



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/264/2023

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

לפני כבוד מפקח על רישום מקרקעין
מאיר פורת

התובעים:	
1.	ברטה קושלנד - ז"ל
2.	איזנפלד רות
3.	יהודה יוליוס איזנפלד - ז"ל
4.	וולף צבי
5.	וולף אביאלה
6.	פלדשטין הניה
7.	לוי חנה
8.	ריכטר עמליה
9.	אלון נאוה
10.	טננבוים גלעד משה
	באמצעות ב"כ: עו"ד שרדני-יצחקוב שלומית
	נגד

הנתבע:
נשר אורן
באמצעות ב"כ: עו"ד פייס נעה

פסק דין

לפניי תביעה למתן צו המאשר ביצוע עבודות ברכוש המשותף בבית משותף על פי תמ"א 38 (תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידת אדמה) בהתאם להוראות סעיף 5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) תשס"ח-2008 (להלן - "חוק החיזוק").

הצדדים להליך והרקע הדרוש לענייננו:



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/264/2023

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

1. הצדדים להליך הם בעלים של דירות בבית המשותף ברחוב היבנר 8 פתח תקווה, הרשום בפנקס הבתים המשותפים והידוע כחלקה 153 בגוש 6713 (להלן - "הבית המשותף").
2. הבית המשותף מורכב ממבנה אחד בן ארבע קומות, הכולל שבע דירות (6 דירות ומחסן) כמצוין בצו רישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים מתאריך 7.3.1972.
3. התובעים הם הבעלים של שש דירות בבית המשותף הידועות כתתי חלקה 2-7 הרשומות בפנקס הבתים המשותפים (להלן - "התובעים").
4. הנתבע, נשר אורן, הוא הבעלים של המחסן, הרשום כתת חלקה 1 והממוקם בקומת הקרקע (להלן - "הנתבע").
5. כנטען בכתב התביעה, בשנת 2019 נחתם הסכם תמ"א 38/1 לביצוע בבית משותף ברחוב היבנר 8 פתח תקווה, עליו חתמו 6 מתוך 7 מבעלי הדירות בשנים 2020-2019 לבין חברת הפרויקט בהיבנר 8 פתח תקווה בע"מ (להלן - "החברה היזמית") שחתמה על ההסכם בחודש אפריל 2020 (להלן - "ההסכם").
6. הפרויקט כולל עבודות לחיזוק הבית המשותף מפני רעידות אדמה, תוספת שטחים ל-6 דירות קיימות (שאינן מחסן) בדמות תוספת ממ"דים וכן תוספת מרפסות. הפרויקט כולל תוספת של שש יחידות דיור ב- 2.5 קומות שיתווספו.
7. בתאריך 15.8.2022 התקבלה החלטה של הוועדה לתכנון ובנייה בפתח תקווה למתן היתר בתנאים, אשר צורפה לכתב התביעה (נספח ג'), כהגדרתה בסעיף 1 לחוק החיזוק (להלן - "החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים").

מהלך הדיון בקצרה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/264/2023

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

8. בתאריך 22.11.23 התקיים דיון קדם המשפט, שאליו התייצב הנתבע בלי שהגיש כתב הגנה ובמעמד הדיון הגיש את כתב ההגנה, זאת חרף החלטות קודמות שניתנו בעניין זה (ראו למשל החלטתי מתאריך 6.11.2023).

9. בכתב ההגנה שהגיש הנתבע רק במעמד הדיון, טען הנתבע כי לא חתם על ההסכם מכיוון שהוא מתנגד לאופן תכנון הפרויקט ולא לעצם ביצוע הפרויקט, כמו כן טען כי התובעים פעלו בחוסר תום לב ושוויון מהותי נגדו (להלן - "כתב הגנה").

10. התיק נקבע לדיון הוכחות שהתקיים בשני מועדים בתאריך 12.2.2024 ובתאריך 19.2.2024 (להלן - "פרוטוקול דיון ההוכחות"). בדיון ההוכחות, נחקרו העדים הבאים, מטעם התובעים: מר זאב פרדימן (היזם) ומר אריאל בלום (להלן - "שמאי התובעים") ומטעם הנתבע: אייל טדי אראל (להלן - "שמאי הנתבע") והנתבע בעצמו.

11. לאחר שהסתיים הליך ההוכחות, ובהתאם לתקנה 74 לתקנות סדר הדיון האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן - "התקנות"), סיכמו הצדדים את טענותיהם.

12. אביא להלן את עיקר טענות הצדדים בגדרם.

תמצית טענות התובעים בסיכומיהם

13. הנתבע הוא דייר סרבן שלמרות כל החלופות שניתנו לו מתעקש שלא לחתום על ההסכם.

14. הנתבע העלה טענות כי פרויקט התמ"א פוגע בקניינו אך טענות אלו לא הוכחו כלל.

15. הנתבע אישר שהוא בעל מקצוע שמבין בתחום הנדל"ן ואף הקריא מתוך חוזה הרכישה שלו שהכיר את מצבו המשפטי של הנכס לפני רכישתו.

16. לנתבע קיימת ההבנה כי שטח המחסן צריך להיות תואם לתשריט הבית המשותף, והוא אף הצהיר כי לא מדד את שטח המחסן, משום שזה לא עניין אותו.

17. הנתבע טען כי קיימת סכנה בצלחת המסתובבת אך הוא לא הביא חוות דעת ממומחה המוכיחה את טענתו.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/264/2023

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

18. חוות הדעת השמאית שהוצגה על ידו אשר אמורה להוכיח פגיעה בזכויותיו הופרכה בחקירת שמאי הנתבע, אשר אינו בר סמכא להעיד כי הצלחת מסוכנת.

19. לפיכך, יש לקבל את טענות התביעה במלואן, ולהסמיך את בא כוח הדיירים לחתום בשם הנתבע על כל מסמכי התמ"א ולקדם את הפרויקט במהירות האפשרית. כמו כן, יש לחייב הנתבע בהוצאות ההליך ושכר טרחת עו"ד.

תמצית טענות הנתבע בסיכומיו

20. הנתבע אינו דייר סרבן. אי אפשר להתעלם מהכשלים הפרוצדורליים בהתנהלות אל מול הנתבע ביחס להסכם התמ"א.

