



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

שיר שרון	1
גבאי חגית	2
עזרא שולמית	3
עבודי אברהם	4
מרוז אירינה	5
מרוז אמיר יעקב	6
גלר לוי אליעזר	7
גלר חנה	8
לבנת לאורה	9
לוטקר עידית	10
דיקובסקי אורי	11
שפיגל דבורה	12
הנדלסמן נילי	13
ניסן מרב	14
פולנסקי טל	15
פליטר זמי זלמן	16
פליטר רות עדנה	17
וולסקי ריצרד	18
אורבך ביאטריס	19
ארד נחום נילי אילמה	20
פינץ אירינה אירית	21
פינץ שמואל דורון	22
חומן יפה	23
מירוז אתי	24
רבין חנה	25
שלו צילה	26
וינר שולמית רחל	27
פנש חדוה	28
לוטן רעי	29
שטבהולץ נבות קארין	30
אלמזלינוס אירה	31
אלמזלינוס יקו	32
זהבי פפרמן רביטל	33
פפרמן טל אברהם	34
נבות יובל	35
קלמנזון דלית	36
קלמנזון אריה	37
זילברשטיין שירי	38
ברוקמאיר יורם	39
שמואלי שלומית	40
קונר קרטן ינאי	41
קונר קרטן בארי	42
שינוק קונר קרטן מיקה	43
חיות איריס	44
רוטמן דניאל יהושוע	45
בן יוסף פורת	46
ברגר יאיר מרדכי	47



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

דולב גבריאלה	48
פישר נעמי	49
גילת גל	50
גילת לימור	51
ברזילי ארנון	52
אברמוביץ אדריאן	53
אורון יצחק	54
אורון דבורה	55
הוכמן מיכל	56
פוזילוב מירב	57
חסין טל	58
פובלוצקי אלכסנדר	59
פובלוצקי אנה	60
חדד נטלי	61
דוידוב יצחק	62
פלד שמרית	63
הלפרין אלעד	64
רימון שניבאום חסיה	65
רמון רחל	66
בלקינד תומר	67
בלקינד עפרית	68
ישעיהו ליאת	69
ישעיהו זיו	70
אלופי אילה	71
בנימין יהושע	72
בנימין רויטל	73
שטגמן מיכל	74
שטגמן שגיא דרור	75
טבת בצלאל	76
טבת נעמי	77
הייניק אהובה	78
חתם שגיא	79
חתם שמעון	80
מרום דפנה	81
שמש טוני	82
גמזו רמי	83
גמזו יפה	84
סאייר ארז-שמעון	85
סאייר טליה	86
יולזרי מלאכי בתיה	87
גרונדמן עמנואל	88
וייס קלאר דינה	89
זינגר אריה	90
שפיר עפרה	91
שפיר אליעזר	92
בר נתן גבריאל	93
בר נתן שרון	94
שאלתיאל שמעון	95
שאלתיאל תמר	96
בן דרור רון	97
אלקלעי אברהם	98



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

גור מיכל 99  
רייך יורם 100  
הלברטל אלדן 101

כולם באמצעות ב"כ: עו"ד ברק קינן  
משרד עו"ד פירון ושות'  
רח' השלושה 2 תל אביב  
טל: 03-7540000 פקס: 03-7540055

נגד

1 אלקלעי רחל רחלי

נתבעת

באמצעות ב"כ: עו"ד רוזנברג עומרי  
ברקוביץ 4, תל אביב - יפו  
טל: 0527772181 פקס: 03: 5214783

## פסק דין

האם דירת התמורה שהוצעה לנתבעת במסגרת פרויקט לחיזוק הבית המשותף מפני רעידות אדמה, על דרך של הריסת הבית הקיים ובנייתו מחדש, מהווה תמורה שוויונית והוגנת בהתחשב בתמורה שניתנה לבעלי הדירות בבית המשותף? זוהי השאלה המרכזית הטעונה הכרעה בהליך זה.

### א. כללי

1. עסקינן בבית משותף המצוי ברח' אחימאיר 9-5 בתל-אביב, הידוע גם כגוש 6631 חלקה 128 (להלן: "הבית המשותף" או "הבית").
2. הבית המשותף, בן עשרות שנים, כולל 72 יחידות המצויות ב-3 מבנים -כניסות (א'-ג') המכונות גם: אחימאיר 5, אחימאיר 7 ואחימאיר 9. כל הדירות משמשות למגורים וכל שטחי הדירות שווים בגודלם (שטח רשום 60.20 מ"ר בפועל כ- 80 מ"ר). גם שיעור החלקים של כל דירה ברכוש המשותף זהה ועומד על 6/434 (בבית קיים גם חדר טרנספורמציה אשר שיעור חלקיו ברכוש המשותף עומד על 2/434).
3. התובעים הם בעלים של 70 דירות הבית, וצמודים לדירותיהם 426/434 המהווים 98.16% מחלקי הרכוש המשותף.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

4. הנתבעת היא בעלים של תת-חלקה 17 הממוקמת בקומה החמישית של מבנה 1 הפונה לכיוונים צפון-מערב (הדרומי) כניסה א' המכונה גם אחימאיר 5.

**ב. תמצית טענות הצדדים**

**טענות התובעים**

5. החברות היזמיות "בית וגג יזמות נדל"ן בע"מ" וקבוצת "אקרו בע"מ" (להלן: "היזם") פנו לבעלי הדירות בבית בשנת 2014, במטרה להיקשר עמם בהסכם לביצוע פרויקט חיזוק מכוח תמ"א 38/2 דהיינו על דרך של הריסת הבית הקיים והקמת בית משותף חדש (להלן: "ההסכם").

לאחר משא ומתן, הגיעו הצדדים להסכמות שאלו עיקריהן:

א. כל בעל דירה יקבל דירה חדשה בשטח של 105 מ"ר, המהווה תוספת שטח של 25 מ"ר לעומת שטח הדירה המקורית. הדירות ימוקמו בקומות 3 עד 14;

הנתבעת, שדירתה מצויה כיום בקומה 5, תקבל דירה חדשה בקומה 9.

ב. לכל דירה תתווסף מרפסת בשטח של כ-12 מ"ר ויוצמדו לה שתי חניות שאינן טוריות.

ג. כיווני האוויר הקיימים בדירות הנוכחיות, יישמרו.

ד. מפרט דירות התמורה לא יפחת מהמפרט הטכני של דירות היזם בפרויקט, ויכלול: ממ"ד, מערכת מיזוג אוויר מרכזית, מטבח, אינטרקום, חלונות אלומיניום ועוד.

ה. היזם יישא בעלויות השונות שהן פועל יוצא מהפינוי (תיווך; הובלה ודמי שכירות דירה חלופית בעת הפינוי; בעל מקצוע לעיצוב הדירה החדשה; תשלומי חובה ומיסים; ערבות בנקאית).

6. העסקה המוצעת כדאית מבחינה כלכלית לבעלי הדירות ואף מציעה תמורה העולה על תמורות הניתנות בפרויקטים אחרים מסוג זה.

7. מדובר בפרויקט ייחודי בעיר, שהיה מורכב לקדמו מבחינה תכנונית והצריך משאבים רבים, עד אשר ניתנה החלטה למתן היתר בניה בתנאים ביום 9.5.23.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

8. הנתבעת היא בעלת הדירה היחידה בבית אשר מתנגדת לחתימה על ההסכם המוצע, בעוד שיתר בעלי הדירות, המהווים 98% מבעלי הזכויות בבית אשר 98% מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם חתמו עליו. אחוז בעלי הדירות המעוניינים בפרויקט מקיים את התנאים הקבועים בסעיף 5א(א) לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק") לאישור פרויקט של התחדשות עירונית על אף סרבנות מיעוט בעלי דירות.
9. סרבנות הנתבעת נובעת מהטעם שהיא סבורה שהיזם התקשר בחוזים פרטניים עם חלק מבעלי הדירות בכדי להבטיח להם טובות הנאה מיוחדות לשם קבלת הסכמתם לעסקה (עניין המוכחש על ידי התובעים).
10. סירובה של הנתבעת לחתום על ההסכם מחזיק את יתר בעלי הדירות כ"בני ערובה" בדירות קטנות וישנות, אשר לא עמידות בפני רעידות אדמה והתקפות טילים.
11. לנתבעת אין התנגדות אמיתית, סבירה ומבוססת לפרויקט. על פי הפסיקה לאדם אין זכות למנוע הוצאה לפועל של פרויקט התחדשות עירונית בשל שיקולים צרים ואישיים שאינם סבירים. סירובה הבלתי סביר של הנתבעת יגרום לתובעים נזק של מאות מיליוני שקלים, לכל הפחות.
12. אשר על כן, מבוקש להפעיל את הסמכות בהתאם לסעיף 5א(א) לחוק החיזוק ולאשר את ביצוע העבודות מושא הפרויקט, תוך מתן הוראה לנתבעת לחתום על ההסכם. כמו כן, מבוקש להשית על הנתבעת הוצאות לדוגמה בגין התנהלותה חסרת תום הלב והנזק אשר נגרם לתובעים, וכן להשית עליה הוצאות ושכר טרחה.

### טענות הנתבעת

13. הנתבעת אינה דיירת סרבנית, אלא דוקטור למשפטים, בעלת שלושה תארים שניים מאוניברסיטת תל אביב ואחד מאוניברסיטת לונדון בעלת ניסיון עשיר כמרצה למשפטים שפרסמה 2 ספרים (שאחד מהם צוטט על ידי בית המשפט העליון), והיא לוחמת למען זכויותיה וזכויות בעלי הדירות בפרויקט.
14. פועלה של הנתבעת הביא לשיפור בתנאי ההסכם.
15. הנתבעת מבקשת שקיפות מלאה ביחס לתנאי ההתקשרות בהסכם לשם גיבוש החלטה. חרף בקשתה הלגיטימית הנובעת מזכותה היסודית לחישוב תמורה ראויה בעד קניינה,



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

הנתבעת זוכה להתעלמות מוחלטת מצד התובעים. הסתרת המידע היא תופעה בלתי שגרתית בפרויקטים ומעידה כי היזם הבטיח לחלק מבעלי הדירות תמורה בלתי שוויונית בניגוד חמור להוראות הדין וכן בניגוד להוראות ההסכם (ראו סעיף 8.3).

16. הנתבעת הגישה בקשה למפקחת שעניינה 'שמאות ומסירת מידע', וזו הורתה לתובעים להגיש תגובתם עד ליום 1.11.23. עד להגשת כתב ההגנה ביום 24.12.23 לא הגישו התובעים תגובתם. אף על פי כן, שיגרה הנתבעת מכתב לבא כוח התובעים ביום 21.11.23, בו ביקשה לקבל את המסמכים הרלוונטיים לגיבוש החלטתה, אולם, גם לפנייה זו לא השיבו התובעים. מיותר לציין כי מתן אפשרות עיון במסמכים הנ"ל היה עשוי לייתר את הגשת התביעה מלכתחילה.

