



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1266/2021

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

בפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין
 דגנית קציר-ברין

התובעים:

1. קופר ענת, ת.ז. [REDACTED]
2. בן עמי נפתלי, ת.ז. [REDACTED]
3. בן עמי מרים מרגלית, ת.ז. [REDACTED]
4. כהן שולמית, ת.ז. [REDACTED]
5. כהן אלפרד, ת.ז. [REDACTED]
6. שר נחום, ת.ז. [REDACTED]
7. ירון שר רות, ת.ז. [REDACTED]
8. אבן ארי צפורה, ת.ז. [REDACTED]
9. נוביק יהודית, ת.ז. [REDACTED]
10. ארגוב אליהו, ת.ז. [REDACTED]
11. מנדלוביץ צבי, ת.ז. [REDACTED]
12. מנדלוביץ אסתר, ת.ז. [REDACTED]
13. בסידן (גולדנברג) מירב, ת.ז. [REDACTED]
14. חוה שמיר ת"ז [REDACTED]
15. רשף צבי, ת.ז. [REDACTED]
16. אלקובי וויאן רחל, ת.ז. [REDACTED]

כולם באמצעות ב"כ: עו"ד הדר דוד, עו"ד שמעון מרשה חגית
 ברקוביץ 4, תל אביב - יפו
 טל': 0543037673 פקס: 037778444, טל': 0523268299
 תל אביב - יפו

נגד

הנתבעים:

1. מלכה שטרנברג, דרכון [REDACTED]





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1266/2021

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

באמצעות ב"כ: עו"ד לאור אסף
הארבעה, 24 תל אביב - יפו
טל 036247172 :פקס 035610090

2. **ארמנד רוזפלנד, דרכון**

באמצעות ב"כ: עו"ד רואימי חן
מצדה 7, בני ברק
טל 0528210812 :פקס 037113757

פסק דין

א. כללי

1. עסקינן בבית משותף שברחוב משה שרת 46 תל אביב, הידוע גם כגוש 6213, חלקה 1128 (להלן: "הבית המשותף", או "הבית").
2. הבית המשותף כולל (על פי נסח הרישום המרוכז) 13 דירות (תתי חלקות).
3. התובעים הם בעלים של 11 מדירות הבית (להלן: "רוב בעלי הדירות") להם צמודים כ- 85% מהרכוש המשותף ואילו הנתבעים הם בעלים של 2 הדירות הנותרות.
4. הנתבעת 1 היא בעלים של תת חלקה 4 לה צמודים 50/733 חלקים ברכוש המשותף ואילו הנתבע 2 הוא בעלים של תת חלקה 5 שהיא דירה בקומה ראשונה, לה צמודים 66/733 חלקים ברכוש המשותף.
5. רוב בעלי הדירות התקשרו ביום 8.7.2019 עם חברה יזמית בשם "קידר מבנים בע"מ", (להלן: "היזם") בהסכם לביצוע עבודות לחיזוק הבית המשותף ובכלל זאת בניית דירות חדשות בתנאים שנקבעו ביניהם (להלן: "ההסכם"). במסגרת ההסכם רכש היזם מאת בעלי הדירות את זכויות הבניה ובכוונתו להקים חלף הבית הנוכחי בית חדש הכולל 25 דירות וזאת מכוח תכנית מתאר ארצית 38/2.
6. ביום 10.8.2021 החליט מוסד התכנון לאשר את הבקשה שמהותה הריסת הבית הקיים, (שחיוקו נדרש מפני רעידות אדמה) והקמת בית חדש בן 6 קומות ו-2 קומות חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 25 יחידות דיור בכפוף לתנאים.





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1266/2021

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

7. הנתבעים מיאנו לחתום על ההסכם ועל כן הוגשה תביעה זו בפניי. במסגרת התביעה עותרים רוב בעלי הדירות בבקשה לאישור ביצוע העבודות הרלבנטיות חרף התנגדותם של הנתבעים.
8. במהלך ניהול ההליך הגיעו רוב בעלי הדירות והנתבעת מס' 1 להסכם פשרה לו ביקשו לתת תוקף של פסק דין.
9. הנתבע 2 מתנגד להסכם הפשרה וסבור כי דירת התמורה שאמורה להינתן במסגרתו פוגעת בשוויון למול התמורות שניתנו לבעלי הדירות (וזאת מבלי לגרוע מיתר טענות ההגנה שהועלו על ידו כפי שיפורט בהמשך). משכך, אתמקד בפסק הדין בטענות הנתבע 2 בלבד לרבות טענותיו בנוגע להסכם הפשרה דלעיל.

ב. תמצית טענות הצדדים:

טענות התובעים:

10. הבית המשותף הוא בניין ישן מאוד אשר נבנה בשנות ה-60 המוקדמות ונמצא במצב רעוע ואינו מחוזק מפני רעידות אדמה.
11. רוב בעלי הדירות מבקשים לבצע חיזוק של הבית מפני רעידות אדמה בדרך של הריסת הבית הקיים ובנייתו מחדש על פי הוראות תמ"א 38/2 תוך שיפור משמעותי ברמת המפרט, בשטח הדירה ובמיקום קומתן לעומת מיקום הדירות הנוכחיות. לפיכך, הסמיכו רוב בעלי הדירות את היזם-חברה בעלת ניסיון עשיר בייזום וביצוע פרויקטים נדל"ניים מסוג התחדשות עירונית, לתכנן ולבצע את הפרויקט בהתאם להסכם שנחתם עמו ביום 8.7.2019.
12. ההסכם גובש ונחתם בסיומו של משא ומתן ארוך, מאומץ ואינטנסיבי אשר נמשך שנים ארוכות, והושקעו בו תשומות, עמל ומאמצים רבים.
13. בעלי הדירות לוו מקצועית טרם כריתת ההסכם בידי מפקח מטעמם ואף אדריכל הפרויקט לצורך תכנון מיטיב ככל שניתן של הפרויקט ועד לכריתתו של ההסכם.
14. במסגרת הפרויקט יוגדל שטח דירות הבעלים ב-25 מ"ר ביחס לשטחן כיום, יתווסף חדר מיגון (ממ"ד לכל דירה) וכן תתווסף לבית מעלית. מיקום הדירה ישודרג ב- כחצי קומה עד קומה מעל מיקומה הנוכחי ותתווסף לכל דירה מרפסת שמש בגודל של 12-13 מ"ר. על פי ההסכם תינתן אחריות בדק בהתאם להוראות המכר, יוקם חניון תת-קרקעי בו לכל





מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1266/2021

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

דירת בעלים יוצמדו חניה ומחסן, יבנה לובי חדש ומודרני במפרט תואם. מבלי לגרוע מכך נקבע כי ישולמו דמי שכירות החל ממועד פינוי הדירה בפועל ועד למסירת הדירה החדשה (בצרוף ערבות אוטונומית) וכן ערבות חוק מכר בשווי דירת הבעלים החדשה. כמו כן, יימסרו ערבויות אוטונומיות להבטחת תיקונים בתקופת הבדק.

15. המדובר בהטבות ובבטוחות ראויות בגין הפרויקט אשר כדאי כלכלית לכלל בעלי הדירות. התמורות מוקנות באופן שוויוני ובשקיפות מלאה.

16. בשל הצורך לבנות מפלסי חניה תת קרקעיים בבניין החדש נדרש למקם את היחידה הקיימת כיום בקומת המרתף בקומה הראשונה של הבית החדש. דירת הנתבעת 1 ממוקמת כיום בחצי קומה של הבית הקיים. לאור האמור לעיל נוצר אילוץ תכנוני שכתוצאה ממנו בקומה הראשונה ייבנו 4 דירות בעוד שבקומות הבית תוכננו 3 דירות לקומה. כפועל יוצא מכך ייגרע כיוון אוויר אחד מדירתה של הנתבעת 1.

17. התנגדות נתבע 2 אינה סבירה והיא נעוצה בטענת הנתבע ורעייתו לפיה הם ריצפו ושיפצו את דירתם ועל כן מגיעה להם הטבה נוספת במפרט הדירה החדשה (וזאת בשונה מיתר הבעלים).

18. המשך המגורים בבית הקיים מעמיד את התובעים והנתבעים בסכנה מוחשית שכן בבית אין ממ"דים והוא אינו ממוגן גם מפני רעידות אדמה.

19. הנתבע 2 מסרב מטעמים לא לגיטימיים לחתום על ההסכם ובכך הוא מסכל את הוצאתו לפועל של הפרויקט ועל כן מבוקש לעשות שימוש בסמכות הקבוע בסעיף 5א' לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק"). כמו כן, מבוקש להורות על פיצול סעדים שכן סירוב הנתבע מסב לתובעים נזקים שבכוונתם לתבוע.

20. הוועדה המקומית לתכנון ובניה אישרה ביום 11.8.2021 את היתר הבניה באופן המאפשר את ההוצאה לפועל של הפרויקט.

תמצית טענות הנתבע 2

21. כפיית הנתבע להסכים לביצוע הפרויקט במתכונתו הנוכחית מהווה פגיעה חמורה בזכויות הפרט של הנפגע והיא חורגת מהאיזון הראוי בין זכויות המיעוט לזכויות הרוב בבית המשותף.





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1266/2021

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

22. לנתבע אין כל כוונה למנוע פרויקט לחיזוק הבית וכל רצונו הוא שהפרויקט ייעשה בצורה שוויונית והוגנת, אך דומה כי בנסיבות המקרה היזם חרג במידה רבה מכלל זה ועל כן יש לדחות את התביעה, או לחלופין לאשר את הפרויקט בתנאי שיתוקנו הליקויים כפי שיפורטו להלן.

23. הנתבע הינו בן 81, עולה חדש מבלגיה, אשר אינו דובר את השפה העברית.

24. על פי חוות דעת מומחה מטעם הנתבע 2, ביצוע הפרויקט מפלה את הנתבע לרעה לעומת התובעים, כך שמימושו של הפרויקט במתכונתו הנוכחית מהווה חוסר איזון מהותי בין הנתבע לבין יתר בעלי הדירות אשר מוערך בסך כספי של 945,000 ₪. בהתאמה, יש לאזן את התמורות שאז יהא על היזם לתת לנתבע 2 דירה בבניין החדש שתגלם תמורה ראויה ומאוזנת יותר, או לחלופין לשלם לו פיצוי כספי (תשלומי איזון) בסך האמור לעיל.

25. חוסר ההיגיון בתמורות בפרויקט הינו שדירתו בעלת מקדם שווי מהגבוהים בבניין (105.76%) שהוא שווי מעבר לממוצע העומד על 98.46% בלבד. לאחר סיום הפרויקט מקדם שווי דירתו של הדירה יצנח כ-3% מתחת לממוצע וייווצר עיוות בלתי מידתי בחלוקת התמורות בפרויקט.

26. דירת משפחת נוביק, הממוקמת כיום בקומה הראשונה (בדומה לדירת הנתבע), הועלתה ("הוקפצה") ב-3 קומות בבית החדש וזאת בניגוד להסכם התמ"א לפיו כל דירה אמורה לעלות קומה אחת בלבד. העלאת 3 קומות בבניין החדש הינה תמורה עודפת וחריגה מאוד ששוויה מוערך בשוק בעשרות אלפי שקלים ואף מעבר לכך.

27. בעלי תת-חלקה 1 שהיא דירת המרתף "הוקפצו" אף הם ב-2 קומות.

28. חוסר השוויון בא לידי ביטוי בפרויקט בכך שהדירות הקטנות בבית מקבלות תוספת שטחים זהה לדירות הגדולות (ובהן דירת הנתבע 2). ובכך למעשה כמעט ומכפילות את שטחן בבניין החדש תוך השבחת שטחיהן בעשרות אחוזים לעומת יתר הדירות.

29. דירתו של הנתבע ממוקמת כיום בקומה הראשונה של הבית (ללא מעלית) לפיכך שוויה היחסי עולה על שווין של דירות הממוקמות מעליה, ואין זה סביר שבבית חדש בו מתוכננת להתווסף מעלית, דירתו תעלה קומה אחת בלבד ולא תשמור על יתרונה אל מול הדירות האחרות שהן בעלות מרכיב שווי נמוך ממנה.





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1266/2021

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

30. חוסר השוויון בפרויקט בא לידי ביטוי גם בכך שבעלי הדירות העורפיות בבית יקבלו במסגרת הפרויקט החדש מרפסות ענקיות בגודל של 23.5 מ"ר בעוד שבעלי הדירות החזיתיות (ובהן דירת הנתבע 2) יקבלו דירות עם מרפסות קטנות בשטח של 12 מ"ר בלבד (פער של 50% במרפסות).

31. ככל שהחלטה בדבר גודל המרפסות התקבלה על ידי הנציגות, הרי שזו התקבלה בחוסר סמכות, משום שלנציגות הבית אין סמכות לקבל החלטות מהותיות הנוגעות לקניין הבעלים או לתמורות בפרויקט, לרבות בשטחי השירותים הציבוריים בבית, ללא קבלת הסכמת כל הבעלים (ראו סעיף 9.5 להסכם התמ"א).

32. דירתה של משפחת כהן (תת-חלקה 2) מקבלת תמורה עודפת ובלתי סבירה (26.4 מ"ר). בעוד שיתר בעלי הדירות מקבלים תוספת של עד 25 מ"ר.

33. דירת המרתף שהיא דירה בעלת השווי הנמוך ביותר בבית מקבלת את התמורה הגבוהה ביותר בפרויקט הכוללת קדימות ובחירת דירה משודרגת בבניין החדש, תשלום בגין שינוי ייעודה מייעוד מסחר/מחסן לייעוד מגורים (על חשבון היזם) ובתוספת עליית 2 קומות בבית החדש.

34. אף אם יתר בעלי הדירות הסכימו מראש להפר את עיקרון השוויון בפרויקט, ויתורם אינו מעלה ואינו מוריד לעניין זכותו של הנתבע להתנגד אליו.

35. הפגיעה בנתבע 2 היא פגיעה מהותית ואין לקבל את עריצות הרוב על פני המיעוט. בעניינו, לו יבוצע הפרויקט במתכונתו הנוכחית, הנתבע 2 יאבד באופן מוחלט את יכולתו ליהנות מדירת בעלת 4 כיווני אוויר ונוף ויחזור לדירה חדשה בעלת 2 כיווני אוויר בלבד. זאת למרות שבעלי דירות העורף (המקבלות מרפסות ששטחן כפול) יוותרו כדירות בעלות 3 כיווני אוויר.

36. דירת הנתבע 2 שופצה בסטנדרט גבוה ומפרט יוקרתי (ריצוף שיש ורוד) ובכל חדר אלמנטים ייצוגיים ייחודיים כגון ארונות וויטריות שעוצבו במיוחד ולא ניתן לפרקם ולהעבירם לדירה החדשה. הריסת הדירה קיימת ללא פיצוי הולם בגין הפסד הפרטים הנ"ל מהווה פגיעה שאינה מידתית.

37. היזם הטעה את הנתבע 2 וגרם לו לחשוב כי הפרויקט שוויוני באשר כל בעלי הדירות מקבלים אותן תמורות אך הדבר התברר בסופו של יום כטענה שגויה.





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1266/2021

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

38. בכל המפגשים שהתקיימו בין הנתבע ליועצי הפרויקט, הועלו טענות ההגנה אך מעולם אף גורם לא פעל על מנת לגשר על פערים אלו.

39. אף אם קיימים אילוצים תכנוניים המביאים להפרת עקרון השוויון, יש לקבוע כי יש לשלם תשלומי איזון על מנת להביא את הצדדים לשוויון.

ג. מהלך הדיון

40. ביום 27.12.21 התקיים דיון קדם משפט, לדיון זה התייצבו רעייתו של הנתבע ובנו בטענה כי הנתבע לא חש בטוב. במהלך אותו דיון נדונו אפשרויות שונות ליישוב הסכסוך והתאפשר לנתבעים להגיש כתב הגנה עד ליום 10.2.22 ובתוך כך נקבע מועד נוסף לדיון. דיון נוסף התקיים ב-27.7.22. במהלך הדיון הוצע לצדדים מתווה לפתרון הסכסוך, לפיו ככל שתהיינה מחלוקות לחוסר שוויון, ימונה על ידי שמאי מכריע שיבחן את הסוגייה והנתבע 2 **הסכים** להצעה זו (ראו עמ' 3 לפרוטוקול שורות 21-23 ועמ' 4 שורות 35-41). במהלך הדיון עלו מספר הצעות פשרה בין התובעים לנתבעת 1.

41. ביום 25.1.23 הוגש הסכם פשרה בין התובעים לבין יורשה של הנתבעת 1 ובקשה למתן פסיקתה.

42. בהעדר הסכמות בין התובעים לנתבע 2 (לרבות באשר לדרך הדיון בתביעה) נקבע התיק לשמיעת ראיות.

43. ביום ה-14.5.23 התקיים דיון הוכחות במהלכו העיד מר עופר מור, מומחה מטעם התובעים, ומר גיא פישקוביץ, נציג היזם. מטעם הנתבע העיד שמאי המקרקעין ירון נאמן.

44. בדיון שהתקיים ביום 22.5.23 העידה מטעם התובעים גברת מירב בסידאן, בעלת דירה מספר 9 בבית.

הצדדים סיכמו את טענותיהם בעל פה.

לאחר שהצדדים סיכמו טענותיהם ושקלתי את נסיבות ההליך, מצאתי כי יש מקום למנות מומחה מטעמי אשר יבחן האם דירת התמורה אשר אמורה להינתן לנתבע 2 במסגרת הפרויקט, שוויונית והולמת למול דירות התמורה שניתנו לדירות מטיפוס דומה לשלו בבית, ובשלב שני, יבחן האם דירות התמורה שניתנו לנתבע 1 (בעליה של תת חלקה 4) ולתובעים 1-3 (בעלי תת-חלקה 1) הן תמורות הולמות בהתחשב בנתונים של דירותיהם ומיקומן וזאת בהתחשב בדירות התמורה שניתנו ליתר דירות הבית.





מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1266/2021

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

45. ביום 17.12.2023 מונה מר שמואל שרון כמומחה מטעמי (להלן: "המומחה"), האחרון הגיש את חוות דעתו ביום 20.5.2024.

חוות הדעת מהווה חלק בלתי נפרד מפסק הדין.

46. לאחר קבלת חוות דעת המומחה קוים דיון נוסף ביום 5.6.2024 שאז הודיע ב"כ התובעים כי הוא מוותר על הזכות לשאול את המומחה שאלות הבהרה ולחקור את המומחה בחקירה נגדית (ר' עמ' 7 לפרוטוקול שורות 6-9). אף ב"כ הנתבע 2 ויתר על הזכות לחקור את המומחה (ר' עמ' 7 לפרוטוקול שורה 10).

כל הניסיונות להביא את הצדדים להסכמות לא צלחו, אשר על כן, אני נדרשת עתה להכרעה.

ד. דיון והכרעה

47. אקדים אחרית לראשית: מצאתי לאשר את פרויקט חיזוק הבית המשותף וזאת בתנאי שבעלי דירות העורף ובעלי דירות 1,4 יפצו את הנתבע 2 בסך כולל של 248,999 ש"ח כפי שיפורט להלן:

להלן נימוקיי:

48. בפתח הדברים אציין כי הנתבע 2 חזר בו מן הטענה בדבר "הקפצת" משפחת נוביק ביותר מקומה אחת, משעלה כי מדובר בטעות סופר. כמו כן, חזר בו הנתבע מטענתו בדבר מסתור הכביסה לנוכח הצהרת היזם כי המזגנים יונחו על הגג ולא במסתור הכביסה לפיכך אף אני לא אידרש לטענות אלו.

לגופן של הטענות-

49. בין הצדדים לא נפלה כל מחלוקת ביחס לנחיצות חיזוק הבית וחשיבות הפרויקט. עיקר המחלוקת סבה סביב טענות הנתבע בדבר חוסר השוויון בתמורות.

50. בעניין זה הגיש הנתבע חוות דעת מטעמו ואף התובעים הגישו חוות דעת מטעמם. למקרא חוות הדעת ולמשמע עדויות המומחים מטעם הצדדים ניכר (לטעמי) קושי בהעדפת מי מחוות הדעת שכן מצאתי כי שתיהן לקו בפגמים. כך, לדוגמה, סבר השמאי ירון נאמן כי הנתבע 2 זכאי לפיצוי בגין כיוון אויר נוסף לצד מזרח הגם שלדירות מטיפוס דירות הדומה לשלו קיים גם כן חלון זהה בחזית הרלבנטית. כמו כן, סבר השמאי הנ"ל כי יש להחיל בענייננו את "שיטת הניקוד" הנוהגת בפרויקטים של "פינוי בינוי" הגם שלא נמצא





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1266/2021

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

לכך עיגון בפסיקה הנוגעת לפרויקטים לחיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה על דרך של הריסה ובניה מחדש והגם שבחן רק את שוויה של דירת הנתבע 2 והודה בעדותו כי לא ביקר ביתר דירות הבית (ועל כן ספק רב לדעתי אם היה בידו לאמוד את שוויין של יתר דירות הבית – ראו עמ' 17 לפרוטוקול הדיון מיום 14.5.2023 שורות 4-14). השמאי מור מטעם התובעים לא היה בקיא בתמורה שניתנה למשפחת כהן (ראו עמ' 3 לפרוטוקול מיום 14.5.23 שורות 41-42) ואף לא בהסכם הפרשה שנחתם עם הנתבעת 1 (עמ' 4 לאותו פרוטוקול שורות 1-2) ולא בדק את ייעודה של יחידה תת חלקה 1 (עמ' 4 לאותו פרוטוקול שורות 14-3).

51. על כן, מצאתי למנות מומחה בלתי תלוי מטעמי שיבחן את התמורות שניתנו וזאת תוך שהמומחה הונחה על ידי ביחס לשאלות אותן עליו לבחון.

52. מחוות דעת המומחה (הנתמכת גם מעיון בתשריט הבית המשותף) עולה כי הבית שבנדון מורכב מכמה "טיפוסי" דירות:

דירות חזית צפון דרום מערב

53. דירות 5, 8 ו-11 (עליהן נמנית דירת הנתבע 2) הן דירות מטיפוס זהה – דירות חזיתיות לרח' שרת, הכוללות שלושה כיווני אוויר מלאים לצפון, דרום ומערב וכן כיוון אוויר חלקי באמצעות פיר אוורור בחדר השירותים לכיוון מזרח.

