



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1507/2021

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

לפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין
 אושרת ארפי מוראי

התובעים:

1. לוי עזרא, ת"ז 30535280
 2. לוי טל, ת"ז 25440843
 3. פרידמן יהודית ורדינה, ת"ז 54046073
 4. סטלקאל מירה, ת"ז 55457865
- באמצעות ב"כ: עו"ד כהן איתמר
 מנחם בגין 144, תל אביב
 טל': 036092221: פקס: 036092226
 דוא"ל: itamar@icohenlaw.com

נגד

הנתבע:

שטיין אורי, ת"ז 008986838
 באמצעות ב"כ: עו"ד בר און רענן
 רח' ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007
 טל': 0524232322: פקס: 036124444
 דוא"ל: office@bc-adv.com

פסק דין

1. תביעה שהגישו בעלים של דירות בבית משותף למתן צו המאשר ביצוע פרויקט תמ"א 38 מסוג הריסה ובניה מחדש של הבית המשותף תוך חיזוקו מפני רעידות אדמה, לנוכח סירוב הנתבע, בעלים של דירה אחרת בבית המשותף, לביצוע הפרויקט. בגדרה, עומדת להכרעה השאלה האם בהתאם להסכם שנחתם בין התובעים לבין חברה יזמית נפגע שוויון התמורות בהתייחס לדירת התמורה של הנתבע והסעד שבצד פגיעה זו.





מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1507/2021

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

העובדות הצריכות לעניין וההליך

2. עניינה של התביעה בבית משותף ברחוב הירקון 200 בתל אביב יפו, הרשום בפנקס הבתים המשותפים חלקה 11 בגוש 6901 (להלן - "הבית המשותף").
3. הבית המשותף מורכב ממבנה אחד בן 4 קומות וכולל 8 דירות.
4. התובעים הם בעלים של 7 דירות בבית המשותף (להלן - "התובעים").
5. הנתבע, אורי שטיין (להלן - "הנתבע"), הוא בעלים של דירה המצויה בקומה הראשונה (מעל קומת הקרקע) בבית המשותף, הרשומה בפנקס הבתים המשותפים תת חלקה 3.
6. ביום 5.12.2017 התקשרו התובעים עם חברת הירקון 200 תל אביב בע"מ (להלן - "החברה היזמית"), בהסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף מסוג הריסה ובניה מחדש (להלן - "ההסכם"), בהתאם להוראות סעיף 5א לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 (להלן - "חוק החיזוק").
7. בהתאם להסכם, הבית החדש שייבנה יהא בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל שתי קומות מרתף. כל בעל דירה בבית המשותף זכאי לדירת תמורה חדשה בקומה אחת מעל קומת הדירה הנוכחית תוך שמירה על כיווני האוויר הקיימים. דירת התמורה תכלול תוספת שטח עיקרי, הכולל מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) בשטח שבין 9 מ"ר לבין 12 מ"ר, מרפסת שמש בשטח של כ-12 מ"ר, חניה מקורה ומחסן. עוד בהתאם להסכם, התחייבה החברה היזמית לנצל מלוא זכויות הבניה לכל קומה, אשר מאפשרות בניית תכנית רחבה ככל הניתן לכל קומה כולל הקלות, מבלי אפשרות לנייד זכויות בניה מחוץ לפרויקט.
8. בכתב ההגנה עתר הנתבע לדחיית התביעה. לטענתו, התובעים (למעט התובעת 3) הם בני משפחה אחת ושותפים עסקיים, אשר התקשרו בהסכם מבלי שפנו לנתבע לקבל הסכמתו, אלא לאחר חתימתם על ההסכם, על מנת לעשוק הנתבע ולגזול קניינו בבית המשותף. זאת, משבהתאם להסכם דירת התמורה של הנתבע אינה





מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1507/2021

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

פרופורציונלית לדירות התמורה של התובעים ולרווח היזמי. כנטען, שטח דירת התמורה של הנתבע יהא קטן יותר משטח הדירה כיום, לרבות משהתכנית שצורפה לבקשה למתן היתר בניה הניחה באופן שגוי הימצא הבית המשותף ב"מגרש טרפזי", מבלי שנוצלו הקלות, באופן הגורע תוספת שטח לדירת התמורה של הנתבע, מקטין שטח המרפסת ופוגע בחלוקה התכנונית הפנימית בדירה. בתוך כך, כנטען, נהנית התובעת 3 מהטבות ניכרות בהסכם וכן מטובות הנאה לבר חוזיות. עוד כנטען, החברה היזמית אינה ראויה לבצע הפרויקט בבית המשותף משאינה בעלת הכישורים הדרושים לביצועו.

9. בכתב התשובה הכחישו התובעים הטענה כי לא הקדימו פניות לנתבע עובר לחתימת ההסכם. כנטען, חרף ניסיונות הידברות מקדימים עם הנתבע ובת זוגו עובר לחתימת התובעים על ההסכם ולאחריה, קודם להגשת התביעה דגן, סירב הנתבע להתקשר עם החברה היזמית בהסכם. עוד כנטען, יש לדחות טענת הנתבע לפגיעה בעקרון שוויון התמורות, משהנתבע הוא הדורש תמורה שאינה שוויונית. בנוסף, יש לדחות טענות הנתבע שעניינן בהיבט התכנוני משנדונו והוכרעו לפני מוסדות התכנון המוסמכים לכך, לרבות ערר שהגיש הנתבע, אשר נדחה על ידי ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה במחוז תל אביב.

10. ביום 12.5.2022 התקיימה לפניי ישיבת קדם משפט לבירור התביעה. משלא עלה בידי הצדדים לסיים המחלוקות בהסכמה, הוריתי מועדים להגשת ראיות על דרך של תצהירי עדות ראשית וחוות דעת מומחים.

11. התובעים הגישו תצהירי עדות ראשית של התובע 1 ושל האדריכל יצחק פיצו קדם, עורך הבקשה להיתר בניה, וכן חוות דעת מומחה, שמאי המקרקעין שגיא שער.

12. הנתבע הגיש תצהיר עדות ראשית של רות שטיין, בת זוגו של הנתבע, וכן חוות דעת מומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין, אלעד זעירא, וחוות דעת מומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין, עמית שטרר.





מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1507/2021

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

13. בפתח הישיבה לשמיעת הראיות מיום 27.11.2022, ניתן תוקף של החלטה להסכמה דיונית שבאה בין הצדדים, לפיה תיוותר לבירור ולהכרעה אך המחלוקת בשאלת הפגיעה בשוויון התמורות בהתייחס לדירת התמורה של הנתבע בהשוואה לתמורות התובעים בהתאם להסכם. בתוך כך, תיוותרנה בתיק אך חוות דעת המומחים מטעם הצדדים, שמאי המקרקעין שער מטעם התובעים והכלכלן ושמאי המקרקעין זעירא מטעם הנתבע, אשר ייחקרו על חוות דעתם. לאחר חקירות המומחים מטעם הצדדים, ימונה מומחה מטעם המפקחת על רישום מקרקעין, שמאי המקרקעין אריה קמיל (להלן - "המומחה קמיל"), ליתן חוות דעת בשאלה האם נפגע שוויון התמורות בהתייחס לדירת התמורה של הנתבע בהשוואה לתמורות הניתנות לבעלי הדירות האחרים בבית המשותף. הצדדים יהיו רשאים לחקור המומחה מטעם המפקחת על חוות הדעת, לאחריה יגישו כתבי סיכומים. עוד בהתאם להסכמה הדיונית, נשמרות לצדדים מלוא טענותיהם בהיבטים התכנוניים והרישויים אל מול מוסדות התכנון.

14. בישיבה שהתקיימה ביום 27.11.2022 נחקרו המומחים מטעם הצדדים.

15. ביום 8.2.2023 ניתנה חוות דעת המומחה קמיל.

16. ביום 15.3.2023 ניתן מענה המומחה קמיל לשאלות הבהרה מטעם התובעים.

17. לבקשת הנתבע, נחקר המומחה קמיל על חוות הדעת בישיבה שהתקיימה ביום 30.3.2023. בהחלטה בגמר הדיון, לנוכח עמדת המומחה לפיה לצורך מתן חוות דעת מדויקת נכון שתהא מדידה עדכנית המבוצעת על ידי מודד מוסמך, הוריתי למומחה לבצע המדידות הדרושות בבית המשותף באמצעות מודד מוסמך, וכן להוסיף ולהתייחס בחוות דעתו המשלימה לתמורות הניתנות לדירות האחרות בבית המשותף והאם נשמר שוויון התמורות בהתייחס לחלקן היחסי של דירות אלה ברכוש המשותף.

18. ביום 13.7.2023 ניתנה חוות דעתו המשלימה של המומחה קמיל, בהתאם להחלטה מיום 30.3.2023, לרבות לאחר מדידת הדירות על ידי המודד המוסמך, טל אלקלעי, מיום 20.6.2023.





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1507/2021

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

19. לבקשת הנתבע, נחקר המומחה קמיל על חוות דעתו המשלימה בישיבה נוספת שהתקיימה ביום 31.12.2023.

20. הצדדים הגישו כתבי הסיכומים. אביא להלן עיקרי טענותיהם.

עיקרי טענות הצדדים

21. לטענת התובעים, דין התביעה להתקבל. הנתבע לא עמד בנטל הרוכז לפתחו להוכיח פגיעה בשוויון התמורות ביחס לדירת התמורה שהוא זכאי לה בהתאם להסכם, משהוכח כי הנתבע מתנה הסכמתו לחתימה על ההסכם במתן גמול ייחודי, העולה כדי תמורה עודפת. רוב בעלי הדירות בבית המשותף הם בני משפחה אחת, אשר ביקשו לנצל התכנון בצורה אופטימלית במסגרת ביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף ולאחד דירותיהם. כבר מראשית הדרך, סירב הנתבע לשתף פעולה בשל טענתו להפחתה של 1.4 מ"ר בדירת התמורה החדשה, כנתמך בכתב התנגדותו לבקשה להיתר בניה. אך בהמשכם של דברים, הוסיף טעמי התנגדות נוספים שעניינם תכנון הפרויקט כולו והאפשרות לנצל הקלות, תכנון לקוי של דירתו, גודל המרפסות והעדר שוויון בתמורות שמקבל הנתבע ביחס לבעלי דירות אחרים בבית המשותף. חרף ניסיונות רבים להיענות לדרישות הנתבע בקשר עם תכנון דירתו ותכנון הפרויקט, עמד הנתבע על התנגדותו לפרויקט. בהתאם להסכמה הדיונית, לצורך הכרעה בתביעה דנן נותרה אך שאלת הפגיעה בשוויון התמורות. בהתאם לחוות דעת המומחה קמיל, לרבות במענה לשאלות הבהרה, קיבל הנתבע תמורה ביתר בסך של 11,186 ש"ח. ניסיונות הנתבע לקעקע חוות הדעת לא צלחו, משלא נפל כל פגם בחוות דעת המומחה פרי שיקול דעתו המקצועי. בתוך כך, בהתייחס לדירת התמורה של הנתבע ולדירת התמורה של השכן הצמוד לו באותה קומה, הרי שנשמרת היחסיות ביניהן כפי המצב כיום. לכל היותר, הנתבע הוא שמקבל תמורה ביתר בהתאם למדידת מודד מוסמך מטעם המומחה קמיל, ולאחר שהנתבע נמנע מהבאת מדידה מטעמו באופן הפועל לחובתו. בהתייחס לדירת התמורה של בעלי דירות הקרקע, הנתבעות במפלס הקרקע בתוספת גינה, הרי שאין דין דירת תמורה בדירת הקרקע לדירת





מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1507/2021

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

תמורה בקומה השניה, בשים לב כי לעולם לא יהא שוויון מוחלט בין בעלי הדירות בבית המשותף, משלכתחילה קיים חוסר שוויון בין הדירות בהתייחס למאפייניהן ולגודלן. בהלימה, באיזון הנדרש בין בעלי הדירות בבית המשותף, אין להתייחס להוספת שטח גינה בשטח גדול יותר לעומת שטח מרפסת שהוסף לדירת הנתבע כחוסר שוויון.

עוד כנטען, יש לדחות טענת הנתבע לפיה הוא זכאי לפיצוי כספי בשל הקטנת שטח המרפסת בדירת התמורה, משמקומה של טענה זו להתברר בגדרי תביעה כספית לפי סעיף 6 לחוק החיזוק. למעלה מן הצורך, לגופם של דברים, מגבלות תכנוניות חייבו הקטנת המרפסת ולבקשתו המפורשת של הנתבע שונתה התוכנית כך שחלף מרפסת צרה בשטח של כ-12 מ"ר תבוא מרפסת רחבה וקטנה יותר בדירת התמורה של הנתבע, כעולה אף מהחלטת ועדת הערר בבקשת הנתבע להוספת מרפסת נוספת לדירתו בשטח של כ-3 מ"ר. מכל מקום, אין המדובר בסטייה ואף אם היתה כזו היא זניחה ואינה מזכה בפיצוי בהתאם להסכם.

בסיכומם של דברים, טענו התובעים כי יש לדחות טענות הנתבע בהינתן התכלית הלאומית בחיזוק הבית המשותף מפני רעידות אדמה, משלא הוכחה פגיעה מהותית בנתבע, ומשאף אם הייתה מתקבלת טענת הנתבע לחוסר שוויון מהותי, אין בכך כדי לשלול ביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף בהתאם להסכם. התנהלות הנתבע, העומד על התנגדותו הנחרצת לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף אלא אם יקבל פיצוי כספי מופרך וחסר בסיס בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח, עולה אף כדי חוסר תום לב. בעטיים של כל אלה, עתרו התובעים להורות קבלת התביעה וחייב הנתבע בתשלום הוצאות משפט ריאליות.

22. לטענת הנתבע, דין התביעה להידחות. הנתבע אינו מתנגד לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף, אלא לביצוע פרויקט כאמור בהתאם להסכם העולה כדי פגיעה מהותית בזכויותיו. התובעים בחרו להסתיר בכוונת מכוון היותם בני משפחה ושותפים עסקיים בפרויקט עצמו, בבחינת ישות אחת אשר חלקיה חברו על מנת לעשוק הנתבע. בהתאם לחוות דעת המומחה מטעם הנתבע, נפגע עקרון שוויון התמורות הנבחן על פי תוספת שטח והטבות הניתנות לדירות האחרות בבית





מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1507/2021

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

המשותף, ביחס לדירת התמורה של הנתבע. בניגוד להסכם הקובע מנגנון תמורות הכולל הגדלת שטח הדירות בבית המשותף, עתיד הנתבע לקבל דירת תמורה בשטח של 71 מ"ר, הקטן משטח דירתו כיום העומד על 80 מ"ר. בעוד שטח דירת הנתבע קטן, דירות הקרקע מקבלות תוספת שטחים וגינה משמעותית. בתוך כך, שטח דירת התובע 1 יעמוד על 146 מ"ר בתוספת גינה בשטח של כ-100 מ"ר, בעוד הנתבע יפסיד כ-12 מ"ר משטח דירתו.

אשר לחוות דעת המומחה קמיל, הרי שבתחילה המומחה כלל לא בדק התמורות הניתנות ליתר הדירות בבית המשותף, כנדרש בהתאם להחלטה מושא ההסכמה הדיונית, אלא ביצע אך השוואה בין דירת התמורה של הנתבע לבין דירת התמורה של השכן בקומתו בבית המשותף (התובעת 3). המומחה קמיל אף ביכר שלא לבקר בבית המשותף ואישר כי קביעותיו אינן נסמכות על מדידה, חרף הוראות ההסכם בדבר ביצוע מדידה של הדירות על ידי מודד מוסמך. אך בחוות דעתו המשלימה, אשר ניתנה בהתאם להחלטת המפקחת בגמר הישיבה שהתקיימה לחקירתו, נדרש המומחה קמיל להשוואה בין כלל התמורות הניתנות לדירות בבית המשותף. זאת, תוך ניסיון פסול מעיקרו להתאים הממצאים למסקנה שהתובעים חפצים בה, בניגוד גמור למצב בפועל ולכללי מקצוע מקובלים. בתוך כך, הגדיל המומחה קמיל באופן מלאכותי שטחי הדירות הקיימות של התובעים, בהוסיפו לדירות אלה שטחים המהווים רכוש משותף, לרבות שטחי חצר ומרתף (חדר הסקה ומקלט) אשר מעולם לא הוצמדו לדירות אלה כדין, והקטין שטח דירת הנתבע הכוללת סגירה כדין של מרפסות פנימיות הקיימות בתוך הדירה. כל זאת, בהוסיפו מקדמי הפחתה שגויים לקומת המרתף ולגינה (חצר), כנלמד משומות מכריעות שניתנו במקרים דומים אחרים, לרבות על ידי המומחה קמיל, אשר צורפו לראיות הנתבע במסגרת חקירת המומחה.

לפיכך, עתר הנתבע לדחיית התביעה תוך חיוב התובעים בהוצאות משפט.

23. אפנה, אפוא, לדיון ולהכרעה בתביעה.





מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1507/2021

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

דיון והכרעה

המסגרת הנורמטיבית - חוק החיזוק ותמ"א 38

24. הוראת סעיף 5א לחוק החיזוק מורנו כי ביצוע עבודות ברכוש משותף בבית משותף, שמטרתן הריסת בניין קיים והקמתו מחדש בהתאם לתמ"א 38, תכנית מיתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, "טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות". עוד מורנו הוראת דין זו, בנסחה החל על התביעה דנן טרם תיקון מספר 8 לחוק החיזוק, סמכות המפקח על רישום מקרקעין לאשר ביצוע עבודות כאמור אף אם לא התקבלה על כך החלטה של כל בעלי הדירות בבית המשותף, "על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם ארבע חמישיות מהדירות בבית המשותף וארבע חמישיות מהרכוש המשותף היו צמודים לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו".

25. כפי ששניתי בפסקי דין קודמים, ברקע חקיקת חוק החיזוק החלטת ממשלה מיום 27.3.2005, המאשרת תמ"א 38. תכלית התכנית לעודד חיזוק מבנים ובכללם בתים משותפים בישראל מפני רעידות אדמה תוך התאמתם לתקן הישראלי המחייב בעניין זה מחודש ינואר 1980, על מנת להבטיח היערכות נאותה לתרחיש של רעידת אדמה בישראל. בגדרה של התכנית, ביקשה ממשלת ישראל לצמצם תוצאותיה ההרסניות של רעידת אדמה חזקה, ככל שחלילה תפקוד אזורנו, אשר בצדה אובדן חיי אדם. על מנת לעודד חיזוק מבנים קיימים ושיפור עמידותם מפני רעידות אדמה, מעניקה תמ"א 38 תמריצים כלכליים ותכנוניים לבעלי מבנים ובתים משותפים בישראל וכן ליזמים. בכלל זאת, מעניקה התכנית זכויות בניה מוגדלות, כמו גם הליך מקוצר למתן היתר הבניה הדרוש (ראו גם: עש"א (מחוזי ת"א) 69335-06-23 ניר נ' נאור, פסקאות 16-19 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (24.1.2024) (להלן - עניין ניר)).

26. חוק החיזוק נחקק בשנת 2008 כצעד משלים הנחוץ ליישום תמ"א 38. מטרתו העיקרית היא "להוריד את רף ההסכמה הדרוש על פי חוק המקרקעין לשם ביצוע עבודה ברכוש המשותף, בנכס שהוא בית משותף, כאשר היא נעשית על פי היתר





מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1507/2021

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

בניה שהוצא מכוח תכנית החיזוק" (ה"ח הממשלה תשס"ז מס' 313, 2.7.2007, עמוד 702, דברי ההסבר). הורדת רף ההסכמה הנדרש מקרב בעלי דירות בבית משותף לביצוע פרויקט תמ"א 38 נקבע במשולב עם מנגנונים נוספים שמטרתם להקל על ניצול זכויות בניה המוענקות כתמריץ לבעלי דירות בבית משותף, על מנת לעודד ולתמרץ בעלי הדירות לחזק הבית המשותף שבבעלותם מפני רעידות אדמה. זאת, תוך יצירת איזון בין זכויות בעלי הדירות בבית המשותף ומעמדו של הרכוש המשותף, לבין הצורך והאינטרס הציבורי החשוב שבחיזוק בתים משותפים לשיפור עמידותם מפני רעידות אדמה (ראו גם: עש"א (מחוזי ת"א) 26306-06-24 ברייר סער נ' פסמניק שור, פסקה 9 בעמוד 14 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (30.12.2024); עניין ניר, שם).

27. כלשון כבוד השופטת ד' ברק ארוז, בהתייחסה להסדר הקבוע בהוראות חוק החיזוק, לאמור "את ההסדר הקבוע בחוק החיזוק יש לפרש גם לאור תרומתו למימוש תמ"א 38, המקנה לבעלי הדירות זכויות קנייניות נוספות, שאלמלא תכנית זו לא היו מוקנות להם כלל. בשונה מן ההסדרים האחרים בחוק המקרקעין המאפשרים קבלת החלטות ברוב דעות, על מנת להתגבר על בעיות סרבנות בניהולו של הבית המשותף, חוק החיזוק נועד לאפשר לדיירים לממש זכויות קנייניות חדשות שהוענקו להם רק מכוחה של תמ"א 38. אם כן, הוצאה לפועל של תכנית 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" (רע"א 1002/14 שומרני נ' קופמן, פסקה 23 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (9.7.2014) (להלן - עניין שומרני); ראו גם: ע"א 3700/15 רוט נ' עגנון, פורסם ב"נבו" (27.6.2016); עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' עודד, פורסם ב"נבו" (30.10.2016); עש"א (מחוזי ת"א) 7187-10-19 ילין נ' גורן, פורסם ב"נבו" (27.4.2020); עש"א (ת"א) 19339-01-23 אייזון נ' טקר, פסקה 16 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (15.5.2023)).





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1507/2021

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

התנגדות בעל דירה בבית משותף לפרויקט תמ"א 38

28. סעיף 5א לחוק החיזוק מורנו סמכות המפקח על רישום מקרקעין לאשר ביצוע עבודות ברכוש משותף בבית משותף, שמטרתן הריסת בניין קיים והקמתו מחדש בהתאם לתמ"א 38, בכפוף להסכמה של רוב דרוש מקרב בעלי הדירות בבית המשותף, "ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו".

29. השיקולים ואמות המידה שעל המפקח על רישום מקרקעין לשקול בהידרשו לתביעה של בעלי דירות בבית משותף לאשר הסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף, חרף התנגדות מיעוט מקרב בעלי הדירות, נקבעו בהלכה הפסוקה לאמור "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" (עניין שומרוני, פסקה 27 לפסק הדין).

30. יוטעם, כי במסגרת תיקון מספר 8 לחוק החיזוק - אשר לא חל על התביעה דנן לנוכח הוראות תחילה ותחולה (ס"ח תשפ"ג מספר 3046 מיום 6.6.2023) - הוסדרו במפורש עילות 'סירוב סביר' לביצוע פרויקט תמ"א 38, כקבוע בסעיף 2(ב) לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, שעיקרן העדר כדאיות כלכלית, העדר בטוחות הולמות, נסיבות אישיות מיוחדות, והוראות לעניין קשיש ואדם עם מוגבלות.

31. במסגרת חוק החיזוק ביקש המחוקק 'לרכך' ההגנה הקניינית העומדת לבעלי דירות בבית משותף, זכות יסוד בעלת עוצמה רבה, על ידי הורדת רף ההסכמה הדרוש לביצוע עבודות בבית המשותף במסגרת פרויקט תמ"א 38. בתוך כך, ביקש המחוקק ליתן מקום להגנת החבות, השוללת זכות הווטו של המיעוט ככל





מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1507/2021

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

שזו עלולה למנוע השאת תועלת לכלל בעלי הדירות בבית המשותף. כלשון כבוד השופט י' כהן, לאמור: "בבואנו ליישם את 'חוק החיזוק', עלינו לשנות מהתפיסה הרגילה המנחה אותנו בהגנת זכויותיהם הקנייניות של בעלי דירות ברכוש המשותף, ובמקום לנהוג על פי תפיסת ההגנה הכללית כדיני המקרקעין, עלינו לאמץ התפיסה שעמדה בבסיס פס"ד צודלר. ... 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" (ע"א (מחוזי חיפה) 899-03-09 קלצ'וק נ' אורון, פורסם ב"נבו" (29.4.2010)).

32. בפסק דין מאוחר יותר, הוסיפה כבוד השופטת ל' ביבי, בקבעה לאמור "הדברים כפי שנקבעו על ידי כבוד השופט כהן בעניין קלצ'וק, 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" (עש"א (מחוזי ת"א) 13039-12-20 ניסני נ' חביב, פורסם ב"נבו" (26.4.2021)).

33. נטל ההוכחה רובץ לפתחו של המתנגד לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף להוכיח טעמי התנגדותו, בעטיים לא יאשר המפקח על רישום מקרקעין ביצוע הפרויקט בהתאם להסכם. עוד כפי שנקבע בהלכה הפסוקה, בנסיבות בהן המתנגד לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף הוא מתנגד יחיד מקרב כל בעלי הדירות בבית המשותף, הנטל הרובץ לפתחו להוכיח טעמי התנגדותו, אשר בעטיים לא יאושר הפרויקט, הוא נטל כבד יותר מהרגיל (ראו גם: רע"א 2331/24 ניר נ' ששון, פסקה 6 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (23.6.2024); עש"א (ת"א) 50506-09-19 יעל נ' באומלשפינר, פורסם ב"נבו" (15.1.2020); עש"א (ת"א) 37151-01-22 אודרי נ' עטר, פורסם ב"נבו" (2.6.2022); עניין ניר, פסקה 19 לפסק הדין).





מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1507/2021

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

34. על רקע דברים אלה, אפנה, תחילה, לבחון עמידת התובעים בתנאי הסף להגשת התביעה דנן, הכוללים קיומו של היתר בניה כהגדרתו בחוק החיזוק ורוב דרוש מקרב בעלי הדירות בבית המשותף.

עמידה בתנאי הסף להגשת התביעה

35. שניים הם תנאי הסף להגשת תביעה לאישור המפקח על רישום מקרקעין ביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית משותף. האחד, קיומו של היתר בניה לביצוע העבודות כהגדרתו בחוק החיזוק. השני, עמידה ברף הסכמה מקרב בעלי הדירות בבית המשותף, כקבוע בהוראות סעיף 5 לחוק החיזוק.

36. התובעים עומדים בתנאי הסף להגשת התביעה.

37. בהתייחס לתנאי הסף שעניינו קיומו של היתר בניה לביצוע פרויקט תמ"א 38, מורנו הוראת סעיף 2(א) לחוק לאמור "ניתן היתר בניה לביצוע עבודה ברכוש משותף, על פי תכנית החיזוק, ונדרשת לפי פרק ו' לחוק המקרקעין הסכמה או החלטה של בעלי הדירות בבית המשותף לצורך ביצוע אותה עבודה (כחוק זה - עבודה ברכוש המשותף), יחולו לעניין העבודה ברכוש המשותף הוראות חוק זה". בהתאם להוראות סעיף 1 לחוק החיזוק, היתר בניה הוא היתר לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 או "החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים" כהגדרתה בסעיף זה.

38. אין חולק, כי ביום 2.9.2020 ניתנה החלטת רשות הרישוי בעיריית תל אביב יפו, המאשרת בתנאים הבקשה להיתר בניה לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף (בקשה להיתר מספר 20-0940), תוך דחיית התנגדות הנתבע (להלן - "ההיתר בתנאים"). לפיכך, מתקיים תנאי הסף הקבוע בהוראת סעיף 2 לחוק החיזוק, לפיו ניתן היתר בניה לביצוע עבודות ברכוש המשותף בבית המשותף לפי תמ"א 38.

39. עוד בהקשר זה, אין חולק כי ביום 14.3.2021 דחתה ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה במחוז תל אביב הערר שהגיש הנתבע על החלטת רשות הרישוי לדחות





מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1507/2021

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

- התנגדותו לבקשה להיתר, בקבעה כי הבקשה להיתר תואמת הוראות תכנית 3616 א' (להלן - "תכנית רובע 3"), תכנית מפורטת החלה על הבית המשותף.
40. בהתייחס לתנאי הסף שעניינו עמידה ברף ההסכמה הקבוע בהוראות חוק החיזוק, מורנו הוראת סעיף 5א לחוק החיזוק - החלה על התביעה דנן בנסחה קודם לתיקון 8 לחוק החיזוק - כי לצורך ביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית משותף מסוג הריסת הבית המשותף והקמתו מחדש, נדרשת הסכמה של 4/5 (80%) מבעלי הדירות בבית המשותף, אשר 4/5 (80%) מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם.
41. במיושם לענייננו, אין חולק כי התביעה הוגשה על ידי מי שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם 87.5% מהדירות בבית המשותף ו-88% מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם.
42. משעומדים התובעים בתנאי הסף הקבועים בהוראות חוק החיזוק, עובר נטל ההוכחה לכתפי הנתבע, המתנגד לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף על פי ההסכם, להוכיח טעמי התנגדותו.
43. כאמור, בהתאם להסכמה הדיונית שבאה בין הצדדים ואשר קיבלה תוקף של החלטה, המחלוקת הטעונה בירור והכרעה בתביעה דנן היא אך בשאלה האם בהתאם להסכם נפגע שוויון התמורות בהתייחס לדירת התמורה של הנתבע בהשוואה לתמורות הניתנות לתובעים, בעלי הדירות האחרים בבית המשותף.

המסגרת הנורמטיבית - עקרון שוויון התמורות

44. טעם התנגדות סביר לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית משותף הוא פגיעה בשוויון התמורות הניתנות לבעלי הדירות בבית המשותף. לשאלה כיצד תיבחן טענה של בעל דירה המתנגד לחתום על הסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף, לפיה ההסכם מפלה אותו לרעה בהעדר שוויון התמורות, אומץ בהלכה הפסוקה מבחן "כמותי-מהותי" כמבחן עיקרי ומנחה, על פני מבחן "כלכלי". זאת, תוך שנקבע כי העדפה כאמור "אינה חפה מקשיים" וראויה לבחינה של בית המשפט העליון, לכשיונח לפתחו המקרה המתאים לכך (עניין שומרוני, שם; רע"א





מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1507/2021

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

4443/22 פרץ נ' שוחט, פורסם ב"נבו" (7.8.2022); רע"א 5108/23 אייזן נ' ברנרד, פורסם ב"נבו" (16.11.2023) (עניין אייזן (עליון)).

45. בהתאם למבחן הכמותי-מהותי, "כלל האצבע יהיה האם כל אחת מהדירות זוכה לתוספות שטחים דומות במהותן, בהבדל מדומות בשווין או בתוספת הערך שהן מוסיפות לכל אחת מהדירות" (עניין ניסני, שם). הקביעה ולפיה התמורה הכמותית תהיה שוויונית, אין פירושה כי כלל בעלי הדירות יזכו לתמורה כמותית זהה. לאמור, "אין פירושה כי לכלל בעלי הדירות תוקנה במסגרת הפרויקט תוספת שטחים זהה. על התוספת להיות שוויונית, קרי, שלשוים תוקנה תוספת זהה. בקביעתי לפיה השוויון הרלוונטי הוא שוויון כמותי אין כדי לאיין את ההלכה כפי שנקבעה מקדמת דנא ובהתאם לה, שוויון יש להחיל בין שווים, וכי לא מתקיימת אפליה אלא מקום בו ננקט יחס שונה אל שווים. על מנת שתתקבל טענת אפליה על הטוען לאפליה להראות כי הוא שווה לקבוצת ההשוואה ולמרות זאת ננקט כלפיו יחס שונה." (עניין אייזן, שם). כפי שהורנו בית המשפט העליון, "בין אם המבחן הרלוונטי הוא מבחן 'מהותי-כמותי' ובין אם הוא מבחן 'כלכלי', את הבחינה לפגיעה בשוויון יש לבצע תוך השוואה בין שווים ולא בין מי שקיים שוני מהותי ביניהם. לפיכך, העובדה כי לבעלי דירות מוצא שונות ניתנות דירות תמורה עם תוספת שונה של מטראז', אין בה כדי להקים טענה להפליה לפי אף אחד מהמבחנים הנ"ל." (עניין אייזן (עליון), פסקה 13 להחלטה; בג"ץ 8904/23 אייזן נ' בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, פורסם ב"נבו" (19.12.2023)).

46. כפי ששניתי בפסק דין קודם, במסגרת בחינת הטענה לפגיעה בשוויון התמורות יש להוסיף ולבחון אף יחסיות התמורות בין קבוצות השונים. זאת, על מנת להבטיח שמירה על שוויון יחסי בין תמורות שונות אלה, בהתחשב בחלקן היחסי ברכוש המשותף ובזכויות הבניה בבית המשותף של בעלי הדירות הנמנות עם כל קבוצת שווים (תיק מפקח על רישום מקרקעין (ת"א) 5/482/2022 גן נורדאו בע"מ נ' בר קמא, פורסם ב"נבו" (6.6.2025)).





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1507/2021

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

47. עוד כפי שנקבע בהלכה הפסוקה, בחינת הפגיעה בעקרון שוויון התמורות תיעשה בהתחשב במאפייניה הייחודיים של עסקה לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף, אשר במהותה היא עסקת קומבינציה בין בעלים של דירות בבית משותף לבין חברה יזמית. עסקה זו מגלמת איזונים בין דרישותיהם השונות של הצדדים, לרבות בשל אילוצים כלכליים ואילוצים תכנוניים לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף, בהינתן משתנים שונים הכוללים, בין היתר, מיקום הנכס, היקף זכויות הבניה ואופן ניצולן, עלויות ביצוע העבודות, שכר אנשי מקצוע, היטלים, הוצאות מימון וערבויות.

בחינת שוויון התמורות בהתאם להסכם

48. בהתאם להסכם, כל בעל דירה בבית המשותף זכאי לדירת תמורה חדשה בקומה אחת מעל קומת הדירה הנוכחית תוך שמירה על כיווני האוויר הקיימים. דירת התמורה תכלול תוספת שטח עיקרי "בגודל יחסי בהתאם להיתר הבניה לקומה הרלוונטית מתוך הקונטור של הקומה במצב הנוכחי וביחס לקונטור של הקומה במצב החדש", מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) בשטח שבין 9 מ"ר לבין 12 מ"ר, מרפסת שמש בשטח של כ-12 מ"ר, חניה מקורה ומחסן. עוד בהתאם להסכם, התחייבה החברה היזמית לנצל מלוא זכויות הבניה לכל קומה אשר מאפשרות בניית תכנית רחבה ככל הניתן לכל קומה, כולל הקלות, מבלי אפשרות לנייד זכויות בניה בין הקומות ומחוץ לפרויקט.

49. אין חולק כי דירת התמורה של הנתבע תהא דירה עורפית בקומה השניה בבית החדש שייבנה (עליה של קומה ושמירה על כיווני האוויר), בשטח של 71.5 מ"ר. הדירה תכלול ממ"ד ומרפסת שאינה מקורה בשטח של 7.2 מ"ר, ויוצמדו לדירה חניה ומחסן.

50. המחלוקת שניטשה בין הצדדים בעניין פגיעה בשוויון התמורות ביחס לדירת התמורה של הנתבע נוגעת ל-3 עניינים, כדלקמן:





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1507/2021

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

- א. השוואה בין דירת התמורה של הנתבע לבין דירת התמורה של התובעת 3 שבאותה קומה;
- ב. השוואה בין דירות התמורה של בעלי הדירות בבית המשותף לעניין תוספת מרפסת שמש;
- ג. השוואה בין דירת התמורה של הנתבע לבין דירת התמורה של התובעים 1-2, דירה בקומת הקרקע הכוללת גינה (דירת גן).
51. אדרש לדיון והכרעה בעניינים אלה השנויים במחלוקת, כסדרם.

א. השוואה בין דירת התמורה של הנתבע לבין דירת התמורה של התובעת 3

52. הבית המשותף מורכב ממבנה אחד בן 4 קומות וכולל 8 דירות, שתי דירות בכל קומה. בהתאם להסכם, נקבע מנגנון התמורות לדירות הבעלים בבית המשותף כך שבכפוף לניצול שטח מקסימלי בנוי בכל קומה - קונטור הקומה שאינו כולל גרעין הקומה (חדר מדרגות, מעלית ולובי קומתי) - דירות התמורה החדשות יורחבו כל אחת לפי חלקה היחסי בקומה בבית המשותף הקיים. לאמור, תישמר היחסיות של הדירות באותה קומה כפי מצבן הנוכחי.
53. בהלימה, בהתייחס לקומה הראשונה בבית המשותף במצבו הנוכחי, הרי שעל פי המצב הקיים שטח דירת הנתבע על פי הרישום בפנקס המקרקעין (פנקס הבתים המשותפים) הוא 61 מ"ר, ושטח דירת התובעת 3 המצויה באותה קומה על פי הרישום בפנקס המקרקעין הוא 76 מ"ר.
- היחס בין שתי הדירות במצבן הנוכחי על פי הרישום בפנקס המקרקעין הוא 44.5% (61/137) דירת הנתבע, לעומת 55.5% (76/137) דירת התובעת 3.
- היחס בין שטחן הבנוי של שתי דירות התמורה בקומה השניה בבית החדש (דירות הנתבע והתובעת 3) הוא 44.5% (71.5/160.72) דירת התמורה של הנתבע, לעומת 55.5% (89.22/160.72) דירת התמורה של התובעת 3.





מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1507/2021

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

54. קרי, דירות התמורה של הנתבע והתובעת 3 בהתאם להסכם משמרות היחסיות שבין שתי דירות אלה במצבן הנוכחי על פי הרישום בפנקס המקרקעין, ללמדנו כי לא נפגע שוויון התמורות שביניהן.

55. אין חולק, כי במרוצת השנים שלאחר השלמת בניית הבית המשותף ואכלוסו, סגרו בעלי הדירות בבית המשותף מרפסות פנימיות מקורות (ללא היתר), כך ששטח כלל הדירות בפועל גדול משטחן הרשום בפנקס המקרקעין. זאת, כנלמד אף מעדות המומחה זעירא מטעם הנתבע, בהבהירו כי "יש התאמה בין תשריט הבית המשותף כפי שהוא רשום בטאבו, לבין הבקשה להיתר המקורית משנת 1959" (פרוטוקול דיון מיום 27.11.2022, עמוד 12 שורות 22-25; ראו גם, חקירת המומחה קמיל, פרוטוקול דיון מיום 31.12.2023, עמוד 4 שורות 11-16 ועמוד 9 שורות 31-33). בתוך כך, כעולה מחוות דעת המומחה זעירא מטעם הנתבע, בדירת הנתבע נסגרו 3 מרפסות פנימיות ("מרפסת פנימית בסלון", "מרפסת פנימית במטבח" ו"מרפסת פנימית בין החדרים") בשטח כולל של 19 מ"ר.

בהתאם לחוות דעת המומחה זעירא מטעם הנתבע, כטענת הנתבע אף בכתב הסיכומים, שטח דירת הנתבע בפועל הוא 80 מ"ר (61 מ"ר רשום + 19 מ"ר מרפסות פנימיות), ושטח דירת התובעת 3 בפועל הוא 106 מ"ר (76 מ"ר רשום + 30 מ"ר מרפסות פנימיות). בהלימה, היחס בין שתי הדירות במצבן הנוכחי על פי מדידה הוא 43% (80/186) דירת הנתבע, לעומת 57% (106/186) דירת התובעת 3.

כאמור, היחס בין שתי דירות התמורה בקומה השניה בבית החדש (דירות הנתבע והתובעת 3) הוא 44.5% (71.5/160.72) דירת התמורה של הנתבע, לעומת 55.5% (89.22/160.72) דירת התמורה של התובעת 3.

56. קרי, דירות התמורה של הנתבע והתובעת 3 בהתאם להסכם אינן משמרות היחסיות שבין שתי דירות אלה במצבן הנוכחי על פי מדידה של המומחה מטעם הנתבע וכפי טענת הנתבע בכתב הסיכומים, משדירת הנתבע נהנית מתמורה עודפת של 2.4 מ"ר ביחס לדירת התמורה של התובעת 3.





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1507/2021

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

57. בהתאם לחוות דעתו המשלימה של המומחה קמיל שניתנה לאחר מדידת הדירות בבית המשותף על ידי מודד מוסמך, שטח דירת הנתבע הוא 82.32 מ"ר, ושטח דירת התובעת 3 הוא 110.5 מ"ר. בהלימה, היחס בין שתי הדירות במצב הנוכחי על פי מדידת מודד מוסמך הוא 42.7% (82.32/192.82) דירת הנתבע, לעומת 57.3% (110.5/192.82) דירת התובעת 3.

58. דירות התמורה של הנתבע והתובעת 3 בהתאם להסכם אינן משמרות היחסיות שבין שתי דירות במצב הנוכחי גם על פי מדידה של המומחה קמיל, משדירת הנתבע נהנית מתמורה עודפת של 2.9 מ"ר ביחס לדירת התמורה של התובעת 3.

59. לא זו אף זו, הוכח כי המדובר בניצול מקסימלי של שטח הדירות הבנוי בקומה (לא כולל גרעין הקומה), בהינתן כי תכנית רובע 3 היא תכנית נפחית אשר אינה מאפשרת הקלות בקווי הבנין בגדרי ההיתר בתנאים שניתן לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף (ראו גם, עמוד 35 לחוות דעת המומחה קמיל מיום 8.2.2023). למצער, בהתאם להסכמה הדיונית, עניין זה אינו שנוי במחלוקת בין הצדדים.

60. בתוך כך, בקומה השלישית בבית המשותף החדש שייבנה, שטח הדירות המאוחדות של התובעים עומד על 163.01 מ"ר, בבחינת פער זניח של 2.28 מ"ר הנגרע מהקומה השניה (שבה דירת הנתבע), ובחלוקה היחסית הפנימית בקומה זו המדובר ב-1 מ"ר שנגרע משטח דירת התמורה של הנתבע. בקומה הרביעית בבית החדש, שטח הדירות המאוחדות של התובעים עומד על 163.93 מ"ר, בבחינת פער הנגרע דווקא מהקומה הרביעית של 1.72 מ"ר ביחס לקומה השניה (שבה דירת הנתבע) ושל 4 מ"ר ביחס לקומה השלישית.

לשם הנוחות, הבאתי נתוני ההשוואה בטבלה מרכזת:





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1507/2021

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

סך כל השטח הבנוי (דירות) בקומה - דירות תמורה בבית החדש	סך כל שטח הדירות בקומה - על פי מדידה מודד מוסמך	סך כל שטח הדירות בקומה - על פי הרישום בפנקס המקרקעין	
	(כולל סגירת מרפסות פנימיות בדירות)		
160.72 מ"ר (89.22 + 71.5)	186 מ"ר (106 + 80)	137 מ"ר (76 + 61)	קומה ראשונה (שניה בבית החדש)
163.01 מ"ר (דירה מאוחדת)	186 מ"ר (106 + 80)	137 מ"ר (76 + 61)	קומה שניה (שלישית בבית החדש)
163.93 מ"ר (דירה מאוחדת)	186 מ"ר (106 + 80)	142 מ"ר (81 + 61)	קומה שלישית (רביעית בבית החדש)

61. ללמדנו, כי בהתאם להסכם נשמר שוויון התמורות ביחס לחלוקת התמורות בין הקומות הראשונה, השניה והשלישית בבית המשותף, בכל הנוגע לשטח הבנוי של דירות אלה - קונטור הקומה שאינו כולל גרעין הקומה (חדר מדרגות, מעלית ולובי קומתי) ומרפסות.

62. סיכומם של דברים, שטחן הבנוי (שטח עיקרי שאינו כולל מרפסת שמש) של דירות התמורה של הנתבע והתובעת 3 בהתאם להסכם, המשקף ניצול מקסימלי של שטח הדירות הבנוי בקומה, משמר היחסיות שבין שתי דירות אלה במצבן הנוכחי על פי הרישום בפנקס המקרקעין. עם זאת, השוואת שטחן הבנוי של דירות התמורה של הנתבע והתובעת 3 בהתאם להסכם במצבן הנוכחי על פי מדידה של המומחה מטעם הנתבע ועל פי מדידה של מודד מוסמך מטעם המומחה קמיל, העלתה כי דירת הנתבע נהנית מתמורה עודפת של בין 2.4 מ"ר לבין 2.9 מ"ר (שטח עיקרי) ביחס לדירת התמורה של התובעת 3.





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1507/2021

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

ב. השוואה בין דירות התמורה לעניין תוספת מרפסת שמש

63. הדיון בפרק זה יעסוק בהשוואת התמורות בין דירת התמורה של הנתבע לבין דירות התמורה של התובעים לעניין תוספת מרפסת שמש, מבלי להידרש לדירות הקרקע אשר דירת התמורה בגינן היא דירת גן (השוואה להלן).
64. בהתאם להסכם, דירת התמורה של כל בעלי הדירות בבית המשותף תכלול מרפסת שמש בשטח של 12 מ"ר. זאת, שבהתאם לתכנית רובע 3, שטח מרפסת שמש בכל קומה, בחזית הקדמית ובחזית העורפית של הבית המשותף שייבנה, עומד על כ-12 מ"ר, תוך דרישה לתכנון אחיד של המרפסות בכל חזית.
65. בהתאם להיתר בתנאים שניתן לבית המשותף, כאמור בחוות דעת המומחה קמיל, שטח מרפסת השמש בקבוצת דירת התמורה של הנתבע והדירות הזרות לה, המצויות בעורף הבית המשותף (רשומות בפנקס הבתים המשותפים תתי חלקות 3, 5 ו-7, להלן - "קבוצת הנתבע"), עומד על 7 מ"ר. שטח מרפסת השמש בקבוצת דירת התמורה של התובעת 3 והדירות הזרות לה, המצויות בחזית הקדמית של הבית המשותף (רשומות בפנקס הבתים המשותפים תתי חלקות 4, 6 ו-8, להלן - "קבוצת התובעת 3"), עומד על 12.2 מ"ר. דהיינו, נשמר שוויון התמורות בהתייחס לשטח מרפסת השמש בכל קבוצת שווים.
66. לשם הנוחות, הבאתי נתוני ההשוואה בטבלה מרכזת:

שטחי מרפסות שמש

19.2 מ"ר + 7 מ"ר (דירת הנתבע) 12.2 מ"ר (דירת התובעת 3)	קומה ראשונה (שניה בבית החדש)
19.2 מ"ר דירה מאוחדת: 7 מ"ר מרפסת עורפית + 12.2 מ"ר מרפסת קדמית)	קומה שניה (שלישית בבית החדש)
19.2 מ"ר דירה מאוחדת: 7 מ"ר מרפסת עורפית + 12.2 מ"ר מרפסת קדמית)	קומה שלישית (רביעית בבית החדש)





מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1507/2021

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

67. אשר ליחסיות התמורות בין קבוצות השונים - היחס בין שטחי מרפסות השמש בבית החדש שייבנה הוא 36% (21/57.6) קבוצת הנתבע, לעומת 64% (36.6/57.6) קבוצת התובעת 3.
68. היחס בין קבוצת הנתבע לבין קבוצת התובעת 3 במצבן הנוכחי על פי הרישום בפנקס המקרקעין הוא 44% (183/416) קבוצת הנתבע, לעומת 56% (233/416) קבוצת התובעת 3.
69. היחס בין קבוצת הנתבע לבין קבוצת התובעת 3 במצבן הנוכחי על פי מדידה של מודד מוסמך הוא 43% (250.2/576) קבוצת הנתבע, לעומת 57% (325.9/576) קבוצת התובעת 3.
70. קרי, מרפסות השמש בדירות התמורה בבית החדש שייבנה אינן משמרות היחסיות שבין שתי קבוצות דירות הבעלים, קבוצת הנתבע וקבוצת התובעת 3, בפער זניה. בקבוצת הנתבע (תתי חלקות 3, 5 ו-7) נגרע ממרפסת השמש של כל דירה שטח של 1.4 מ"ר (44% X 57.6 מ"ר : 3 = 8.4 מ"ר) בהשוואה לשטח מרפסת שמש בקבוצת התובעת 3.
71. אמנם, כעולה מהחלטת ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה במחוז תל אביב מיום 18.3.2021, אין המדובר באילוצים תכנוניים בעטיים לא נשמרה יחסיות התמורות בין קבוצות השונים (קבוצת הנתבע וקבוצת התובעת 3). כלשון ההחלטה, "ניתן היה לצמצם את הפער בין שטחי המרפסות כך שהמרפסות העורפיות שלפי הבקשה שטחן כ-7.2 מ"ר יגדל נניח ל-9 מ"ר (רק לשם הדוגמה), ואילו שטח המרפסות בחזית הקדמית שעל פי הבקשה שטחן כ-12 מ"ר יקטן נניח (רק לשם הדוגמה) ל-10.1 מ"ר, באופן שמחד תשמר אחידות המרפסות בכל חזית, אך הפער בין שטחי המרפסות בשתי החזיתות יקטן ... עניין שמסור לשיקול דעת מבקשת ההיתר ובעלי הזכויות".
72. ברם, התבהר כי גודל מרפסת שמש בדירת התמורה של הנתבע הוקטן בשל בחירת הנתבע והעדפתו מרפסת רחבה ופונקציונלית, הגם ששטחה קטן יותר (7 מ"ר), חלף מרפסת ארוכה וצרה בשטח של 12 מ"ר בשל מגבלות קווי בנין. בהינתן





מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1507/2021

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

אילוצים תכנוניים שעניינם אחדות גודל המרפסות בכל חזית, הותאמו אף מרפסות השמש בדירות התובעים בצדן העורפי של הבית המשותף לגודל זה, הגם שאין חולק כי ניתן לבנות מרפסת שמש גדולה יותר (ארוכה וצרה). בנוסף, משמדובר בגריעה של 1.4 מ"ר בשטח מרפסת שמש בקבוצת הנתבע בהשוואה לשטח מרפסת שמש בקבוצת התובעת 3 - בהינתן יחסיות התמורות בין קבוצות שונות אלה - סבורני כי אין לראות בגריעה זו פגיעה בשוויון התמורות, העולה כדי טעם התנגדות סביר לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף.

73. סיכומם של דברים, בהתאם להיתר בתנאים שניתן לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף בהתאם להסכם, נשמר שוויון התמורות בהתייחס לשטח מרפסת השמש בכל קבוצת שווים. עם זאת, מרפסות השמש בדירות התמורה אינן משמרות היחסיות שבין שתי קבוצות דירות הבעלים, קבוצת הנתבע וקבוצת התובעת 3, כך שבקבוצת הנתבע נגרע ממרפסת השמש של כל דירה שטח של 1.4 מ"ר בהשוואה לשטח מרפסת שמש בקבוצת התובעת 3. משהתבהר כי גודל מרפסת השמש בדירת התמורה של הנתבע הוקטן בשל העדפתו מרפסת רחבה ופונקציונלית, ובהינתן גודל הגריעה לכתחילה העומד על 1.4 מ"ר בהשוואה לקבוצת התובעת 3, אין לראות בגריעה זו פגיעה בשוויון התמורות העולה כדי טעם התנגדות סביר לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף.

ג. השוואה בין דירת התמורה של הנתבע לבין דירת התמורה של התובעים 2-1 (דירת גן)

74. בהתאם להסכם, שתי דירות הקרקע בבית המשותף שבבעלות התובעים 2-1 (רשומות בפנקס הבתים המשותפים תתי חלקות 1 ו-2), תאוחדנה לדירה אחת בבית החדש שייבנה. שטחה של דירת התמורה המאוחדת יעמוד על 146 מ"ר (73.2 מ"ר בקומת הקרקע + 72.7 מ"ר בקומת המרתף), והיא תכלול גינה (חצר) בשטח של 103 מ"ר (להלן - "דירת הגן").

75. בהתאם לרישום הבית המשותף, שטח דירת הנתבע עומד על 61 מ"ר, ושטחן הכולל של דירות התובעים 2-1 בקומת הקרקע עומד על 83 מ"ר. אין להביא





מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1507/2021

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

בחישוב שטחן של דירות הקרקע, "שטח מרפסת פתוחה" של 23.34 מ"ר בקומת הקרקע ו"שטח מרתף" של 24.36 מ"ר, כאמור בחוות דעתו המשלימה של המומחה קמיל. זאת, משאין חולק כי שטחים אלה, המהווים רכוש משותף בבית המשותף (חצר, מקלט/חדר הסקה, בהתאמה), מעולם לא הוצמדו לדירות הקרקע בבית המשותף אף אם מצויים בשימוש התובעים. בהלימה, היחס בין דירת הנתבע לבין דירות התובעים 1-2 בקומת הקרקע במצבן הנוכחי על פי הרישום בפנקס המקרקעין הוא 42% (61/144) דירת הנתבע, לעומת 58% (83/144) דירות הקרקע של התובעים 1-2.

76. יחס זה נשמר אף בהתאם למדידה של דירות הבית המשותף בהינתן סגירת מרפסות פנימיות, כאמור בחוות דעת המומחה זעירא מטעם הנתבע. שטח דירת הנתבע בפועל הוא 80 מ"ר (61 מ"ר רשום + 19 מ"ר מרפסות פנימיות), ושטח דירות התובעים 1-2 בקומת הקרקע עומד על 112 מ"ר (83 מ"ר רשום + 29 מ"ר מרפסות פנימיות), כך שהיחס בין הדירות במצבן הנוכחי על פי מדידה הוא 42% (80/192) דירת הנתבע, לעומת 58% (112/192) דירות התובעים 1-2.

77. אף בהתאם למדידה של מודד מוסמך מטעם המומחה קמיל, נשמר בקירוב היחס שבין דירת הנתבע במצבה הנוכחי לבין דירות התובעים 1-2 במצבן הנוכחי בקומת הקרקע. שטח דירת הנתבע הוא 82.32 מ"ר, ושטח דירות התובעים 1-2 בקומת הקרקע עומד על 117.28 מ"ר. בהלימה, היחס בין הדירות במצבן הנוכחי על פי מדידת מודד מוסמך הוא 41% (82.32/199.6) דירת הנתבע, לעומת 59% (117.28/199.6) דירות התובעים 1-2.

78. לצורכי השוואה בין שטחה הבנוי של דירת התמורה של הנתבע לבין שטחה הבנוי של דירת הגן, יש לחשב השטח הבנוי בקומת המרתף בדירת הגן על פי מקדם הפחתה אקוויוולנטי לשטח בנוי של 0.5, כמקובל בהתאם לאמור בחוות דעת המומחה קמיל ובחוות דעת המומחה זעירא. בהתאמה, שטח דירת התמורה של הנתבע (לא כולל מרפסת שמש) עומד על 71.5 מ"ר, ושטח דירת הגן שבבעלות התובעים 1-2 (לא כולל הגינה) עומד על 109.3 מ"ר (73.2 x 0.5) מ"ר = 36.6 מ"ר שטח בנוי קומת המרתף + 72.7 מ"ר שטח בנוי קומת הקרקע).





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1507/2021

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

79. היחס בין שטחה הבנוי של דירת התמורה של הנתבע לבין שטחה האקוויולנטי הבנוי של דירת הגן הוא 40% (71.5/180.8) דירת התמורה של הנתבע, לעומת 60% (109.3/180.8) דירת הגן.
80. לאמור, דירת התמורה של הנתבע ודירת הגן בהתאם להסכם אינן משמרות היחסיות שבין דירות אלה במצבן הנוכחי (על פי הרישום, על פי מצבן בפועל לאחר סגירת מרפסות פנימיות ועל פי מדידת מודד מוסמך), כך שמשטחה הבנוי של דירת הנתבע נגרע שטח של 4.4 מ"ר בהשוואה לשטח הבנוי של דירת הגן (תמורה עודפת של דירת הגן ביחס לדירת התמורה של הנתבע), בבחינת פגיעה בשוויון התמורות.
81. אשר להשוואה בין שטח מרפסת השמש של דירת תמורת הנתבע לבין שטח הגינה (חצר) בדירת הגן, אין חולק כי בהתאם להסכם זכאיות אף דירות הקרקע למרפסת שמש. בהינתן שטחן הרשום הכולל של דירות הקרקע העומד כאמור על 83 מ"ר, זכאית דירת הגן למרפסת שמש בקומת הקרקע בשטח של 12.2 מ"ר.
82. לפיכך, יש לראות בשטח גינה (חצר) של 90.8 מ"ר (מתוך 103 מ"ר), תמורה עודפת שניתנה לדירת הגן בבעלות התובעים 1-2, בבחינת פגיעה בשוויון התמורות ביחס לכלל דירות התמורה בבית המשותף.
83. בהינתן מאפיינים שונים של 'דירה טיפוסית' בבית המשותף, הכוללת 6 הדירות המצויות בקומות הראשונה, השנייה והשלישית בבית המשותף, ובכללן דירת הנתבע, בהשוואה לשתי דירות הקרקע - אשר בהתאם לתכנית רובע 3 ולהיתר בתנאים שניתן מכוחה, נוצל במסגרת ביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף מלוא שטח קונטור קומות הדירות הטיפוסיות וניתן להפוך דירות הקרקע ל'דירת גן' הכוללת מרתף ושטח גינה (חצר) - סבורני כי התרופה (הסעד) לתמורות העודפות שניתנו לדירת הגן היא על דרך של תשלום פיצוי כספי לנתבע, הטוען לפגיעה בשוויון התמורות.
84. זאת, בבכרי הוצאה לפועל של פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף על פי ההסכם שנחתם בין התובעים לבין החברה היזמית, בכפוף לתשלום פיצוי כספי בגין





מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1507/2021

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

תמורות עודפות שניתנו לדירת הגן - ברואי העצמת זכויות הקניין של כלל בעלי הדירות בבית המשותף וברוח הפסיקה לעניין הגנת החבות - על פני אישור הפרויקט והשבת בעלי הדירות בבית המשותף לנקודת ההתחלה. כידוע, תביעה למתן צו לאישור פרויקט תמ"א 38 בבית משותף באה לפתחו של המפקח על רישום מקרקעין לאחר דרך התחמים בת שנים רבות שנאלצים לעבור בעלי הדירות בבקשם לקדם ביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף - ראשיתה בהתנעת המיזם, גיוס כלל בעלי הדירות, שכירת שירותים של אנשי מקצוע לביצוע בדיקות הקשורות בהיתכנות ביצוע הפרויקט על כלל השלכותיו, עובר לחתימה על הסכם לביצוע הפרויקט עם חברה יזמית נבחרת המסדיר זכויות והתחייבויות הצדדים (עסקת קומבינציה), וכלה בקבלת היתר בניה בתנאים של מוסד התכנון - תנאי סף לבירור התביעה לצורך הכרעה בטעמי ההתנגדות של בעל דירה המסרב לביצוע הפרויקט. האמור, בשים לב כי לכתחילה תכלית תמ"א 38 היא לחזק הבתים המשותפים בישראל ולהבטיח עמידותם מפני רעידות אדמה תוך הגנה על חיי אדם, ולא השאת התשואות של בעלי הדירות בבית המשותף פרי תמריצים כלכליים הקבועים בתכנית.

85. אפנה, אפוא, לחישוב גובה הפיצוי הכספי שזכאי לו הנתבע בשל הפגיעה בשוויון התמורות.

גובה הפיצוי הכספי

86. בהשוואה שבין השטח הבנוי של דירת התמורה של הנתבע לבין השטח הבנוי של דירת הגן (דירת התמורה של התובעים 1-2 בגין דירות הקרקע שבבעלותם בבית המשותף), זכאי הנתבע לפיצוי כספי בגין שווי שטח בנוי של 4.4 מ"ר, המהווה תמורה עודפת של דירת הגן ביחס לדירת הנתבע.

87. אשר לחישוב גובה הפיצוי הכספי שזכאי לו הנתבע בשל התמורה העודפת שעניינה גינה (חצר) בשטח של 90.8 מ"ר, זה ייעשה על פי מקדם הפחתה אקוויוולנטי לשטח הגינה וכפי חלקו היחסי של הנתבע בתמורה עודפת זו. זאת,





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1507/2021

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

בשים לב כי יתר בעלי הדירות בבית המשותף מחלו על חלקם היחסי בתמורה העודפת עם חתימתם על ההסכם, בהינתן כי התובעים הם בעלים של 6 מתוך 8 הדירות בבית המשותף.

88. במחלוקת שניטשה בין הצדדים לעניין שיעור מקדם ההפחתה האקוויוולנטי לגינה (חצר) - המומחה שער מטעם התובעים: 0.15, המומחה זעירא מטעם הנתבע: 0.25 והמומחה קמיל: 0.2 - מצאתי לבכר מקדם ההפחתה שקבע המומחה זעירא מטעם הנתבע. זאת, מששוכנעתי בטעמיו כמפורט בחוות דעתו, בהינתן מיקום הבית המשותף וגודל הגינה, ולאחר שבחנתי שומות מכריעות לעניין חישוב מקדם הפחתה של גינה (חצר), אשר צירף הנתבע לראיותיו בחקרו המומחה קמיל (נ/1-נ/9).

89. בהלימה, שטח הגינה (חצר) המהווה תמורה עודפת על פי מקדם הפחתה אקוויוולנטי לשטח בנוי של 0.25, עומד על 22.7 מ"ר (0.25×90.8 מ"ר).

90. חלקו היחסי של הנתבע ברכוש המשותף בבית המשותף, לרבות בחצר הבית המשותף, כמצוין בפנקס הבתים המשותפים, עומד על 61/499 (12.22%). בהתאם, חלקו היחסי של הנתבע בתמורה העודפת שעניינה שטח הגינה (חצר) בדירת הגן עומד על 2.77 מ"ר.

91. בהתאם לחוות דעת המומחה קמיל, אשר לא נסתרה, שווי 1 מ"ר בנוי בבית המשותף עומד על סך של 90,000 ש"ח.

92. לפיכך, גובה הפיצוי הכספי שזכאי לו הנתבע עומד על סך של 645,300 ש"ח, על פי חישוב אריתמטי כדלקמן: 7.17 מ"ר (מלוא הגריעה בדירת התמורה של הנתבע בהשוואה לדירת הגן) \times 90,000 ש"ח (שווי 1 מ"ר בנוי).

93. בשולי הדברים, ראוי להטעים כי בבית החדש שייבנה יישמר מספר הדירות (8) כפי מספרן בבית המשותף הקיים (8), בשל איחוד דירות התובעים. בתוך כך, נשמר כוח ההצבעה של הנתבע בבית המשותף, לרבות בגדרי האסיפה הכללית של בעלי הדירות בבית המשותף, המוסד המופקד על קביעת הכללים על פיהם ינוהל הבית המשותף כקבוע בסעיף 5 לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין,





מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1507/2021

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

תשכ"ט-1969. בבחינת זכות יתרה העומדת לנתבע בהשוואה להסכמים מקובלים לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית משותף, על פיהם גדל מספר הדירות בבית המשותף (בשל הוספת דירות יזם) ובהלימה קטן כוח ההצבעה של כל בעל דירה בבית המשותף.

סוף דבר

94. הנני לאשר ביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף בהתאם להסכם ולהיתר בניה כדין.
95. התובעים 1-2, ביחד ולחוד, ישלמו לנתבע פיצוי כספי בסך של 645,300 ש"ח בגין הפגיעה בדירת התמורה של הנתבע בהשוואה לדירת הגן.
96. התשלום יבוצע בתוך 90 ימים ממועד מתן אישור עיריית תל אביב יפו לתחילת עבודות בהתאם להיתר בניה לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף. ככל שלא ישולם במועד, יישא החיוב הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד החיוב כאמור ברישא פסקה זו ועד למועד מלוא התשלום בפועל.
97. הנתבע יחתום על ההסכם, נספחיו וכל המסמכים מכוחו, בתוך 10 ימים ממועד מתן פסק הדין.
98. ככל שהנתבע לא יבצע האמור בפסקה 97 לעיל, הנני למנות את עורכי הדין איתמר כהן ו/או אמיר פרליס ו/או עינב יחזקאל ו/או עמית חורש, לחתום בשם הנתבע על כל המסמכים הדרושים לביצוע ומימוש פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף, מכל מין וסוג שהוא, על פי ההסכם והיתר הבניה. בכלל זאת, לחתום בשם הנתבע על ההסכם, הנספחים לו, יפוי כוח, ההסכמים עם רוכשי הדירות החדשות, הבקשות לרישום הערות אזהרה לטובת היזם ולפקודתו על היחידה הרישומית ועל הדירות החדשות, הבקשות ושטרי המכר להעברת הבעלות על שם הרוכשים, הבקשות והמסמכים לרישום משכנתה או שעבוד לטובת בנק או מוסד פיננסי, מסמכי הליווי הבנקאי, מסמך גילוי לממשכן, הבקשות והמסמכים הדרושים לשם תיקון צו רישום הבית המשותף, ביטול צו רישום בית משותף





מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1507/2021

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

ורישום צו בית משותף חדש, המסמכים הדרושים על ידי העירייה, מוסדות התכנון, רשות המסים וכל גורם רלוונטי אחר, לפי הצורך.

99. אשר להוצאות משפט, בנותני הדעת לאמות המידה שהותוו בתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 ובהלכה הפסוקה, מכוחן פסיקת הוצאות משפט לצד הזוכה תהא בהתחשב במהות הסכסוך ובמורכבותו, בהתנהלות הדיונית של בעלי הדין, וכן בהתחשב בהוצאות ריאליות שנדרשו לניהול ההליך, וביישמי אלה בנסיבות דנן שעיקרן, מחד גיסא, קבלת טענת הנתבע לעניין פגיעה בשוויון התמורות בהתייחס לדירת הגן בבית המשותף החדש שייבנה, ומאידך גיסא, התנגדות הנתבע לאישור הפרויקט בהתאם להסכם אף בכפוף לקבלת פיצוי כספי תוך שלשיתו יש לדחות ביצוע הפרויקט בבית המשותף בכללותו, הנני להורות חיוב התובעים 1-2, ביחד ולחוד, לשלם לנתבע הוצאות משפט בסך של 15,000 ש"ח. התשלום יבוצע בתוך 30 ימים מהיום. ככל שלא ישולם במועד, יישא החיוב הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד מתן פסק הדין ועד למועד מלוא התשלום בפועל.

המזכירות תמציא פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, א' אלול תשפ"ה, 25 אוגוסט 2025, בהעדר הצדדים.

אושרת ארפי מוראי
 מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
 תל אביב יפו