17. על אף שהמפקחת קבעה בהחלטתה מיום 14.12.23 כי לא שוכנעה כי מסמכי השמאות מצויים ברשות התובעים, הנתבעת סמוכה ובטוחה כי אלו היו הכרחיים לגיבוש ההסכם המוצע ולפיכך הם מצויים בידיהם.

18. אין המדובר בניחוש גרידא, אלא הנתבעת סומכת דבריה על סעיפי ההסכם ונספחיו. סעיף 8.2 להסכם מתייחס לתמורה שתינתן לתובעים וליזם בפרויקט, שאחת מחלופותיו היא עריכת שמאות לקביעת שווי הדירות בבית. בהתאם לנספח ב'1 להסכם, נערך "דירוג" לדירות הצפון מערביות לשמאות (ולכל דירה נקבע מקדם שווי) ובהתאם נקבע סדר בחירת דירות התמורה.

19. למרות שהלכה למעשה נקבע שווי לדירת הנתבעת, הרי שמעולם לא התקיים ביקור בדירתה ומעולם לא הוערך שוויה לשם קביעת מקדם, משכך, אין לנתבעת אלא להסיק כי התמורה המוצעת לה היא שרירותית בלבד.

20. דירתה של הנתבעת אינה הדירה היחידה שתמורתה נקבעה בשרירותיות וללא הערכת שווי. ראיה לכך היא העדר צילומים לצורך בחינת הנתונים, אי-ציון מועדי ביקור בדירות, אי-ציון המדדים שנלקחו בחשבון לצורך קביעת רמת הגמר וממילא הפרמטרים להבחנה בין הרמות השונות.

21. ביום 18.4.23 נערכה "שומת מקרקעין ניקוד ודירוג דירות" (להלן: "חוות הדעת") על ידי שמאית המקרקעין (ה"ה גבע בלטר וישעיהו בלוי). בהערכה נכתב מפורשות כי לא בוצע ביקור בדירת הנתבעת. עם זאת, קבעו השמאים מקדם "רמת גמר ותחזוקה" "בסיסית" במקום שראוי היה לקבוע כי רמת הגימור של דירתה היא "משופרת" וזאת בהתאם לפרטי הגימור ולרמת התחזוקה של הדירה.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

22. השמאית מטעם התובעים לא בדקה את דירתה, ומנגד "הקפיצה" הניקוד של דירות חברי נציגות. השמאית התעלמה מכתמי עובש בדירת משפחת הוכמן שהיא דירה "המתחרה" בדירת התובעת בבחירת הדירות ודירוגן.

23. השמאית מטעם התובעים לא ביקרה כלל בדירת הנתבעת, ולאחר שביקרה לא העריכה כראוי את דירתה ובכלל זאת, קבעה כי מטבח דירת הנתבעת הוא מטבח פורמייקה צבוע בעוד שמדובר במטבח מעץ צבוע ולכן יש לשנות את ניקוד הדירה; השמאית לא נתנה משקל לכך שנבנה בדירת הנתבעת חדר נוסף.

24. בדירות חברי הנציגות שמואלי הוכמן וישעיהו נמצא עובש בחדר הרחצה, עובדה שלא באה לידי ביטוי בחוות הדעת של השמאית.

25. לדעת הנתבעת, השמאית מטעם התובעים לא עסקה במתן חוות דעת מסוג זה משך שנים רבות (אלא עסקה בשומות הנוגעות להיטלי השבחה) ועל כן היא נעדרת היכולת לחוות דעה אובייקטיבית ונכונה לגבי נושאים שנדרשו כגון ריצוף, ארונות מטבח וכיו"ב ולכן יש למנות שמאי שיבדוק את כל הדירות מההתחלה.

26. על פי חוות דעתה של השמאית בלטר ההפרש בין שווי הקומות עומד על 148,000 ₪ אולם מעדות החוקר הפרטי ברזילי עלה כי מדובר בהפרש בסדר גודל של 200,000 ₪.

27. על מנת שהנתבעת תוכל להתקשר בהסכם, על התובעים והיזם לנקוט בשקיפות מלאה בנוגע לנתוני העסקה, לתקן ההפליה הבלתי סבירה הנגועה בפרויקט וכן לתקן הפגמים בעסקה, לרבות הפגיעה בקניינה של הנתבעת.

28. מחויבות היזם לנהוג בשקיפות מלאה ובשוויון בין בעלי הדירות מתעצמת נוכח התמורה הדרקונית לה זוכה היזם, לעומת התמורה הזניחה, יחסית, שיקבלו בעלי הדירות. הנתבעת מודעת לכך שהיזם אינו נמנה עם חוג המתדיינים הבא בפני המפקחת ואינו מהווה צד להליך, אך מדובר בחוסר תום לב כאשר התובעים משמשים לו כשופר.

29. דוגמה לאינטרסים "מעורבבים" ולחוסר שקיפות מצד התובעים והיזם היא בהגדרת "דירות הבעלים" בעמ' 5 להסכם, אשר קובעת כי התמורה שתתקבל לא תפחת ממפרט היסוד. בעוד שבסעיף 22(ג) לכתב התביעה נטען כי התמורה לא תפחת ממפרט דירות היזם. יתרה מכך, ממפרט בעלי הדירות "נעלמו" חדרי שירותים, חדרון כביסה, חלון חדרים מקלחת הורים וכן צומצמו מהותית שטחי המרפסות, ועוד.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

דוגמה זו, יחד עם דוגמאות אחרות (התחייבות להגבלת ארבע דירות בכול קומה, אך בפועל עסקינן בחמש דירות; התחייבות למימון דמי ועד למשך 24 חודשים, התחייבות שהנתבעת ביקשה למצוא לה סימוכין בכתובים אך סורבה בגסות), מראה כי קיים פער עצום בין התחייבות היזם כלפי בעלי הדירות לבין ההתחייבויות שמצאו ביטוי בהסכם המלמד על חוסר מהימנות היזם וגורם לנתבעת לחשוש ביחס להפרות עתידיות מצידו.

30. הלכה פסוקה היא כי השוויון הרלוונטי לפרויקטים מסוג זה הוא שוויון מהותי-כמותי ולא כלכלי, הקובע זהות תמורות לדירות הדומות במהותן, להבדיל מדמיון בשווי או בתוספת הערך לדירות. לטענת הנתבעת מגיעה לה דירה בקומה העשירית בבניין הצפוני (החדש) ולא בקומה התשיעית כפי שהוצע לה.

31. היזם ניהל מו"מ עם קבוצת בעלי דירות בראשות מר ארנון ברזילי תוך מתן תנאים מועדפים לדיירים אלה וסירוב לחשוף תנאים אלו ליתר הדיירים.

32. בסיכומיה הוסיפה הנתבעת טענות נוספות ובהן שהתובעים לא מסרו לה תצהיר גילוי מסמכים ולא השיבו לשאלונים וכי לדיון זומן לעדות עו"ד ניסים אשר למעשה הנתבעת היא לקוחתו.

33. עוד טענה כי בשל מחדלי מזכירות לשכת המפקחת לא זומנו עדים משמעותיים מצד הנתבעת (ובהם מומחים לנושא דלת רב בריח).

34. הנתבעת מבקשת לדחות התביעה על הסף או לגופה; לחייב את התובעים בהוצאות משפט לדוגמה ובהן הוצאות שכר טרחת בא כוח הנתבעת בשל הגשת תביעת סרק.

#### ג. מהלך הדיון

35. כתב התביעה הוגש תחילה כנגד שתי נתבעות: הגב' רחל אלקלעי והגב' אורנה אלקלעי אלא שבשלב מוקדם יחסית נמחקה האחרונה – לאור פסיקת בית המשפט לענייני משפחה באשר לזכויותיה של הנתבעת בדירה ומשכך נותרה התביעה תלויה ועומדת כנגד הגב' רחל אלקלעי בלבד, היא הנתבעת בענייננו.

36. ביום 9.10.23 הגישה הנתבעת בקשה להורות לתובעים וליזמיות הפרויקט למסור פרטים בנוגע לשמאות שנערכה (השמאות צורפה לבקשה). לטענתה, יש צורך למסור לה פירוט מועדי הביקורים בכל אחת מהדירות על פי השמאות וכן העתק צילומים מהביקורים של השמאית בדירות בהן בוצעה השמאות. כמו-כן, התבקש לפרט את





מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

המדדים שבהם נעשה שימוש לצורך קביעת רמת גמר ותחזוקת הדירות ולאפשר לשמאי מטעם המבקשת לערוך ביקור בדירות בהן בוצעה השמאות.

37. משלא שוכנעתי כי הבקשה הועברה לתגובת ב"כ התובעים, היא הועברה על ידי בהחלטתי מיום 18.10.2023 למתן תגובה.

38. ביום 11.10.2023, הגישה הנתבעת בקשה להארכת מועד להגשת כתב הגנה, עקב התפטרות בא כוחה (עו"ד עמרי רוזנברג) מייצוגה. לטענתה, עקב המצב הבטחוני, האחרון לא יהיה פנוי לייצוגה ועל כן התבקשה ארכה להגשת כתב הגנה וכן לדחיית מועד הדיון (עד לאמצע חודש ינואר 2024). עוד עתרה הנתבעת ליתן החלטה בבקשה לגבי שמאות ומסירת המידע. מאחר שהבקשה הוגשה ללא תצהיר ומאחר ועלה כי המבקשת היא עורכת-דין במקצועה, נטיתי להסתפק בהצהרתה כתמיכה לאמור בבקשה. עם זאת, הנתבעת התבקשה להבהיר מהו המועד בו נמסרה לה התביעה ומהו המועד החוקי בו היה עליה להגיש את כתב ההגנה מטעמה. בשלב ראשון, הוארך על ידי המועד להגשת כתב הגנה עד ליום 5.11.2023.

39. ביום 13.11.2023, הודיעו עורכי הדין בר-און רענן ו-ורד כהן, כי הם קיבלו לידיהם את ייצוגה של הנתבעת.

40. בהחלטתי מיום 14.11.2023 אפשרתי לנתבעת להגיש את כתב ההגנה מטעמה עד ליום 24.12.2023 וקבעתי מועד ישיבת קדם משפט ליום 14.1.2024. עוד הומלץ לצדדים, לקיים דיון מקדמי במטרה לשקול דרכים לצמצום יריעת המחלוקת לרבות אפשרות מינוי שמאי מטעמי.

