ליציבות המבנה ככל שיבוצע פרויקט התמ"א. התובעים מפנים בעניין זה למכתבו של המהנדס מלמד מיום 21.12.19 לעיריית נס ציונה בו נכתב כי:

"המדובר בחניה תת קרקעית שעומקה 4.5 מ' ומרחקה 1.8 מ' מן המבנה הקרוב אליה ביותר. חניה זו תחפר אחרי קידוח קירות דיפון בכל היקפה. הדיפון תוכנן על פי הנחיות הניתנות ע"י יועץ קרקע ונלקחו כל העומסים הנדרשים בתקן הישראלי וקיימים על פי

נתוני הסביבה. לפיכך אין כל סכנה נשקפת למבנה מביצוע בור החניה במרחק ובעומק זה" (המכתב צורף כנספח ט' לתצהיר התובעים).

11. לטענת התובעים התנגדותה של הנתבעת נסמכת כולה על חוות דעתו של המומחה גלברמן אשר קרסה במסגרת חקירתו כאשר הצהיר לפרוטוקול כי חוות דעתו נערכה מבלי שהונחה בפניו תשתית ראייתית מספקת ממנה ניתן ללמוד על עמידותו וחוזקו של המבנה, משכך הרי שמדובר במומחה אשר נתן חוות דעת באופן בלתי מקצועי בעליל, ללא כל בדיקה או תימוכין ראויים.

12. באשר לטענות הנתבעת בעניין אי מתן הסכמת התובעים לחפירת החניון טוענים התובעים כי ניתנה הסכמתם מדעת לעניין החניות ומתקני החניה העתידיים להיבנות בשטחים המשותפים ומפנים בעניין זה לסעיפים בהסכם העוסקים בהוצאת שטחים משותפים לטובת חניות כמו גם לחתימת התובעים על תשריט החניון.

13. באשר לדרישת הנתבעת לקבל תצהיר מגובה בערבות בנקאית בסך 250,000 ש"ח לפיו לא יגרם כל נזק לבניין בכלל ובפרט לדירתה וזאת לאור שיפוץ שערכה בדירתה בסכום זה, טוענים התובעים כי לא הוצג במסגרת ההליך ולו מסמך אחד אשר יש בו כדי לבסס טענתה כי בוצע שיפוץ בסכום זה בדירתה. עוד טענו כי דרישה זו מלמדת כי הטעם היחיד להתנגדות הנתבעת הוא סחיטה וניסיון לקבל הטבות שלהן לא זכו בעלי הדירות האחרים. הא ותו לא. לשיטתם קבלת דרישה זו תהווה העדפה בלתי צודקת של הנתבעת על פני יתר בעלי הזכויות בבניין.

תמצית טענות הנתבעת

14. הנתבעת תלתה את עיקר יתרה בסכנה הטמונה לשיטתה בבניית חניון תת קרקעי כפי שמתוכנן להיבנות במסגרת הפרויקט. לטענתה חניון זה עלול להביא לקריסת המבנה ומשכך יש לשקול לבצע תמ"א 38/2 הכוללת הריסת המבנה ובנייתו מחדש. לטענתה רצון היזם לביצוע פרויקט תמ"א 38/1 (חיזוק והרחבה על בסיס המבנה הקיים) נובע משיקולים כלכליים גרידא. הנתבעת הפנתה לבניינים הסמוכים ברחוב השריון בהם אושרו לטענתה פרויקטים של תמ"א 38/2 וטענה כי הבית המשותף דגן נועד מלכתחילה לפרויקט דומה של הריסה על ידי יזם אחר אך הוא לא הבשיל וזאת בשל משבר כלכלי אליו נקלע היזם. לשיטת הנתבעת חסר מידע הנדסי חיוני על המבנה המקורי ולכן מומלץ ורצוי לבצע פרויקט תמ"א 38/2.

