



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/645/2022

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

בפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין  
דגנית קציר-ברין

תובעים		
	1	בר ישראל יהודית
	2	בר ישראל שמואל
	3	גלבע קלריס
	4	ברוקמן עלמה
	5	לבחר בילי
	6	לבחר איילון
	7	אפשטיין קוק מרלי
	8	אפשטיין קוק פרץ רון
	9	פאר שרה
	10	לביא צבי
	11	לביא בטי
	12	חרסונסקי מיכל
	13	סמו מזל
	14	הולצמן שרון
	15	הולצמן משה יובל
	16	שלוה גור בע"מ
	17	הלפנד אלעד אבירם

באמצעות ב"כ: עו"ד בונפיל ניל  
בר כוכבא 23, בני ברק  
טל': 0522570061

נגד



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/645/2022

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

נתבע

עזבון המנוח טרם מיכאל ז"ל  
ע"י ילדיו ויורשיו טרם עידו  
נטע טרם

באמצעות ב"כ: עו"ד נבו (בן-זינו) אורי  
ת.ד. 39333 שי"ר 5, תל אביב  
טל': 0507510610 פקס: 035223797

## פסק דין

### א. כללי

1. מהי התמורה ההולמת והשוויונית למחסן ששטחו 19.5 מ"ר, המצוי בבעלות הנתבע, מקום שבעלי הדירות בבית המשותף מעוניינים לבצע פרויקט של חיזוק בית משותף מפני רעידות אדמה על דרך של הריסת הבית הקיים והקמת בית משותף חדש תחתיו – זוהי השאלה הנדרשת להכרעה בהליך זה.

### ב. תיאור הבית

2. הבית המשותף כולל 13 יחידות: 12 דירות מגורים ויחידה אחת בשטח של 19.5 מ"ר בקומת המרתף הידועה כתת חלקה 1 המצויה בבעלות הנתבע הרשומה כמחסן. ליחידת הנתבע צמודים 20/736 חלקים ברכוש המשותף.

### ג. הצדדים להליך ותמצית טענותיהם

3. התובעים שהם בעלי 12 דירות בבית המשותף ברחוב זלוציסקי 4 תל אביב (הידוע גם כגוש 6108 חלקה 113 – להלן: "הבית המשותף" או "הבית") מעוניינים כאמור, לבצע פרויקט לחיזוק הבית מפני רעידות אדמה מכוח תכנית תמ"א 38/2 (אשר הוטמעה בתכנית רובע 4 מכוח סעיף 23 לתכנית) על דרך של הריסת הבית הקיים והקמת בית חדש מחוזק תחתיו. כל בעלי הדירות למעט הנתבע התקשרו עם יזם לצורך ביצוע הפרויקט ואף התקבלה החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מס' 21-0014-2 המאשרת את העבודות בתנאים.

4. לצורך מימוש התכנית הכוללת בניית 22 דירות חדשות (מתוכן 12 יוקנו לבעלי הדירות הנוכחיים) נדרשת הסכמת כל בעלי הדירות, ברם, הסכמת הנתבע, קרי: יורשי עזבון המנוח מיכאל טרם ז"ל, הרשום כבעליה של יחידה 1 בבית, לא ניתנה מאחר שיורשי העזבון סבורים כי יש להכיר בשטח המחסן כשווה ערך לשטח דירת מגורים. מנגד - עמדת התובעים היא כי היעדרות לדרישה כאמור תעניק תמורה עודפת ובלתי סבירה לנתבע.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/645/2022

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

5. עמדת הנתבע היא כי הוא חפץ בקיום הפרויקט בכפוף לקבלת תמורה הוגנת ושוויונית בהתאם לדין וכי יחידתו נמצאת אמנם במפלס הנמוך במעט ממפלס הקרקע אולם היא אינה "מרתף" וכי לדירה חלונות "רגילים" כ-לכל דירה והיא משמשת למגורים זמן רב ואף משולמת בגינה ארנונה ככזו. היזם הציע לנתבע לקבל מחסן/מחסנים קטנים הממוקמים מתחת לאדמה אך שווי מחסנים אלו בטל בשישים לעומת שווי נכסו. לדבריו, קיים פער עצום בין ההטבות אותן קיבלו יתר בעלי הדירות במסגרת הפרויקט (הגדלת שטח הדירות וכן עלייה בקומות בתוספת מרפסות ועוד) למול התמורה שהוצעה לו.