41. ביום 5.12.2023 הגישה הנתבעת בקשה דחופה. לטענתה, היא הייתה נכונה לנסות ולקדם את הסדרת המחלוקת באמצעים לבר שיפוטיים ולשם כך פנתה אל ב"כ התובעים וביקשה מידע ומסמכים, אשר יכול וקבלתם תייתר את ההליך. עם זאת, המסמכים לא התקבלו ולכן עתרה להארכת מועד נוספת להגשת כתב הגנה.

42. בהחלטתי מיום 14.12.2023, (לאחר שהבנתי כי השמאות מצויה בידי הנתבעת אך היא דורשת לעיין ב"ניירות העבודה" של השמאית) קבעתי כי איני סבורה שיש להאריך את המועד להגשת כתב ההגנה וקבעתי כי הנתבעת רשאית לציין בכתב הגנתה, כי בהעדר מסמכים הנוגעים לשמאות היא שומרת על זכותה לתקנו. עם זאת, נעתרתי לדחייה קצרה במועד הדיון (נקבע ליום 21.1.2024).



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

43. ביום 24.12.23 הוגש כתב ההגנה.

44. ביום 21.1.24 התקיים דיון קדם משפט ראשון. במהלך דיון זה עלה כי אכן דירת הנתבעת לא נבדקה וכי הנתבעת מצדה מבקשת לבחון מספר דירות בבית מטיפוס דירות הנתבעת באמצעות שמאי מטעמה.

45. בדיון דן אף הוצע מתווה לפיו הדירה בה הנתבעת מעוניינת והדירה אותה סבורים בעלי הדירות כי יש להקצות לנתבעת במסגרת ההסכם "ישוריינו", הנתבעת תחתום על הפרויקט וינחה הליך נפרד במהלכו תיבחן מהי דירת התמורה הראויה בנסיבות. הנתבעת סירבה להצעה זו (עמ' 10 לפרוטוקול הדיון מיום 21.1.24 שורות 12-4).

46. לפיכך בסיום הדיון ניתנה החלטה המורה לב"כ הנתבעת להודיע בתוך 7 ימים מיהו השמאי מטעמה ואלו דירות מבין דירות הבית מבקשת היא לבדוק במסגרת הפרויקט כדירות טיפוסיות הדומות לדירתה. מאחר שהנתבעת העלתה טענה בדבר גורמים "המקורבים לצלחת" הזוכים לתמורות עודפות, היא נתבקשה לפרט את זהותם של אותם גורמים. עוד התבקשה הנתבעת להמציא מועדים אפשריים לשם ביקור שמאי התובעים בדירתה לשם בחינת מצבה הפיזי והתחזוקתי, כאשר לביקור הרלוונטי, רשאים יהיו להצטרף באי כוח הצדדים. נוסף על כך, נקבע קדם משפט מסכם ובמידת האפשר תחילת שמיעת הראיות ליום 11.3.2024.

47. ביום 7.2.2024 הגישה הנתבעת בקשה לארכה למציאת שמאי וכן בקשה למשלוח שאלונים לתובעים. בהחלטתי מיום 25.2.2024 התרתי לנתבעת ארכה להגשת זהות השמאי, אך דחיתי בקשה למשלוח השאלונים משחלף המועד להגשת בקשה זו.

48. ביום 25.2.2024 הודיע עו"ד בר-און כי על דעת הנתבעת ולבקשתה הוא חדל מלייצג בהליך וכי הנתבעת תייצג את עצמה. במקביל הודיע עו"ד קינן ב"כ התובעים כי חרף העובדה שהבית אמור לעבור פרויקט חיזוק החלה הנתבעת בעבודות שיפוץ בדירתה.

49. הגם שהתיק נקבע לקדם משפט מסכם ותחילת שמיעת ראיות, הגישה הנתבעת הודעות ובקשות דחופות שונות (שהוגשו בניגוד לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018) שלא במסגרת רשימת בקשות, ללא גיבוי בתצהיר וללא עמדת הצד השני. חלק מן הבקשות נגעו, בין היתר, למערכת היחסים שבין הנתבעת לבין בא כוחה הנ"ל וכן בקשות לדחיית מועד דיון. במסגרת בקשות אלו, הודיעה הנתבעת כי היא לא תסכים לקיום ישיבת קדם משפט בהיוועדות חזותית (הנתבעת לא מתגוררת בארץ), אולם, לא הביאה לכך כל הנמקה. בהחלטתי מיום 7.3.2024, קבעתי כי מדובר בתביעה שהוגשה



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

בחודש יוני 2023 וכי לנתבעת היה די והותר זמן לאיתור עורך-דין שייצג אותה (בפועל, הזמן סיפק לשם איתור שני עורכי-דין לשם כך – אלא שייצוג הנתבעת הופסק, או לא הסתייע מטעמים אחרים). עוד ציינתי, כי מנוסח הבקשה עולה, לכאורה, כי אף אין בכוונת הנתבעת להתייצב לדיון שנקבע. באותה החלטה הבעתי את חששי כי הנתבעת עושה שימוש לרעה בהליכי משפט (ניסיונות איתור ייצוג ממושכים, החלפת ייצוג, בקשות דחיה וסירוב ללא הנמקה מוצדקת לדיון באמצעות היוועדות חזותית שעה שהיא נמצאת בחו"ל). לפיכך הוזהרה הנתבעת, כי ככל שחשש זה יתממש, אשקול מחיקת כתב טענותיה.

50. ביום 11.3.2024 התקיים קדם-משפט מסכם. בדיון זה יוצגה הנתבעת על ידי עו"ד סבג רביטל. במהלך דיון זה, עקב הליך הידברות בין הצדדים, עלה שוב הרושם כי המחלוקת ביניהם, מתמצית בסוגיית דירת התמורה, כאשר הנתבעת חפצה בדירה מסוימת ואילו התובעים סבורים כי מגיעה לה דירה אחרת, לפיכך, הוצע בשנית לאשר את הפרויקט תוך "שריון" שתי הדירות (זו שהנתבעת סבורה כי מגיעה לה וזו שהתובעים סבורים כי מגיעה לנתבעת), כאשר בסיום ההליך, יוכרע על ידי איזו דירה מגיעה לנתבעת וככל שיימצא כי מגיעה לנתבעת הדירה בה היא חפצה, אזי התובעים יחובו בהוצאות ההליך. לעומת זאת, ככל שיתברר כי לנתבעת לא מגיעה הדירה שהיא חפצה בה – אלא הדירה שהוצעה על ידם מלכתחילה, הנתבעת היא שתישא בהוצאות ההליך. הנתבעת לא הסכימה להצעה זו.

51. כמו כן הציע היזם לשלם לנתבעת את הפרש השווי שבין הקומה התשיעית לעשירית (דהיינו שווי הפרשי הקומות בין הדירה שהנתבעת סבורה כי מגיעה לה, לעומת שווי הדירה בקומה בה סבורים התובעים כי אמורה להיות דירת התמורה כאשר שווי הקומות ייקבע בידי שמאי מטעמי כאשר כל צד יישא בהוצאותיו) אך גם להצעה זו לא הסכימה הנתבעת (ראו עמ' 4 לפרוטוקול הדיון מיום 11.3.24 שורות 32-27 ושורות 34-35).

52. במהלך הדיון, טענה הנתבעת כי לא קיבלה לידיה את חוות דעת השמאית המתייחסת לדירת משפחת הוכמן ואף לא לדירתה. מאחר ובדיון זה נכחה השמאית מטעם התובעים (גב' גבע בלטר), הסבירה האחרונה בפירוט את המתודולוגיה בה נקטה לצורך ניקוד הדירות וקביעת רמת הגימור שלהם (בסיסית, ממוצעת או משודרגת) מתודולוגיה אשר על פיה נקבע סדר בחירת דירות התמורה.

53. במהלך הדיון ולבקשת הנתבעת, הציגה השמאית, בפני ב"כ הנתבעת, את רשימת הניקוד ופריטי הגמר. כך, למשל, הסבירה, כי אם בדירה יש דלת פלדלת ישנה ניתנה



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

לדירה נקודה. דלת פלדלת חדשה, ניתנו שלוש נקודות. סוגי מטבחים; סוגי ריצוף; האם יש עובש בדירה, אם לאו. השמאית בחנה אם יש בדירה פרקט עץ או פרקט למינציה (דמוי עץ). כאשר דמוי פרקט- קיבל לשיטתה 2 נקודות ואילו פרקט קיבל 3 נקודות. בסופו של דבר, נספרו כל הנקודות אחרי שנבדקו הדירות, שאז התקבל ציון סופי. הניקוד המקסימלי האפשרי עמד על 61 וכל דירה נוקדה ונבחן האחוז מקרב הניקוד המקסימלי.

הנתבעת ביקשה גם לעיין במחירון והיזם הסכים לכך בכפוף לכך שהדברים יגולו לב"כ הנתבעת, עו"ד רביטל סבג, תוך שהדבר יעשה במשרדו בתיאום מראש. בעקבות הנ"ל, סברתי כי ניתן יהיה לקדם את ההליך לקראת פתרון מוסכם – אלא שהנתבעת טענה כי יש לה טעמי התנגדות נוספים מהותיים:

הסתרת נתונים הנוגעים לדירת משפחת הוכמן (שהיא דירה המתחרה עם הנתבעת מבחינת דירוג).

חוסר שוויון באופן כללי לא רק לגבי דירת הנתבעת – אלא לגבי דירתם של שלושה דיירים בפרויקט, שהמשותף לשלושתם הוא שהם חברי נציגות. לטענתה, השווי שנתנה להם השמאית גב' בלטר הוא מוגזם כאשר שמות האנשים הללו הם: זיו ישעיהו, שלומית שמואלי ו- חדוה פיניש (עמ' 9 לפרוטוקול מיום 11.3.2024 שורות 8-10).

54. בהעדר הסכמה התיק נקבע לשמיעת הראיות וסיכומים ליום 20.6.2024. במסגרת ההחלטה דן קבעתי כי על העדים להתייצב למועד שנקבע לדיון וכי על כל צד אחראי לזימון עדיו למועד הדיון הנ"ל או לכל מועד נדחה.

55. ביום 19.3.2024 (שמונה ימים לאחר קדם המשפט המסכם) הגישה הנתבעת בקשה לחייב התובעים בהוצאות ולדחיית מועדים בתיק וזאת על רקע רצונה של באת כוחה להתפטר מייצוגה. לטענת הנתבעת, עקב לשון הרע, לכאורה, כלפיה (לפיו לא שילמה כביכול את שכר טרחתם של עורכי דינה הקודמים).