15. את טענותיה בדבר סכנה למבנה בשל החניון גיבתה הנתבעת בחוות דעתו ההנדסית של מר שמואל גלברמן מיום 1.7.2019 במסגרתה נקבע:

"בביקור סיור פיקוח ניתוח של הבניינים מסביב בכלל ושל הבניין נשוא דו"ח זה בפרט אין אני רואה אפשרות אופרטיבית זולה או נכונה לביצוע מרתף לחניון בין שני הבניינים המדוברים. על פי חוות דעתי המקצועית, יש להתכנס להחלטה של תמ"א 38/2 שהוא פינוי בינוי הריסת הקיים עד היסוד ובניית מגדלי דירות. בכל מקרה מצאתי לנכון לאחר בדיקתי לציין כי הבניינים עומדים כ-40 שנה וביצוע חפירות בסמוך להם למרות קירות הדיפון יגרמו לסדקים קונסטרוקטיביים ובסבירות גבוהה לסכנה ליציבות המבנה".

16. לטענת הנתבעת, בכל שלבי אישור הפרויקט בפני הרשויות, דרשה הן מהועדה המקומית והן מהיזם שיעמידו לעיונה את כל המסמכים, הבדיקות והממצאים וזאת כדי שתוכל לגבש החלטה מושכלת האם להמשיך להתנגד באופן מוחלט לפרויקט זה, בדרך של הגשת ערר או להסיר את התנגדותה לאלתר, אך לדאבונה כל פניותיה נפלו על אוזניים ערלות. בהקשר זה טענה הנתבעת כי הועדה המקומית של עיריית נס ציונה והיזם פעלו שלא כדין בכך שהסתירו את כל התכניות והתשריטים.
17. באשר לטענות התובעים בדבר חוות דעתו הלא מקצועית של המומחה מטעמה, שנעשתה ללא הסתמכות על החומרים הרלוונטיים, טענה הנתבעת כי לא ניתן היה להמציא יש מאין. לדבריה נעשו ניסיונות על ידה לקבל את חוות הדעת ההנדסיות שהוגשו לוועדה לרבות התכניות והתשריטים אך פניות אלו לא נענו, בהעדר החומר הרלוונטי זה כל שהיה בידיה להגיש.
18. עוד טענה הנתבעת כי בהסכם התמ"א אין זכר לחניון התת קרקעי ואילו החניון הגיע בשלב מאוחר ולאחר הליך משפטי שהתנהל בין היזם לוועדה המקומית לפיכך התובעים עצמם לא היו מודעים בשעת החתימה על ההסכם לפתרון החניה התת קרקעי וגם מטעם זה אין לאשר הפרויקט. לשיטתה היזם או מי מטעמו לרבות העירייה או מי מטעמה עושים "יד אחת" כגופים חזקים כנגד האזרח החלש.
19. הנתבעת טענה כי השקיעה קרוב ל-250,000 ש"ח מכספה בגין שיפוצים כלליים בדירתה ולפיכך דרשה תצהיר מטעם מהנדס היזם מגובה בערבות בנקאית אישית בסך 250,000 ש"ח וזאת בנוסף לערבות הבנקאית אשר קבועה בסעיף 1.3.28 להסכם התמ"א.

ג. דיון והכרעה:

20. על החשיבות שבמימוש תכניות תמ"א 38, עמד בית המשפט העליון (כב' השופטת ברק-ארז) בפרשת שומרני (רע"א 1002/14 שומרני נ' קופמן ואח' (פורסם ב"נבו", 9.7.14 להלן: "פרשת שומרני")):

