



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

בפני כבוד המפקח הביבירה על רישום מקרקעין  
דגנית קציר-ברין

תובעים	
שיר שרון	1
גבאי חגית	2
עזרא שלומית	3
עובד אברהם	4
מרוז אירינה	5
מרוז אמר יעקב	6
గלר לוי אליעזר	7
గלר חנה	8
לבנת לאורה	9
לוטקר עידית	10
דיקובסקי אורן	11
שפיגל דבורה	12
הנדלסמן נילי	13
ニיסן מרן	14
פולנסקי טל	15
פליטר זמי זלמן	16
פליטר רות עדנה	17
וולסקי ריצ'רד	18
אורבך ביאטריס	19
ארד נחום נילי אילמה	20
פינץ אירינה אירית	21
פינץ שמואל דורון	22
חומרן יפה	23
מיירוז אתי	24
רביין חנה	25
שלו צילה	26
וינר שלומית רחל	27
פנש חדוה	28
לוטן רעיה	29
שטבהולץ נבות קארין	30
אלמזילינוס אריה	31
אלמזילינוס יקו	32
זהבי פרמן רביתל	33
פרמן טל אברהם	34
נבות יובל	35
קלמנזון דלית	36
קלמנזון אריה	37
זילברשטיין שيري	38
ברוקמאיר יורם	39
שמעוני שלומית	40
קונר קרטן ינאי	41
קונר קרטן בארי	42
שיוק קורן קרטן מיקה	43
חיות איריס	44
רוטמן דניאל יהושע	45
בן יוסף פורת	46
ברוגר יאיר מרדכי	47



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

מפקח על רישום מקרקעין  
בسمות 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
אורוון יצחק	54
אורוון דבורה	55
הוכמן מיכל	56
פוזילוב מירב	57
חסין טל	58
פובלוצקי אלכסנדר	59
פובלוצקי אנה	60
חץ נטלי	61
דוידוב יצחק	62
פלד שמרית	63
הפרין אלעד	64
רימון שניבאים חסיה	65
רמוני רחל	66
בלקינד תומר	67
בלקינד עפרית	68
ישעיהו ליאת	69
ישעיהו זיו	70
אלופי איליה	71
בנימין יהושע	72
בנימין רויטל	73
שטגמן מיכל	74
שטגמן שגיא דור	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
יולרי מלacky בתיה	87
גרונדמן עמנואל	88
ויס קלארן דינה	89
זינגר אריה	90
שפLER עפרה	91
שפLER אליעזר	92
בר נתן גבריאל	93
בר נתן שרון	94
שאלתייאל שמעון	95
שאלתייאל תמו	96
בן דור רון	97
אלקלעי אברהם	98



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

גור מיכל	99
רייך יורם	100
הלברטל אלדן	101

колоム בampionship ב"כ : עו"ד ברק קין  
משרד עו"ד פירון ושות'  
רח' השלושה 2 תל אביב  
טל : 03-7540055 פקס : 03-7540000

נגד

נתבעת

1. **אלקלעי רחל וחלי**

בampionship ב"כ : עו"ד רוזנברג עומר  
ברקוביץ 4, תל אביב - יפו  
טל': 0527772181 פקס: 03 5214783

**פסק דין**

האם דירת התמורה שהוצאה לנתבעת במסגרת פרויקט לחיזוק הבית המשותף מפני רעידות אדמה, על דרך של הריסת הבית המקורי ובנייתו מחדש, מהוות תמורה שוויונית והונגה בהתחשב בתמורה שניתנה לבני הדירות בבית המשותף? זהה השאלה המרכזית הטעונה הכרעה בהליך זה.

a. **כללי**

1. עסקין בבית משותף המצוי ברכ' 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 המצוויות ב-3 מבנים - כניסה (א'-ג') המכונות גם: אחימאיר 5, אחימאיר 7 ואחימאיר 9. כל הדירות משמשות למגורים וכל שטחי הדירות שוים 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 בעליים של 70 דירות הבית, וצמודים לדירותיהם 426/434 המהווים 98.16% מחצקי הרכוש המשותף.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

4. הנتابעת היא בעליים של תת-חלה 17 הממוקמת בקומה החמשית של מבנה 1 הפונה  
לכיוון צפון-מערב (הדרומי) כניסה א' המכונה גם אחימאיר 5.

**ב. תמצית טענות הצדדים**  
**טענות התובעים**

5. החברות היżmiot "בית וגן יזמות נדל"ן בע"מ" וקבוצת "אקרו בע"מ" (להלן: "היזם")  
פנו לבעלי הדירות בבית בשנת 2014, במטרה להיקשר עמים בהסכם לביצוע פרויקט  
חיזוק מכוח תמי"א/38 דהינו על דרך של הריסת הבית המקורי והקמת בית משותף  
חדש (להלן: "התאטם").

לאחר משא ומתן, הגיעו הצדדים הצדדים להסכמות שלאו עיקריהן:

א. כל בעל דירה קיבל 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, שדירותה מצויה ביום בקומה 5, קיבל דירה חדשה בקומה 9.

ב. לכל דירה תלויה מרפסת בשטח של כ-12 מ"ר וווצמדו לה שתי חניות שאין  
טוריות.

ג. כיווני האויר המקוריים בדירות הנוכחות, ישמרו.

ד. מפרט דירות התמורה לא יפחית מהפרט הטכני של דירות היזם בפרויקט, ויכלול:  
ממ"ד, מערכת מיזוג אויר מרכזית, מטבח, אינטרקום, חלונות אלומיניום ועוד.

ה. היזם ישא בעליות השונות שהן פועל יוצא מהפניי (תיוך; הובלה ודמי שכירות  
דירה חלופית בעת הפינוי; בעל מקצוע לעיצוב הדירה החדשה; תשלום 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 יהודי בעיר, שהוא מורכב לקדמו מבחינה תכנונית והצריך מشاءבים  
רבים, עד אשר ניתן 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  
בسمכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

.8. הנتابעת היא בעלת הדירה היחידה בבית אשר מוגננת לחתימה על החסם המוצע, בעוד שיתר בעלי הדיירות, המהווים 98% מבני הזכיות בבית אשר 98% מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם חתמו עליו. אוחז בעלי הדיירות המוניננים בפרויקט מקיים את התנאים הקבועים בסעיף 5א(א) לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רعيות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק") לאישור פרויקט של התחדשות עירונית על אף סרבנות מיעוט בעלי דירות.

.9. סרבנות הנتابעת נובעת מהטעם שהוא סבורה שהזם התקשר בחוזים פרטיים עם חלק מבני הדירות כדי להבטיח להם טובות הנאה מיוחדות לשם קבלת הסכמתם לעסקה (עניין המוחש על ידי התובעים).

.10. סירובה של הנتابעת לחתום על החסם מחזיק את יתר בעלי הדיירות כ"בני עروبיה" בדירות קטנות וישנות, אשר לא עמידות בפני רعيות אדמה והתקפות טילים.

.11. לנتابעת אין התנגדות אמיתית, סבירה וمبرוסת לפרויקט. על פי ההחלטה לאדם אין זכות למנוע הוצאה לפועל של פרויקט התחדשות עירונית בשל שיקולים רפואיים ואישיים שאינם סבירים. סירובה הבלתי סביר של הנتابעת יגרום לתובעים נזק של מאות מיליון שקלים, לפחות.

.12. אשר על כן, מבקש להפעיל את הסמכות בהתאם לסעיף 5א(א) לחוק החיזוק ולאשר את ביצוע העבודות מושא הפרויקט, תוך מתן הוראה לנتابעת לחתום על החסם. כמו כן, מבקש להשיב על הנتابעת הוצאות דוגמה בגין התנהלותה חסרת תום הלב והנזק אשר נגרם לתובעים, וכן להשיב עליה הוצאות ושכר טרחה.

טענות הנتابעת

.13. הנتابעת אינה דיירת סרבנית, אלא דוקטור למשפטים, בעלת שלושה תארים שניים מאוניברסיטת תל אביב ואחד מאוניברסיטת לונדון בעלת ניסיון עשיר כמרצה למשפטים שפרסמה 2 ספרים (שהאחד מהם צוטט על ידי בית המשפט העליון), והוא לוחמת למען זכויותה וזכויות בעלי הדיירות בפרויקט.

.14. פועלה של הנتابעת הביא לשיפור בתנאי החסם.

.15. הנتابעת מבקשת שקיים מלאה ביחס לתנאי ההתקשרות בחסם לשם גיבוש החלטה. Chrif בקשה הלגיטימית הנובעת מזכותה היסודית לחישוב תמורה ראוייה بعد 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 מבוצלי הדירות תמורה בלתי שוויונית בגין חמור להוראות ההסכם (ראו סעיף 8.3).

16. הנתבעת הגישה בקשה למפקחת שעניינה 'שםאות ומסירת מידע', וזו הוראתה לתובעים להגיש תגوبתם עד ליום 1.11.23. עד להגשת כתב ההגנה ביום 24.12.23 לא הגיעו התובעים תגوبתם. אף על פי כן, שגורה הנתבעת מכתיב לבא כוח התובעים ביום 21.11.23, בו ביקש לקבל את המסמכים הרלוונטיים לגיבוש החלטתה, אולם, גם לפניה זו לא השיבו התובעים. מיותר לציין כי מתן אפשרות עיון במסמכים הנ"ל היה עשוי ליתר את הגשת התביעה מלכתחילה.

17. על אף שהמפקחת קבעה בהחלטתה מיום 14.12.23 כי לא שוכנעה כי מסמכיו השמאוות מצויים ברשות התובעים, הנתבעת סמכה ובוטחה כי אלו היו הכרחיים לגיבוש ההסכם המוצע ולפיכך הם מצויים בידיהם.

18. אין מדובר בניהוש גרידא, אלא הנתבעת סומכת דבריה על סעיפי ההסכם ונשפחו. סעיף 8.2 להסכם מתיחס לתמורה שתינתן לתובעים וליזום בפרויקט, שאחת מהלופתו היא עריכת שםאות לקביעת שווי הדירות בבית. בהתאם לנספח ב' 1 להסכם, נערך "דירוג" לדירות הצפון מערביות לשםות (ולכל דירה נקבע מועד שווי) ובהתאם נקבע סדר בחירת דירות הממורה.

19. למרות שהלכה למעשה נקבע שווי לדירת הנתבעת, הרי שמדוברם לא התקיים ביקור בדירות ומדוברם לא הווערך שווייה לשם קביעת מועד, משכך, אין לנבעת אלא להסיק כי התמורה המוצעת לה היא שריוןוטית בלבד.

20. דירתה של הנתבעת אינה הדירה היחידה שתמורה נקבעה בשירותיות ולא הערכת שווי. ראייה לכך היא העדר צילומים לצורך בחינת הנתונים, אי-ציוו מועדי ביקור בדירות, אי-ציוו המדים שנלקחו בחשבון לצורך קביעת רמתה הגמר ומילא הפרמטרים להבחנה בין הרמות השונות.

21. ביום 18.4.23 נערכה "שותם מקרקעין ניקוד ודירוג דירות" (להלן: "חוות הדעת") על ידי שמאית המקרקעין (היה גבע בלטר ויישעוו בלוי). בהערכתה נכתב מפורשות כי לא בוצע ביקור בדירה הנתבעת. עם זאת, נקבעו השמאים מועד "רמת גמר ותחזוקה" "בסיסית" במקום שראיוי היה לקבוע כי רמת הגימור של דירתה היא "משופרת" וזאת בהתאם לפרטי הגימור ורמת 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 הتعلמה מכתמי עובש בדירת משפחת הוכמן שהיא דירה  
"המתחרה" בדירת התובעת בבחירת הדירות ודירותן.

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

24. בדירות חברי הנציגות שמואלי הוכמן וישעיוו נמצא עובש בחדר הרחצה, עובדה שלא  
באہ לידי ביטוי בחומר הדעת של השמאית.

25. לדעת הנتابעת, השמאית מטעם התובעים לא עסקה במתן חוות דעת מסווג זה משך  
שנתיים רבות (אלा עסקה בשומות הנוגעות להיטלי השבחה) ועל כן היא נעדרת יכולת  
לחוות דעת אובייקטיבית וכוכונה לגבי נושאים שנדרשו כגון ריצוף, ארון מטבח  
וכיו"ב ולכן יש למנות שמי שיבדק את כל הדירות מהתחלה.

26. על פי חוות דעתה של השמאית בלוט ההפרש בין שווי הקומות עומד על 148,000 ₪  
אולם מעודות החוקר הפרט依 ברזיל עלה כי מדובר בהפרש בסדר גודל של 200,000 ₪.

27. על מנת שהнатבתה תוכל להתקשר בהסכם, על התובעים והיזם לנוקוט בשיקיפות מלאה  
בנוגע לנתוני העסקה, לתקן הפליה הבלתי סבירה הנוגעה בפרויקט וכן לתקן הפגמים  
בעסקה, לרבות הפגיעה בקניינה של הנتابעת.

28. מחויבות היזם לנוהג בשיקיפות מלאה ובשוויון בין בעלי הדירות מתעצמת נוכח  
התמורה הדרקונית לה זוכה היזם, לעומת התמורה הזיניחה, יחסית, שיקבלו בעלי  
הדירות. הנتابעת מודעת לכך שהיזם אינו נמנה עם חוג המתדיינים הבא בפני המפקחת  
ואינו מהווע צד להליך, אך מדובר בחוסר תום לב כאשר התובעים ממששים לו כושוף.

29. דוגמה לאינטנסים "מעורבים" ולחוסר שיקיפות מצד התובעים והיזם היא בהגדרת  
"דירות הבעלים" בעמ' 5 להסכם, אשר קובעת כי התמורה שתתקבל לא תפחת מפרט  
היסוד. בעוד שבסעיף 22(ג) נכתב התביעה נטען כי התמורה לא תפחת מפרט דירות  
היזם. יתרה מכך, מפרט בעלי הדירות "נעלו" חזרי שירותים, חזרוון כביסה, חלון  
לחדרי מקלחת הורים וכן צומצמו מהותית שטחי המרפסות, ועוד.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

דוגמה זו, יחד עם דוגמאות אחרות (התחייבות להגבלת ארבע דירות בכל קומה, אך בפועל עסקינו בחמש דירות; התחייבות למימון דמי ועד למשך 24 חודשים, התחייבות שהנתבעת בิกשה למצוא לה סימוכין בכתבבים אך סורבה בגשתו), מראה כי קיימים פער עצום בין התחייבות היזם כלפי בעלי הדירות לבין התחייבות שמצו באיתוי בהסכם המלמד על חוסר מהימנות היזם וגורם לנتابעת לחושש ביחס להפרות עמידות מצדו.

30. הלכה פסוקה היא כי השוויון הרלוונטי לפרויקטים מסווג זה הוא שוויון מהותי-כמוני ולא כלכלי, הקובל זהות תמורה לדירות הדומות במחותן, להבדיל מדמיון בשווי או בתוספת הערך לדירות. לטענת הנتابעת מגיעה לה דירה בקומה העשירה בבניין הצפוני (חדש) ולא בקומה התשעית כפי שהוצע לה.

31. היזם ניהל מויים עם קבוצת בעלי דירות בראשות מר ארנון ברזילי תוך מתן תנאים מועדפים לדירות אלה וסירוב לחושף תנאים אלו ליתר הדיירים.

32. בסיכוןיה הוסיפה הנتابעת טענות נוספות ובחן שהתובעים לא מסרו לה תצהיר גילוי מסמכים ולא השיבו לשאלונים וכי לדיוון זמן לעדות עוז"ד ניסים אשר למעשה הנتابעת היא לקוחתו.

33. עוד טענה כי בשל מחדרי מזכירות לשכת המפקחת לא זומנו עדים ממשמעותיים מצד הנتابעת (ובهم מומחים לנושא דלת רב בריח).

34. הנتابעת מבקשת לדוחות התביעה על הסוף או לגופה; לחיבב את התובעים בהוצאות משפט לדוגמה ובחן הוצאות שכטרחת בא כוח הנتابעת בשל הגשת תביעת סרק.

ג. מחלוקת דין

35. כתוב התביעה הוגש תחילת נגד שני נتابעות: הגבי רחל אלקלעי והגב' אורנה אלקלעי אלא שבשלב מוקדם יחסית נמחקה האחורה – לאור פסיקת בית המשפט לענייני משפחה באשר לזכיותה של הנتابעת בדירה ומשכך נותרה התביעה תלולה ועומדת נגד הגבי רחל אלקלעי בלבד, היא הנتابעת בעניינו.

36. ביום 9.10.23 הגישה הנتابעת בקשה להורות לתובעים וליזמיות הפרויקט למסור פרטים בוגרים לשם שערכה (השםאות צורפה בבקשתה). 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  
בسمכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

המדוברים שביהם נעשה שימוש לצורך קביעת רמת גמר ותחזוקת הדיורות ולאפשר לשמאית מטעם המבקשת לעורוך ביקור בדיורות בהן בוצעה השמאות.

37. משלא שכונתי כי הבקשה הוועברה לתגובה ב"כ התובעים, היא הוועברה על ידי בחילוטתי מיום 18.10.2023 למתן תגובה.

