

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים**רע"א 50452-03-26**

לפני :

כבוד השופטת דפנה ברק-ארז

המבקשים :

1. יעקב זלינגר
2. אורלי זלינגר

נגד

המשיבים :

יעל דגני ו-25 אח'

בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו מיום 22.2.2026 בעש"א [37143-09-25](#) שניתן על-ידי כבוד השופטת ל' ביבי

בשם המבקשים :

עו"ד ויקטור תשובה

חקיקה שאוזכרה :

חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 : סע' 5א

תקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 : סע' 148א

החלטה

1. בפני בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו מיום 22.2.2026 (עש"א 37143-09-25, השופטת ל' ביבי). בית המשפט המחוזי דחה ערעור שהגישו המבקשים על פסק דינה של המפקחת הבכירה על רישום המקרקעין בתל אביב-יפו (להלן : המפקחת) מיום 22.5.2025 (תיק 5/451/2023, המפקחת הבכירה ד' קציר-ברין).

2. הצדדים בהליך שבפני הם בעלי דירות בבית משותף בן שש עשרה דירות בתל אביב – המבקשים הם הבעלים של אחת הדירות, ואילו המשיבים הם הבעלים של חמש עשרה הדירות האחרות. בתמצית ייאמר כי בעשור האחרון התגלע סכסוך בין הצדדים בנוגע לניסיון לקדם פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף. המבקשים סרבו להתקשר בהסכם עם החברה היזמית שעמה התקשרו המשיבים לצורך ביצועו של פרויקט במתכונת של תכנית תמ"א 38/2, דהיינו על דרך הריסת המבנה ובנייתו מחדש.

להשלמת התמונה יצוין כי עמדת המבקשים הייתה שהם אינם מתנגדים לעצם ביצוע הפרויקט אך מעוניינים לעשות זאת על בסיס של התקשרות שונה שבגדרה הם רק ירכשו שירותי בנייה מהחברה היזמית מבלי להקנות לה את זכויות הבנייה בפועל.

3. בהמשך לכך, לפני כשלוש שנים הגישו רוב בעלי הזכויות (המשיבים 1-23) תביעה בעניין זה למפקחת מכוח הוראות [סעיף 5א לחוק המקרקעין \(חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה\)](#), התשס"ח-2008 (להלן: חוק החיזוק). מלכתחילה התביעה הוגשה גם נגד המשיבים 24-26, אך עניין זה הוא כעת נחלת העבר, לאחר שהללו השלימו עם פסק הדין שנתנה המפקחת וצורפו במסגרת ההליך דנן כמשיבים.

4. מבלי לפרט את ההליך שהתקיים בפני המפקחת, זו קיבלה את התביעה בפסק דינה הנזכר בפתח הדברים. המפקחת קבעה בין השאר כי זכויות הבניה נמצאות בבעלות משותפת של כל בעלי הדירות בבית המשותף, כך שעסקה שונה בעניינם של המבקשים מחייבת הסכמה של כל בעלי הדירות. כן הודגש כי המתווה שהוצע על-ידי המבקשים, רכישת שירותי הבנייה האמורים מהחברה היזמית שאיתה התקשרו המשיבים, כלל אינו רלוונטי עוד. המפקחת הוסיפה כי התנגדותם של המבקשים אינה עומדת באמות המידה שנקבעו לעניין זה [בסעיף 5א לחוק החיזוק](#), בשים לב להיעדרה של עילה המצדיקה את סירובם. לשיטת המפקחת, אין די בטענה כי "ניתן להשיג עסקה טובה יותר" אלא נדרש נימוק סביר להתנגדות, בה בשעה שבנסיבות העניין העסקה הנוכחית מיטיבה עם המבקשים.

5. ביום 14.9.2025 המבקשים הגישו על כך ערעור לבית המשפט המחוזי. יצוין כי קודם להכרעה בערעור לגופו טענו המשיבים כי דינו להידחות על הסף נוכח האיחור בהגשתו. מבלי לפרט יצוין כי ביום 9.12.2025 בית המשפט המחוזי האריך את המועד להגשת הערעור. בהמשך, וכאמור בפתח הדברים, בית המשפט המחוזי דחה את הערעור לגופו. בית המשפט המחוזי קבע שפסק דינה של המפקחת מבוסס היטב בחומר הראיות ובעדויות אשר נשמעו בדיון שהתקיים בפניה. בעשותו כן, בית המשפט המחוזי אף התייחס באופן מפורט לכל אחת מן הטענות שהעלו המבקשים.

6. בבקשת רשות הערעור שבפני מעלים המבקשים טענות כנגד פסקי דין שניתנו בשתי הערכאות הקודמות. כמו כן, הם מוסיפים כי המקרה דנן מעלה שאלה עקרונית הנוגעת לאיזון הנדרש בין החלטת הרוב ביחס לנכס משותף לזכויות המיעוט, כמו גם לאפשרות של קיום עסקת קומבינציה המערבת רכישת שירותי בנייה מהחברה היזמית.

7. לאחר שעיינתי בבקשה הגעתי לכלל מסקנה כי דינה להידחות בהתאם [לתקנה 148א לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018](#), אף מבלי להידרש לתשובה. בעיקרו של דבר, המקרה דנן אינו עומד, ולו בדוחק, באמת המידה המחמירה שנקבעה למתן רשות ערעור ב"גלגול שלישי" (ראו: [רע"א 2331/24](#) נעם נ' דוד, פסקה 10 (23.6.2024); [רע"א 19000-02-25](#) סער נ' שור, פסקה 9 (28.5.2025)). הבקשה נטועה בנסיבותיו של המקרה דנן ואינה מעוררת כל שאלה עקרונית. לא התרשמתי כי נגרם למבקשים עיוות דין חמור המצדיק את התערבותו של בית משפט זה, בין השאר בשים לב לפסקי הדין המנומקים של הערכאות הקודמות אשר בחנו את מלוא טענותיהם של המבקשים לעומקם.

8. סוף דבר: בקשת רשות הערעור נדחית. משלא התבקשה תשובה, אין צו להוצאות.

ניתנה היום, ז' אב תשפ"ו (21 יולי 2026).

דפנה ברק-ארז
שופטת

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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