"כחלק מההיערכות הכוללת של מדינת ישראל להתמודדות עם נזקיהן של רעידות אדמה התקבלה ביום 27.3.2005 החלטת ממשלה המאשרת תוכנית מתאר ארצית שנועדה להקל על בעלי בתים לחזק את נכסיהם ולשפר את עמידותם מפני רעידות אדמה ואף לעודד אותם לעשות כן, היא תמ"א 38. תוכנית זו מאפשרת מתן היתרי בניה לביצוע שינויים במבנים לצורך חיזוקם בהליך מקוצר וכן מעניקה תמריץ של תוספת של זכויות בנייה למי שיפעלו לחיזוק המבנים שבבעלותם. בפועל, היא אף מסייעת בתהליכי התחדשות עירונית בכל הנוגע לתוספת של יחידות דיור חדשות באזורים עירוניים. חוק החיזוק, שפורסם מספר שנים לאחר מכן (ביום 24.1.2008), נועד להקל על יישומה של תמ"א 38 באמצעות הורדתו של "רף ההסכמה" הדרוש לפי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: חוק המקרקעין) לביצוע עבודות ברכוש המשותף של בתים משותפים (ראו: מבוא להצעת חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) (הוראת שעה), התשס"ז-2007 (להלן: הצעת חוק החיזוק)). חוק זה קובע מהו הרוב הנדרש לקבלת החלטות

על-ידי דיירים בבניין משותף לביצוע עבודות על פי תמ"א 38 במצבים השונים המפורטים בו: ביצוע של עבודה ברכוש משותף שאינה עולה כדי הרחבת דירה או בניית דירה חדשה טעון החלטה של רוב בעלי הדירות ברכוש המשותף (לפי סעיף 3 לחוק); הרחבת דירה שכרוכה בהוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם לאותה דירה וחלוקת זכויות הבנייה הנדרשות לשם ביצוע העבודה טעונות החלטה של מי שבבעלותם 60% מהדירות בבית המשותף (סעיף 4 לחוק); ואילו עבודות הכרוכות בהוספה של דירה או דירות חדשות – כמו במקרה שבפנינו – טעונה ברגיל החלטה של כל בעלי הזכויות, בכפוף לסמכותו של המפקח לאשר עבודות אלו על-פי תביעה של מי שבבעלותם שני שלישים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף (סעיף 5 לחוק) "...

בהמשך מדגישה כב' השופטת ברק-ארז כי:

"כאמור, מטרתו העיקרית של החוק היא לעודד דיירים לחזק את בתיהם מפני רעידות אדמה בהתאם להוראות תמ"א 38, כדי להגן עליהם מפני הנזקים העלולים להתרחש כתוצאה מרעידת אדמה. בנוסף החוק נועד להגן על החברה בכללותה- הן על עוברי אורח שעלולים להיפגע מקריסת בניין במקרה של רעידת אדמה והן על הקופה הציבורית שתשא במישרין או בעקיפין בנזקים שייגרמו כתוצאה מרעידת אדמה".

21. [סעיף 5 לחוק החיזוק](#), שכותרתו "עבודה שמטרתה בניית דירה חדשה" הרלוונטי לתביעה דנן קובע כך:

"(א) ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה אחת או יותר, לרבות הוצאת חלקים מהרכוש המשותף לשם התקנת מקומות חניה והצמדתם לדירה או לדירות כאמור, טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות, כאמור [בחוק המקרקעין](#); ואולם רשאי המפקח, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, לאשר את ביצוע העבודה, על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודים לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו.

(ב) אישר המפקח ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה כאמור בסעיף קטן (א), רשאי הוא להתנות בתנאים וכן ליתן הוראות לעניין סדרי הרישום בלשכת רישום המקרקעין; כן רשאי המפקח, אם ראה שבנסיבות העניין קיימת הצדקה לעשות כן, למנות אדם שהוא עורך דין או רואה חשבון, ושאינו בעל דירה בבית המשותף שלגביו אושר ביצוע העבודה כאמור, אשר יהיה מוסמך, בהתאם להוראות המפקח, להתקשר בשם כל בעלי הדירות בבית המשותף לשם בניית הדירה החדשה ולהעברת זכויות בה לאחר מכן.