**ד. תמצית מהלך הדיון**

6. ביום 20.11.2022 התקיים דיון קדם משפט. במהלך הדיון העלה ב"כ התובעים טענה לפיה יחידת הנתבע מהווה על פי היתר הבניה המקורי מקלט וחדר הסקה (ראו עמ' 1 לפרוטוקול הדיון שורות 9-10).

7. במהלך הדיון הנ"ל הגיעו הצדדים להסכמה לפיה:

**"התיק יוכרע על פי חוות דעת מומחה מכריע שימונה מטעמה של גבירתי שיקבע מהי התמורה ההוגנת והשוויונית לנתבעים בנסיבות הפרויקט הנ"ל וזאת בשים לב להוראות התכנית (תמ"א 38) ייעוד היחידה בהיתר ומצבה הקנייני."**

(ראו עמ' 3 לפרוטוקול הדיון מיום 20.11.22 שורות 1-5).

8. בהתאמה להסכמת הצדדים מינתי בו ביום את מר שלומי מערבי כמומחה מכריע מטעמי (להלן: "המומחה").

בכתב המינוי התבקש המומחה לאמוד את שוויה של יחידת הנתבע נכון להיום, לציין האם לנתבע חלק בזכויות הבנייה והאם זכויות אלו תורמות לביצוע הפרויקט אם לאו. עוד התבקש המומחה לחוות את דעתו מהי התמורה ההוגנת ליחידה זו. ככל שהמומחה יסבור כי במסגרת הפרויקט לא קיימת יחידה או יחידות המגלמות תמורה הוגנת יעריך המומחה מהי התוספת שיהיה על הנתבע להוסיף לצורך רכישת מי מהיחידות הרלבנטיות.

9. המומחה הגיש את חוות דעתו (להלן: "חוות הדעת") ביום 2.7.2023.

10. לבקשת ב"כ הנתבע זומן המומחה להיחקר בישיבה שהתקיימה ביום 7.5.2024 על חוות דעתו אשר לאחריה סיכמו הצדדים את טענותיהם.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/645/2022

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

11. לאור האמור לעיל נדרשת אני עתה להכרעה.

**ה. דיון והכרעה**

12. אקדים הכרעה להנמקה ואבהיר כי מצאתי לאשר את הפרויקט בתנאים הבאים :  
ככל שניתן יהיה להקצות לנתבע בבית החדש שיוקם מחסן עצמאי בשטח של 25 מ"ר אזי הנתבע יקבל מחסן בשטח כאמור. ככל שלא ניתן יהיה להקצות לנתבע מחסן כאמור (ובכלל זאת בשל מניעה הכרוכה בתנאי ההיתר או דיני התכנון והבניה אשר אינם מאפשרים רישום מחסן בנפרד מדירה) אזי יהיה הנתבע זכאי מאת התובעים, יחד ולחוד, לסך של 500,000 ₪ אשר ישולם לו לא יאוחר מיום 15.11.2024.  
עוד אני קובעת כי הסכום הנ"ל יהווה סכום "נטו". דהיינו על התובעים, יחד ולחוד, לשאת במלוא עלויות המיסוי הכרוכות בכך.

**להלן נימוקיי :**

13. כפי שתואר לעיל, הצדדים הגיעו להסכמה לפיה ההכרעה בתיק זה תהא בהתאם לחוות דעתו של שמאי מכריע מטעמי ואיני מוצאת כל נימוק המצדיק לסטות מהסכמתם זו.

לפיכך, אפרט בקצרה את ממצאי ומסקנות חוות הדעת.

14. חוות הדעת קובעת כי שווי יחידת הנתבע נכון להיום עומד על סך של 400,000 ₪.