54. דירת הנתבע 2 – תת-חלקה 5 מצויה בקומה ראשונה ומעליה ממוקמות דירות 8 ו-11 בקומות השנייה והשלישית בהתאמה. אמנם, דירת הנתבע 2 נמצאה על ידי המומחה כמשופצת לעומת הדירות האחרות מאותו הטיפוס, עם זאת, בהתאמה לפסיקה שתפורט להלן אני דוחה את טענת הנתבע 2 לפיה בשיעור הפיצוי המגיע לו יש ליטול בחשבון את מצבה הפיזי של דירתו.

55. בפסק הדין בעניין אייזן (עש"א (מחוזי ת"א) 19339-01-23 עו"ד הלן אייזן נ' טקר ליאון ברנרד, נבו 15.05.2023) שגם בו דובר על פרויקט הריסה ובניה מחדש, הביעה כב' השופטת ל' ביבי את גישתה כי יש להחיל בפרויקטים מסוג זה את "כלל האצבע" לפיו יש להחיל שוויון כמותי-מהותי, בהבדל משוויון כלכלי, גם על התמורות להן זוכים בעלי דירות בפרויקט הריסה ובנייה מחדש. עוד הוסיפה וציינה כי:

"יתרה מכך, בפרויקט מסוג תמ"א 38/2 - קרי בפרויקט בו נהרס הבניין ונבנה על ידי היזם מחדש, מתחדד עוד יותר – מבחינת נקודת הראות של היזם - העדר הרלוונטיות לשוויון הכלכלי ההתחלתי של הדירות. זאת הואיל ובפרויקט כאמור, נהרס הבניין ונבנה





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1266/2021

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

מחדש ומשכך מנקודת ראותו של היזם – תרומתה של דירה מטופחת, השווה במצבה ההתחלתי יותר, זהה לתרומת דירה שאינה מטופחת בשווי התחלתי נמוך יותר – באשר תרומתה של זו גם זו מתמצית בחלקה במקרקעין עליהם בנוי הבניין, הא ותו לא. בהתאמה לכך, אקדים ואציין כי לעמדתי, קביעה שדירה השווה יותר במצבה ההתחלתי תהיה זכאית לקבל תוספת תשלום או פיצוי כספי לאור זאת, משמעה הכנסת אלמנטים אשר אינם רלוונטיים ליזם, למערכת היחסים בין בעלי הדירות לבין היזם. שכן, כאמור מנקודת המבט של היזם, אין כל רלוונטיות לשווייה ההתחלתי של הדירה. (סעיף 33 לפסק הדין).

לעניין זה ראו גם תשובת היזם לשאלתי בנושא "כשאתה בא לפרויקט כזה שהולך להיהרס יש חשיבות למצב הפיזי של הדירה?"

ת: לשיקולים שלנו, לא. זה לא מצוי במערך השיקולים שלנו. (ראו עמ' 7 לפרוטוקול הדיון מיום 14.5.2023 שורות 13-14).

עוד מציין המומחה, כי לדירה בקומה העליונה קיים פוטנציאל הרחבה לפי תכנית ג' שיש בו כדי להשפיע על שוויה אולם, פוטנציאל זה אינו נלקח בחשבון.

לא מצאתי לקחת בחשבון מרכיב ייחודי (לכאורה) לדירת הנתבע בדמות כיוון אוויר נוסף, שכן כיוון האוויר הנוסף בחדר השירותים זהה לכל הדירות מאותו הטיפוס (ראו תמונות בעמ' 89 לחוות דעת המומחה). גם לא מצאתי כי יש לראות בצוהר אליו הפנה הנתבע 2 כאל כיוון אוויר נוסף (בוודאי לא משמעותי) לנוכח ממדיו ומיקומו.

לכל הדירות מטיפוס דירות נתבע 2 מתווסף אותו שטח, 25.05 מ"ר + מרפסת בשטח של 12.73 מ"ר + חניה תקנית + מחסן כך שדירות התמורה שלהן תהיינה בשטח של 123 מ"ר.

דירות התמורה ימוקמו קומה אחת מעל קומתן המקורית והן זכאיות לכיווני אוויר זהים. לכל דירה שני כיווני אוויר מלאים: צפון ומערב.

מכאן, שלדירות מאותו טיפוס של דירת הנתבע 2 ניתנה תמורה כמותית מהותית זהה.

דירות חזית צפון מזרח

56. טיפוס דירות נוסף- הוא טיפוס דירות 6, 9 ו-12 שהן דירות חזיתיות הפונות לכיוון: צפון מזרח.





מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1266/2021

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

57. שטחן המדוד של דירות אלו קטן בכ-7 מ"ר מטיפוס הדירות של דירת הנתבע 2 (91 מ"ר במקום כ-98 מ"ר). דירות אלו זכאיות לשטח דירת תמורה בשטח של 116 מ"ר, דהיינו תוספת של 25 מ"ר, עליה של קומה אחת לעומת מיקומן המקורי ושטח מרפסת של 12.77 מ"ר. גם כאן עיינינו רואות כי המדובר בתוספת שטח דומה ביחס לטיפוס דירות הנתבע.

מכאן שהשוויון הכמותי מהותי ביחס לדירות אלו לא הופר.

דירות העורף

58. טיפוס דירות נוסף, הן דירות העורף (חלקות משנה 7, 10 ו-13). דירות אלו קטנות בשטחן לעומת דירות החזית ושטחן המדוד עומד על 68.5 מ"ר. שטח דירות התמורה של דירות אלו עומד על 93 מ"ר. מכאן, שהתוספת לשטח על-פי ההסכם, עומדת על 24.5 מ"ר. מדובר בפער זניח ושולי (לעומת 25 מ"ר) שספק אם יש לתת לו משמעות לנוכח העובדה שדירות אלו משתייכות לטיפוס דירות קטנות יחסית.

מאחר שהדירות העורפיות ממוקמות בחצאי קומות, אזי דירות אלו עולות "חצי קומה" בלבד מעל מיקומן המקורי.

דירות התמורה של דירות העורף כוללות 3 כיווני אוויר (לעומת הדירות החזיתיות הכוללות 2 כיווני אוויר בלבד). בנוסף, עתידה דירה עורפית לקבל מרפסת בשטח של 23.21 מ"ר לעומת 12.73 מ"ר בלבד בדירות החזית.

59. לאור האמור לעיל, שוכנעתי כי התמורה שהוצעה לנתבע 2 במסגרת הפרויקט היא תמורה שוויונית ביחס לטיפוס הדירות שאליו משתייכת דירתו – קרי דירות החזית (על 2 סוגיהן). עם זאת, דירות העורף זכאיות למרפסת גדולה יותר ב- 10.48 מ"ר לעומת דירת התמורה לה הוא זכאי.

60. המומחה נקט בגישה לפיהן ההטבות/תוספות/יתרונות שתינתנה לכל יחידה (עליות קומה, תוספת מרפסת וכו') יכומתו בהתאמה למ"ר למגורים וזאת על מנת ליצור "מכנה משותף" אשר יאפשר איזון במקרה הצורך (קרי: יצירת מ"ר אקוויוולנטי).

61. המומחה אמד את שוויון של שטח מרפסת בכ-50% משווי שטחו של שטח עיקרי. מאחר שלדירות העורף תוקנה זכות למרפסת הגדולה בשטח של 10.48 מ"ר לעומת הדירות החזיתיות קיים פער של 5.24 מ"ר (אקוויוולנטי).





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1266/2021

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

62. מאחר ורק 3 דירות עורף זכאיות לתוספת זו, לעומת דירות אחרות שאינן זכאיות לתוספת האמורה, קיים צורך לאזן את המטרים הנוספים הללו - ובעניין זה ערך המומחה תחשיב מפורט בטבלה שבעמ' 96 לחוות דעתו אליו אגיע בהמשך. עוד ובנוסף, על פי שומת המומחה קיים צורך לאזן את העובדה שדירות העורף מקבלות כיוון אוויר נוסף, אך עולות בחצי קומה בלבד, באופן השווה, לגישתו (שלא נסתרה), לתוספת שטח של 2.10 מ"ר אקוויוולנטי. מכאן, שדירת עורף מקבלת סך הכל תוספת שטח אקוויוולנטי מרפסת 5.24 מ"ר + 2.1 מ"ר ובסך הכל 7.34 מ"ר אקוויוולנטי.

דירות קומת הקרקע

63. לדירה תת-חלקה 3 אשר שטחה כ-48 מ"ר הממוקמת בקומת הקרקע, ניתנת דירת תמורה בשטח של 73 מ"ר, קרי: תוספת של 25 מ"ר וכן מרפסת בשטח של 12 מ"ר. כמו-כן, זכאית דירה זו לעליה של קומה אחת ובמובן זה, איני מוצאת כי קיים הבדל כמותי-מהותי לעומת דירת הנתבע.

64. הדברים נכונים גם ביחס לדירה חלקת-משנה 2, אשר שטחה המדוד עומד על כ-79 מ"ר ושטח דירת התמורה, לה היא זכאית, עומד על 105 מ"ר בתוספת מרפסת של 12 מ"ר ועליה של קומה אחת.

אמנם, ההפרש בין השטח המדוד לבין שטח דירת התמורה הוא 26 מ"ר, אולם, גם כאן, אני סבורה כי מדובר בפער שהוא זניח ושולי יחסית שאינו מצריך לטעמי איזון. אציין כי היזם הסביר בעדותו כי פער זה נובע מטעות סופר במדידת שטח היחידה ועדותו זו לא הופרכה (ראו עמ' 6 לפרוטוקול הדיון מיום 14.5.2023 שורות 42-50 וכן עמוד 7 שורה 1).

יחידות 1 ו-4

65. דירה חלקת משנה 4, ממוקמת כיום, על פי הרישום, בקומת הקרקע בעורף הבית, אך בפועל היא ממוקמת באופן המוגבה כחצי קומה מעל קומת הקרקע, המדובר בדירה ששטחה המדוד עומד על כ-69 מ"ר. לכאורה, על פי התוספת האחידה (25 מ"ר) היא אמורה לקבל דירה ששטחה העיקרי הוא 94 מ"ר, אלא שעל פי הסכם הפשרה, לבעלי יחידה זו ניתנה דירה בשטח של כ-83 מ"ר בלבד בצירוף גינה בשטח של 90 מ"ר.

דהיינו: דירה זו אמנם מקבלת תוספת שטח עיקרי הנופל מ-25 מ"ר אך היא אינה מקבלת מרפסת (כלל), אינה עולה קומה כלל (אלא יורדת כחצי קומה), אך מנגד היא זכאית, על פי הסכם הפשרה, לשטח גינה נרחב יחסית.





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1266/2021

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

66. לנוכח טענת הנתבע 2 כי המדובר ב"תמורה עודפת" נדרש המומחה לבחון שאלה זו.

67. אני סבורה כי לנוכח מיקומה של חלקת-משנה 4 היא זכאית לתמורה בדומה לדירות העורף, דהיינו: מרפסת בשטח של 23 מ"ר. כמו-כן, יש להתחשב בעובדה שדירה זו זכאית לדירת תמורה ששטחה העיקרי הופחת.

68. בעמ' 93 לחוות הדעת מפרט המומחה את השטח האקוויוולנטי שמתווסף ליחידה זו המצביע על תוספת שווי של 10.4 מ"ר אקוויוולנטי (ראו עמ' 93 לחוות דעת המומחה).

יחידה 1

69. המדובר ביחידה ששטחה 40.15 מ"ר הממוקמת בקומת מרתף, אשר על פי ההסכם זכאית לדירת תמורה בת 60 מ"ר (קרי: תוספת של 20 מ"ר לעומת 25 מ"ר אותן מקבלות היחידות האחרות) בצירוף 12 מ"ר מרפסת ועלייה של 1.5 קומות.

70. היחידה הנ"ל שמשה כגן ילדים, אך על פי היתר הבניה המקורי של הבית היוותה "חדר הסקה" שהורחב במהלך השנים.

71. המומחה סבר כי ככל שנתייחס ליחידה זו כאל "דירת מגורים" אזי התמורה שניתנה לה היא בגבולות הסביר שכן התוספת שניתנה לה קטנה ב- 5 מ"ר לעומת יתר הדירות.

72. עם זאת, המומחה סבור, ושותפה אני לדעתו, כי התמורה שניתנה ליחידה זו גדולה מן התמורה שניתנת ליתר יחידות הבית וזאת בהינתן סוג היחידה וטיבה.

73. המדובר ביחידה שונה אשר לא הוגדרה בהיתר מלכתחילה כדירת מגורים ועל כן אין להחיל עליה את הכלל בדבר "שווה בין שווים" (ראו לעניין זה עש"א (מחוזי ת"א) 48996-18-10 מזל כלב נ' בן אורי (1973) חברה לעבודות ציבוריות ובניין בע"מ (נבו) 09.12.2018).

74. ניתוח המומחה מלמד כי יחידה זו מקבלת למעשה "תמורה עודפת" המתבטאת בכך שיעודה ישונה (ויושבח) וכי הפרש התמורה בינה לבין הנתבע עומד על שטח של 16.105 מ"ר אקוויוולנטי.

75. משמצאתי כי לא מתקיים שוויון מהותי-כמותי בין כל הדירות יש לבחון מהי משמעותו לעניין ביצוע הפרויקט.





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1266/2021

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

ייאמר מיד: איני סבורה כי יש בהיעדר השוויון כדי להוביל למסקנה לפיה יש לדחות את התביעה שכן קיימת חשיבות לביצוע פרויקט לחיזוק מפני רעידות אדמה ואין ספק כי דירתו של הנתבע תושבח כתוצאה ממנו בצורה משמעותית. את חוסר השוויון בתמורות ניתן וצריך לאזן מבחינה כספית. לכן מצאתי לאשר את הפרויקט בתנאי שהנתבע יהא זכאי לפיצוי.

מה יהא אפוא גובה הפיצוי לו זכאי הנתבע?

טבלת איזון מלא של התמורות – לפי איזון מלא של תוספת אחידה לכל דירה:

סימון בתשריט ע"פ צו רישום	תוספת שטח לפי תמחיל הדירות	תוספת מרפסת	מקדם תועלת מרפסת	שטח אקו' במ"ר מרפסת	תוספת אקו' כיוון איר בניכוי חצי קומה	שטח אקו' מאוזן	תשלומי איזון	תוספת סה"כ שטח אקו' כולל שינוי יעוד חלקה 1	שטח אקו' מאוזן	תשלומי איזון	תוספת סה"כ שטח אקו' ללא חלקה 1	שטח אקו' מאוזן	תשלומי איזון
1	19.58	11.74	50%	5.87		33.71	-8.26	47.35	35.39	11.96			
2	26.11	12.73	50%	6.37		33.71	-1.24	32.48	35.39	-2.92	32.48	34.40	-1.92
3	25.78	12.77	50%	6.39		33.71	-1.55	32.17	35.39	-3.23	32.17	34.40	-2.23
4	14.79	90.32	30%	27.10		33.71	8.18	41.89	35.39	6.50	41.89	34.40	7.49
5	24.88	12.73	50%	6.37		33.71	-2.47	31.25	35.39	-4.15	31.25	34.40	-3.15
6	25.86	12.77	50%	6.39		33.71	-1.47	32.25	35.39	-3.15	32.25	34.40	-2.15
7	24.89	23.21	50%	11.61	2.10	38.59	4.88	38.59	35.39	3.20	38.59	34.40	4.20
8	24.88	12.73	50%	6.37		33.71	-2.47	31.25	35.39	-4.15	31.25	34.40	-3.15
9	25.86	12.77	50%	6.39		33.71	-1.47	32.25	35.39	-3.15	32.25	34.40	-2.15
10	24.89	23.21	50%	11.61	2.10	38.59	4.88	38.59	35.39	3.20	38.59	34.40	4.20
11	24.88	12.73	50%	6.37		33.71	-2.47	31.25	35.39	-4.15	31.25	34.40	-3.15
12	25.86	12.77	50%	6.39		33.71	-1.47	32.25	35.39	-3.15	32.25	34.40	-2.15
13	24.89	23.21	50%	11.61	2.10	38.59	4.88	38.59	35.39	3.20	38.59	34.40	4.20
רכוש משותף	313.15	273.69	43%	118.79		438.23	0	460.13	460.13	0	460.13	412.78	0

76. בטבלה המסכמת שבעמי 96 של חוות דעתו שהעתקה לעיל, סכם המומחה את סך כל ההטבות שניתנו לכל אחת מן היחידות (לרבות, כיווני אוויר, שינוי קומה, שינוי ייעוד וכיו"ב) והגיע למסקנה כי סך כל ההטבות עומד על 460.13 מ"ר אקוויוולנטי (כאמור, סך זה כבר מביא בחשבון את העובדה שיחידה 1 היא יחידה שונה ואת השבחת הייעוד שניתנה לה). בהינתן הנ"ל חלוקה שוויונית מוחלטת של סך המטרים הנ"ל במספר הדירות, מביאה למסקנה כי התוספת האקוויוולנטית המאוזנת לכל דירה ודירה, עומדת על 35.39 מ"ר. אלא שבפועל, דירות 1 ו-4 מקבלות יותר משטח אקוויוולנטי זה. דירה 4 מקבלת 41.89 מ"ר ביתר ואילו דירה 1 מקבלת 47.35 מ"ר ביתר.





מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1266/2021

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

גם דירות העורף, דירות 10, 7 ו-13 מקבלות תמורה עודפת ועל כן גם נדרש איזון.

הדירות המקבלות "בעודף" נדרשות לאזן את השטחים האקוויוולנטיים שנתקבלו ביתר למול כלל הדירות.

77. בעמ' 98 לחוות הדעת, מפרט המומחה את שווי של מ"ר אקוויוולנטי (60,000 ₪).

78. על פי הטבלה המאזנת את התמורות עולה כי הנתבע 2 זכאי לפיצוי של 4.15 מ"ר אקוויוולנטי (שכן הוא מקבל סך הכל 31.25 מ"ר אקוויוולנטי בלבד בקירוב, לעומת 35.39 מ"ר שהיו אמורים להתקבל בחלוקה שוויונית).

שוויים של 4.15 מ"ר אקוויוולנטי עומד על סך של 248,999 ₪ (4.15 X 60,000).

79. בדיון שהתקיים ביום 5.6.2024, הצהיר ב"כ התובעים כי בעלי הדירות מכירים את חוות דעתו של השמאי מטעמי ומכירים את גישתו לפיה, כביכול, קיימים פערים כלכליים בין התמורות. עם זאת, בעלי הדירות ויתרו על תשלומי האיזון המגיעים להם ואישרו את חתימתם על הסכם התמ"א וכן את הסכם הפרשה שנחתם עם הנתבעת 1 בתנאים שנקבעו בו וזאת מאחר שהם מעוניינים להוציא את הפרויקט אל הפועל בהקדם האפשרי. בנסיבות אלו, בהן מצאתי כי קיים חוסר שוויון בין התמורות, אולם התובעים, כולם, מוחלים על חוסר שוויון זה, וקבעתי את גובה תשלום האיזון, נותר לקבוע מיהם בעלי הדירות שאמורים לשלם לנתבע 2 את הסך הנ"ל.

80. לאור הנתונים שפורטו בחוות דעת המומחה אני סבורה כי סכום הפיצוי אמור להיות משולם על ידי בעלי הדירות "הנהנות" ביתר כפי שיפורט להלן :

יחידות שקיבלו תמורה עודפת	תמורה עודפת (במ"ר) לפי טבלה בעמוד 96	חלק באחוזים	חלק כל יחידה בפיצוי
1	11.96	42.62%	106,131 ₪
4	6.50	23.16%	57,680 ₪
7	3.20	11.40%	28,396 ₪
10	3.20	11.40%	28,396 ₪
13	3.20	11.40%	28,396 ₪
סה"כ	28.06	100.00%	248,999 ₪





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1266/2021

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

81. אשר על כן-

- א. התובעים 1-3, יחד ולחוד, (בעליה של יחידה 1) ישלמו לנתבע 2 סך של 106,131 ₪.
- ב. התובעת 9 (בעליה של תת חלקה 7) תשלם לנתבע 2 סך של 28,396 ₪.
- ג. התובעת 13 (בעליה של תת חלקה 10) תשלם לנתבע 2 סך של 28,396 ₪.
- ד. התובעת 16 (בעליה של תת חלקה 16) תשלם לנתבע סך של 28,396 ₪.
- ה. הנתבע 1 (בעליה של תת חלקה 4) ישלם לנתבע 2 סך של 57,680 ₪.
82. הסכומים הנקובים לעיל ישולמו באופן הבא : מחצית לא יאוחר מיום 3.9.2024 והמחצית השנייה עם השלמת הבניה וקבלת טופס 4.
83. סכום אשר לא ישולם במועד שנקבע יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל.
84. נותר עתה לפסוק את הוצאות ההליך. בבואי לשקול את הוצאות ההליך לקחתי בחשבון את העובדה כי מרבית טענות הנתבע התקבלו. עם זאת, קיים פער משמעותי בין דרישת הנתבע לפיצוי (על פי חוות דעת המומחה מטעמו) לבין הסכום שנפסק. כמו כן, הנתבע אשר הסכים בתחילת ההליך למינויו של שמאי מכריע מטעמי, סירב (באמצעות בנו) לקבל את ממצאיה ומסקנותיה (הגם שהתובעים הסכימו לפצותו בסכום הנקוב ללא צורך בפסק דין מנומק).
85. אשר על כן, אני קובעת כי התובעים 1-3, 9,13,16 והנתבע 1 ישלמו לנתבע 2 את הוצאות ההליך כדלקמן :
- א. שכ"ט השמאי מטעמי - 23,000 ₪ + מע"מ.
- ב. שכ"ט עו"ד 10,000 ₪.
- סכום זה יתחלק בין הנ"ל בהתאם לחלקים כפי המפורט בטבלה שבעמ' 15 לעיל (כלומר התובעים 1-3 - 42.6%, הנתבע 1 - 23.16%, ואילו כל אחד מהתובעים 9,13,16 יישא ב-11%).
86. הסכומים הנקובים לעיל ישולמו לא יאוחר מיום 3.9.24, שאם לא כן, יתווספו להם הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל.





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1266/2021

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

87. בכפוף לתשלום הנ"ל ניתן בזאת תוקף של פסק דין להסכם הפשרה שבין התובעים לבין
הנתבעת 1.

ניתן היום א' תמוז, תשפ"ד (7 יולי, 2024) בהעדר הצדדים. עותק יומצא.

דגנית קציר - ברין
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
תל - אביב יפו