(ג) הוראות סימן ד' בפרק ו' [לחוק המקרקעין](#) יחולו על הדיון לפי סעיף זה בפני המפקח, בשינויים המחויבים"

22. לצורך הפעלת סמכות המפקח על רישום המקרקעין (להלן: "המפקח") לפי [סעיף 5\(א\)](#) לחוק החיזוק, ולשם בחינת הבקשה לאישור בנייה בהתאם לסעיף זה, הותוו בפרשת שומרוני שאלות מרכזיות אליהן עליו להידרש. מבחנים אלו הושתתו על פסק הדין בעניין צודלר ([רע"א 7112/93 צודלר נ' יוסף](#), מח (5) 550 (1994) להלן: "עניין צודלר") אשר דן בנושא קרוב והוא כפייה על המיעוט המתנגד לכך להקים את הבית מחדש לאחר שנהרס לפי [סעיף 60 לחוק המקרקעין](#), תשכ"ט – 1969 (להלן: "חוק המקרקעין"). בעניין צודלר נקבע כי לשם הפעלת סמכות המפקח לפי [סעיף 60 לחוק המקרקעין](#) על המפקח לבחון האם הופר השוויון, האם הרוב נוהג בתום לב והאם ה"פיחותים" בזכות הקניין של המיעוט בטלים בשישים לעומת ההנאה הצומחת לו מבניית הבית מחדש. בפרשת שומרוני נקבעו ברוח זו מספר שיקולים שעל המפקח לתת את דעתו אליהם עת מבוקשת הפעלת סמכותו לפי [סעיף 5\(א\)](#) לחוק החיזוק:

"...בבואו (של המפקח- צ.ק.ש) 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 התכנית עתידה להיטיב את מצב כלל הדיירים בבניין? האם התכנית 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 התכנית שמוגשת לאישורו בהתאם למכלול נסיבות העניין".

מן הכלל אל הפרט

23. על יסוד עקרונות אלו אפנה לבחינת הנסיבות הפרטניות שלפנינו. אקדים אחרית לראשית ואומר כי לאחר ששמעתי את טענות הצדדים, ולאחר שהובאו בפניי הראיות מטעם כל צד, מצאתי כי דין התביעה להתקבל. להלן טעמי.

24. ראשית יש לדחות טענת התובעים לחוסר סמכות מותב זה לדון בטענות הנתבעת באשר לסכנה ליציבות המבנה בעקבות בניית החניון. נכון הדבר שטענה זו יכולה לעלות במישור התכנוני ואכן הערכאה התכנונית הרלוונטית (הועדה המקומית) היא שאמונה על בחינת נתונים אלו בטרם תאשר התכנית. יחד עם זאת מדובר בטענה שרלוונטית גם במישור הקנייני ואינני מוצאת כי אין בסמכותי לדון בה. טענות הנתבעת הן לפגיעה קניינית העלולה להיגרם לבית המשותף ולדירתה בעקבות הפרויקט המתוכנן, ברי כי למותב זה הסמכות לדון בטענה זו בהתאם לקבוע בחוק החיזוק.

25. כאמור לעיל את עיקר יהבה תלתה הנתבעת בטענה לפיה בניית החניון התת קרקעי תגרום סכנה לבטיחות ויציבות המבנה. טענה זו הושתתה על חוות דעת שנערכה על ידי המהנדס גלברמן מטעם הנתבעת. עיון בחוות דעתו של המהנדס גלברמן מוביל למסקנה כי מדובר בחוות דעת שטחית לחלוטין שאינה מבוססת כלל ועיקר וכל שנקבע בה הוא כדלקמן:

"ממצאים"

בביקור סיור פיקוח ניתוח של הבניינים מסביב בכלל ושל הבניין נשוא דו"ח זה בפרט אין אני רואה אפשרות אופרטיבית זולה או נכונה לביצוע מרתף לחניון בין שני הבניינים המדוברים. על פי חוות דעתי המקצועית, יש להתכנס להחלטה של תמ"א 38/2 שהוא פינני בניו הריסת הקיים עד היסוד ובניית מגדלי דירות. בכל מקרה מצאתי לנכון לאחר בדיקתי לציין כי הבניינים עומדים כ-40 שנה וביצוע חפירות בסמוך להם למרות קירות הדיפון יגרמו לסדקים קונסטרוקטיביים ובסבירות גבוהה לסכנה ליציבות המבנה.

