



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1089/2024
תאריך הישיבה: 03/03/2025

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

פסק דין חלקי

בהסכמת הצדדים, הנני להורות כדלקמן:

1. תביעה למתן צו המאשר ביצוע עבודות ברכוש משותף בבית משותף מסוג הריסה ובניה על פי תמ"א 38 (תכנית מיתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה), בהתאם להוראת סעיף 5א לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008.
2. הצדדים לתביעה הם בעלים של דירות בבית משותף ברחוב עמק איילון 13 בתל אביב, הרשום בפנקס הבתים המשותפים חלקה 485 בגוש 6133 (להלן - "הבית המשותף").
3. התובעים התקשרו עם חברת א.ג. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ, ח.פ. 515439792 ועם חברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, מ.ח. 520021171 (להלן - "החברות היזמיות"), בהסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 מסוג הריסה ובניה בבית המשותף בתמורה לזכויות בניה על פי תמ"א 38, אשר צורף נספח 1 לכתב התביעה (להלן - "ההסכם").
4. הנתבעת, עדנה מגן (להלן - "הנתבעת"), היא בעלים של מחצית הזכויות בדירה בבית המשותף וזכאית להירשם בעלים של מחצית הזכויות הנוספות בדירה מכוח ירושה של בן זוגה המנוח מנשה מגן ז"ל, הרשומה בפנקס הבתים המשותפים תת חלקה 5.
5. הנתבעת תחתום על ההסכם, נספחיו וכל המסמכים מכוחו בתוך 7 ימים מהיום.
6. ככל שהנתבעת לא תבצע האמור בפסקה 5 לעיל, הנני למנות את עורכי הדין לירז עמר ו/או אלי אשל, לחתום בשם הנתבעת על כל המסמכים הדרושים לביצוע ולמימוש פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף על פי ההסכם והיתר הבניה. בכלל זאת, לחתום בשם הנתבעת על ההסכם, הנספחים לו, ייפוי כוח, ההסכמים





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1089/2024
תאריך הישיבה: 03/03/2025

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

עם רוכשי הדירות החדשות, הבקשות לרישום הערות אזהרה לטובת היזם ולפקודתו על זכויות הנתבעת במקרקעין 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, הבקשות והמסמכים הדרושים לשם תיקון צו רישום הבית המשותף, ביטול צו רישום בית משותף ורישום צו בית משותף חדש, המסמכים הדרושים על ידי העירייה, מוסדות התכנון, רשות המסים וכל גורם רלוונטי אחר, לפי הצורך.

7. החברות היזמיות תצורפנה תובעות נוספות בתביעה, התובעות מספר 21 ו-22 בהתאמה.

8. בהתאם להוראת תקנה 88(ד) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018, וסעיפים 74 ו-75 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, אני ממנה את שמאי המקרקעין, שמואל שרון, כתובת: רחוב מגשימים 24, תל אביב, טלפון: 03-6429270, דוא"ל: shmual@sharon-s.co.il (להלן - "המומחה"), מומחה מטעם המפקחת על רישום מקרקעין, ליתן חוות דעת בשאלה האם נפגע עקרון שוויון התמורות ביחס לתמורה הניתנת לדירת הנתבעת בהשוואה לתמורות הניתנות לבעלי הדירות האחרים בבית המשותף בהתאם להסכם. ככל שהמומחה יקבע קיומה של פגיעה בעקרון שוויון התמורות, יוסיף ויישום שווי פגיעה זו.

9. לצורך מתן חוות הדעת, רשאי המומחה לבדוק הדירות בבית המשותף, וככל שיבקש לעשות כן יתאמו הצדדים לתביעה דנן מועד לביקור המומחה בבית המשותף בתוך 7 ימים ממועד דרישתו.

10. המומחה רשאי להיעזר בצדדים לבירור נתונים ועובדות לקראת מתן חוות דעתו. הצדדים רשאים להגיש למומחה חוות דעת קודמות המצויות בידם, תרשימים, תמונות, או כל מסמך אחר שלדעתם עשוי להיות רלוונטי. ככל שצד ממציא מסמך למומחה, ימציא עותק הימנו במישרין לצד השני.





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1089/2024
תאריך הישיבה: 03/03/2025

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

11. החברות היזמיות תישאנה בשכר טרחת המומחה ובהוצאותיו, כמימון ביניים. בגמר המשפט, אקבע סופית על מי מהצדדים לשאת בשכר המומחה ובהוצאותיו ובאיזה שיעור. החברות היזמיות תסדרנה תשלום שכר טרחת המומחה מיד עם דרישתו בכתב.

12. המומחה יגיש חוות דעתו, בצירוף תמונות ותרשימים ורשימת אסמכתאות אשר המומחה הסתמך עליהן בחוות דעתו, בתוך 60 ימים מהיום.

13. הצדדים רשאים להפנות למומחה שאלות הבהרה (שאינן עולות כדי חקירה נגדית), בתוך 14 ימים ממועד קבלת חוות דעת המומחה. ככל שיעשו כן, ישלחו עותק השאלות לתיק המפקחת על רישום מקרקעין במועד זה. שכר המומחה לשאלות ההבהרה יכלול מענה לעד 5 שאלות הבהרה.

14. הצדדים ישתפו פעולה עם המומחה באופן מלא.

15. מיד עם קבלת כתב המינוי ובטרם יחל בתפקידו, יצהיר המומחה על זיקות אישיות העשויות להיות לו בנוגע להליך, לבעלי הדין או לאחד המומחים האחרים בתיק המפקחת על רישום מקרקעין או למפקחת על רישום מקרקעין. ההצהרה תהא ערוכה לפי הטופס המצורף לכתב מינוי זה ותומצא למפקחת על רישום מקרקעין ולבעלי הדין בתוך 7 ימים מהיום. למען הסר ספק, מינוי המומחה ייכנס לתוקף עם המצאת ההצהרה כאמור, ובכפוף לאמור בהוראת תקנה 89 לתקנות סדר הדין האזרחי ובתקנה 16 לתקנות בתי המשפט (רשימת מומחים מטעם בית המשפט), התשפ"ג-2022.

16. ככל שיקבע המומחה בחוות הדעת פגיעה בעקרון שוויון התמורות, תיוותר בין הצדדים מחלוקת כספית אשר תוכרע על ידי טריבונל שיפוטי זה. הצדדים רשאים יהיו ליתן הסכמתם להכרעה כאמור על דרך הפשרה, בהתאם להוראת סעיף 79א לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], תשמ"ד-1984, ללא ההנמקה, לאחר הגשת טיעון בכתב.





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1089/2024
תאריך הישיבה: 03/03/2025

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

17. החברות היזמיות מתחייבות שלא לשווק ולמכור 2 'דירות יזם' עד למתן פסק דין סופי בתביעה דנן.

18. הנתבעת מתחייבת להשלים רישום מלוא זכויותיה בדירה בבית המשותף בפנקסי רישום המקרקעין בתוך 60 יום מהיום.

19. נקבע לדיון ליום 29.5.2025 בשעה 10:00.

ניתן היום, ג' אדר תשפ"ה, 3 מרץ 2025, במעמד הצדדים.

אושרת ארפי מוראי
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
תל אביב יפו