מאחר שגם בקשה זו הוגשה בניגוד להוראות תקנות סדר הדין האזרחי, מצאתי למוחקה, תוך שאפשרתי לנתבעת להגיש תיק מוצגיה עד ליום 11.5.2024 ובלבד שאלו יועברו לידי ב"כ התובעים וללשכתי עד המועד הנ"ל ומבלי שמועד דיון ההוכחות שנקבע בהסכמת הצדדים יידחה.

56. ביום 20.3.2024 הודיעה עו"ד סבג על התפטרותה מייצוג הנתבעת. בהחלטתי מיום 20.3.2024 נעתרתי לבקשה.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

57. לאחר מכן נטלה הנתבעת פעם נוספת את ייצוגו של עו"ד עמרי רוזנברג אשר ייצגה עד סיום ההליך שבפניי.

58. ביום 9.4.24 הוגשה לראשונה חוות דעתו של השמאי מטעם הנתבעת מר יהונתן ברוק ובהמשך הוגשה חוות דעת נוספת מצדו ביום 30.5.2024.

59. תיק המוצגים מטעם הנתבעת הוגש לבסוף ביום 26.5.2024 וביום 30.5.2024 הוגשה חוות דעת נוספת של השמאי מטעם הנתבעת. כמו כן נתבקשה השלמת 2 מוצגים שנשמטו מתיק המוצגים שהוגש.

60. ביום 20.6.24 התקיים דיון הוכחות.

במהלך דיון זה, העידו מטעם התובעים: מר צביקה רובינשטיין- (נציג היזם חברת בית וגג); השמאית גבי גבע בלטר; עו"ד עמית נסים (ב"כ בעלי הדירות).

מטעם הנתבעת: עו"ד ירון שיף (עו"ד המלווה חלק מבין בעלי הדירות), בני מזר (חוקר פרטי), אליהו עמר (צבעי), ארנון ברזילי (בעל דירה בבית), והנתבעת עצמה (באמצעות היוועדות חזותית).

מאחר והשמאי מר ברוק מטעם הנתבעת לא התייצב לדיון (שהה בחו"ל בעת הדיון ולא נתבקשה העדתו באמצעות היוועדות חזותית – ראו עמ' 26 לפרוטוקול שורות 36-40) הוריתי על הוצאת חוות דעתו מן התיק.

61. לנוכח התמשכות הדיון שהתקיים במועד הנ"ל נעניתי לבקשת הצדדים לקביעת מועד נוסף לסיכומים בע"פ ליום 27.6.24 (חלף שמיעת הסיכומים מיד בתום דיון ההוכחות).

62. ביום 27.6.2024 נשמעו סיכומי הצדדים.

63. ביום 2.7.2024 הגישה הנתבעת "בקשות לתיקון פרוטוקולי הדיון מיום 20.6.2024 ומיום 27.6.24" שכללו ניסיון לטעון כי בדיון ההוכחות נתבקשה העדת המומחה מטעמה באמצעות היוועדות חזותית. הבקשה לתיקון הפרוטוקול נדחתה על ידי בהחלטה מנומקת מיום 17.7.2024.

הגיעה אפוא העת להכריע בתביעה.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

**ד. דיון והכרעה**

64. אקדים אחרית לראשית ואציין כי מצאתי לדחות את טענות ההגנה שהועלו על ידי הנתבעת וכפועל יוצא מכך לקבל את התביעה.

**להלן טעמי:**

**העדר שקיפות**

65. הטענה המרכזית שהועלתה בכתב ההגנה של הנתבעת, היא העדר שקיפות מלאה ביחס לתנאי ההתקשרות בהסכם לשם גיבוש ההחלטה ואי מסירת שמאות הכוללת מידע בדבר התמורות.

איני מקבלת טענה זו. ראשית, הוכח כי לא קיימת שמאות ביחס לכל הדירות וכי אופן חלוקת דירות התמורה התבסס על מיקומן המקורי. השמאות **הקיימת** היא ביחס ל-18 דירות בלבד (ראו עדות מר צביקה רובינשטיין עמ' 2 לפרוטוקול הדיון מיום 20.6.24 שורות 35-37) ושמאות זו הוצגה בפני הנתבעת עוד בחודש מאי שנת 2023 (ראו עדות ארנון ברזילי בעמ' 7 לפרוטוקול הדיון שורות 9-5). שנית, שוכנעתי כי למצער גם בשלב מוקדם של ההליך הנוכחי, נמסר לנתבעת המידע הרלוונטי ובכלל זאת, נמסרה לה חוות דעתה של השמאית גבע בלטר וכן טבלת הניקוד של הדירות שבהתאמה לה הוקצו דירות התמורה (ראו בקשתה מיום 9.10.2023 אליה צורפה חוות דעת השמאית הני"ל). כמו-כן, איפשר היזם, לבקשת הנתבעת, עיון במחירון הדירות, על מנת שזו תוכל לבחון את ההפרשים שבין שווי הדירות בין הקומות השונות (ראו עמ' 8 לפרוטוקול הדיון מיום 11.3.24 שורות 19-20).

הסכם התמ"א המגלם את תנאי העסקה צורף אף הוא לכתב התביעה.

האמור לעיל מלמד כי מידע רלוונטי לא הוסתר מהנתבעת

**אף על פי כן סירבה הנתבעת לחתום על ההסכם.**

עוד ראוי לציין כי במהלך ניהול ההליך נשלחה על ידי הנתבעת הודעה כי בין הצדדים התגבש הסכם פשרה (ההסכם מתייחס להפרש השווי בין הקומות והותרת נושא ההוצאות לשיקול דעת המפקחת לאחר טיעוני הצדדים) אלא שהסכם זה בסופו של דבר לא השתכלל ועל כן הדיון בתיק נמשך.

גם האמור לעיל מצביע על כך שבידי הנתבעת היה מצוי נכון למועד ניהול ההליך מלוא המידע הנדרש, אף על פי כן המשיכה הנתבעת בניהול הגנתה עד תום תוך שהיא



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

**מסרבת בכל תוקף לצמצם את יריעת המחלוקת (ראו פרוטוקול דיון מיום 11.3.2024) וממשיכה לטעון כי לא גולו לה מלוא המסמכים הרלבנטיים.**

לא התרשמתי כי התובעים לא שיתפו פעולה עם הנתבעת במסירת המסמכים החיוניים לפי בקשתה ואני מפנה בעניין זה לפרוטוקול דיון קדם המשפט השני שקוים (בו נמסרו לב"כ הנתבעת מלוא המסמכים שנתבקשו או למצער גישה אליהם) ואומר, בזהירות המתבקשת, כי יכול והמסמכים לא הגיעו לידי הנתבעת בשל קושי במערכות היחסים עם באי כוחה (לשעבר).

### תמורה בלתי שוויונית

66. הנתבעת טענה כי דירת התמורה שהוקצתה לה היא תמורה שאינה שוויונית. בעניין זה טוענת הנתבעת שתי טענות משנה: האחת, כי מגיעה לה הדירה בקומה העשירית שכן דירתה שווה יותר מדירתה של משפחת הוכמן (דירה הממוקמת בקומה החמישית בבניין אחר), והשנייה, כי בעלי דירות אחרים (משפחות פיניש, שמואלי וישעיהו) קיבלו תמורות עודפות.

אדון בטענות כסדרן -

אני סבורה כי נטל הוכחת הטענה בדבר העדר שוויון מוטל על הנתבעת (ראו: עש"א (מחוזי ת"א) 50506-09-19 סיגל יעל נ' עמנואל באומלשפינר (נבו, 15.01.2020) שם נקבע:

"מן האמור צא ולמד – לדידי נטל הראייה הראשוני להראות כי קיים חוסר איזון בתמורות, מוטל על הדייר הטוען זאת. על האמור הנני מוצאת להוסיף ולקבוע כי הראייה אשר יציג בכדי לתמוך בחוסר האיזון להצביע על קיומו של חוסר איזון אובייקטיבי ולא די בראייה בדבר סברתו הסובייקטיבית של הדייר המסרב לעניין זה. קביעתי זו מושתתת על קביעת בית המשפט העליון בעניין שומרוני, שם נקבע כי השאלה האם התכנית עתידה להיטיב את מצב הדיירים בבניין אם לאו, יש לבחון במישור האובייקטיבי, קרי לא בהתאם לתחושתו הסובייקטיבית של הדייר המסרב."

יתרה מכך, לדעתי, מקום שמדובר בבית הכולל דירות כה רבות (למעלה מ-70) ומקום שהנתבעת היא המתנגדת היחידה מן הטעם האמור יש בכך כדי להטיל עליה נטל ראיה והוכחה מוגבר.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

אציין כי הנתבעת שבה והדגישה בפניי את מעמדה והשכלתה אלא ששוכנעתי כי גם בעלי דירות אחרים בבית הם בעלי מעמד סוציאקונומי גבוה (ראו עדותו של מר ארנון ברזילי מנכ"ל חברת הייטק בפרוטוקול מיום 20.6.2024) כך שאין לומר כי מדובר באוכלוסייה נחשלת או מוחלשת אשר "נכנעה לזים" ומכרה את זכויותיה "בנידוד עדישים" מבלי שבחנה לעומקה את סוגיית התמורות והשוויון טרם שהתקשרה בהסכם.

חרף העובדה שנטל הוכחת טענת היעדר השוויון מוטל על שכמה של הנתבעת אני סבורה כי לא עלה בידה להרימו.

המומחה (השמאי) מטעם הנתבעת אשר האחריות לזימונו מוטלת על הנתבעת (ראו תקנה 87 (ח) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט -2018 וכן סעיף 9 להחלטתי מיום 11.3.2024) לא התייצב לדיון ההוכחות שנקבע (במועד שנקבע במעמד הצדדים ובהסכמתם) על מנת להיחקר על חוות דעתו ועל כן חוות דעתו הוצאה מן התיק.

מנגד, התובעים הגישו חוות דעת שמאית והוכיחו כי נקטו במתודולוגיה סדורה הוגנת ושוויונית ביחס לחלוקת דירות התמורה – מתודולוגיה המקובלת על כל 70 בעלי הדירות.

יובהר כי מאחר וכל דירות המגורים שוות בשטחן ושיעור החלקים הצמוד להן זהה, ניתנת להן תמורה כמותית מהותית זהה (דירה בשטח של 105 מ"ר בתוספת 2 חניות שאינן עוקבות, ומרפסת בשטח של 12 מ"ר).

**השוני אפוא בתמורות מתמצה בקומה בה תמוקמנה הדירות ובמפנה.**

למעשה, על פי החלטת בעלי הדירות, מאחר והדירות נבדלות ביניהן במיקומן, בקומתן וברמת הגימור שלהן, הוחלט כי הדירות ישמרו על המפנה (כיווני האוויר המקוריים) גם בבית החדש.