מסקנות

אשר על כן יש להמציא למזמינת דו"ח זה בדיקות, ממצאים, החלטות, מסקנות, חוות דעת מקצועיות הנדסיות של התכנון העתידי בבניית המרתפים לעיון המזמינה ולהתייעצות עם גרומי מקצוע בענף על מנת לקבל החלטה האם להמשיך להתנגד באופן מוחלט למיזם או להסיר את ההתנגדות, ורק במידה שבכל ההצהרות של כל המהנדסים באופן בלתי מסוייג יהיה תצהיר מעוגן בערבות בנקאית כי לא ייגרם לבנין כל נזק מקטן ועד משמעותי.

המלצות

יש לשקול עקב מורכבות הפרוייקט של תמ"א 38/1 חיזוק מבנים, הריסת הבנין עד הסוף ובניית מגדל דירות חדש כולל מרתפים וחניות עד גמר מושלם".

חוות הדעת אינה מבוססת על כל בדיקה הנדסית שבוצעה על ידי המהנדס מעבר לביקורו במקום וכל המסמכים שצורפו לחוות דעת עניינם המלצות ותארים של המומחה ואינם נוגעים לבית המשותף נשוא התביעה דנן ולפרוייקט התמ"א המתוכנן. המומחה פתח את חוות דעתו בציינו כי הנתבעת דרשה את כל הניירת הקשורה לפרוייקט אך לא זכתה לקבלה ולפיכך חוות דעתו אינה מתבססת על חומר זה. בחקירתו נשאל המומחה האם פנה לעירייה כדי לקבל את תיק הבניין ותשובתו הייתה שלילית (ראו פרוטוקול דיון מיום 8.7.20 עמוד 2 שורות 12-13):

"ש. האם הוצאת תיק בניין מהעירייה?

ת. התשובה היא לא."

ודאי כי היה על המהנדס לפנות לעירייה לשם קבלת תיק הבנין בטרם ערך את חוות דעתו ובכך שלא פנה יש כדי ללמד על עומקה של חוות הדעת. יחד עם זאת זה המקום להצר על התנהלות היזם בעניין מסירת החומר לעיון הנתבעת. אין כל ספק כי כל בעל דירה בבניין שבו הוגשה בקשה להיתר מכוח תמ"א 38 זכאי לעיין בכל מסמך ומסמך הנוגע לבקשה להיתר והיה על היזם כמו גם על התובעים להציג בפני הנתבעת את מלוא החומרים שהוגשו לועדה המקומית ולא להמתין עם הצגת המסמכים עד לקבלת הצו שניתן תחת ידי (ראו החלטתי מיום 12.12.19).

26. מכל מקום, הנתבעת נחשפה לחומרים הרלוונטיים לאחר החלטתי דלעיל ובשלב מוקדם של ההליך, כך שהיה בידיה להגיש בשלב הגשת התצהירים חוות דעת מתוקנת תוך התייחסות והתמודדות עם חוות הדעת המפורטות שהוגשו לועדה המקומית מטעם היזם ולפיהן אין כל סכנה הנשקפת למבנה מביצוע החניון המתוכנן והמבנה במצבו הנוכחי מסוכן ואינו עומד בתקן לרעידות אדמה, אך היא לא טרחה לעשות זאת. חוות הדעת המפורטות אושרו כאמור

על ידי מהנדס הועדה המקומית, כפי שעולה מהחלטת הועדה המקומית מיום 27.3.19 עת דנה בהתנגדות הנתבעת וכלשונה: **"עניין ביצוע חיזוק המבנה והחניה המוצעת בבקשה מלווה בחוות דעת קונסטרוקטור מטעם המבקש ובבדיקת קונסטרוקטור מטעם הועדה אשר בדק את הצעת החיזוק ואת החניה המוצעת ואישר אותה"**. לאור האמור אני קובעת כי חוות הדעת שהוגשה מטעם הנתבעת אין בה כדי להוכיח את טענות הנתבעת. נוסף על היות חוות הדעת מטעם הנתבעת שטחית אף עדותו של המומחה מטעמה לקתה בסתירות שעה שהעיד מחד כי ראה סדקים בחדר האמבטיה בדירת הנתבעת ומאידך העיד כי מעולם לא ביקר בדירת הנתבעת (ראו פרוטוקול דיון ההוכחות מיום 8.7.20 עמוד 4 שורות 42-50 וכן עמוד 5 שורות 7-10).