21. חוות הדעת מטעם התובעים אינה עומדת בתנאים שמאיים, לא צורף סקר שהוא תנאי מינימום להערכת שווי, חוות הדעת מתבססת על חוות הדעת שהגיש הנתבע. חוות הדעת מתעלמת מהפתרונות שהוצעו על ידי הנתבע ומתעלמת מהמסוכנות של הצלחת המסתובבת.

22. שמאי התובעים שגה כשהתייחס למחסן תכנונית ולא קניינית ופירש את תכנית פת/2000 שאינה רלוונטית, כאילו היא מחייבת שמחסן ייבנה בצמוד לדירה, כאשר הפרשנות הנכונה היא כי מחסן יכול להיבנות כיחידה עצמאית.

23. בחוות דעת שמאי התובעים, יש התייחסות כי המחסן של הנתבע נבנה ללא היתר ולכן יש להפחית משוויו, אף על פי שחסר במסמכים רק אישור תשלום ולא היתר הבניה עצמו.

24. שמאי התובעים טען כי מחסן לא נהנה מזכויות מתוקף תכנית התמ"א אף על פי שקיימת פסיקה רבה והחלטות שיפוטיות שקובעות שיש לתת פיצוי לנכסים כאלה.

25. חוות הדעת של שמאי התובעים אינה אמינה והיא לא נותנת מענה לטענת הנתבע כי נגרמת לו פגיעה קניינית. מסקנת חוות הדעת היא כי ביצוע הפרויקט יעלה את ערך הנכסים וגם את המחסן של הנתבע, היא מסקנה שגויה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/264/2023

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

26. השמאי מטעם הנתבע הביא פתרונות חלופיים להתקנת הצלחת המסתובבת שלא קיבלו התייחסות מהיזם ולא משמאי התובעים. כמו כן בחוות דעת שמאי הנתבע ניתנה התייחסות לפגיעה הקניינית של הנתבע ומסקנתו היא כי לא מומלץ להציב צלחת בכניסה לנכס מטעמי בטיחות.

דיון והכרעה

בעל מחסן בבית משותף לא זכאי לאותן תמורות שמקבלים בעלי דירות במסגרת תמ"א 38

27. כידוע, מחסן עשוי להיות מסווג לאחת מארבע הקטגוריות הבאות: חלק מדירה, "דירה" נפרדת, רכוש משותף לא הכרחי שהוא חלק מהרכוש המשותף, ורכוש משותף לא הכרחי אשר הוצמד לאחת הדירות [ע"א 6421/21 יעקב ויזר נ' סא"ל משכנות הארץ בע"מ, בפסקה 10 (נבו 9.5.2023)].

28. המחסן מושא הליך זה, שייך לקטגוריה השנייה, קרי, הוא נרשם כיחידה נפרדת. כפי שכבר כתבתי בעניין (המפקח על המקרקעין פתח תקווה) 280/21 נציגות הבית המשותף ברחוב מאיר שפיה 4 פתח תקווה נ' עטר כץ סלה (נבו 12.1.2022), משמעות המונח "דירה" בחוק המקרקעין רחבה יותר ממשמעות המונח בלשון בני האדם, כפי שציין פרופ' י' ויסמן בספרו, דיני קניין, בעלות ושיתוף, (עמוד 355) "הדירות שמדובר בהן אינן חייבות להיות במשמעות המילונית של המילה דירות, דהיינו, מקום למגורים. תא המשמש לכל צורך שהוא (כגון מחסן) מספיק כדי שייחשב כ'דירה', בהקשר של בתים משותפים, ובלבד שמדובר בחלקה שלמה ונפרדת. התנאי בדבר היות הדירה חלקה שלמה ונפרדת מחייב שהן מבחינה חזותית הן מבחינת היעוד התא הוא נפרד ואינו מהווה חלק מחלקה אחרת שבבית, כגון שיש לו כניסה נפרדת, מונה חשמל נפרד ואספקת מים עצמאית".

29. לשם הבחינה האם הופר עיקרון השוויון במסגרת פרויקט תמ"א לפי חוק החיזוק, יש לבחון ככלל את השוויון המהותי ולא דווקא השוויון הכלכלי - כלל האצבע יהיה האם כל אחת מהדירות זוכה לתוספות שטחים דומות במהותן, בהבדל משוויון או בתוספת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/264/2023

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

הערך שהן מוסיפות לכל אחת מהדירות [עש"א (מחוזי ת"א) 13039-12-20 ניסני נ' חביב (נבו) 24.6.2021]; עש"א (מחוזי ת"א) 32926-01-22 ישראל ניצה נ' יהב רון, בפסקה 17 (נבו) 15.06.2022].

30. על-אף שהמבחן הקובע הוא מבחן השוויון המהותי, אין פירושו כי בכל מקרה יוחל רק מבחן זה, אלא שמדובר במבחן העיקרי שיש להחיל וברי כי במקרי קיצון, בהם מדובר בהפרשים כלכליים מהותיים, אפשר להידרש לשוויון הכלכלי במסגרת השיקולים אשר נשקלים במסגרת הליך אישור הפרויקט [רע"א 4443/22 יוכבד פרץ נ' שלמה שוחט (נבו) 07.08.2022].

31. אלא שבין אם המבחן הרלוונטי הוא מבחן "מהותי-כמותי", ובין שהוא מבחן "כלכלי", את הבחינה לפגיעה בשוויון יש לבצע תוך השוואה בין שווים ולא בין מי שקיים שוני מהותי ביניהם [רע"א 5108/23 הלן אייזן נ' טקר ליאון ברנרד, בפסקה 13 (נבו) 16.11.2023].

32. כפי שכתבה חברתי כבוד המפקחת אביטל שרייבר בפסק הדין בעניין 299/19 בית מחסה ליתומים נ' שפיגלמן שמואל צבי (נבו) 02.02.2022) דין מחסן אינו כדין דירה לעניין השוויון בתמורות מכוח חוק החיזוק, שבמסגרתו נושא השוויון בתמורות נבחן בין שווים ולא בין שונים.

33. בפסק הדין בעניין עש"א (ת"א) 48996-10-18 מזל כלב נ' בן אורי (1973) חברה לעבודות ציבוריות ובניין (נבו) 9.12.18 (להלן - "עניין כלב"), נקבע על ידי כב' השופטת לימור ביבי כי לא ניתן להשוות בין דירה לבין מחסן ביחס לתמורות המתקבלות מפרויקט התמ"א, ולמעשה השוואה כזו מנוגדת לעיקרון השוויון: "במקרה לפנינו מדובר ביחידה המהווה מחסן קטן בקומת הקרקע אל מול דירות - הכוללות חדרים, חדרי שירותים, מטבח, תשתיות ויוצא באלו. סבורתני כי 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".