יתרה מכך, ובבחינת למעלה מהדרוש שוכנעתי כי בעלי הדירות נקטו בשיטה שוויונית לחלוקת התמורות וכי דירת התמורה לה זכאית הנתבעת בנסיבות היא הדירה בקומה התשיעית בבניין הצפוני.

**להלן נימוקיי-**





מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

### המתודולוגיה בה נקטו בעלי הדירות

67. את המתודולוגיה על פיה נהגו בעלי הדירות יש לבחון על רקע מבנה הבית הנוכחי והעתידי ומאפייניהם.

הבית הנוכחי מורכב משלושה בניינים המחוברים זה אל זה (וכן חדר טרנספורמציה).

חלק מהדירות ממוקמות בכיוונים צפון-מזרח וקיים להם מאפיין מובהק (לדוגמה: לדירות שברחוב אחימאיר 9 קיימים כיווני אוויר פתוחים ואילו לדירות שברחוב אחימאיר 5 ו-7 גם כן כיווני האוויר צפון-מזרח אלא שהם מחוברים ליתר המבנה). קבוצת דירות אלו סומנו בצבע כחול.

קבוצת דירות אחרות, הן דירות הפונות לכיוון דרום-מזרח. לכל הדירות הללו קיים מאפיין מובהק והוא מרחק מהרחוב וגינה מול החזית. קבוצת דירות אלו סומנו בצבע צהוב.

קבוצת דירות נוספת היא קבוצת הדירות הירוקות שאלו הן דירות הפונות לכיוון דרום-מערב, כאשר לדירות הממוקמות ברח' אחימאיר 5 קיים כיוון אוויר פתוח ואילו הדירות שברחוב אחימאיר 7 ו-9, הן דירות מחוברות.

קבוצת דירות אלו סומנו בצבע ירוק.

קבוצת הדירות האחרונה, היא קבוצת דירות הפונה לכיוונים: צפון-מערב. הדירות הללו הן בעלות כיוון פתוח ואין להן מאפיין מובהק המבדיל ביניהן. לפיכך, נקבע כי ביחס לדירות אלו סדר הבחירה של דירות התמורה השייכות לקטגוריה זו, ייקבע באמצעות חוות דעת שמאי. קבוצת דירות אלו סומנו בצבע אדום.

דירת הנתבעת נמנית על קבוצת הדירות הללו.

מצ"ב תמונות המדגימות את קבוצת הדירות השונות במצב הבית "במצב נכנס".

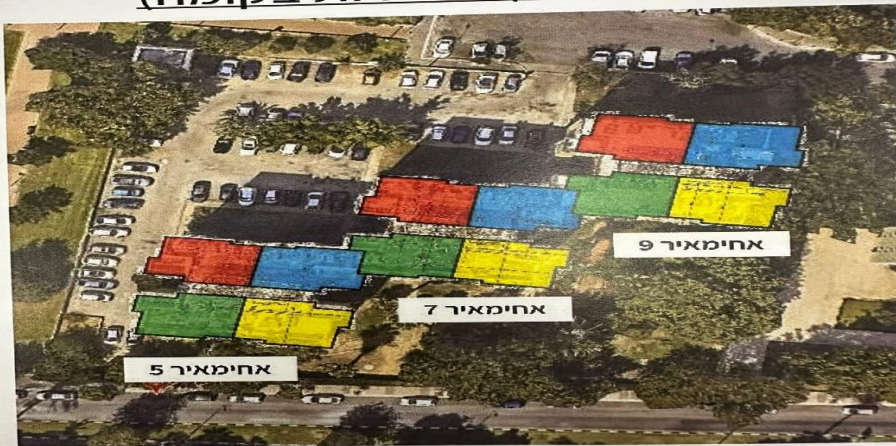


מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

### מצב נכנס (12 דירות בקומה)



68. כאמור, במסגרת הפרויקט ומאחר וכל הדירות למעשה שוות בשטחן הן עתידות לקבל תמורה כמותית-מהותית זהה (דירות בשטח של 105 מ"ר + מרפסת בשטח של 12 מ"ר + 2 חניות), לפיכך ביקשו בעלי הדירות לשמור במצב החדש על העיקרון לפיו יישמר להם מיקום כיוון האוויר המקורי של דירתם ומאפייניה.

בפרויקט המתוכנן קיימים שני מבנים בלבד. צפוני ודרומי, לכן מוקמו הדירות "במצב יוצא", כפי שמופיע בתשריט שלהלן:

### מצב יוצא (8 דירות בקומה)



1



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

69. מאחר שכל הדירות נמנות על הקטגוריה האדומה הן דירות עורפיות, בעלות כיוונים פתוחים, נקבע כי תיעשה **על ידי בעלי הדירות** (ולא על ידי היזם) שמאות וכי מיקומן בבית החדש ייקבע על פי ניקוד שייקבע על ידי שמאית.

70. סך הכל מספר הדירות ב"קטגוריה האדומה" עומד על 18 דירות, 6 בכל אחד מהמבנים. דהיינו: 6 ברח' אחימאיר 5, 6 ברח' אחימאיר 7 ו-6 רח' אחימאיר 9.

71. דירת הנתבעת נמנית על קטגוריית הדירות האדומות והיא ממוקמת ברח' אחימאיר 5 בקומה החמישית.

72. לאור האמור לעיל, ובהינתן שקיימת הסכמה של כל יתר בעלי הדירות למתווה הנ"ל, איני סבורה כי היה (או יש) מקום לבצע שמאות לכלל דירות הבית וכי ההחלטה להתמקד בשמאות הנוגעת לקבוצת הדירות האדומות בלבד בנסיבות הבית דנן, היא החלטה סבירה והגיונית לחלוטין.

73. דרישת הנתבעת שהיא כאמור בעלת דירה יחידה מקרב בעלי הדירות לבצע שמאות לכל הדירות היא דרישה בלתי סבירה בעליל שנועדה לייקר להאריך ולסרב את הפרויקט והדיון שלא לצורך במטרה להביא ללחץ על היזם ובעלי הדירות על מנת שייאותו להקצות לה תמורות אחרות (לעניין הנזק הכלכלי שנגרם לבעלי הדירות כתוצאה מעיכוב ביצוע הפרויקט ראו עדותו של עו"ד שיף בעמ' 29 לפרוטוקול שורות 18-19 וכן עדותו של ארנון ברזילי ראו עמ' 35 לפרוטוקול שורות 24-26 ובהמשך בשורות 34-31 שהיו אמינות עליי).

74. כפי שהוסבר לעיל מאחר ובמבנה הנוכחי קיימים 3 בניינים ואילו במבנה החדש קיימים 2 בניינים בלבד, נדרש היה להקצות לכל בעלי הדירות בקטגוריה האדומה, דירות באחד משני המבנים: הצפוני או הדרומי.

75. כאמור, מאחר ולדירות הפונות לכיוון צפון מערב לא נמצא מאפיין מובהק המבדל את הדירות בין הבניינים סוכם על מנגנון חלוקה המבוסס על הערכה שמאית לשווי הדירות כיום, כאשר הדירה בעלת השווי הגבוה ביותר כיום תוכל לבחור ראשונה את הדירה החדשה בהתאם לסדר הדירוג ובהתאם למגבלות הבחירה שנקבעו בהסכם (דירה נמוכה במקור לא יכולה לבחור דירה מעל לדירה נמוכה במקור ולא ניתן למקם 3 דירות מאותה קומה מקורית באותה קומה בבניין החדש).



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

אין חולק כי בבניין הצפוני, הקצה היזם דירות תמורה בקומות 3-11 ואילו בבניין הדרומי הוקצו דירות בקומות 6-14 (ראו עדות העדת רובינשטיין בעמ' 3 לפרוטוקול הדיון מיום 20.6.2024 שורות 20-22).

76. כפי שהוסבר לעיל, על פי תנאי ההסכם נקבע כי סדר הבחירה יהא לפי הדירוג ובלבד שבעליהן של 3 דירות מאותה קומה בבניינים הקיימים לא ימוקמו באותו בניין חדש ובתנאי שאף דייר לא ימוקם בקומה גבוהה יותר מדייר מקומה שמעליו בבניין הקיים וזאת ללא קשר לדירוג השמאי שיינתן לדירה (ראו נספח ב' להסכם וכן עדות מר רובינשטיין בעמ' 5 לפרוטוקול הדיון מיום 20.6.24 שורות 24-25).

לאור האמור בוצעה במסגרת קבוצת הדירות האדומות חלוקת משנה נוספת ל-3 קבוצות משנה בהתאמה לקומות המקוריות.

דירות שמוקמו בקומה מקורית ראשונה ושניה בשלושת המבנים, נחשבו בגדר קבוצה אחת.

דירות בקומה מקורית שלישית ורביעית - קבוצה שנייה.

דירות בקומה חמישית ושישית - קבוצה שלישית.

77. דירת הנתבעת מצויה בקומה חמישית במקור ולכן היא סווגה לקבוצה השלישית (מקרב קבוצת הדירות האדומות).

78. לדירות הטובות ביותר בקבוצת "הדירות האדומות" הוקצו הדירות העליונות ב- 2 המבנים החדשים שעתידיים להיווצר. קומות 9 עד 11 בבניין הצפוני ו- 12 עד 14 בבניין הדרומי (ראו עדות מר רובינשטיין בעמ' 3 לפרוטוקול הדיון מיום 20.6.24 שורות 30-35).

79. דירת הנתבעת משתייכת לקבוצה בת 6 הדירות שקיבלו את הניקוד הטוב ביותר מבין קבוצת הדירות הצפון מערביות בהיותן שייכות לקומות 5-6 שהן הקומות הגבוהות. אלא שבניקוד הפנימי בין הדירות הללו מוקמה דירת הנתבעת כדירה הרביעית בסדר הבחירה (קודמות לה דירותיהם של משפחות פיניש, הוכמן ודוידוב) ועל כן היא מלינה.

80. דירת משפחת פיניש מצויה במקור מעל דירת הנתבעת (קומה שישית), גם דירת משפחת דוידוב ממוקמת כיום בקומה השישית שהיא גבוהה מדירת הנתבעת. רק דירת הוכמן ממוקמת בקומה החמישית קומה הזוהה לקומת דירת הנתבעת בכניסה



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

המקבילה ולכן הנתבעת ריכזה מאמצים בניסיון להוכיח כי שווי דירתה עולה על שווי דירת הוכמן (שאז תהא לה עדיפות בסדר בחירת הדירות על פני דירה זו).