משלל טעמים אלה אני מוצאת לדחות את טענת הנתבעת באשר לסכנה הנשקפת ליציבות המבנה בשל בניית החניון.

27. באשר לטענת הנתבעת לפיה יש לבחור בחלופה של ביצוע תמ"א 38/2 הרי שמדובר בטענה כללית. הנתבעת לא הציגה כל תכנית חלופית המלמדת כי אכן ישנה היתכנות כלכלית ותכנונית בביצוע פרויקט תמ"א הריסה למעט המלצת מר גלברמן בחוות דעתו "להתכנס להחלטה של תמ"א 38/2". כל בעלי הדירות בבית המשותף מעוניינים והסכימו על ביצוע פרויקט מסוג תמ"א 38/1 ולפיכך איני מוצאת מקום להתערב בהסכמותיהם אלו רק בשל רצונה הערטילאי של הנתבעת לבצע פרויקט מסוג תמ"א הריסה.

28. באשר לטענת הנתבעת לפיה התובעים לא הביאו את המומחים מטעמם לעדות הרי שעל פי [תקנה 130א לתקנות סדר הדין האזרחי](#), תשמ"ד-1984 (התקנות הישנות) אשר חלו על הליך זה היה עליה להודיע על כוונתה לחקור אותם אך היא לא טרחה לעשות זאת. יצוין כי במסגרת החלטתי בדבר הגשת תצהירים וקביעת התיק לדיון הוכחות מיום 19.12.19 הוריתי לצדדים לפעול על פי תקנה זו משכך אין לנתבעת להלין אלא על עצמה בעניין זה.

29. הנתבעת טענה כי החניון התת קרקעי לא נזכר כלל בהסכם התמ"א ולפיכך התובעים לא נתנו הסכמתם לחניון מסוג זה ולכן ההסכם בטל מעיקרו. באשר לטענה זו הגישו התובעים בקשה למחיקת סעיפים מסיכומי הנתבעת שכן לטענתם מדובר בהרחבת חזית אסורה. לא מצאתי לקבל טענה זו של התובעים. המדובר בטענה משפטית שאין כל מניעה להעלותה בשלב הסיכומים (ראו לעניין זה [ע"א 271/75 פרחא שושן נ' דוד שושן ואח' \(1\) 473, בעמ' 476](#); [רע"א 7669/96 עיריית נהריה נ' נתן קזס, פ"ד נב\(2\) 214](#)).

יחד עם זאת אני מוצאת כי יש לדחות טענה זו של הנתבעת לגופה. ראשית בין המסמכים המצויים בפניי מצוי מסמך מיום 17.2.16 הנושא את חותמת היזם, מופנה לדיירי השריון 20 221 וכותרתו "הצעתנו בהתאם לפנייתכם לחיזוק ותוספות בניה במסגרת תמ"א 38". מסמך זה נושא את חתימות התובעים ובסעיף ח2 נמנית האפשרות של בניית חניון תת קרקעי. מעבר לכך התובעים הגישו תצהירו של נציג בעלי הדירות מר אלון קיסר שהנתבעת בחרה לוותר על חקירתו ומתצהירו עולה כי הוא כנציג בעלי הדירות מביע הסכמה לחניון התת קרקעי.