34. בפסק הדין שניתן בעניין ה"פ (מחוזי חי') 40692-11-20 רונית גילה פריד נ' אינג' י' פרמינגר בע"מ, ח"פ 510483498 (נבו) 12.10.2021), נימקה כב' השופטת עפרה אטיאס, כי זכויות הבנייה הנוספות מכוח תמ"א 38, נועדו לבעלי הדירות "וזאת בכדי לאפשר



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/264/2023

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

להם לשלם ליזם עבור חיזוק הבנין והרחבת דירותיהם (עד 25 מ"ר), הרחבה שתכלול מרחב מוגן דירתי". עוד נימקה כב' השופטת אטיאס, כי "זכויות הבניה הנוספות נשוא תמ"א 38 אינן אוטומטיות, והן מותנות בשיקול דעתה של הוועדה המקומית".

35. בפסק הדין בעניין עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד, בפסקה 31 (נבו 30.10.2016), הודגש כי "בניגוד לזכויות בניה הקבועות בתוכניות מתאר אחרות... הוראות התוכנית מנוסחות כך שהוועדה המקומית תהא "רשאית" לאשר את תוספות הבניה, והן מעניקות לוועדה המקומית שיקול דעת נרחב למדיי, לגבי עצם הענקת זכויות הבניה מתוך "סל של זכויות"; ביחס לאופן הענקתן; וכן בנוגע למיקום שבו ינוצלו זכויות הבניה הללו".

36. ובמיושם לענייננו - אינני מקבל את טענת הנתבע לפיה עליו לקבל זכויות בנייה יחסיות בהתאם לגודלו של המחסן שבבעלותו. טענה זו אומנם נתמכה על ידי חוות דעת שהוכנה על ידי שמאי הנתבע שבה נקבע כי בהתאם לשטח היחסי שבבעלות הנתבע ברכוש המשותף עליו לקבל תוספת שטח יחסית כפי ששאר בעלי הזכויות בבניין מקבלים, ובלשון חוות הדעת "מן הראוי שיקבל תוספת שטח כפי ששאר בעלי הדירות מקבלים. בהתאם להסכם התמ"א בעלי הדירות יקבלו 14 מ"ר ממ"ד + 12 מ"ר מרפסת + 15 מ"ר מקום חניה" (סעיף 12.2 לחוות הדעת). אלא שכאמור אין מקומה של טענה זו, ראויה ככל שתהיה, להתברר במסגרת חוות דעת של שמאי.

37. אומנם, כפי שהוסבר לעיל, מחסן יכול להיחשב כ"דירה" לעניין חוק המקרקעין. אך אין בכך כדי להשפיע על התמורה המתקבלת מכוח חוק החיזוק. שכן, ככלל, מחסן לא זכאי מתוקף תוכנית תמ"א 38 לזכויות בנייה, ואלו מוענקות עבור דירות המגורים ולא עבור מחסן, אף אם הוא רשום כיחידה עצמאית ונפרדת.

38. נושא זה, אינו במחלוקת, וגם בחקירתו הנגדית, אישר שמאי הנתבע כי למחסן הנתבע אין זכויות בנייה מכוח תמ"א 38, ואף לא ידוע לו על זכויות תמ"א אחרות שזכאי להן מחסן הנתבע (עמ' 8 ש' 33-37 לפרוטוקול דיון ההוכחות).

39. בענייננו אין מחלוקת כאמור כי הוועדה המקומית, לא שיקללה את המחסן כגורם המעניק זכויות תמ"א 38. בשונה מעניין כלב, המחסן של הנתבע לא מיועד להיהרס,



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/264/2023

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

מאחר שהפרויקט הוא לחיזוק ולא להריסה, אך בניגוד לטענת הנתבע, המחסן אינו "דירה" לעניין השוויון בתמורות המתקבלות ואינו זכאי לקבל תמורות כפי שקיבלו בעלי דירות בבית המשותף.

40. זה המקום לציין שאף על פי שהנתבע לא זכאי לקבל תמורות מכוח תוכנית תמ"א 38, החברה היזמית הציעה לו במסגרת המשא ומתן כי המחסן ישופץ ואף הייתה הצעה לרכוש אותו מהנתבע וביצוע תשלום בעת מתן ההיתר אך הנתבע סירב לשתי החלופות.

ש: מה הצעת לנתבע כדי לפייס אותו, להרגיעו?

ת: הצענו לו לעשות שיפוץ של המחסן של. היה גם מפרט מסוים שהעברנו לו לשיפוץ המחסן שלו וזה לא מצא חן בעיניו. זה לא מספיק. היתה גם הצעה כספית לאחר מכן לרכוש ממנו את המחסן בסכום לדעתי שהיה גבוה, אבל התנאי שלי היה שהסכום הזה ישולם רק עם קבלת ההיתר וזה לא מצא חן בעיניו. הוא היה מוכן לסכום זה אבל לא עם קבלת ההיתר הוא רצה במידי. ואני זקוק לחתימה כדי לקדם את העסק כי בלי היתר אין מה לעשות עם מחסן הזה.

(עמ' 19 ש' 22-28 לפרוטוקול דיון ההוכחות)

41. לפיכך, אני דוחה את טענת הנתבע, לפיה הופר עיקרון השוויון, וכן אני דוחה את טענת הנתבע בדבר זכאותו לתמורה דומה לאלו שקיבלו בעלי הדירות.

שטח המחסן צריך להיות בהתאם לשטח המחסן בפועל כמצבו דהיום

42. שטח המחסן כפי שמופיע בנסח הטאבו הוא 5.75 מ"ר. לטענת שמאי הנתבע מידות המחסן הן 2.73 מ"ר על 3.17 מ"ר ובפועל שטח המחסן הוא 8.65 מ"ר. ואכן אפשר לראות את ההבדל בשטחים כאשר משווים את התשריט שהופקד בלשכת הרישום למול התשריט שהוגש במסגרת הבקשה להיתר בפרויקט התמ"א.

43. התובעים מצדם טענו כי הנתבע השתלט על הרכוש המשותף כך שחלק מהמחסן נבנה עליו.

44. הנתבע טען כי כך רכש את המחסן בשנת 2014 ונשאל על כך בדיון ההוכחות (עמ' 28 ש' 10-7 לפרוטוקול דיון ההוכחות)



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/264/2023

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

"ש. : כיום אתה יודע שיש חריגת בניה במחסן שהיא פולשת כ-3 מ' לתוך השטח של הרכוש המשותף – אז אתה מבין שאתה בעצם פולש?
ת. : אני לא פולש. יש מסמך של העיריה שאומר חד משמעית שאין פלישה או חריגה. ויש לי את זה כאן."

45. טענה זו כי הנתבע השתלט על השטח המשותף לא נטענה בכתב התביעה והועלתה רק בעת חקירת הנתבע בדיון ההוכחות וכידוע, הכלל הרחב המקובל במשפטנו אוסר באופן עקרוני על הרחבת חזית או שינוי חזית. משמעות הדברים היא שכתבי הטענות תוחמים את גבולות המחלוקת בין הצדדים, ועל המשפט להתנהל בתוך המסגרת העובדתית והמשפטית שהותוותה בכתבי הטענות (ראו ע"א 7798/17 ליטה ניהול נכסים ומימון בע"מ נ' גני באר שבע בע"מ, פסקה 14 (נבו, 18.4.2019)).

46. התובעים טענו כי לנתבע יש את ההבנה כי המחסן שבבעלותו צריך להיות תואם לתשריט. כמו כן בחוות דעת שמאי התובעים, עולה כי על פניו הקמת המחסן ורישומו כתת חלקה נפרדת נעשו שלא כדין. איני מקבל קביעה זו שכן כידוע הכלל הוא שרישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהיה ראיה חותכת לתכנון (סעיף 125(א) לחוק המקרקעין), ועל המבקש לסתור חזקה זו ולהוכיח טעות ברישום, מוטל נטל כבד ומשמעותי [ראו ע"א 1445/11 אברהם מרטינוז נ' איתן רילוב, בפסקה 20 (נבו 25.11.2012); ע"א 1559/99 צימבלר נ' תורג'מן, פ"ד נז(5) 49, 61(2003)], מה עוד שכפי שהוסבר לעיל, אפשר לרשום מחסן כיחידה רישומית עצמאית ונפרדת.

47. כמו כן בעמ' 4 להיתר בתנאים שהתובעים הציגו (נספח א' לתיק מוצגי התובעים), נכתב על ידי הועדה לתכנון ובניה של פתח תקווה כי אין תיקי פיקוח ואין חריגות בנייה וזאת כעולה מדוח הפיקוח מתאריך 9.6.2022.

יש להסיט תכנון לקו מגמה תכנונית. (ראה מפת מדידה)

דוח פיקוח מיום 9.6.22:

תרשים מתאים למוצע
אין תיקי פיקוח ואין חריגות בניה.

הקלות:

1. חיזוק מבנה קיים כנגד רעידות אדמה ותוספת בניה ושטחים עפ"י תמ"א 38



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/264/2023

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

48. אין מחלוקת שהנתבע רכש את המחסן בתאריך 15.7.2014 ועל פי עדותו בדיון ההוכחות ענה כי קנה את המחסן בלי לבחון אותו מכיוון שבאותה העת המחסן היה עמוס בדברים, ומבחינתו קנה מחסן בהתאם למה שראה בעיניו, ומי שביצע את הבדיקות מטעמו היה עורך הדין. (עמ' 27 ש' 16-37 לפרוטוקול הדיון)

ש. : כשקנית את המחסן האם בדקת בעירייה לגבי היתר בניה?

ת. : כשקניתי את המחסן אני העברתי הכל לעורך דין שיעשה לי את הבדיקות אני אישית לא בדקתי

ש. : ובדקת את תשריט הבית המשותף?

ת. : אני אישית לא בדקתי

...

ש. : אני שואלת אותך – האם ידעת שהשטח של המחסן בפועל לא תואם את השטח בטאבו?

ת. : כשבאתי הייתי 5 דק' וקניתי ולא מדדתי את המחסן

ש. : האם המחסן נראה לך כ - 5 מ'

ת. : כשקניתי את המחסן הוא היה עמוס בדברים של מישהו שהיה לו בית דפוס אז לא יכלתי להסתובב במחסן אז ראיתי וקניתי.

ש. : אבל מבחינתך קנית מחסן של 5.75 מ"ר?

ת. : כן

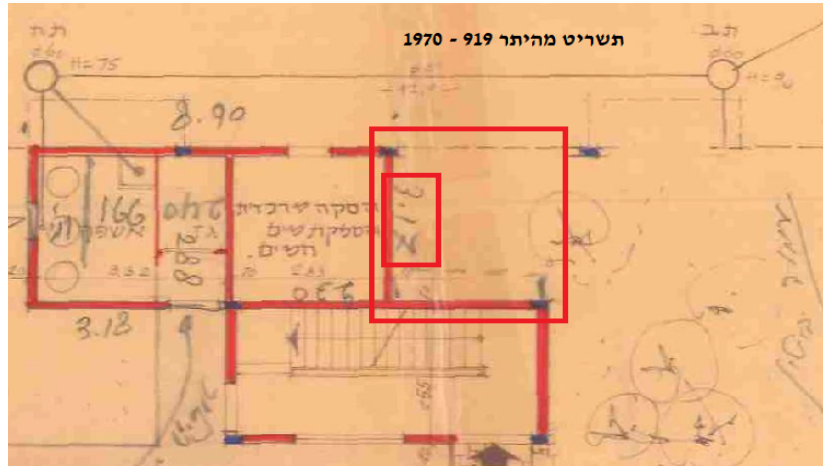
49. מעיון בתשריט מהיתר 919 משנת 1970, עולה כי המחסן לא קיים בתשריט, אך אפשר לראות כי רשום בתשריט ההיתר, שאורך הקיר הוא 3.17.



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 פתח תקוה

מס' תיק: 6/264/2023

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



50. מעיון בתשריט שהופקד בלשכת רישום המקרקעין, הנושא חותמת מתאריך 26.9.1971, עולה כי המחסן נוסף לתשריט אך מידותיו מופיעות כך: רוחב 2.05 ומידת האורך הרשומה בחלל הצמוד למחסן 2.8.



51. מעיון בתשריט, שצורף לתיק 5391 בתוכנית שינויים שהוגשה לרשות המקומית בשנת 1975, הרוחב של המחסן הוא 2.24 אך לא ניתן לדעת את אורכו מתשריט זה.

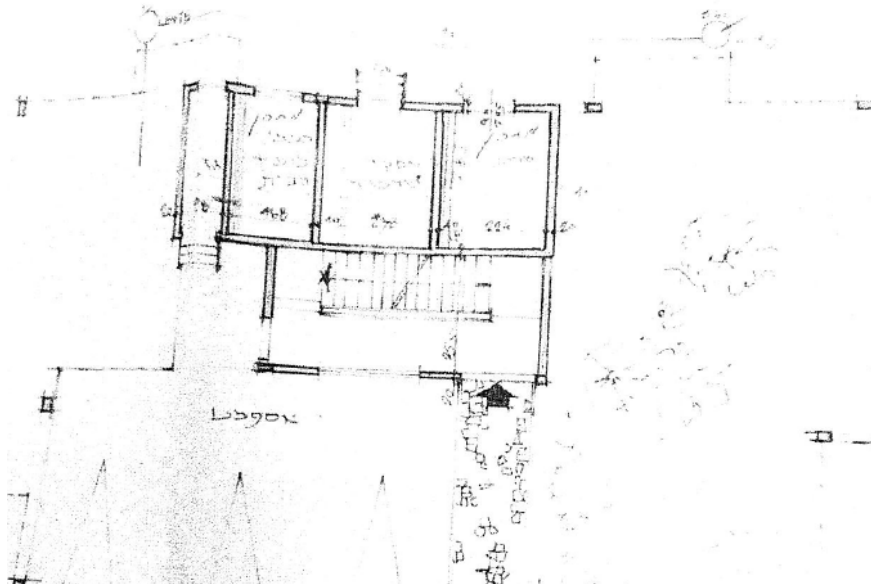


מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/264/2023

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

תשריט משנת 1975 ממסכי הרשות העירונית



52. בשים לב לכך, שככלל יש להעדיף את התשריט [ע"א 3213/97 יחזקאל נקר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה, נג(4) 625 (1999); ת"א (מחוזי י-ם) 3648-09 א.ר.ט. שירותי אחסנה בע"מ נ' מגדלי עסקים (אחזקות) בע"מ, בפסקה 12 (נבו 16.02.2012)], אך לאחר שעיינתי במסמכי הרישום, בנסח ובכל אחד מהתשריטים השונים שהוצגו לפניי, אני קובע כי יש לקבל את המדידה של המחסן בפועל כך ששטח המחסן יעודכן באופן שיהיה רשום בהתאם לגודלו בפועל, בהתאם לשטחו בפועל.

מיקום הצלחת המסתובבת

הטענה בדבר מיקומה הנוכחי של הצלחת המסתובבת - נדחית

53. טענת הנתבע בקשר למיקום הצלחת המסתובבת, היא טענה תכנונית שלא אמורה להתברר בערכאה זו אלא יש להפנותה לגורמים המתאימים אשר דנים בנושאים תכנוניים. ואכן הנתבע לא שקט אל שמריו, ופנה לוועדת תכנון ובנייה של עיריית פתח תקווה והגיש התנגדות לתוכנית במקביל לניהול ההליך שבכותרת, ובמסגרת ההתנגדות טען כי הצלחת המסתובבת חוסמת את הגישה למחסן.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/264/2023

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

דיון נוסף לאחר קבלת חוות דעת משפטית:

1. התקבלה התנגדות נוספת אשר לא נידונה בועדה:

תמצית ההתנגדות: "אני בעל נכס בבניין בקומת הקרקע. התכנית פוגעת בי באופן משמעותי משום שבונים מכפיל חניה צמוד לכניסה לנכס שלי. אני לא אוכל להיכנס לנכס שלי, הוא יהיה חסום מכל הכיוונים. בנוסף, תוספות הבנייה שעושים חוסמים לי את הגישה לנכס שלי. עד היום לא קיבלתי לידי שום תכנית בכדי שאוכל להביע את דעתי. דיברתי בעבר עם היום בטלפון והצעתי לו להגיע לפגישה במקום כדי להבין מה הוא רוצה לעשות וסירב."

54. טענה זו נדונה בוועדת תיכנון ובנייה (להלן - "פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה

לתכנון ולבניה מספר: 20240005 בתאריך: 11/04/24") ונדחתה על ידי הוועדה:

"החלטות"

בהמשך להחלטה קודמת, לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בנימוקים
ובתנאים הבאים:

1. בהתייחס לטענה לחסימת גישה למחסן בקומת הקרקע: לפי התכנית המתוקנת, מתוכננת בקרבת הכניסה, צלחת סיבוב לרכב שהיא במפלס הקרקע ואינה בולטת.

2. האחריות המקצועית מוטלת על מתכנן התנועה מטעם המבקש והיא חלה על כל ההיבטים הקשורים בתכנון החניה והתנועה בפרויקט: החל מחניות רגילות, דרך מתקני חניה, פלטה מסתובבת, תמרונים אל ומתאי החניה, עמידה בהנחיות הנדרשות וכד'.

3. התקבל תצהיר ממתכנן התנועה, מר ליאור בר כי "תכנית הסדרי התנועה והחניה בפרויקט זה תוכננה על ידי ובהתאם להנחיות של משרד התחבורה לתכנון חניונים פרק ד' וההנחיות למתקנים מכניים בחניונים פרק ה', ועומדת בכל החוקים, התקנות וההנחיות החלים בישראל לרבות רמות השרות הנדרשות, גובה ורוחב בור ומתקני החניה שנרכשו/ירכשו, רמפת הירידה למרתף, רדיוסי הסיבוב וכד'".

4. בתנאי מילוי גיליון דרישות מצורף.

החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.

היתר יוצא 30 יום לאחר הודעה על החלטה, אם לא יוגש ערר לוועדת הערר."

55. ער אני לכך, שהחלטת ועדת התכנון, ניתנה בתאריך 11.4.2024, ולאחר שנשמעו

סיכומי הצדדים, אך כאמור, החלטה זו, ניתנה על ידי ועדת התכנון שהיא בבחינת "מקור שאינו שנוי במחלוקת", ואף פורסמה באתר הרשות המקומית ובתיק הבניין של הבית המשותף כפי שהוא מופיע באתר הרשות המקומית (תיק בניין 5391) כך שהיא נגישה לציבור, ולפיכך היא לפחות בגדר ידיעה שיפוטית בקשר לכך שהוגשה התנגדות על ידי הנתבע, וזו נדונה ונדחתה [ראו והשוו



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/264/2023

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

בשינויים המחוייבים לעניין רע"א 5577/08 בנק הפועלים בע"מ נ' פסגות גליל גולן - אגש"ח בע"מ (נבו 28.10.2008). אדגיש כי איני קובע מסמרות בקשר לתוכן ההחלטה, ומובן ששמורות לצדדים מלוא טענותיהם בערכאות המתאימות בקשר עם ההליך התכנוני וזאת בכפוף לדין ולמועדיו.

56. מבחינת למעלה מהצורך, אני סבור שיש לדחות את הטענה, אף לגופה ואסביר. בדיון ההוכחות שאלתי את הנתבע שאלות בקשר לטענתו למיקום הצלחת המסתובבת, וזה וטען כי יש ברשותו התכתבות עם מהנדס שעובד עם חברה שמייבאת ומתקינה צלחות מסתובבות לפיה התקנת הצלחת המסתובבת מסוכנת כאשר היא מותקנת בכניסה לחניה. אלא שהתכתבות שכזו לא הוגשה על ידי הנתבע (עמ' 29 ש' 21-45 לפרוטוקול הדיון ההוכחות).

57. כמו כן, השמאי מטעם הנתבע, איל טדי הראל (להלן - "שמאי הנתבע") נחקר על חוות דעתו (נספח ב' לתיק מוצגי הנתבע) ונשאל לגבי הצלחת המסתובבת, וכך קיבלו הדברים ביטוי במסגרת פרוטוקול הדיון:
(עמ' 12 ש' 46-22 לפרוטוקול דיון ההוכחות)

ש.: הסיבה היחידה שאתה חושב שיש הגבלה ניכרת בגישה למחסן זה שמא הוא יעלה על הצלחת? הצלחת עצמה כצלחת לא מגבילה את הגישה למחסן?
ת.: עצם קיומה של הצלחת זו המגבלה.

ש.: למה היא מגבילה?
ת.: ברגע שהיא מסתובבת היא מגבילה. היא מונעת גישה אם אני בא עם רכב ואז הצלחת מופעלת... כשנכנסים לצלחת נכנסים לבד.
ש.: אמרת שאתה מכיר צלחות. ראית צלחות בפעולה?
ת.: ראיתי צלחת בפעולה

ש.: ראית שצלחות מופעלות ככה סתם בלי שיהיה עליהם רכב?
ת.: לא ראיתי
ש.: אז מאיפה המקור לסכנה שאתה טוען שתקרה לכאורה כאשר הנתבע יבקש להכנס למחסן ולכאורה פתאום הצלחת תעבוד?
ת.: איך הצלחת פועלת? מישהו מפעיל אותה. מספיק שיבוא ילד של אחד ההורים וילחץ על השלט והצלחת תפעל

ש.: אמרת שאתה מכיר הפעלה של צלחת וקראת את המפרטים של הצלחת?



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/264/2023

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

ת.: לא קראתי. כל יום קיבלתי משהו אחר.
ובהמשך (עמ' 13 ש' 1-46 לפרוטוקול הדיון):

ש.: כלומר לדעתך כל קיומה של הצלחת הוא סכנה?
ת.: היא מגבלה למחסן לנכס הנדון. זה מסוכן אם לא משתמשים בו נכון. אם
משתמשים בו כמו שצריך לפי הוראות הבטיחות אז אין בעיה. אבל הוא יוצא
מהמחסן ולא רוצה לעלות על הצלחת הזו שמסתובבת.

ש.: ציינת שאתה לא יודע מה מהירות הסיבוב של הצלחת?
ת.: זה לא משנה

ש.: כלומר אם הצלחת מסתובבת בקצב מאד מאד איטי עדיין לדעתך יש סכנה?
ת.: כן

ש.: מנסיונדך למתקנים כאלה יש הוראות בטיחות? יש בדיקה שנעשית לפני
שמכשירים מתקן כזה להפעלה?

ת.: ברור

ש.: מנסיונדך העיריה גם תדרוש לוודא שאכן מתקיימים כל הדברים האלה
שציינתי?

ת.: כן. תדרוש.

...

ש.: מהם הוראות הבטיחות?

ת.: אני לא יודע אותם בעל פה.

...

ש.: כאשר אין רכב שמסתובב אין סכנה?

ת.: אפשר להגיד. לא בחנתי את כל ההיבטים"

58. מעבר לכך שספק בעיניי אם שמאי הנתבע מוסמך היה לחוות דעתו ביחס
למסוכנות הצלחת, עדותו של שמאי הנתבע, לא שכנעה אותי כי קיימת סכנה
כלשהי הנובעת מהתקנת הצלחת המסתובבת בחזית מחסן הנתבע. התרשמותי
היא כי הצלחת המסתובבת היא לכל היותר כמו כל מתקן אחר המותקן בבית
המשותף ושנדרש להפעילו ולתפעלו בהתאם להוראות הבטיחות של יצרן המתקן,
לדוגמה מעלית, או שער חנייה חשמלי. שימוש נכון במתקן חשמלי, יהיה זה שער
חנייה, מעלית, או מתקן חנייה, לא מהווה סכנה שיש בה כדי למנוע את התקנתו
או כדי לפגוע בזכות הקניין.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/264/2023

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

59. לכך יש להוסיף כי במסגרת דיון ההוכחות הוגש מסמך שכותרתו "אישור מתקן סיבוב למכונת" מתאריך 17.12.2023 (מסומן ת/2) שהוגש לרשות העירונית למחלקת הנדסה בעיריית פתח-תקווה. כמו כן הוגש מסמך שכותרתו "הצהרה לעניין תוכנית חניה ותנועה" מתאריך 3.1.2023 (סומן נ/1). עיון במסמכים אלו מעלה כי בניגוד לטענת הנתבע, הרי שלא נשקפת סכנה מהתקנת הצלחת המסתובבת או מהפעלתה.

60. כך שלא רק שהנתבע לא הצליח לשכנע כיצד ייפגע מהתקנת הצלחת המסתובבת בחזית דלת הכניסה למחסן ולא הצליח לשכנע כי לא יתאפשר לו לעשות שימוש רגיל במחסן שבבעלותו, המסמכים שהוצגו לי, מראים תמונה שונה ולכן טענת הנתבע בקשר עם מתקן סיבוב החנייה, נדחית.

תשלום דמי שכירות לתקופת הפרויקט

61. בפרויקט מסוג חיזוק במסגרת תמ"א 38 (בשונה מפרויקט מסוג הריסה), ככלל, לא משולמים לבעלי הדירות, דמי שכירות או מגורים חלופיים לאורך תקופת הפרויקט אלא אם הוא משתייך לאחת מאוכלוסיות הזכאיות לכך בהתאם לסעיף 5 לחוק החיזוק [ראו והשוו (המפקח על המקרקעין פתח תקוה) 619/20 וינר חיה נ' ליונוב יורי, בפסקה 100 (נבו 6.10.2021)].

62. לטענת הנתבע, יש לשלם לו דמי שכירות בזמן ביצוע העבודות בפרויקט, שכן תימנע ממנו גישה למחסן. שמאי הנתבע העריך בחוות דעתו את שווי דמי השכירות החודשיים של המחסן בסך של 600 ₪ כ - 85 ₪ למ"ר, כאשר בסעיף 11 לחוות הדעת הוסיף השמאי מחירי השוואה למחסנים באזור.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/264/2023

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

11. סקר מחירים

11.1. סקר מחירי ביקוש לאחסנה:

תאריך	כתובת	שטח	קומה	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש צמודים לאחר מ"מ 95%	מקדם התאמה לנכס	דמ"ש צמודים לאחר מ"מ ולתאמה - המ"מ	פרטים
14.12.2023	רוטשילד 75	4.5	קרקע	400	380	1.00	84	גישה נוחה במפלס הקרקע
13.12.2023	זאב ברנדה 25	15	קרקע	1,450	1,378	1.00	92	מחסן תקרה גבוהה עם גלריה בבניין חדש עם מצלמות בקומת קרקע 15 מטר נגישות מלאה עם רכב
28.11.2023	חיים ארלוזורוב 42	6	קרקע	700	665	1.00	110.8	מיקום 5 דקות הליכה מבית חולים בלינסון. מגיע עם מדפים תלויים ועם המון מקום לאחסון
10.12.2023	אהרון מסקין 46	8	-1	700	665	1.00	83	בקומה 1, יש גישה ישירה מהחניון ישירות למחסן
15.12.2023	רפאל איתן 1	6	קרקע	500	475	1.00	79	דלת פלדת, רוחב מטר אורך 4 מטר. זמין מיידית, עדיפות לטווח ארוך
13.12.2023	שלוסקי 10	6	קרקע	450	428	1.00	71	-

לאור האמור לעיל, דמ"ש למ"מ אחסנה בהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת הינם כ - 85 שם למ"מ.

63. מנגד, שמאי התובעים העריך בחוות דעתו את שווי דמי השכירות החודשיים למחסן בסך של 300 ש"ח (סעיף 7.8 לחוות הדעת) כאשר הערכה זו מתבססת על הערכת השווי של דמי השכירות שנעשתה על ידי שמאי הנתבע בניכוי 50 אחוזים. את ההפחתה הסביר שמאי התובעים בסעיף 7.3 לחוות דעתו במצבו הפיזי, התחזוקתי והשימושי של המחסן:

"המחסן ברמת גמר מיושנת מאוד ובסיסית ביותר ואינו כולל אפילו נקודת חשמל או מאור.

הגובה הפנימי נמוך מאוד, כאמור בחוות דעתו של השמאי אייל טדי הראל כ - 1.95 מ', אינו תיקני לשימוש כמחסן ומגביל מאוד את השימוש בו. חזית הכניסה למחסן הינה מהחצר אחורית שאינה סלולה, בה אדמה חשופה ובוצית (הביקור נערך לאחר יום גשום) ועם צמחיית פרא. הגישה לא נוחה, לא ראויה לשימוש, אינה נגישה לרכב ואינה מתאימה לצורך שימוש כמחסן.

ולראיה, על פניו, נראה כי המחסן אינו בשימוש."



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/264/2023

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

לחוות דעת שמאי התובעים, צורפו תמונות של המחסן מבחוץ, כפי שניתן להתרשם לא נעשה שימוש במחסן והגישה אל המחסן היא מדרך לא סלולה (התמונות צולמו בתאריך 18.1.2024).

תמונות שהוגשו במסגרת חוות הדעת
של שמאי התובעים - אריאל בלום

תצלום חזית המחסן והחצר



64. לכך יש להוסיף, שהמחסן אינו בשימוש, והנתבע אף העיד שאין לו ידיעה האם המחסן מחובר לחשמל, ואם קיימת בו תאורה. (עמ' 28 ש' 29-31 לפרוטוקול הדיון):

"ש. : והחשמל שאתה לוקח?"

ת. : אבל המחסן לא בשימוש ואני לא יודע אם הוא מחובר למונה חשמל מאז שקניתי את המחסן לא ניסיתי להדליק מאור במחסן זה לא עניין אותי."

65. לאחר שבחנתי את שתי חוות הדעת, ולאחר שעיינתי בעדויות השמאים ובפרוטוקול הדיון, החלטתי להעדיף את עדותו של שמאי התובעים בקשר עם שווי דמי השכירות החודשיים. לא ניתן להשוות בין מחסן הנתבע אשר אינו משמש בפועל לאחסון, וספק אם הוא מחובר לחשמל, אל מול מחסנים אחרים שבפועל משתמשים בהם לאחסון והם ממוקמים בבתיים משותפים חדשים יחסית, ויש אליהם גישה נוחה. לכך יש להוסיף כי שמאי הנתבע הודה כי הוא לא יודע האם הנכסים שהובאו



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/264/2023

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

להשוואה בחוות דעתו, אכן הושכרו בסופו של דבר (עמ' 11 ש' 20-21 לפרוטוקול דיון ההוכחות), ואף הודה שלא בחן את גובה המחסנים שהובאו להשוואה, למרות שיש לנתון זה השפעה על דמי השכירות (עמ' 11 ש' 10-14 לפרוטוקול דיון ההוכחות).

66. אין חולק כי המחסן שבענייננו אינו במצב של מחסן שממתין לשוכר. כפי שתיאר שמאי התובעים מצבו הפיזי התחזוקתי והשימושי אינו כשל מחסן אחר שמאי הנתבע בדק והשווה וצירף לחוות דעתו. אני מקבל את הקביעה של שמאי התובעים לעניין שווי דמי השכירות שהם אינם יכולים להיות כשל מחסן עם מפרט גבוה יותר ומתאים.

67. איני מקבל את טענת הנתבע, לפיה יש להתעלם מחוות דעתו של שמאי התובעים. שכן חוות דעת התובעים, מבוססת על חוות דעתו של שמאי הנתבע, תוך ביצוע ההפחתות כפי שהוסבר לעיל.

68. שמאי התובעים אומנם הפחית 50 אחוזים מקביעת השווי של שמאי הנתבע, ולשיטתו דמי השכירות המשולמים צריכים להיות 42.5 ₪ למטר. אלא שבדיון שהתקיים בתאריך 22.11.2023, טען נציג החברה היזמית, שבירור שביצע העלה שדמי השכירות למ"ר הם 58 ₪ למטר (עמ' 6 ש' 38-34 לפרוטוקול הדיון מתאריך 22.11.2023). עוד טען כי העבודות בסמוך למחסן של הנתבע, צפויות להתבצע במשך תקופה של חצי שנה. בנסיבות אלו, נכון יהיה לקבוע ששווי דמי השימוש למטר רבוע, בגין המחסן יהיו 58 ₪ למ"ר, ובסך הכל 500 ₪ לחודש כולל מע"מ.

סיכום אופרטיבי

69. מתוקף סמכותי לפי סעיף 5 (ב) לחוק החיזוק אני נעתר לבקשת התובעים ומאשר ביצוע עבודות ברכוש המשותף בבית המשותף על פי תכנית חיזוק אשר תבוצענה בהתאם להסכם ובהתאם להיתר בניה כדן.

70. הריני ממנה את ב"כ הבעלים, עוה"ד אופיר אדיב (להלן - "עורך הדין") כמוסמך לצורך חתימה והתקשרות בשם הנתבע על ההסכם וכל התוספות להסכם, נספחיהם וכן, על



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/264/2023

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

גבי כל המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע הפרויקט נשוא ההסכם, לרבות ייפוי כוח בלתי חוזרים, בקשות (לרבות בקשות לרישום הערות אזהרה או בקשות לתיקון או ביטול או רישום צו הבית המשותף או כל רישום אחר של צו הבית המשותף, לרבות יחידה רישומית חדשה וכן בקשה לתיקון או ביטול התקנון הקיים או רישום תקנון חדש, בקשה לפטור או הטבה או הנחה במס שבח מכוח הוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 או כל פטור אחר לרבות כל פטור שיינתן במסגרת הוראות תמ"א 38 או פטור ממס הכנסה או הקלה אחרת, שטרות (לרבות שטרי משכנתא), מסמכי שעבוד, תעודות, כתבי הסכמה, בקשה או בקשות לרישום הערות אזהרה על המקרקעין לטובת החברה או כל צד ד' או צד ה' או לפקודתם, מסמכי ליווי בנקאי לשעבוד זכויות של כלל בעלי הזכויות במקרקעין לטובת בנק מלווה או מוסד פיננסי ורישום משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת הבנק המלווה או מוסד פיננסי כאמור וכן כל מסמך אחר הנדרש לצורך ביצוע הוראות ההסכם והפרויקט נושא ההסכם.

71. הריני להסמיך את עורך הדין לחתום בשם ובמקום הנתבע על הסכם עם הבנק המלווה, החברה ויתר בעלי הזכויות במקרקעין בנוסח שיאושר על ידי הבנק המלווה אשר עניינו הסדרת מערכת היחסים בין כל הצדדים הנ"ל בקשר לשעבוד מלוא הזכויות במקרקעין לצורך הבטחת האשראים והשירותים הבנקאים שהבנק המלווה העמיד או יעמיד לטובת היזם לצורך הקמת פרויקט, והכול נגד מסירת ערבויות בנקאיות לטובת הנתבע ולטובת יתר בעלי הזכויות במקרקעין.

72. הריני לחייב את התובעים, באמצעות החברה היזמית:

א. לשלם לנתבע דמי שכירות חודשיים בסך של 500 ₪ למשך תקופת ביצוע החפירה (תקופה שבה קיימת מניעת גישה למחסן באופן קבוע), החל ביום שתימנע מהנתבע גישה למחסן ועד לסיום העבודות שמנעו את הגישה. החברה היזמית תעדכן את הנתבע שבעה ימים לפני תחילת העבודות ובסיומן. סכום זה ניתן לקיזוז אל מול הוצאות ההליך, ככל שלא ישולמו. בתקופה זו, תהיה רשאית החברה היזמית להשתמש במחסן ובלבד שבתום התקופה תחזיר את המחסן לנתבע, כשהוא נקי מכל חפץ ומסויד.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/264/2023

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

- ב. להתקין תשתית חשמל עצמאית למחסן ללא חיבור למונה. מונה חשמל יוזמן ויותקן על ידי הנתבע מחברת החשמל.
- ג. להחליף את דלת הכניסה למחסן שתתאים לקו העיצוב והחומרים שהיזם בחר לשאר הבניין.
- ד. גודל מחסן הנתבע יהיה בהתאם לגודלו בפועל. ככל שיהיה צורך במדידת המחסן, הנתבע יאפשר לחברה היזמית או למי מטעמה למדוד את המחסן באמצעות מודד, לאחר תיאום טלפוני.

הוצאות ההליך

73. אשר להוצאות ההליך, העיקרון הוא שהוצאות המשפט הנפסקות צריכות להיות מידתיות להליך עצמו ולמהותו [ע"א 9648/16 אורהייטק GIS בע"מ נ' חן אביטן משרד עורכי דין, בפסקה 67 (נבו 28.2.2018); רע"א 7650/20 Magic Software Enterprises Ltd נ' פאיירפלאי בע"מ, בפסקאות 9-11 (נבו 28.12.2020)].

74. בשים לב לתוצאת ההליך, ולאחר ששקלתי את מכלול השיקולים הרלוונטיים לעניין הוצאות ההליך, ובשים לב לכללי לשכת עורכי הדין (התעריף המינימלי המומלץ), תש"ס-2000 (להלן - "התעריף המינימלי"), החלטתי לחייב את הנתבע בסכום כולל של 7,500 ₪ עבור הוצאות ההליך, לרבות שכ"ט עו"ד כדין. הוצאות ההליך ישולמו בתוך שלושים ימים מהיום לתובעים, שאם לא כן יישאו ריבית פיגורים לפי סעיף 5 (ב) לחוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961 מיום מתן פסק הדין, ועד ליום מלוא התשלום בפועל.

המזכירות תמציא העתק פסק הדין לבאי כוח הצדדים / לצדדים.
ניתן היום, ה' תמוז תשפ"ד, 11 יולי 2024, בהעדר הצדדים.

מאיר פורת
המפקח על רישום מקרקעין
פתח תקוה