81. באשר לדירות שנבחרו - הגברת פיניש בחרה בדירה בבניין הצפוני בקומה 11 ואילו משפחת הוכמן בחרה בדירה בבניין הצפוני בקומה 10 מה שהותיר בידי הנתבעת את הדירה בקומה התשיעית ככל שהיא חפצה כי דירתה תמוקם בבניין הצפוני, או בדירה בקומה 13 בבניין הדרומי (מאחר שמשפחת דוידוב שדירתם בקומה השישית בחרה בדירה שבקומה ה-14 בבניין הדרומי).

בעניין זה סברה השמאית, בהעדר שיתוף פעולה מצד הנתבעת, כי הדירה המועדפת היא דירה בקומה ה-13 בבניין הדרומי, אלא שהנתבעת הודיעה במייל שהופנה למר צביקה רובינשטיין, מיום 29.5.2023, כי היא מעוניינת בבניין בו ממוקמת דירתה של חדוה פיניש (דהיינו הבניין הצפוני) ועל כן מוקמה דירתה בקומה 9 בבניין הצפוני.

82. הגב' חדוה פיניש (שהיא כאמור בעלת דירה בקומה שישית) בחרה בדירה בבניין הצפוני, בקומה מספר 11. אחריה, בחרה דירת הוכמן את הדירה בקומה ה-10 ומכאן שהדירה שלה זכאית הנתבעת היא בהכרח הדירה בקומה ה-9.

83. אלא שלטענת הנתבעת, שוויה של דירתה עולה על שווי דירת משפחת הוכמן, שכן הגם שיש להם מקדם קומה זהה (שתיהן ממוקמות בקומה החמישית) והגם שלדירת הוכמן ניתן מקדם בניין גבוה יותר מאחר שהיא ממוקמת ברח' אחימאיר 7 ולא ברח' אחימאיר 9, רמת הגימור של דירת הוכמן נופלת לדעתה מזו שלה. בעוד שדירת הוכמן הוגדרה כרמת גימור: "ממוצעת", הוגדרה דירת אלקלעי כרמת גימור: "בסיסית".

84. כאמור, דירתה של משפחת פיניש וכן דירת דוידוב (לה הוקצתה קומה 14 בבנין הדרומי) ממוקמות במקור בקומה השישית של הבית. לדירות אלו, ניתן מקדם קומה בשיעור 110%. דבר שהקנה להן עדיפות בבחירה על פני הנתבעת ואני סבורה כי אין להתערב במקדם זה. למעשה, הנתבעת "מתחרה" בהליך הבחירה, עם דירת משפחת הוכמן שאף היא דירה בקומה החמישית, כאשר האחת מצויה בבניין מס' 7 ואילו דירת הנתבעת במבנה מס' 5. בעוד שדירת הוכמן הוגדרה ברמת גימור: "ממוצעת", הוגדרה רמת הגמר בדירת משפחת אלקלעי כ: "בסיסית". באופן שהמקדם המשוקלל (מקדם הכולל את הקומה, הבניין ורמת הגמר) של משפחת הוכמן עומד על 105.8% ואילו של אלקלעי עומד על 104.7% (האמור לעיל מבוסס על כך ששתי הדירות קיבלו מקדם קומה 108%, למשפחת הוכמן ניתן מקדם בניין נמוך משל אלקלעי - 101% לעומת 102% ומקדם רמת גמר של הוכמן הוא 97% לעומת אלקלעי - 95%. המשמעות



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

המעשית היא, שקיים פער של 1% לטובת אלקלעי מבחינת מקדם הבניין, אולם קיים פער של 2% לטובת הוכמן, מבחינת רמת הגמר של הדירה. האמור לעיל מלמד כי ההבדלים בין שווי הדירות הם זעירים.

לפיכך, ריכוזה הנתבעת מאמצים רבים בטענה כי לדירת הוכמן ניתן מקדם גמר שאינו מתאים לדירה זו, תוך שהיא תוקפת את השמאית על אופן זיהוי סוג החומר ממנו עשוי המטבח בדירתה וסוג הריצוף (פרקט לעומת דמוי פרקט) גילה של דלת הפלדלת וכיו"ב. כפי שניתן להיווכח הפערים בשווי אינם גדולים ולכן המלצתי לנתבעת שוב ושוב להגיע להסכמות. גם היזם היה מוכן ללכת לקראת הנתבעת כברת דרך ולאפשר לה לקבל את הפרש השווי שבין הקומה התשיעית לעשירית אך הדברים לא הסתייעו.

85. תחילה הלינה הנתבעת על כך שרמת הגימור של דירתה נקבעה על ידי השמאית מבלי שהאחרונה ביקרה בדירתה. בעניין זה מצאתי כי יש טעם בדברי הנתבעת ועל כן נקבע בקדם המשפט כי הנתבעת תמציא מועדים אפשריים לביקור בדירתה לשם ביקור השמאית לשם בדיקת מצבה הפיזי והתחזוקתי של הדירה. אלא שגם לאחר שהשמאית ביקרה בדירת הנתבעת היא לא מצאה לשנות מרמת הגימור שנקבעה על ידה ("בסיסית").

אציין כי גם דירת משפחת גור דורגה ברמת גימור "בסיסית" משלא התאפשר לשמאית לבקר בדירה זו, ללמדנו שאין מדובר בנקיטת גישה "מיוחדת" כלפי הנתבעת.

86. מאחר שהנתבעת עומדת על דעתה כי שווי דירתה עולה על שווי דירת הוכמן ומאחר ואין בפני חוות דעת מטעמה התומכת בכך אין לי אלא להסתמך על חוות דעת השמאית מטעם התובעים ועל התמונות שהוצגו בפניי משתי הדירות הללו.

87. לאחר ששמעתי את עדות השמאית ועיינתי בתמונות שצולמו בדירת הנתבעת (6 תמונות שסומנו ת/3) ובתמונות שצולמו בדירת משפחת הוכמן (3 תמונות שסומנו ת/4) נחה דעתי כי מראה ריצוף הפרקט והמטבח של דירת הוכמן מקנה לדירת האחרונים יתרון מוצדק מבחינת רמת הגמר של הדירה. המטבח שבדירת הנתבעת, גם אם הוא מטבח עץ ולא מטבח פורמייקה (כי שסברה בטעות השמאית) הוא מטבח ישן מאד (לעניות דעתי מדובר במטבח המקורי של הדירה שבוצע בו חידוש צבע), משטח העבודה ("שישי") מחורץ וסדוק והכיור נחזה ככיור חרסינה ישן, ידיעות המגירות והארונות אינן זהות, בעוד שבדירת הוכמן המטבח נראה חדיש בהרבה והוא כולל ארונות ומגירות רחבים משטח שיש קיסר וכיור חדיש וידיעות אחידות למראה. גם הרצפה בדירת הנתבעת נחזית להיראות פגומה ומתקלפת (ניתן להבחין בחיבורים בין החלקים ואיני



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

מחווה דעתי אם מדובר בפרקט או במשטח דמוי פרקט), לעומת זאת הרצפה בדירת הוכמן נראית בהירה ישרה חדשה יחסית וללא פגמים.

88. הנתבעת ניסתה להטיל דופי בדירת הוכמן ולטעון כי בדירת הוכמן נמצא עובש, דבר שאמור להביא להורדת הדירוג, אלא שלאחר שעיינתי בתמונה הרלבנטית של חדר השינה בדירת הנ"ל, שמעתי את עדות השמאית (עמ' 14 לפרוטוקול הדיון שרות 41-42) ואת עדותו של העד אליהו עמר, צבעי מתחיל שלא ביקר בדירת הוכמן וביסס טענתו כי מדובר בעובש על סמך התמונה בלבד, איני מקבלת טענה זו.

89. בעניין זה גם ראוי לציין כי חרף העובדה שהנתבעת אינה מתגוררת בדירתה (מתגוררת כיום בהודו ולטענתה רשויות הודו לא אפשרו את יציאתה משם כל עוד לא עמדה בתנאי הוויזה דבר שמנע ממנה התייצבות לדיון – ראו הסברה בעמ' 38 לפרוטוקול הדיון) וחרף העובדה שהיא ציינה כי בבעלותה 3 דירות (דירה ברמת אביב, דירה בלונדון ונחלה במושב) וחרף העובדה כי אמור להתקיים בבית פרויקט להריסתו, אישרה הנתבעת בעדותה כי במהלך החודשים האחרונים צבעה את הדירה הרלבנטית הריקה מאדם (ראו עדותה בעמ' 44 לפרוטוקול שורות 30—33). פעולתה זו שאין לה הצדקה ברורה בנסיבות והיא עשויה להצביע על מעשים אקטיביים מצדה בניסיון לייחס לדירתה יתרונות שמאיים (לאחר שגולו לה הפרמטרים הרלבנטיים של ניקוד השמאית).

90. אשר על כן, אני דוחה את טענת הנתבעת לפיה דירתה שווה יותר מדירת משפחת הוכמן, טענה המבוססת על תחושתה הסובייקטיבית, ועל כן זכאית לבחור לפניה בסדר בחירת דירות התמורה.

אפנה עתה לבחינת טענתה השנייה של הנתבעת -

**תמורות עודפות לכאורה לחלק מבעלי הדירות**

91. טענת היעדר שוויון, היא טענה נפוצה בסכסוכים הנוגעים לתמ"א 38. אולם, יש להבחין בין היעדר שוויון מובהק ומוכח בין דירות זהות, המשקפות העדפת מי מבעלי הדירות ומתן תמורה עודפת לו, לבין טענה להיעדר שוויון הנסמכת על רחשי לב או אף על תחושתו של המתנגד כי לדירה שבבעלותו מאפיינים ייחודיים באופן המזכה אותו בתמורה שונה מזו שהשיגו יתר בעלי הדירות, שנתנו הסכמתם לפרויקט.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

92. כפי שנקבע בפסיקה, השוויון הרלוונטי לבחינה הוא השוויון המהותי ולא דווקא השוויון הכלכלי [עש"א (מחוזי ת"א) 13039-12-20 ניסני נ' חביב, בפסקה 60 (נבו), 26.04.2021 **ניסני נ' חביב**, בפסקה 60 (נבו), 26.04.2021].

93. נקודת מוצא נוספת לדיון היא כי אפליה הינה נקיטת יחס **שונה בין שווים** כפי שנקבע בפסק הדין עש"א (ת"א) 32926-01-22 **ישראל ניצה נ' יהב רון** (15.6.22, פורסם בנבו) **"על מנת שתתקבל טענת אפליה על הטוען לאפליה להראות כי הוא שווה לקבוצת השוואה ולמרות זאת ננקט כלפיו יחס שונה"**.

94. לא עלה בידי הנתבעת להוכיח כי משפחות פיניש, זיו, ישעיהו ושלומית שמואל, שהם הגורמים אשר היו לשיטתה "מקרובים לצלחת" (ראו עמ' 9 לפרוטוקול הדיון מיום 11.3.2024) קיבלו תמורות שונות או עודפות.

95. העד ארנון ברזילי (בעל דירה בבית) אשר העיד מטעם הנתבעת אישר בעדותו כי אין לכך כל הוכחות (ראו עדותו בעמ' 34 לפרוטוקול שורות 8-2).

96. גם מר רובינשטיין (נציג היזם) העיד (ועדותו נתמכה בעדותו של עו"ד שיף- נציג חלק מבעלי הדירות) כי לא נעשו כל הסכמים נפרדים או נוספים עם מי מבעלי הדירות (ראו עדותו בעמ' 6 לפרוטוקול שורות 30-13 וכן שורות 41-40). ככל שנחתם הסכם עם קבוצת דיירים נמסר "מכתב מזכה" המעניק אותם תנאים ליתר בעלי הדירות (ת/2). עוד העיד כי: **"...אף אחד מבעלי הדירות לא קיבל הטבה אפילו לא של שקל אחד שלא קיבלו יתר הדיירים. לא חברי הנציגות, לא קבוצת שיף. לא שקל אחד. כולם תחת אותם תנאים אחד לאחד"**. (ראו עמ' 10 לפרוטוקול הדיון מיום 20.6.24 שורות 23-21, וראו גם עדותו של עו"ד שיף בעמ' 28 לפרוטוקול שורות 21-16 ובהמשך שורות 22-26).

97. השמאית בלטר גבע העידה, ועדותה בעניין זה אמינה עליי, כי כלל לא ידעה מי חבר נציגות ומי לא בעת שערכה את השמאות ולא בעת שערכה את הביקורים בדירות (ראו עדותה בעמ' 19 לפרוטוקול הדיון שורות 16-14).

98. למעשה, למעט דירת התמורה שניתנה למשפחת פיניש (שהיא דירה בבניין הצפוני בקומה 11) לא טרחה הנתבעת להבהיר בפניי מהן דירות התמורה שניתנו למשפחות ישעיהו ושמואלי ומדוע הן מהוות "תמורה עודפת" לכאורה.





מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

99. באשר לדירת משפחת פיניש - שוכנעתי כי דירתם ממוקמת כיום בקומה השישית ולכן על פי המנגנון שהוסכם על ידי בעלי הדירות שהוא מנגנון סביר, היא זכאית לבחור דירה לפני הנתבעת וכי דירת התמורה שלה שמוקמה בקומה 11 בבניין הצפוני אינה בבחינת "תמורה עודפת".

100. עיון בנסח הרישום מלמד כי דירת משפחת שמואלי היא דירה תת חלקה 29 הממוקמת בקומה שניה בכניסה ב' מבנה 1 ואילו דירת משפחת ישעיהו תת חלקה 49 ממוקמת בקומה ראשונה כניסה ג' מבנה 1.

על פי נספח ב' להסכם דירות התמורה להן זכאיות המשפחות הנ"ל הן כדלקמן :

ישעיהו - 3 או 4 בבניין הצפוני או 6 או 7 בבניין הדרומי.

שמואלי - 4 או 5 בבניין הצפוני או 7 או 8 בבניין הדרומי.

בהינתן שדירות שמואלי וישעיהו ממוקמות בקומות נמוכות בבניינים המקוריים והן זכאיות לדירות הנמוכות יחסית בבניינים החדשים (ואף היחס ביניהן נשמר בהתאמה) לא מצאתי כי הוכח שהוענקה להם תמורה שונה או עודפת.

101. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, אציין כי במהלך הדיון הוצגו בפני תמונות של דירת משפחת שמואלי וציינתי לפרוטוקול כי מדובר בדירה הנחזית להיראות כמשופצת ברמה גבוהה. אמנם, נראה כי בחדר הרחצה קיים סימן קל של עובש בתקרה אך המטבח נראה יוקרתי וחדש בהרבה מזה של הנתבעת. ידיות המטבח אחידות, במטבח שיש קיסר "מטפס" לעבר החלונות העליונים ויש בה ברז חדיש ועוד (ראו עמ' 18 לפרוטוקול שורות 4-8).

102. עוד אני קובעת כי לא עלה בידי הנתבעת להוכיח כי גם משפחת ישעיהו קיבלה תמורה עודפת כלשהי. ראשית, כפי שכבר ציינתי לעיל לא הוכח מהי התמורה שניתנה למשפחת ישעיהו ובמה היא "עודפת" על פני התמורה הראויה. שנית, ניסיונות הנתבעת להטיל דופי ברמת הגימור של דירת הנ"ל לא צלחו משעה שמעדות השמאית שהציגה בפני תמונות התקרה שצולמו בעת ביקורה עולה כי בדירת ישעיהו לא נמצא **בעת הרלבנטית** עובש (ראו עמ' 18 לפרוטוקול שורות 47-48). לפיכך, ככל שנמצא עובש בביקורו של השמאי מטעם הנתבעת (אשר לא הגיע להעיד על קיומו) ממילא ייתכן ומדובר בעובש שהתפתח במרוצת הזמן (כשנה וחצי בין מועדי חוות הדעת השונות) אך אין בו כדי לפגוע, לדעתי, באמינות עדותה ושמאותה של הגברת גבע בלטר.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

זאת ועוד, הוצגו בפניי תמונות מתוך דירת משפחת ישעיהו (5 תמונות שסומנו ת/5) המצביעות על כך שמדובר בדירה שרמת הגימור שלה היא מעבר ל"בסיסית" והיא גם עולה (בעיני הבלתי מקצועיות) על זו של דירת הנתבעת.

### טענות נוספות של הנתבעת

103. התרשמתי כי לנתבעת טענות רבות כנגד הפרויקט, היזם, חברי הנציגות, ב"כ בעלי הדירות תנאי ההסכם ועוד. התנגדות הנתבעת החלה עוד בימיו הראשונים של גיבוש הפרויקט וטעמי ההתנגדות הלכו והשתנו עם התקדמותו.

חלק ניכר מהטענות שהועלו בסיכומים לא הועלו כלל במסגרת כתב ההגנה והן מהוות "הרחבת החזית" אסורה ועל כן אין מקום להידרש אליהן (ביטול או בטלות ההסכם מחמת הפרת צפויה של היזם, טענות בנוגע לתמורה שניתנה למשפחת הנדלסמן ועוד).

הרושם שנוצר במהלך ניהול ההליך הוא כי הגנת הנתבעת היא "הגנה מתגלגלת". תחילה טענה שלא הומצאה השמאות ולא צוינו המדדים שנלקחו בחשבון לצורך קביעת רמת גמר להבחנה בין הרמות השונות (למרות שלדעתי לנוכח מומחיות השמאית די בקביעה כללית מצדה על סמך מראה עיניה ומומחיותה באשר למצב התחזוקתי של הדירות ולא היה צורך בניהול ניקוד קפדני ברזולוציה של גיל דלת רב בריח, הבחנה בין פרקט עץ "אמיתי" לדמוי פרקט וכיו"ב, הבחנות שנוצלו על ידי הנתבעת כדי לתקוף את הערכת השמאית).

מרגע שהומצאה לנתבעת השמאות הטילה הנתבעת דופי בשמאית במדדים וברכיבי השמאות שנקבעו על ידה ודרשה כי ימונה שמאי חדש אשר יערוך שמאות חדשה לכל הדירות מההתחלה (עמ' 10 לפרוטוקול הדיון מיום 27.6.24) זאת שעה שמדובר בפרויקט בו כל הדירות שוות בגודלן ומקבלות תמורה כמותית זהה ואינן מלינות על כך;

104. בשלהי ההליך החלה הנתבעת להעלות טענות גם כנגד התמורה שניתנה למשפחת הנדלסמן (טענה שלא הועלתה על ידה קודם לכן). בהמשך העלתה טענה כי הפרויקט אמור להימשך 54 חודשים שהוא פרק זמן העולה על פרק הזמן שנקבע בהסכם (36 חודשים) וזאת מבלי לציין כי היזם הציע לבעלי הדירות להאריך את פרק הזמן של הפרויקט תמורת תשלום בסך 100,000 ₪ או כהנחה לרכישת מחסן, כאשר הנתבעת בחרה לרכוש מחסן – ראו עמ' 46 לפרוטוקול שורות 14-16.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

105. כאמור, הנתבעת היא בעלת הדירה היחידה אשר סירבה לחתום על ההסכם עליו חתמו יתר בעלי הדירות בבית (70 דירות). כב' השופט סולברג היטיב לתאר את החומרה שבסירוב הדווקני של בעל דירה לביצוע פרויקט של התחדשות עירונית בדבריו בע"א 3511/13 רגינה שורצברגר נ' שלום מרין (נבו, 24.07.2014):

"אוי לסרבן ואוי לשכנו" הסרבן – אוטם את אוזניו משמוע, עוצם את עיניו מראות, ודבק בסרבנותו. כזו היא המערערת. מה שטוב ל-17 שכניה, אינו טוב דיו עבורה; הטבות שניתנו לה מעבר למה שניתן לדיירים אחרים, גם על חשבונם, אינן מניחות את דעתה; הצעות להצטרף לפרוייקט פיננוי-בינוי בתנאים מיטיבים לעומת שאר בעלי-הדירות, או למכור את דירתה בתמורה העולה על ערפה, דחתה. אוי לה, למערערת, משום שדרך הילוכה מנוגדת להיגיון, חסרת תוחלת, ופוגעת בה-עצמה; ואוי לשכניה. היא, אחת ויחידה, 'תוקעת' את הפרוייקט כולו. ימינו כצל עובר, ומצער הדבר עד מאד כי במשך שנים ארוכות נאלצים בעלי הדירות להשקיע מאונם ומהונם בניסיונות לשכנע את המערערת, להשתתף עמהם בשיפור וברוחחה".

106. עו"ד ניסים ומר רובינשטיין העידו כי התנהגותה של הנתבעת היתה התנהלות לעומתית למן יומו הראשון של הפרוייקט.

אף בדיונים בפני התנהלה הנתבעת בצורה כוחנית ובלתי מתפשרת תוך שהיא שבה ומדגישה את השכלתה (ד"ר למשפטים) וחוזרת ומבקשת כי דבריה "יירשמו בפרוטוקול" (משל דבריה לא נרשמים במלואם).