30. גם את טענת הנתבעת החלופית לפיה ככל שיאושר הפרויקט יש לחייב את היזם בתצהיר המגובה בערבות בנקאית בסך 250,000 ש"ח וזאת בגין שיפוץ שביצעה בדירתה מצאתי לדחות. ערבות זו תעמיד את הנתבעת במקום טוב יותר משאר בעלי הדירות וזאת בלי שקיימת הצדקה ממשית לכך ובלי שיש הבדל בינה לבין בעלי הדירות האחרים. למותר לציין כי הנתבעת לא הציגה כל ביסוס לשיפוץ הנתען על ידה. לכך יש להוסיף כי דוקא פרויקט זה

מובטח בצורה טובה יותר כיון שבצידו ליווי בנקאי. בעלי הדירות כולם חוץ מהנתבעת ראו בערבויות אותן הציע היזם כמספקות ואיני מוצאת כל מקום להתערב בהסכמות אלו. ראו בעניין זה תיק מפקח (רחובות) 51/19 דבורה תורגמן ובעלי הדירות מרח' שד' חן 32 רחובות נ' קלרה סגציו יורשת המנוח סגציו סומר ז"ל (פורסם בנבו, 7/1/21):

"היזם נבחר על ידי בעלי הדירות ונתונו נשקלו על ידם כפי שעולה מעדותו של מר אומרו. הנתבעות טוענות לפגמים שונים אצל היזם, אך לעומתן, כל יתר בעלי הדירות בבית המשותף (המהווים רוב מוחלט), השלימו עם בחירתו של היזם, מר רפי נחום, וההסכם שנערך ונחתם הוא פועל יוצא של משא ומתן בין הצדדים על כל תנאיו וסעיפיו (ראו קביעות דומות בתיק [מפקח \(ת"א\) 304/13](#) זרביב הוברט נ' בורנשטיין אלכסנדר, (פורסם בנבו, 23/12/13)) והרי ברור שגם התובעים מעוניינים בהצלחת הפרויקט. משכך אני מוצאת כי יש לדחות טענות הנתבעות אף בעניין זה" (עמוד 12 סעיף 32).

אפנה לעניין זה גם לדברי מר אלון קיסר נציג בעלי הדירות: "אני כנציג הדיירים חשוב לי שיהיו ערבויות טובות ולכן הגענו ליזם הזה שנתן ערבויות גבוהות" (ראו פרוטוקול דיון מיום 8.7.20 עמוד 6 שורה 36).

ד. סוף דבר:

31. לאור האמור לעיל אני מקבלת את התביעה ומאשרת לתובעים לבצע את העבודות נשוא התביעה בהתאם לחוק החיזוק.
32. אני מחייבת את הנתבעת לחתום על ההסכם ועל המסמכים המאפשרים את ביצוע הפרויקט.
33. לצורך ביצוע האמור אני ממנה את עוה"ד רון מלכין להתקשר ולחתום בשם הנתבעות על כל המסמכים הדרושים לצורך ביצוע עבודות החיזוק והקשור בהם, לרבות, על ההסכם עם היזם, על הבקשות והמסמכים הנדרשים לשם תיקון צו רישום הבית המשותף לצורך מימוש תכנית החיזוק, לצורך רישום יחידה רישומית כשלב ביניים ולצורך רישום הדירות החדשות לאחר השלמת עבודות החיזוק ובניית הדירות החדשות, לצורך רישום משכנתאות ו/או שיעבוד לטובת בנק או מוסד פיננסי, לצורך רישום זיקות הנאה לטובת מגרשים גובלים, וכן על הבקשות ושטרי המכר להעברת הבעלות על שם היזם ו/או הרוכשים ועל הטפסים והמסמכים הדרושים על ידי שלטונות האוצר/מס שבח.
34. לאור התנהלות היזם בעניין מסירת מסמכים רלוונטיים לנתבעת הקשורים בבקשה להיתר ובפרויקט אני מוצאת שלא לחייב את הנתבעת בהוצאות לטובת התובעים וזאת על אף תוצאת פסק הדין.

ניתן היום, 25.4.2021, י"ג אייר תשפ"א, בהיעדר הצדדים.

ציפי קוינט-שילוני

מפקחת על רישום המקרקעין

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

ציפי קוינט-שילוני 192/19-54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה