



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עש"א 16112-10-25 לוי ואח' נ' שטיין

17 מאי 2026

אחר 5/1507/21

לפני כבוד השופטת לימור ביבי

המעוררים

1. עזרא לוי

2. טל לוי

3. יהודית ורדינה פרידמן

4. מרים סטלקאל

נגד

אורי שטיין

המשיב

נוכחים:

ב"כ המעוררים – עוה"ד איתמר כהן ומאי זוהר

נוכח - המערער 1 – עזרא לוי

ב"כ המשיב – עו"ד בר-און

נוכח - המשיב – אורי שטיין ורעייתו הגב' רות שטיין

פרוטוקול

ב"כ המעוררים:

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19

אני חוזר על האמור בכתב הערעור. אני מבקש לתדד מספר נקודות בפסק דין קמא יש כמה שגיאות ואני רוצה לגעת בעצם העניין שמרחף מעל לכל יש כשל בתוך פסק הדין. פסק הדין מתעלם מהעובדה שבהסכמת הצדדים מומחה/מפקחת בהסכמה שלנו כאשר התפקיד שלה לבחון את שיויון התמורות. המומחה הגיש חוות דעת והתייחס לאותם חוות דעת שעמדו בפני המפקחת לפי אותה הסכמה דיונית, ולאחר מכן חברי חקר אותה והוגשה לאחר המדידה. מי שסירב למדידה היה המשיב ונעשתה מדידה והוגשה חוות דעת.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עש"א 16112-10-25 לוי ואח' נ' שטיין

17 מאי 2026

1 אנחנו המומחה נחקר ונתן חוות דעתו ואין בפסק הדין כל אמירה או אמירה עובדתית ההיפך  
2 מאמצת את חוות הדעת למעט ה-0.25 ולא לזה באנו לבית המשפט. מה הקושי במתולוגיה שבא בית  
3 המשפט וכך טענתי בפני ערכאת קמא ואמרנו בניגוד לפרויקט חיזוק בנושא היחסיות לפי זה גוזרים  
4 את המפתח של התמורה. בהקשר המפתח יחסיות לזכויות הבנייה ברכוש המשותף וזה מה שנעשה  
5 כאן. איפה הנושא הולך לאיבוד בהליך לפני חוות הדעת הראשונה לקחנו את החלק היחסי ברכוש  
6 המשותף והגענו ל-44.5 והצד השני 55, אני מדבר על הקומה שלו בין הבדיקה של המשיב למערערת  
7 3. הוא סירב למדידה כשנעשתה המדידה המספרים התעדכנו ל-42.7 לעומת 57.3. בנקודה הזאת,  
8 בהקשר של השטחים לא היתה מחלוקת בין המומחים כולם. בא מישהו אחר ומדד ולפי זה אדון  
9 קמיל נתן את חוות דעתו. זה אותם מספרים שבחוות הדעת שהמומחה זעירה הגיש. איפה זה פוגש  
10 אותנו בשני פרמטרים אחד בנושא האיזונים בתוך הקומה, והם כל הזמן אמרו שחסר להם מטר ו-  
11 17. שהיתה הבדיקה גילו שהם קיבלו 2.4 יותר. בהשוואה קבוצת השווים הרלוונטית הזאת –  
12 המפתח היה שווה לחלק היחסי ברכוש המשותף בהתאמה לזכויות הבנייה. אם למישהו היה 42 או  
13 44 השטח היה צריך להיגזר לפי זה. לקחנו את שטח הקומה בבקשה להיתר ואז לקחו את החלק  
14 היחסי ואמרו שאדון שטיין צריך לקבל כך וכך מטרים, והמערער יקבל כך וכך מטרים. זה מופיע  
15 2.9 וכך נכתב סעיף 90 לפסק הדין ביתר לעומת לקבוצת השווים, לעומת הדירה 3. חשוב להגיד את  
16 התפתחות הלך הרוח מהיום האשון בערר שהוגש לו ועדה המקומית. יש פה אנשים שלא סתם  
17 דיירים שסירבו, אנשים מהנדסים עם תארים ועובדים בתחום והם אמרו שחסר להם 1.17 מ'. לא  
18 סתם הם סירבו לאורך כל הדרך לנושא המדידה.  
19 יש לנו כמה בעיות ואני שם את עניין המומחה בצד כן מתערבים לא מתערבים. יש פה נקודה אחרת  
20 בכמה פרמטרים יש טעויות. אני לא מתעסק במקדמים אם זה 0.5. מה שמפריע לנו דבר אחר לצורך  
21 הדיון מה שחסר לנו כרגע שלושה דברים, אחד לא מביאים בחשבון את נושא של דירות הגן התאחדו.  
22 ואין על זה מילה, 3 מ' אמר שאין מחלוקת. יש תמימות דעים של כל המומחים שהיו שזה לא משפיע,  
23 זה ברור שאף אחד לא לקח מהם משהו והביא למישהו אחר. כולם התייחסו לזה גם בחקירות וגם  
24 בחוות הדעת. אנחנו אומרים שיש כשל. כתבנו בסעיף 2/ג, בסעיף 20 לערעור כתבנו שכל דירה  
25 בממוצע והפננו למקור בחוות הדעת.  
26 זה משהו שלא יכו לה להיות מחלוקת ואין זכר בפסק הדין ואף אחד לא מציין. המומחה לפני שבא  
27 המומחה קמין אמר שאין לזה השפעה עלינו, אנחנו מדברים על 90 מ"ר ברחוב הירקון בת"א. הדבר  
28 השני שלא מביאים בחשבון. איך שלא תהפכי ותיקחי את כל חוות הדעת אין את המספר 645. אין  
29 מספר בחוות דעת של זעירה שאומר מה הנזק של האדונים האלה.  
30  
31 בפסק הדין יש את הכשל הזה ודיברתי לא במספרים של 90 אלף ש"ח אלא על הדיפרנציליות שאין  
32 בחוות הדעת. ציפיתי לראות בפסק הדין ביטוי לדבר הזה. אנחנו לוקחים את דירות הגן ואין שום  
33 ביטוי הדירה הזו גדלה בגלל הייחוד שלה. בהליך שניגשנו אמרנו מנגנון שיוויוני. משפחה לא משפחה  
34 מנגנון שיוויוני. ההסכם קבע איך מגדירים שטח לפי המצב הפיזי כאשר אני מזכיר שניגשנו



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עש"א 16112-10-25 לוי ואח' נ' שטיין

17 מאי 2026

1 לחלוקת זכויות לפי חלק יחסי ברכוש המשותף. נכנסנו להליך על 44.5% והדבר הזה חוזר אלינו כי  
 2 אם אנו נלך לפי השיטה הזו ב-1.27 זה משהו אחר, וכל המומחים מדברים על זה ז"א שהדבר השתנה  
 3 לרעתנו. אי אפשר ליהנות משני הקצוות. הכל לא רק כמותי במטר כמה כל אחד מקבל, האם מכילים  
 4 את המנגנון בצורה שווה. זה מה שנעשה כאן. אמרתי בקוריוז שלא היינו הולכים לפי החלק היחסי  
 5 בלי המדידה בפועל והבקשה להיתר היינו נפגעים לא ב-2.4 אלא במטר בחוסר. יש פה מצד אחד אי  
 6 אפשר לאכול את העוגה ולהשאירה שלמה.  
 7 אני מפנה לסעיף 58 לפסק הדין אומרת המפקחת (מצטט). אני מזכיר שאנחנו ב-4.4 חוזרים למטר  
 8 וחצי שהתחלנו איתו את ההליך הזה ב-2021.  
 9 אני מדבר על נושא הגינה מה שעשה המומחה והמומחה שייער אמרו כמה דברים, שיש דירות וכולם  
 10 צריכים לעלות קומה, יש לנו תוכנית ע/1 אפשר לבנות או אי אפשר לבנות. יש סעיף שאומר שמי  
 11 שקרוב לגג או לתצר אתה צריך לשלם. יש משמעות מבחינת השווי. החברה שהיו צריכים לעלות  
 12 קומה הם לא עלו קומה ולא מקבלים מרפסת ולכן יש 4 מאפיינים שונים. שבית המשפט אומר לי  
 13 למה אני מלין זו הנקודה. דירת גן אני אקח מקדמים ואשווה אותה לדירה בקומה השנייה, הם  
 14 מביאים בחשבון וזה מה שאומר המומחה קמין את זה שלא מקבלים מרפסות כמו אלה שעולים  
 15 קומה, איפה לוקחים בחשבון ששטח המעלית לא נהנים ממנו. כל הדברים האלה מגנים ביחד  
 16 ומביאים מקדם לכאורה שאפשר להתווכח. אף אחד לא אומר שזה שום דבר, בוודאי שזה שווי  
 17 השאלה איך מגלמים את זה. לא ראיתי בפסק הדין חוץ מה-0.25 אלא להיפך והדבר היחידי שראינו  
 18 לגבי ה-0.25. יש לנו מרפסות קדמיות 12.2 ויש לנו מרפסות 7. יש לנו שתי דירות בקומת הגן דירה  
 19 עורפית והיו אמורים לקבל 7 מ' מרפסת. שתי הדירות אם לא נאחד אותם זכאיות ל-12.2 פלוס 7.  
 20 לכן הדבר הזה לא מגולם. אני חוזר לנקודה שזה לא הדיפרנציה הנכונה. כל מה שנאמר לאורך כל  
 21 הדרך בית המשפט לא רואה היכן היה צריך להפחית משטח החצר 7 מ' שמילא צריכים לקבל א  
 22 המרפסת, זאת שעה שהמפקח הפחיתה 12.2.  
 23 לאורך כל הערעור כתבנו שבית המשפט והמפקחת ממנה מומחה מטעמה צריך להיות בפסק הדין  
 24 אמירה נורמטיבית ועובדתית. אין שום דבר שנאמר בפסק הדין אם עשו חסד או לא, לאורך כל  
 25 האירוע למה מתערבים ולמה לא מתערבים כי צריך לתת מעמד למומחה. לאורך כל הדרך כתבנו  
 26 ואת זה או מר המומחה שבשתי הסיטואציות גם עם המרתף וגם בלי המרתף הם קיבלו ביתר.

**ב"כ המשיב:**

לא חסכו 3 מ' וגם לא כתוב חברי ממציא ערעור מחדש.

ב"כ המערערים:

32 אף אחד לא ממציא שום דבר והכל נאמר וסמכנו על אילנות גבוהים על מומחה בעל שם עולמי, האם  
 33 כל ה"טעויות" נעשו או לא נעשו, איש עובד בעיריית ת"א גם אם יש טעות במקדמים שלא הביא  
 34 בחשבון וטעה, ההלכות קובעות שגם אם יש טעות בתום לב של המומחה גם אז בית המשפט לא



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עש"א 16112-10-25 לוי ואח' נ' שטיין

17 מאי 2026

1 מתערב בחוות דעת מומחה. חוות הדעת המומחה של בית המשפט אומרת שמגיע לי 0.1 לכן כל  
2 הטענה שהייתי צריך לעשות חישוב מופרכת.  
3 בנושא הסיפור של הגינה 0.2 או 0.25 לא בשביל זה באנו לפה. אבל צריך לתת את הדעת אם לכאורה  
4 המפקחת שמסתמכת או חשבת שראוי להסתמך על חוות דעתו של זעירה, שאומר בחקירתו שלא  
5 הגיש חוות דעת שמאית, לא ראיתי שום הנמקה למה חוות דעת של שייער בסדר. עכשיו יודעים מה  
6 המשקל שמנמקים או לא. יש פסק דין כמו שהוא לא יכול לעמוד. אפשר להגיד שמסתכלים שמישהו  
7 חושב שזה תוצאה הוגנת והיא לא הוגנת עם כל הכבוד. גם אם לקחו שטח גינה בניין עורפי שאף  
8 אחד לא משתמש בו ולא מטפח לקחו אותו אליהם אף אחד לא מקטין את זה ולא אמר שזה לא בר  
9 איזון. שקלנו את הכל על כפות מאזניים. אנחנו נשארים עם העובדות והמספרים של חוות הדעת.

10 הבאנו בחשבון את ה-3 מ', דיברתי על ההפחתה שי שלנו בהקשר של הקומה 2.4 דיברנו שקיבלה  
11 2.4 יותר. המרפסת האחורית לא לקחו אותה בחשבון. אומר חברי וגם בית המשפט מעיר שאולי  
12 צריך לעשות חשבון מלמעלה וזה לא נכון. ה-4.4 שנתנו לאותו אדון שלקחו ממנו, לא יכול להיות  
13 שהוא יקבל ביחס לדירה לקבוצת השווים שלו עוד 3 מ' ולהגיד שזה מלמעלה. לקחו את גרעין  
14 הקומה ואמרו שבקומה הזו לא יכולים להתאחד ניקח את גרין הקומה נחלק בחלק יחסי, כמו  
15 שאמרתי שאם ניקח את החלק היחסי המצב יהיה פחות טוב אבל האדון רצה מדידה. בנקודה  
16 שאמורים לקחת מהרכוש המשותף זה לא נכון. הוא קיבל יותר 2.9. יש 7 מ' שנולדו עם התעלמות  
17 מהרבה פרמטרים שצריך לקחתם בחשבון.

### בית המשפט:

19  
20  
21 יפנו המערערים למקום שהוא טוען במסגרת הערעור במקום שעורך תחשיב במסגרתו מביא לידי  
22 ביטוי את כל הכשלים אחד לאחד. בפרט יראה איפה בתחשיב הזה יש ביטוי ל-3 מ' שהוא טוען  
23 איפה יש ביטוי שלא נוכח 7 מ' בגין המרפסות משטח הגינה.

24  
25 ב"כ המערערים אני משיב בסעיף 37 יש התייחסות לגבי הנושא של 2.9 ביחס לדירת התמורה.

### בית השפט:

26  
27  
28 יש פה הפנייה לניכוי בגין הפער מול המערערת 3, בית המשפט שאל איפה יש ביטוי לקיוזו שהיה  
29 צריך לעשות בגין ה-3 מ' בתחשיב.

30  
31 ב"כ המערערים אני משיב לסעיף ג/2 – אני מפרט לאורך כל הערעור את הכשלים מפסק הדין. אני  
32 מזכיר שבפסק הדין נושא המרפסות של הדירה העורפית אין שום אמירה.

33  
34



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עש"א 16112-10-25 לוי ואח' נ' שטיין

17 מאי 2026

### בית המשפט:

איפה אתה טוען על המרפסת שלא ניכו את המרפסת מהגינה.

### ב"כ המערערים:

פסק הדין יש שלושה פרמטרים והפרמטר השני מדבר על המרפסות. ואומר שאין שום פגיעה בנושא המרפסות.

### בית המשפט:

איפה אתה אומר ששטח הגינה היה צריך להיות פחות 12 פחות 7.

### ב"כ המערערים:

המומחה אומר.

### בית המשפט:

איפה אתה טוען על הגינה שהיו צריכים להוריד עוד 7 מ'.

### ב"כ המערערים:

אני טוען שחוות דעת המומחה שמינתה המפקחת אין שום אמירה שצריך לסטות ממנה. אומר המומחה שהם קיבלו ביתר לאחר שבתן את כל האיזונים.

### בית המשפט:

איפה אתה טוען את זה פה.

### ב"כ המערערים:

אני יודע שכל הטענות כאן. אני אומר את הדברים בצורה פשוטה. בית המשפט חושב שחוו דעת המומחה לא טובה בסדר, בשורה תחתונה מנסים להיות פרקטיים ולהגיד מה החוסרים שיש. מהיכרותי אני יודע שהדברים צריכים להיות הוגנים, ו-17 מ' זה לא הוגן. אני יודע שאין שום מספר באף חוות דעת שיש כאן למספר 645. עם כל הכבוד למפקחת אף אחד לא אמר את זה. הם מדברים על 2.5 מיליון, ובאותה נשימה לפסול את הפרוייקט. יש לנו חוות דעת שהיא לא שמאית, אני צריך לבוא ולעשות את העבודה של המומחה?

יש בכל מקרה בחוות הדעת שני חלופות אחת לפי הנושא היחסי ואחד לפי הנושא האקטיבי. אין על הנושא האקטיבי שזה מה שנעשה כאן וזה מהש ביקוש בחוות הדעת המשלימה. חוות הדעת מתייחסת לשתי חלופות אחת עם המרתף ואחת בלי המרתף. יש מצב שיש 19 מ' שצריך לפצות שלא



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עש"א 16112-10-25 לוי ואח' נ' שטיין

17 מאי 2026

1 רשומות בפנקס ואמרו שזה מה שיש, אי אפשר להגיד לאנשים שזה מצב מ-1961 שהיה עוזר במאי  
2 שהגיש בקשה לספח את החלק הזה ולהגיד להם שזה לא רלוונטי. אם היו רוצים להגיד שלוקחים  
3 את הממצב עם זה היינו נשארים, אבל בדקו את כולם וזה המצב חלק אינטגרלי מ-1961.  
4

### ב"כ המשיב:

5 הערעור שהוגש הינו בחוסר תום לב ומתוך כוונה לנסות להטעות את ערכאת הערעור מתוך תקווה  
6 שהערעור לא יגיע למושב שאליו הגיע כי אז יהיה מורקם להוליד שולל את ערכאת הערעור.  
7 הסעד בערעור הוא כבר בפתח הערעור וכך בהמשך "לבטל את החיוב הכספי שנפסק למערערים 1,2)  
8 אין קשר בין זה לבין הטענה בערעור כאילו המשיב צריך לתת כספים למערערת 3. אין טענה בערעור  
9 שבאה ואומרת ששטיין צריכים לפצות את פרידמן. הטענה בערעור שצריך לבטל את החיוב הכספי  
10 של המערערים 1,2 כלפי 2 המשיב, בגלל שטיין על פי הנטען בערעור צריכים לתת כספים פרידמן 0-  
11 מערערת 3 זה לא הולך ואי אפשר לחבר חס וקר ביחד. החיוב של מערערים 1,2 עומד בפני עצמו.  
12 אם רצתה המערערת 3 לקבל פיצוי מהמשיב היה צריך לעתור לענין הזה ואין עתירה כזו.  
13

14 שנית, למה אמרתי חוסר תום לב מפני שכבי המפקחת שלוש פעמים מפנה לפסק דין של מותב נכבד  
15 זה ומדגישה לאורך עמודים בפסק הדין של המפקחת שמה שמנחה אותה פסק הדין של מותב זה  
16 בפסק דין ניסני. אני מפנה לסעיף 32 לפסק הדין מפנה לניסני וחוזרת המפקחת על הקביעה שמדובר  
17 במהותית ולא כלכלית. הערעור שמבין שזה מה שעשתה המפקחת מעז המערער לכתוב על גבי  
18 עמודים שכאילו המפקחת עשתה שיקול כלכלי. מה שעשתה המפקחת עשתה חסד עצום עם  
19 המערערים כי הגיעה לנקודה התחתונה שבה הגיעה למסקנה שאין שיוויון כמותי מהותי ואז מציבה  
20 לעצמה המפקחת האם בשלב הזה מחזירה אצת המערערים לנקודת התחלה לתכנון הבניה  
21 ולתפיסתנו חשבנו שכך יעשה אבל המפקחת אמרה שאין לה מטרים לתת למשיב ולכן עושה טובה  
22 גדולה למערערים ומקדמת את הפרוייקט ושיפצו בכסף בגין אום מטרים לפי שווי שקבע קמיל  
23 למ"ר. בשלב הזה כמו שאמר המותב הנכבד הזה היו צריכים המערערים לחבק את ספק הדין ולרוץ  
24 לשלם. אותם מערערים שהגישו שמונה בקשות שמאוד דחוף שתוציא את פסק הדין תחת ידה כי  
25 נגרם נזק עצום מזה שלא מתחיל הפרוייקט, עד עצם היום הזה לא התחילו ואל שמו אבן בפרוייקט  
26 הזה כדי לדון בערעור שמחייב אותם לשלם 650 אלף ש"ח במקום שיבטלו את הפרוייקט. יותר מזה  
27 מלכתחילה הסיפור הזה כך טענו, וגם השמאי זעירה מטעם המשיב טען שלא היה צריך לבוא לידי  
28 דיון, אין היתר לבניין להבדיל מהקביעה בדין שאפשר לדון בתמ"א 38 כאשר מדובר ב"בנייה שהוצא  
29 לה היתר", לבניין עצמו אין היתר, אי אפשר היה לדון בכלל בקביעה שנוגעת לתמ"א כאשר אין  
30 היתר לבנין עצמו. גם בזה עשתה המפקחת שירות עצום למערערים וקידמה את העניין.  
31 ציטטנו בתשובה לערעור את פסק הדין של מותב נכבד זה 69355-06-23, נועם ניר נ' דוד נאור ששם  
32 קובע מותב הנכבד שלא מתערבים בקביעות עובדתיות של כבי המפקחת. המפקחת מסבירה פסק  
33 הדין שלה שהלכה על פי שמאים מכריעים שהצגנו לה את כולם וחקרנו את קמיל עליהם, ולאור  
34



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עש"א 16112-10-25 לוי ואח' נ' שטיין

17 מאי 2026

1 הקביעות של השמאים המכריעים מעדיפה את זעירה מטעם המשיב עם ה-0.25 מקדם על פני קמיל  
2 עם ה-0.2. העובדה הזו ביחד עם קביעה של מותב נכבד זה עדיין נמצאים בערעור שב"כ המערערים  
3 טוען בעניין עובדות כאשר מסביר למה המקפחת היתה צריכה לאמץ את חוות הדעת של קמיל. זה  
4 עלה בדיון בפני המפקחת כ אשר גם המערערים וגם קמיל הודו בקשרי עבודה שיש לעזרא לוי עם  
5 קמיל. בניגוד להנחה המקלה של המותב הנכבד כאילו עשה עבודה רשלנית לא מדובר ברשלנות  
6 לאורך כל הדרך מדובר במשהו מאוד מכוון מצידו של קמיל ולא מדובר ב-0.2 או 0.25. אין לזה אח  
7 רע. כל הקביעות של קמין לא מדובר ברשלנות של אחד מעובדי משרדו, מדובר בחוות דעת מטעם.  
8 כבי המפקחת חסה על שמו של קמין והסתפקה בהאמירה שראתה את ההכרעות של השמאים  
9 המכריעים, ראיתי את זעירה נחקר ואני מחליטה לאמץ את זעירה ומכאן עד לערעור? כאשר אמרו  
10 המערערים לאור תשובת הערעור שאין תשובה לבסיס הערעור שלהם התחילו לייצר בשעה וחצי  
11 ערעור חדש. אין זכר בערעור המערערים לחישוב כלשהו. הענין של 7 מ' מרפסת שלא הופחת לא  
12 נזכר בערעור, קל וחומר מה המשמעות הכספית של אום 7 מ'. כך לגבי ה-3 מ'. מה מצפים המערערים  
13 שיבת המפשט ייקח דף ועט ויעשה במקומם את העבודה. נראה לי שקיבלו רוח גבי שכבי המפקחת  
14 חיובה אותם ב-15 אלף ש"ח עם כל ההליך שהתנהל אצל המפקחת. הם משוכנעים שישחק להם מזלם  
15 גם בפני בית המשפט זה. הם צריכים לשלם 650 אלף ש"ח לזוג הקשישים האלה, זה לא מכסה את  
16 ההוצאות שלהם ועדין מתבצרים ומבזבזים את הזמן. המותב הנכבד יחזיר למפקחת שנים של  
17 פרויקט דחוף. הגישו שמונה בקשות למפקחת. כבי המפקחת הנחתה את עצמה בהתאם להנחיות  
18 של מותב זה בפסק דין סני וכל הערבוב שמנסים המערערים כאן לערבב את המותב הזה לא יצלח  
19 כי המדידה נותנת בדיוק את תוצאת הרישום ולא שונה ממנה. להגיד את האמירה הלא נכונה ולחזור  
20 עליה כל פעם כאילו המשיב התנגד למדידה לא נכונת עובדתית לא היה ולא נברא. גם אם ב"כ  
21 המערערים יחזור על האמירה הזו. בענין דירת התמורה למשיב היא 71.5 מ"ר כולל מרפסת שמש.  
22 דירת התמורה של דירת הגן היא 73.2 קומת מרתף, ועוד קומת קרקע 72.7 לפי מקדם של 0.5 נותן  
23 109.3 שטח אחרי המקדם. כלומר, דירת הגן הא 60% ודירת שטיין המשיב היא 40%. המפקחת  
24 משווה למצב שלפני התמורה מצב קים, ועושה את הבדיקה בשני מצבים אחד לפי הרישום ואז יש  
25 83 מ"ר לדירת הגן מול 61 מ"ר של שטיין, כלומר 58% מול 42%. גם לפי המדידה היום מגיעים  
26 לאותם אחוזים כי דירת הגן היא 112 מ"ר ודירת שטיין 80 מ"ר כלומר שוב 58% מול 42% לכן  
27 השוויון לא נשמר ולכן חסרים מטרים ואותם מטרים הם 4.4 מ"ר כדי להשלים לאחוזים שיש  
28 לשטיין נכון להיום גם לפי רישום וגם לפי מדידה.

29

30 לשאלת בי המשפט אם מפחיתים מדיר התמורה של לוי קרי, דירת הגן א ה-3 מטרים שנוצרים  
31 כפועלת יוצא מהאיחוד של שתי הדירות לא משנה את המשווה של ה-3 מ'.  
32  
33  
34



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עש"א 16112-10-25 לוי ואח' נ' שטיין

17 מאי 2026

### ב"כ המשיב:

- 1 לא נוצר חסכון של 3 מטרים למה לא נוצר בכלל חסכון. בניגוד לטענת קמין כתב מרחוק את חוות  
2 הדעת ולא נכנס לדירות, בניגוד לטענת קמין ובניגוד למה שאמר ב"כ המערערים אין שם מסתורי  
3 כביסה ז"א אין חסכון. קמין לקח בחשבון כאילו קיימים מסתורי כביסה בגין ואז חסך 1.5 מכל  
4 דירת גן. מה שחסר לנו התחשיב אפילו לעניין המטרים שלא חסרים כי לא אוחדו דירות הגן וחסכו  
5 מטרים. אותם 3 מטרים כמו שאמר בית השפט צריך להתחלק בין כולם. מה אמרו ששטיין ודירת  
6 הגן יקבלו אותו דבר. היא מקבלת 71.5. מה שעשה עזרא לוי לקח את כל השטחים שנוצרים בעקבות  
7 התמ"א וסיפח אותם לעצמו. הוא אמר שיכול לקבל חצר 140 מ"ר ועוד 50 מ"ר בדירה, ואת זה אני  
8 שם בדירות הגן. אני מפנה לסעיף 77 לפסק הדין, שטיין עוברים ממצב של 80 מ"ר למצב של 71.  
9 מ"ר כלומר מפסידים לעומת דירת הגן עוברת מצב של 112 מ"ר (סעיף 76) למצב של 109.3 (סעיף  
10 78), כלומר דירת הגן מפסידה רק 2.7 מ"ר אקווילנטי. אם מסתכלים לא אקווילנטי דירת הגן  
11 מקבלת 34 מ"ר וגם גינה של 103 מ"ר ושטיין מקבל מרפסת של 7 מ"ר. יש פה פערים עצומים הוא  
12 לקח את השטחים שנוצרו לכל הבניין והוסיף לדירת הגן.  
13  
14 לגבי החצר לדירת הגן יש חצר של 103 מ"ר מגיעה לה מרפסת של 12.2. דירת הגן מידיעה שיפוטית  
15 שווה הרבה יותר מדירה רגילה בבניין. קל וחומר ברחוב הירקון בלב תל אביב. בגלל שכבי המפקחת  
16 בצדק וא בדקה שווי כלכלי אלא רק כמותי מהותי, המפקחת השוותה את המטרים העודפים, כלומר  
17 כמה מקבל עזרא מול דירת הגן וכמה מקבלים שטיין בדירה המפסידה. אם היתה נכנסת לכל מטר  
18 כמה יקבל עזרא בדירת גן בתל אביב ברחוב הירקון. הוא מקבל מטרים ששווים הרבה יותר. בניגוד  
19 לקמין שלא ביקר שם הגינה היא עורפית. מה שקמין אומר שיש רעש לגינה שנמצאת בחזית רחוב  
20 הירקון. מה לעשות שהדירה היא עורפית לגן דירה של 100 מ"ר ברחוב הירקון עם כל השקט, אתה  
21 נמצא בדירת גן. היו צריכים לחבק את פסק הדין הזה בגלל שלא עשו אי אפשר שמה שלא נעשה  
22 אצל המפקחת יעשו כאן. בתחילת הדרך בית המשפט הסביר איך בית השפט בלי לקבוע מסמרות  
23 רואה את הדברים, ובמשך שעה וחצי ניסו לערבב את המותב הנכבד.  
24  
25 לעניין כאילו המפקחת לא התחשבה בזה שיש איחוד של שתי הדירות. נניח ששני אנשים צריכים  
26 לקבל 4 משולשים של פיצה ובמקום 4 הם יקבלו שישה, מה זה משנה שאחד מוכן לוותר הראשון  
27 יקבל 4 והשני יקבל 2 בסך הכל הם מקבלים שש במקום 4. מה שקורה כאן ההפרש לעניין דירת.  
28 הפרורים כתובים בסעיף 21 לפסק הדין וכאשר בבלט מעיזים להטעות המערערים את המותב הזה  
29 כאשר הם כותבים שחוסכים פירוים בגלל ביטול מסתורי כביסה. אין שם מסתורי כביסה וזה  
30 ניסיון לזרות חול למותב הנכבד.  
31 הפרש לעניין דירת הגן מאוד משמעותי ואפילו היו נחסכים פירוים אותם פירוים היו צריכים  
32 להתחלק אצל כל שמונה הדירות. אי אפשר לקחת את המטרים ולהגיד שאני יצרתי שתי דירות  
33 לאחת. אותו פער קיים בכל הדירות ואותם 3 מ' חסכתי לכולם אם היה פער ואין כזה.  
34



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עש"א 16112-10-25 לוי ואח' נ' שטיין

17 מאי 2026

1 בענין שטחי הדירות המרפסות בדירת שטיין ובכל הדירות הם חלק מהדירה. המרפסות הם חלק  
2 מהדירה בכל הדירות, כך נבנה הבנין כחלק מהבנין והדירות מלכתחילה זה המרפסות. המרפסות  
3 נמצאות בתוך הדירות לא מדובר במרפסות חיצוניות שהתווספו במהלך השנים אלא במרפסות  
4 פנימיות שקיימות בתוך הדירות מהרגע שנבנה בניין. שיטת הרישום בטאבו בעבר היתה שלא לרשום  
5 את המרפסות בטאבו אבל הם כן מסומנות בתשריט הבית המשותף. לעומת זאת המרתף הוא שטח  
6 ציבורי משותף ומדובר במקלט של הבית המשותף בעלי דירת הגן השתלטו עליו ורוצים לקבל זכויות  
7 בזכות זה שהשתלטו עליו. העניין שגם להשתלט על המקלט של הבניין שהוא רכוש משותף מרתף  
8 וגם לטעון היום לזכויות בזכות ההשתלטות על קניין שלא שייך למערערים בפרוש רצחת וגם ירשת.  
9 המערערים קיבלו פסק דין מצוין שכבי' המפקחת עשתה אתם חסד והיו צריכים לברך עליו לרוץ  
10 לשלם ולצאת לדרך.

11

12

### בית המשפט:

13

14 בית המשפט סבור שגם אם יש קביעות כאלה ואחרות לטובת המערערים יש שגיאות שהם גם  
15 לרעתם ולכן בשורה תחתונה פסק הדין נכון. אם יהיו תזוזות מכאן יהיו גם תזוזות לכאן אבל שורה  
16 התחתונה לא תשתנה. גם אם הייתי מקבלת את הטענה שלמול המערערת 3 קיבל המערער עודף  
17 הרי שהעודף הזה משמש את המערערים שמדברים אל מול דירת הגן. נקודת המוצא אל מול דירת  
18 הגן שהוא מקבל את העודפים ואז הוא נפגע פחות.

19

20

### ב"כ המערערים:

21

22 שמעתי באריכות את דברי חברי ואת בית המשפט גם שאמר שמונה פעמים שהגשנו שמונה פעמים  
23 וזה לא קרה. אתחיל מהסוף אפשר להגיד עד מחר שאפשר להזיז מפה ומשם וכו', אין ערעור שכנגד.  
24 יש ערעור אחד והערעור משיג על פסק הדין על התוצאה הפשוטה שקבעה שחייבו את המערערים  
25 1,2 לשלם סכום כסף. אפשר "להתווכח" עד מחר האם האיוונים בין קבוצה מסוימת בבנין לאחרים,  
26 אבל בשורה תחתונה לא שמעתי שום תשובה שבמצב אחד ועל זה אין חלוקת שהם מקבלים 2.9  
27 יחס לקומת פרידמן עדיין שומעים טיעון שזה לא משנה זה הם ולא הם. אין מצג שזה נהנה וזה חסר  
28 ההיפך יש חסר וחסר. בשורה תחתונה אין וויכוח שהבסיס של המונה הוא אותו מונה לאורך כל  
29 הדרך בפסק הדין. אני מפנה לסעיף 22 מסביר שהסטייה שלא מתייחסת לאיחוד הדירות אין לזה  
30 ביטוי... (מצטט) זה בדיוק הטעות גם במונה וגם במכנה. אם לוקחים את שטח דירת הגן שגדל ב-  
31 3 מ', אומר המומחה שאם מאחדים חסכנו 3 מ', מה שציטט חברי זה ציטוט של המומחה שלו  
32 זעירה.

33

34

### ב"כ המשיבים:

35

36

המומחה שלי מתייחסת לדירות הגבוהות ששם אין דירות גן.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עש"א 16112-10-25 לוי ואח' נ' שטיין

17 מאי 2026

### ב"כ המערערים:

1  
2  
3 אומר המומחה קמין בחוות דעתו הראשונה והמשלימה שאם יש איחוד בדירות אין לנו שני ממדים,  
4 גרעין הקומה משתנה. אם הגרעין הקומתי רחב יותר כי יש שתי דירות אין לנו כי חסכנו. אני מדבר  
5 על הבסיס ההשוואתי של המכנה של חלוקת הזכויות. אם באה מפקחת לך י דירת גן איקס מטר,  
6 כאשר שתי הדירות ביחד לא אומר שעבר מפה לשם כי ההשוואה של 4.4 מ"ר היא הפחתה אחרי  
7 שגילמה את כל המקדמים שהביאה בחשבון את הכל. לכן זה 4.4 בלי קשר.

### לאחר הפסקה

### ב"כ המערערים:

8  
9  
10  
11  
12 שמענו את הערות בית המשפט ואנו נמשוך את הערעור. אני חושב שהיה מקום לכל הפחות להחזיר  
13 את התיק למטה, אבל אנו נחזור בנו מהערעור. מבחינת ההוצאות אנמק. בסופו של דבר שאדם מגיש  
14 ערעור על החלטה שיפוטית הוא נסמך על מה שיש בפסק הדין. יכול להיות שחברי צודק אבל בסוף  
15 מה שמונח זה ערכאת פסק הדין ודרך המלך להחזיר למטה כדי לשמוע מה נותן פסק הדין חושב  
16 למה הגיע לאותה התוצאה ואנחנו מנינו כמה חוסרים. כאשר כל אחד מהמערערים העלו שאלות  
17 והתלבטנו. שמעתי את הערת בית השפט ואבקש שיהיה ביטוי בהוצאות כי אי אפשר להגיד שלא  
18 היה בסיס. ראינו שהיה חוסר במטרים ולערעור לא היה סרק.

### בי"כ המשיבים:

19  
20  
21 המערערים הגישו ערעור סרק בחוסר תום לב קיצוני, מותב הנכבד אמר בחילת הדיון מבלי לקבוע  
22 מסמרות מה הוא סבור בעניין סיכויי הערעור ועדין אפשר לבי"כ המערערים לטעון אלא שאת הזכות  
23 הזו אבד ב"כ המערערים בחוסר תום לב. אתן דוגמה סעיף 62 לפסק הדין מדבר על זה שלדירת  
24 המשיב יש עודף של בין 2.4 ל-2.9 מ"ר בהשוואה ל דירת המערערת 3. סעיף 70 לפסק הדין אומר  
25 המשיב מפסיד 1.4 מ"ר בהשוואה לדירת המערערת 3. ההפרש בין השניים הוא 1 מ"ר כאשר  
26 ההתחשבות צריכה להיעשות מול המערערת 3 ואין עתירה כזו בערעור. כאשר כבי המפקחת כותבת  
27 ש-1. מ"ר מדובר בפער זניח ועדיין אנו נמצאים 2.5 שעות בפני המותב הנכבד כאשר חברי חזר שוב  
28 ושוב על הטענה בהכל הנוע ל-2.4 מ"ר פער מול דירת המערערת 3 למרות שהדברים הוסברו לו  
29 בסבלנות ובאריכות על ידי המותב הנכבד. צריך הרבה עזות מצח לבוא בשעה 18.00 דיון שהתחיל  
30 בשעה 15.30 ולבקש להפחית את התוצאות שהמערערים צריכים לשלם למשיב. מדובר בזוג שהגיש  
31 תשובה לערעור בשבילכם שכר טרחה נכבד, שניהם ישבו מתחילת הדיון והם כמעט בני 80 ועוברים  
32 דיון ארוך שעשתה חסד עם המערערים ותייבה אותם ב-15 אלף ₪ שלא מכסים את ההוצאות של  
33 קמיל וזעירה ושמאי נוסף מטעם המשיב ושכר טרחת עו"ד ועכשיו אחרי ערעור סרק לבקש לצמצם  
34 את ההוצאות. אבקש שהמערערים יחויבו בהוצאות לטובת המשיב על בזבוז הזמן המשבע ועל



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עש"א 16112-10-25 לוי ואח' נ' שטיין

17 מאי 2026

1 החזרה שוב ושוב על אותם דברים שחזקה על ב"כ המערערים שהבין מה שהוסבר לו מהרגע  
2 הראשון. הנה שעתים וחצי לקח שהאסימון יפול.

3 ב"כ המערערים:  
4 בניגוד למה ששמענו כאן אין לזה שום בסיס. בהליך שהתנהל בפני קמא כל הטענות שלו הארוכות  
5 של המשיב לגבי המגרש הטרפזי והכיוונים והתכנון הלקוי של הבנייה ירדנו מזה אחרי שהוצאנו  
6 עשרות אלפים של הוצאות ואז הוסכם להישאר אחרי ששקלנו אחרי ערר ועתירה מינהלית הוסכם  
7 על ידי חברי לרדת ועכשיו הוא מבקש להיבנות על זה. חבל שהטענות האלה נשמעו. לגבי הטענות  
8 ששמענו הטענות כמובן שאין שום בסיס. כמו שבית השפט אמר היה צריך לחורי דמטר פה ומטר  
9 שם, אבל אי אפשר להגיד שיש חוסרים ואין בו הנמקות. לא אחזור על חוות דעת המומחה וכל מה  
10 שעשינו לפתח פזל ולראות תמונה גדולה ולהגיד אם זה הוגן או לא. אחרי שבית המשפט שמע קיבלנו  
11 ת המלצת בית המשפט.

12

13

14

15

### פסק דין

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

במסגרת הדיון בבית המשפט למערערים לחזור בהם מהערעור. הטעמים העומדים בבסיס המלצת  
משוקפים בפרוטוקול מפי. בשורת ההכרעה אציין רק כי הסברתי למערערים שגם ככל שיש ממש  
בחלק מטענותיהם והיה מקום להפחית מטרים מסוימים מדירת התמורה לדירת התמורה שניתנת  
לדירת גן אל מול דירת המשיב, הרי מאידך היה מקום להוסיף אחרים וכי בשורת ההכרעה גם, ככל  
שטעמי היו שונים, נוסף לא היתי מוצאת לשנות את פסק דינה של המפקחת. לכך יש להוסיף כי לא  
ניתן להתעלם מכך שפסק דינה של המפקחת מבוסס על ממצאים עובדתיים – ולעניין זה גם עימות  
של חוות הדעת והעדפתה על פני האחרת – מהווה ממצא עובדתי, אשר באלו לא תטה ערכאת  
הערעור להתערב.

המערערים לאחר ששקלו וקיבלו את ההמלצה וביקשו למשוך את הערעור – אשר על כן הערעור  
נדחה.

הצדדים טענו מזה ומזה לענין פסיקות ההוצאות, לאחר ששקלתי והנני מוצאת לחייב את המערערים  
בהוצאות על הצד הנמוך באופן שמביא לידי ביטוי את העובדה שהם קיבלו את המלצת בית המשפט  
וכן את העובדה שלא ניתן להתייחס לערעור כאל מופרך לחלוטין.

בנסיבות אלו, המערערים ישאו בהוצאות המשיבים בסך של 3,000 ₪.



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו**

עש"א 16112-10-25 לוי ואח' נ' שטיין

17 מאי 2026

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8

התשלום יבוצע על ידי המזכירות מתוך הערבוך שהופקד על ידי המערערים למשיבים על ידי בא כוחם. יתרת הפקדון תוחזר למערערים באמצעות בא כוחם.

ניתנה והודעה היום א' סיוון תשפ"ו, 17/05/2026 במעמד הנוכחים.

---

לימור ביבי, שופטת

- 9
- 10
- 11