חרף חובתו של בעל דין לסייע לבית המשפט בקיום המוטל עליו לפי תקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט – 2018 ולנהוג בתום לב ובהגינות דיונית סירבה הנתבעת לקיים דיון קדם משפט בהיוועדות חזותית ללא כל סיבה מוצדקת הגם שהיא נמצאת מחוץ לארץ. בהמשך, כשקבעתי כי לא אוכל לקיים את עדותה של הנתבעת בעת דיון ההוכחות באמצעות היוועדות חזותית ביקשה הנתבעת כן לקיים את הדיון בדרך זו, עם זאת בהמשך ניסה עורך דינה לסרב לקיים הדיון בדרך האמורה (ראו עמ' 39 לפרוטוקול שורות 1-5 ולאחר מכן שורות 36-39) למרות שבדיון מיום 20.6.2024 הוא עצמו ביקש זאת (ראו עמ' 26 לפרוטוקול הדיון מיום 20.6.24 שורות 36-37).

107. את מחדלה של הנתבעת לזמן את העדים מטעמה מבעוד מועד ניסתה הנתבעת ליחס למזכירות לשכתי, אלא שהבקשה לזימון עדים מטעמה (לרבות עדות מומחים לעניין דלתות "רב בריח") הוגשה רק ביום 23.5.2024 כשהיא חסרה בפרטים. לאחר השלמתה אושרה הבקשה על ידי ביום 4.6.2024 בכפוף להפקדת שכר העדים בסך 3,000 ש"ח. שכר העדים שולם ע"י הנתבעת רק ביום 18.6.2024 ועל כן הונפקו ההזמנות בסמוך למועד זה. משכך, ההזמנה נמסרה על ידי הנתבעת לעדים רק יום או יומיים לפני מועד הדיון



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

ראו דברי בא כוחה בפרוטוקול הדיון מיום 20.6.2024 שורה 21 ודבריה בעמ' 13 לפרוטוקול שורות 44-45) בנסיבות הנ"ל אין לנתבעת להלין על מזכירות הלשכה אלא על עצמה.

108. לא מצאתי לדון ביתר טענות הנתבעת שנזנחו בסיכומיה (ביחס ליזם ושוני במפרט) וכן בטענות שאינן דרושות לדעתי לצורך הכרעה בהליך זה.

109. למעלה מהדרוש אציין כי אפילו אם נמצאה פגיעה כלשהי בנתבעת (שהרי הבדלי השווי בין דירתה לבין שווי דירת הוכמן הם הבדלים זניחים יחסית), ולמען הסר ספק לא מצאתי כי זהו המצב, אזי גדר המחלוקת מצומצם ביותר ונוגע לסוגיית הקומה בלבד סוגיה שאינה מהווה לדעתי פגיעה מהותית (וגם בעניין זה היזם היה מוכן ללכת כברת דרך משמעותית לקראת הנתבעת במטרה לסיים את ההליך בהסכמה).

בעניין זה ראוי להזכיר את הדברים שנאמרו ב-ע"מ 7381-15 דורפברגר נ' אברהם (נבו, 30.10.2016): "האינטרס המוגן על ידי תמ"א 38 אינו האינטרס הפרטי של בעלי הדירות להשיא את רווחיהם ולשפר את מצב דירותיהם, אלא שמדובר באינטרס ציבורי להיערכות נאותה לתרחיש של רעידת אדמה. עניינם של בעלי הדירות בשיפור מצבם, באמצעות הענקת התמריצים הכלכליים ליזם, אינו חלק מתכליתה של תמ"א 38, אלא הוא פועל יוצא של האינטרס הציבורי לחיזוק המבנים, ומדובר באמצעי בלבד להשגת מטרה זו (ראו, עת"מ (מחוזי חיפה) 16042-12-12 קורן נ' ועדת ערר מחוזית חיפה [פורסם בנבו] (7.8.2013))"

**ה. סיכום**

110. אשר על כן, מצאתי לקבל את התביעה.

111. דירת התמורה לה זכאית הנתבעת היא הדירה בקומה התשיעית בבניין הצפוני.

112. ככל שהנתבעת לא תחתום על ההסכם ונספחיו כשם שחתמו עליו כל יתר בעלי הדירות בתוך 7 ימים מיום מתן פסק דין זה, אני ממנה בזאת את עו"ד עמית ניסים או כל עו"ד אחר ממשדרו (להלן: עוה"ד") לחתום בשם ובמקום הנתבעת על כל המסמכים, התצהירים, והשטרות, מכל סוג ומין שהוא, הדרושים לצורך ביצוע הפרויקט, לרבות מסמכי הליווי הבנקאי.

עוה"ד יהיו רשאים לבצע את כל הכרוך ו/או הקשור ו/או הנובע מביצוע הפרויקט, ובכלל זה להתקשר בהסכם עם היזם ולחתום על ההסכם עצמו, תוספות להסכם הסכם משולש ו/או מרובע, ייפוי כוח, שטר משכון, בקשה/ות לרישום הערת אזהרה, ייפוי כוח בלתי חוזרים הקבועים בהסכם (לרבות נוטריוניים), לחתום על המסמכים והתצהירים הדרושים למשרד מיסוי מקרקעין, לעיריית תל אביב, לבנקים, לתאגיד



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

פיננסי ו/או כל גוף מלווה לפרויקט, לרשות המים, לחברת החשמל, לשכת רישום המקרקעין והמפקחת על רישום המקרקעין, לחתום על כל מסמך ו/או בקשה ו/או תצהיר שיידרש לשם תיקון ו/או ביטול צו רישום הבית המשותף המקורי, או כל רישום אחר של צו הבית המשותף ו/או הבתים המשותפים, של התקנון ורישום מחדש, קביעת השטחים המשותפים והשטחים שיוצמדו לדירות התובעים ו/או הנתבעת ו/או דירות אחרות בבית והוצאות שטחים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירות מסוימות בבית המשותף, לקבוע כי מתקנים מסוימים בתחומי הרכוש המשותף ודרכי גישה, דרכי גישה לחניות, דרכי פינוי ומעברים ומיקומם של תשתיות שונות ומוליכים שונים, לחתום על בקשה/ות להיתר בנייה, לרבות תכניות שינויים להיתר בניה ולרבות בקשות להקלות ו/או פרצלציה ו/או רישום זיקות הנאה וכיו"ב, לחתום על פרוטוקולים שונים לרבות פרוטוקול מסירה. לבצע את כל הדרוש על מנת ליצור **ביחס לרכוש המשותף או יחידה רישומית שתוצא ממנו לשם כך (בלבד)** שעבוד ו/או משכון ו/או משכנתא לטובת כל תאגיד פיננסי שיעניק מימון לזים לצורך ביצוע הפרויקט, ובכלל זה לחתום על שטר/ משכנתא בכל דרגה ובכל סכום, כתב גילוי לממשכן, כתבי ויתור על זכות לדיור חלוף, הודעות משכון, טופס פרטי שיעבודים ועל כל מסמך שיידרש לשם מתן תוקף לשעבודים, למשכונות ולמשכנתא ולרישום כדין אצל רשם המקרקעין ו/או רשם החברות ו/או לשם מתן להם תוקף, לרשום הע"א על גבי המקרקעין לטובת היזם ו/או לפקודתו, לרבות לטובת רוכשי דירות היזם ו/או לטובת כל תאגיד פיננסי ו/או גוף פיננסי שיעניק הלוואות לרוכשים אלה וכל פעולה אחרת במסגרת הפרויקט שבו תידרש חתימתו של הנתבעת, לרבות קבלת כתבי הסכמה לביצוע הפרויקט וכל הכרוך בו מתאגיד פיננסי שיעניק הלוואה לתובעים ו/או לזים ביחס לפרויקט.

113. נותר עתה לפסוק את הוצאות ההליך.

הנתבעת ניהלה הליך עד תום והרבתה להגיש בקשות ותגובות (לרבות לאחר שכבר ניתנה החלטה בעניינן). התרשמתי כי הנתבעת פעלה במכוון להאריך את משך הדיון ולסרבלו ובצורה מכבידה (מבלי שהעבירה בקשותיה לידיעת הצד השני). מספר פעמים התראתי בנתבעת כי ככל שאתרשם כי שהיא נוקטת בחוסר תום לב בניהול ההליך יבוא הדבר לידי ביטוי או על ידי מחיקת כתב טענותיה או בפסיקת הוצאות.

הנתבעת סירבה לכל אפשרות להביא לצמצום וייעול הדיון בתוך כך הנתבעת סירבה (לאחר שקיבלה לידיה את הניקוד של השמאית והסכמת היזם לחשוף את המחירון), ליטול שהות של 7 ימים על מנת לבדוק הדברים יחד עם באת כוחה ולהודיע האם יש טעם בניהול ההליך או שאפשר לצמצמו ואת הפלוגתות בו כך שניתן יהיה להגיע להכרעה תוך הוצאת הפרויקט אל הפועל ושבה והדגיש כי פניה "אל בית המשפט העליון" (ראו עמ' 8 לפרוטוקול הדיון מיום 11.3.2024 42-36).



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

ועל כן אני סבורה כי יש להשית על הנתבעת הוצאות ריאליות וברף גבוה.

באשר לגובה ההוצאות - טרם דיון ההוכחות הודיעה הנתבעת כי ככל הנראה הצדדים הגיעו להסכמות אלא שהמחלוקת ביניהם התמקדה בהשבת ההוצאות המשפטיות של הנתבעת. בעניין זה **דרשה הנתבעת מהתובעים הוצאות בסך מאות אלפי שקלים** (ראו דבריה בעמ' 4 לפרוטוקול הדיון מיום 11.3.2024 שורות 13 עד 25), ללמדנו שהוצאות בסדר גודל שכזה הן סבירות והולמות בנסיבות ההליך.

התובעים מצידם טענו כי שולם להם עד כה סך 80,000 ₪ וכי אמורים להיות משולמים להם 50,000 ₪ נוספים, אך לא הגישו חשבונית מס.

בהתחשב בעמדות שני הצדדים ובנסיבות ההליך כפי שתוארו לעיל, מצאתי לפסוק לחובת הנתבעת הוצאות הכוללות אגרת תביעה ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 100,000 ₪ משום שאני סבורה כי מדובר בסכום מידתי וסביר לאופן ניהול ההליך.

יתרת הפקדון שהופקד על ידי הנתבעת לתשלום שכר העדים יוחזר לה (לאחר תשלום שכר העדים שנפסק ותשלום שכר עדותו של עו"ד שיף בסך 1,000 ש"ח). למען הסר ספק עדים שהם בעלי דין אינם זכאים לתשלום בגין עדותם.

114. סכום ההוצאות הנקוב לעיל ישולם בתוך 60 יום מהיום. לא ישולם הסכום במועדו יתווספו לו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום הגשת התביעה (14.6.2023) ועד התשלום המלא בפועל.

ניתן היום כ"ו תשרי, תשפ"ה (28 אוקטובר, 2024) בהעדר הצדדים. עותק יומצא.

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