15. עוד נקבע בחוות הדעת כי בהיבט הצר של זכויות הבניה הנוגעות לתמ"א 38 ליחידת הנתבע אין חלק בזכויות הבניה. אולם בהיבט הרחב ליחידת הנתבע בהיותה חלקת משנה רשומה יש חלק בזכויות הבניה. לדברי המומחה, לצורך קביעת החלק היחסי בזכויות הבניה, נכון לעתה הזו, אין הלכה מחייבת וניתן לנקוט באחת משתי השיטות : "מדד השטח" או "ב"מדד השווי".

במקרה הנדון הדירות מורחבות בשיעור של 18% - שיעור הנופל משני המדדים האמורים.

16. זכויות הנתבע בהיותן מחסן בקומת המרתף, אינן תורמות לביצוע הפרויקט.

17. בהתחשב ביעוד היחידה מצא המומחה לפרט 3 חלופות אפשרויות כחלופות הוגנות לפיצוי :



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/645/2022

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

חלופה ראשונה – הקניית מחסן מורחב לנתבעים במרתף המבנה החדש בשטח של 25 מ"ר (דהיינו הגדלה בשיעור של 28% לעומת השטח הקיים).

חלופה שנייה – תמורה כספית כוללת בסך של 500,000 ₪ שתשולם לנתבעים עבור היחידה שבבעלותם (כלומר 25% מעל שווי יחידתם שהוערכה ב- 400,000 ₪).

חלופה שלישית – שדרוג הזכות הנוכחית לרכישת דירת מגורים חדשה בבית שעתיד להיות מוקם (יח' מס' 20 בקומה השישית) בכפוף לכך שהנתבעים ישלמו ליזם סך של 3,800,000 ₪ (בתוספת הפרשי הצמדה וריבית למדד תשומות הבניה) שהוא ההפרש בין שווי יחידתם לבין שווי דירת המגורים העתידה להיבנות במבנה החדש.

18. מאחר והנתבעים הודיעו כי אין באפשרותם לשדרג את יחידתם ולרכוש את הדירה לפי החלופה השלישית (ראו פרוט' דיון מיום 7.5.24, עמ' 9, ש' 2-3) נותר להכריע בין שתי החלופות הראשונות בלבד.

19. לנתבע ניתנו מספר הזדמנויות להודיע במי מבין החלופות הוא בוחר (ראו החלטותיי מיום 18.10.23 וכן מיום 22.11.23), ברם, הנתבע נמנע ממתן הודעה בדבר העדפתו. מנגד, התובעים הודיעו כי הם מבכרים ליתן לנתבע 3 מחסנים בשטח כולל של 25 מ"ר, אולם ככל שחלופה זו לא תתאפשר מבחינת החברה היזמית או אז התובעים מבקשים כי תחול באופן אוטומטי החלופה השנייה – היא החלופה הכספית העומדת על סך כולל של 500,000 ₪. עוד מבקשים התובעים לחייב את הנתבע בהוצאות בשיעור גבוה וזאת לנוכח התנהלותו הדיונית שכללה "גרירת רגליים" בכל הנוגע למועדים ועיכוב ההכרעה בתיק זה משך כשנה. עוד מבוקש להטיל על הנתבע את הוצאות ההליך ושכ"ט המומחה בשיעור 100%.

20. בסיכומיו עותר הנתבע לביטול חוות דעת המומחה מחמת היכרות מוקדמת שלו עם היזם ובא כוחו. לדבריו, היזם נמנע בזדון מהגשת בקשה להיתר הכוללת דירות קטנות על מנת לפגוע בנתבע וכי היחידה משמשת אותו משך שנים ארוכות כדירת מגורים והיא כוללת את כל התשתיות הנדרשות ככל דירה אחרת. לדבריו, השמאות אינה מתייחסת לסכום ההנאות שניתן לקבל מהנכס וכי מקום שהנכס הושכר ב- 2,800 ₪ בצירוף גילום היוון של 2.5% אזי שוויו עומד על 1.4 מיליון ₪. כמו כן, בהנחה שפרויקט התמ"א לא היה מתקיים "זרם ההכנסות" בגין הנכס היה עומד על 1.5 מיליון ₪. לטענתו, השמאות אינה מתייחסת לחלקם של הנתבעים ברכוש המשותף העומד על 20/736 המהווים 2.71%. מאחר שהיזם קיבל היתר ל- 2,211 מ"ר "שטח פלדלת" אזי "התרומה" של הנתבע הינה 60 מ"ר פלדלת במונחי מ"ר מבונה שמשמעותם הכלכלית היא 1.8 מיליון ₪. לדבריו, השמאי לא בדק



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/645/2022

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

בדיקה פיזית את תיק הבניין אלא הסתפק בבדיקה באתר שאינו כולל את כלל המסמכים בתיק וכי סביר שהנתבע קיבל היתר לשימוש חורג שכן משך זמן רב לא ננקטו כנגדו הליכים.

כמו כן חוזר הנתבע על הטענות אשר הועלו על ידו בכתב ההגנה.

21. טרם שאידרש לדיון ומסקנות חוות הדעת, אציין כי טענת הנתבע לפסילת חוות הדעת בשל היכרות מוקדמת בין המומחה לבין ב"כ התובעים – נדחית. מחד, ייתכן וטעה המומחה כאשר נמנע מלציין כי יש בינו לבין בא כוח התובעים היכרות מוקדמת, כפי שהעיד בפרוטוקול הדיון מיום 7.5.24 (עמ' 3 ש' 15). מאידך, לא מצאתי כי יש בהיכרות המוקדמת שבין הצדדים (המומחה העיד בעבר בתיק אחר מטעם בא כוח התובעים) ככזו המצדיקה את ביטול חוות דעתו, שכן חזקה היא שהמומחה פעל בהגינות ובתום לב (ראו רע"א 1548/06 עדי אטיאס נ' ד"ר בלכר מריאן (נבו, 20.4.2006)); רע"א 5611/07 לינצקי נ' קופ"ח של ההסתדרות הכללית בא"י (נבו, 25.10.07) ואין בעדות מטעם צד להליך בכדי להוות עילה לפסילה אוטומטית של חוות הדעת. פסילת מומחה מטעם בית משפט תיעשה בנסיבות חריגות ובמיוחד שעה שהמומחה כבר נתן חוות דעת וכאשר בתוצאת חוות הדעת יש כדי להשפיע על שיקוליו של בעל הדין המבקש את פסילתו. אציין כי החזקה לפיה המומחה נהג בתום לב ובהגינות לא נסתרה. על מנת שחוות הדעת תיפסל, נדרש חשש ממשי שזכויות המבקש לפסילה תיפגענה עקב הקרבה הנטענת (רע"א 334/99 טרקלין החשמל בע"מ נ' חלפון תק-על 920 (2)99; בש"א (רח" 1380/08 אבנר נ' קבוצת אשטרום בע"מ (נבו, 2.9.08)). אך בענייננו, הנתבע לא הוכיח כי הקרבה הנטענת כאמור פגעה בזכויותיו ומשכך טענתו נדחית.

22. נוסף על כך, אני סבורה כי לנוכח ההסכמה הדיונית אליה הגיעו הצדדים יש לדחות את מרבית הטענות שהועלו על ידי הנתבע בסיכומיו מה גם שאלו לא הוכחו.

23. המומחה שמונה סבר כי אין להעריך את יחידת הנתבע על פי "שווי ההנאה" ממנה. יתרה מכך, לדבריו (אותם אני מוצאת לאמץ) לו היה בוחן את ההנאה היה מקום "לקנוס" את היחידה משום ש"היוון ההנאות" מגלם שימוש לא חוקי (ראו עמ' 3 לפרוטוקול הדיון מיום 7.5.2024 שורות 44-35). אף אני סבורה כי מקום שבו בעל דירה עושה שימוש ביחידה שלא בהתאם להיתר הבניה אין הוא רשאי להלין על מניעת שימוש בלתי חוקי זה, וכי לו השימוש כאמור היה נמשך הדבר מניב לו הכנסות בשיעור גבוה. בוודאי שנימוק זה אינו יכול להצדיק דחיית פרויקט תמ"א 38 אשר נועד להציל חיי אדם.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/645/2022

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

24. אני סבורה כי יש להתייחס ליחידת הנתבע כאל מחסן כפי המופיע במרשם. יש לדחות את טענת ב"כ הנתבע לפיה היה על השמאי לבדוק פיזית את תיק הבניין חלף איתור מסמכים באתר העיריה שכן לא הוכח כי קיים שוני בין המסמכים המצויים בתיק הבניין לבין אלו המצויים באתר האינטרנט הרלבנטי. מכל מקום, ככל שהיו בידי ב"כ הנתבע אסמכתאות להיתר לשימוש חורג שניתן לנכס במרוצת השנים היה עליו להציג בפני המומחה. משראה בעניין זה לא הוצגה אין לי אלא להניח כי ראה כזו אינה בנמצא שהרי בעל דירה לא ימנע מבית המשפט או מאת מומחה מטעמו ראייה אשר עשויה לשמש לטובתו.

25. גם אם יחידת הנתבע שימשה למגורים ושולם בגינה ארנונה ככזו אין בכך כדי לשנות את ייעודה.

26. אני סבורה כי דירת הנתבע זכאית לתמורה כמותית זהה לזו של דירות המגורים. המדובר במחסן ומכאן שאין מדובר ב"שוויון בין שווים" אלא בניסיון לכפות שוויון בין שונים. על פי ההלכה שנקבעה בעניין עש"א (מחוזי ת"א) 13039-12-20 **ניסני נ' חביב** (נבו, 26.4.2021) וכן עש"א (מחוזי ת"א) 14413-02-22 **שוחט נ' פרץ** (נבו, 27.4.2022) בפרויקטים של חיזוק מפני רעידות אדמה מכוח חוק החיזוק (המבוססים על תכנית תמ"א 38/1 ו- תמ"א 38/2), אין לבחון את השוויון הכלכלי בין בעלי הדירות – אלא את השוויון הכמותי-מהותי. עם זאת, בית המשפט העליון בעניין אייזן רע"א 5108/23 **הלן אייזן עו"ד נ' טקר ליאון ברנד** (נבו, 16.11.2023), (להלן: "**עניין אייזן**") הביע דעתו כי הקביעה לפיה למבחן הכמותי-מהותי יש עדיפות על פני המבחן הכלכלי איננה נקייה מספקות. משכך, עולה, לכאורה, כי במקרים מתאימים, ניתן יהיה להחיל את המבחן הכלכלי ולעיתים מבחן זה עשוי לגבור על המבחן הכמותי מהותי או לשכון לצידו.

27. ביהמ"ש אמנם לא פירט באילו נסיבות יוחל מבחן השוויון הכלכלי אך מדבריו עולה כי טענה בדבר חוסר שוויון כלכלי מצד המתנגד עשויה להיות טענה הגנה ומכאן שלמגוון השיטות שפורטו לעיל עשויה להתווסף שיטה נוספת- השוויון הכלכלי.

28. בפסק הדין בעניין עש"א (ת"א) 48996-10-18 **כלב נ' בן-אורי** (נבו, 9.12.2018). נקבע ביחס לתמורה הניתנת ליחידה המוגדרת כ"מחסן", כך:

"בהקשר זה אפתח ואציין כי שוויון הינו נקיטת דין שווה כלפי שווים ומהגדרה זו נובע כי לא ניתן להשתמש בטענה הנסבה על שוויון, מקום בו מדובר על שווים ושאינם שווים. בהתאמה לכלל, במקרה שלפנינו מדובר ביחידה המהווה מחסן קטן בקומת הקרקע אל מול דירות – הכוללות חדרים, חדרי שירותים, מטבח, תשתיות ויוצא באלו. סבורתני כי



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/645/2022

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

קביעה ולפיה יש להקנות לכל יחידה – באשר היא את אותה תוספת בדיוק, לא זו בלבד שאינה עולה בקנה אחד עם עיקרון השוויון – אלא שהיא נוגדת אותו.”

29. מהאמור לעיל עולה כי לא ניתן להתעלם מייעודה של יחידת הנתבע וכי להגדרתה ככזו יש ללבנטיות ביחס לקבוצת ההשוואה.

30. אני מקבלת את עמדת המומחה לפיה: **”בסופו של דבר, הזכות של הקניין היא זכות של שווי, והשווי הזה ניתן למכירה, לכולי עלמא, שזוהי הזכות הקניינית.”** (עמ' 5 לפרוטוקול הדיון מיום 7.5.24 שורות 39-40). המומחה פירט כיצד בחן שווי של יחידות עצמאיות דומות לפי שיטת ההשוואה והבהיר כי הערכתו מבוססת על נתונים אלו. בסיכומו של דבר מציינ המומחה כי יש לגישתו יש ליתן לנתבע מחסן בשטח של 25 מ"ר (כמחסן עצמאי) וככל שהדבר לא ניתן - יש ליתן לו תמורה כספית בסך 500,000 ₪. בהתאמה לחוות דעת המומחה יש לדחות את הצעת התובעים להקניית 3 מחסנים בשטח כולל של 25 מ"ר.

31. יש לדחות את טענת הנתבע לפיה הוא זכאי ל 60 מ"ר שטח פלדלת לנוכח תרומתה היחסית של דירתו לפרויקט. ראשית, לא הוכח כי בעלי הדירות זכאים למלוא חלקם היחסי בזכויות הבנייה, ומשכך, אף הנתבע לא זכאי למלוא חלקו היחסי בהן. במסגרת הפרויקט הוקנו לבעלי הדירות זכויות שונות (חלקיות) והנתבע זכאי אף הוא לחלק יחסי. שנית, המומחה ציין בחוות דעתו כי יחידת הנתבע לא תרמה לסל זכויות הבנייה שניתן לפרויקט.

32. אוסיף ואומר כי המומחה מוסיף ומציין כי בגין מימוש התוכנית צפוי חיוב בהיטל השבחה וכי הוא מציע כי היזם הוא שיישא בתשלום זה.

33. עיון בסעיף 19 להסכם שנחתם בין בעלי הדירות ליזם (נספח 3 לכתב התביעה) קובע כי היזם יישא בכל ההוצאות הכרוכות בעסקה זו וביישומה, לרבות בתשלומים, מיסים, אגרות והיטלים הדרושים לצורך תכנון הפרויקט, הפקת היתר בנייה ועוד. יזם הפרויקט אינו צד להליך שבפניי, אולם, מהוראת ההסכם דלעיל, אני למדה כי התובעים זכאים לדירת תמורה "נטו". דהיינו, מבלי שהם יידרשו לשלם הוצאות מיסים ותשלומים הנוגעים לעסקה הגלומה בפרויקט (מכר דירתם וזכויות הבנייה וקבלת דירת תמורה חדשה).

34. בנסיבות אלו, אני סבורה כי אף הנתבע זכאי כי התמורה שתינתן לו תהא תמורה "נטו". דהיינו, שהנתבע אשר נאלץ לוותר על יחידתו לשם מימוש הפרויקט, לא יידרש לשלם את המיסים והתשלומים הכרוכים באובדן היחידה שנכפה עליו במסגרת ההליך. מאחר והיזם אינו צד להליך שבפניי, מוצאת אני להטיל הוצאות אלו על בעלי הדירות, יחד ולחוד.





מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/645/2022

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

35. ככל שהיחידה הרלבנטית תבוטל (דהיינו החלופה של הקצאת מחסן החלופי לא תצא אל הפועל) אזי בעת ביטול צו הבית המשותף יירשם חלקה היחסי של היחידה בבעלות במקרקעין על שמם של כל יתר בעלי הדירות לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף (תוך הפחתת חלקו של הנתבע).

**1. הוצאות**

36. התביעה לאישור ביצוע עבודות ברכוש המשותף של הבית מתקבלת בתנאי שהנתבע יהיה זכאי למחסן עצמאי בשטח של 25 מ"ר וככל שלא ניתן להקצות לו מחסן כאמור (לרבות בשל מגבלה הכרוכה בדיני התכנון והבניה) ישולם לו סך של 500,000 ₪ וזאת עד ליום 15.11.2024.

סכום התשלום יהיה "נטו" והתובעים, יחד ולחוד, יישאו בכל עלויות המיסוי וההיטלים הרלבנטיים.

37. מאחר והנתבע לא הציג בפני אסמכתא בדבר תשלום שכ"ט המומחה בסך 5,850 ₪ ועל מנת שלא לעכב את ההכרעה בתיק זה מוצאת אני להטיל את התשלום הנ"ל על התובעים. הסכום הנ"ל יועבר למומחה לא יאוחר מיום 15.11.2024 (ראו ההנמקה לכך בהמשך).

38. תנאי להריסת המחסן הוא ביצוע התשלום הנ"ל או הפקדת ערבות חוק מכר בשווי זה בידי ב"כ הנתבע. ככל שהאחרון יסרב לקבל הערבות תופקד זו בידי ב"כ בעלי הדירות.

39. הנתבע יחתום על כלל מסמכי הפרויקט בתוך 7 ימים מיום קבלת פסק הדין, שאם לא כן, מוסמך בזאת משרדו של ב"כ בעלי הדירות משרד המבורגר עברון ושות' מרחי ברקוביץ 4 מגדל המוזיאון תל אביב, לחתום בשמו של הנתבע על מלוא המסמכים הרלבנטיים (לרבות מסמכי ליווי בנקאי).

40. נותר עתה לפסוק את הוצאות ההליך – נקודת המוצא לדיון בעניין הוצאות היא כי בעל דין שזכה בדין זכאי להוצאותיו הריאליות, כשהכוונה היא להוצאות שהוציא בפועל (או התחייב להוציא). עם זאת, על היושב בדין לשקול אם שיעור ההוצאות הנטען סביר, מידתי והכרחי לניהול ההליך בהתחשב בנסיבותיו (ראו בג"צ 891/05 **תנובה מרכז שיתופי לשיוק נ' הרשות המוסמכת** 30.6.2005, נבו)). בין השיקולים שעל היושב בדין לשקול הם התנהגות הצדדים להליך, דרך ניהולו, מורכבות התיק, ועוד.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/645/2022

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

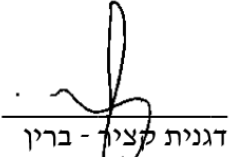
41. הנתבע הפגין לטעמי זלזול במותב ובהליך לכל אורכו. באופן כמעט שיטתי הנתבע התעלם מזמני ההגשה שננקבו בהחלטותיי להגשת תגובות מצדו, תוך הגשת בקשות (שאף הן הוגשו לפרקים באיחור) הגשת בקשות למתן ארכות (לפרקי זמן בלתי סבירים) במעשיו אלו האריך הנתבע את הדיון שלא לצורך (ראו לדוג' החלטותיי מיום 10.1.24 ; 22.1.24 ; 4.3.24, ואלו מהוות מדגם בלבד). הנתבע אף הוזהר לאורך ההליך כי מעשיו אלו יובאו על ידי בחשבון בקביעת שיעור ההוצאות, ולכן אני רואה לנכון להשית על הנתבע את ההוצאות כדלקמן אשר ישולמו לתובעים יחד:

- א. אגרה ותשלומי מסירה – 1,000 ₪.
- ב. שכר טרחה ב"כ התובעים – 21,060 ₪.
- ג. שכ"ט המומחה (חלק יחסי) – 900 ₪.

42. אציין כי הגם שהתביעה התקבלה לא מצאתי לחייב את הנתבע באופן בלעדי במלוא עלות חוות דעת שמאי המקרקעין מטעמי ואף לא במחצית ממנה. השמאי האמור אמד את שווי נכס הנתבע ואני סבורה כי בנסיבות ההליך הוצאה זו אמורה לחול על כל הדירות ובכלל זאת הנתבע. התובעים כבר שילמו למומחה סך של 5,850 ₪ ועל כן נותר לשלם למומחה סך נוסף של 5,850 ₪ (ובסה"כ 11,700 ש"ח) כאשר סכום זה יחול על התובעים כך שכל בעלים של דירה ישלם 900 ₪ ואילו הנתבע יישא בחלקו היחסי כפי שנקבע בסעיף 41 לעיל.

43. מכלול הסכומים הנקובים בסעיף 41 ו-42 לעיל ישולמו לא יאוחר מיום **15.11.2024**. לאחר מועד זה יישא הסכום הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

ניתן היום, כ"א אלול תשפ"ד (24 ספטמבר 2024) בהעדר הצדדים.

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