38. ביום 11.10.2023, הגישה הנتابעת בקשה להארכת موعد להגשת כתב הגנה, עקב התפטרות בא כוחה (עו"ד עמרי רוזנברג) מייצוגה. לטענתה, עקב המצב הבטחוני, האחרון לא יהיה פנו לייצגה ועל כן התבקשת ארכה להגשת כתב הגנה וכן לדחיתת موعد הדיון (עד לאמצע חודש ינואר 2024). עוד עטרה הנتابעת ליתן החלטה בבקשת לגבי שמאות ומסירת המידע. מאחר שהבקשה הוגשה ללא תצהיר ומאהר ועליה כי המבקשת היא עורכת-דין במקצועה, נטיתי להסתפק בהצהرتה כתמייה לאמור בבקשתה. עם זאת, הנتابעת התבקשת להבהיר מהו המועד בו מסירה לה התביעה ומהו המועד החוקי בו היה עליה להגיש את כתב ההגנה מטעמה. בשלב ראשון, הוואך על ידי המועד להגשת כתב הגנה עד ליום 5.11.2023.

39. ביום 13.11.2023, הודיעו עורכי הדין בר-און רענן ו-וורד כהן, כי הם קיבלו לידיים את ייצוגה של הנتابעת.

40. בחילוטתי מיום 14.11.2023 אפשרתי לנتابעת להגיש את כתב ההגנה מטעמה עד ליום 24.12.2023 וקבעתי מועד ישיבת קדם משפט ליום 14.1.2024. עוד הומלץ לצדים, לקיים דיון מוקדם במטרה לשקלן דרכיים לצמצום ירידת המחלוקת לרבות אפשרות מינוי שמאית מטעמי.

41. ביום 5.12.2023 הגישה הנتابעת בקשה דחופה. לטענתה, היא הייתה נכוונה לנסות ולקדם את הסדרת המחלוקת באמצעות לביר שיפוטיים ולשם כך פנתה אל ב"כ התובעים וביקשה מידע וסמכוים, אשר יכול וկבלתם תייתר את ההליך. עם זאת, המסמכים לא התקבלו ולאחר עטרה להארכת מועד נוספת להגשת כתב הגנה.

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



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

מפקח על רישום מקרקעין  
בسمכות 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 הנتابעת לא נבדקה וכי הנتابעת מצהה מבקשת לבדוק מספר דירות בבית מטיפוס דירות הנتابעת באמצעות שמאית מטעה.

.45. בדיעון דן אף הוצע מトווה לפיו הדירה בה הנتابעת מעוניינת והדירה אותה סבורים בעלי הדירות כי יש להוכיח לנتابעת במסגרת ההסכם "ישוריינו", הנتابעת תחתום על הפרויקט וינהל הליך נפרד במהלך תיבחן מהי דירת התמורה הרואה בנסיבות הנتابעת סירבה להצעה זו (עמ' 10 לפרטוקול הדיון מיום 21.1.24 שורות 12-4).

.46. לפיכך בסיום הדיון ניתנה החלטה המורה לב"כ הנتابעת להודיע בתוך 7 ימים מיהו השמאית מטעה ואלו דירות מבין דירות הבית מבקשת היא לבדוק במסגרת הפרויקט כדיות טיפוסיות הדומות לדירתה. לאחר שהнатבעת העלה טענה בדבר גורמים "המקורבים לצלהת" הזוכים לתמורות עודפות, היא נתקנסה לפרט את זהותם של אותם גורמים. עוד התקנסה הנتابעת להמציא מועדים אפשריים לשם ביקור שמאית התובעים בדירתה לשם בחינת מצבה הפיזי והחיזוקתי, כאשר לביקור הרלוונטי, רשאים יהיה להציג באיזה הצדדים. נוסף על כך, נקבע קדם משפט מסכם ובמידת האפשר תחילת שימוש הריאות ליום 11.3.2024.

.47. ביום 7.2.2024 הגישה הנتابעת בקשה לארכה למציאת שמאית וכן בקשה לשלוח שאלונים לתובעים. בהחלטתי מיום 25.2.2024 התרתי לנتابעת ארכה להגשת זהות השמאית, אך דחיתי בקשה לשלוח השאלונים משחלף המועד להגשת בקשה זו.

.48. ביום 25.2.2024 הודיע עו"ד בר-און כי על דעת הנتابעת ולבקשתו הוא חד מליליצה בהליך וכי הנتابעת תיציג את עצמה. במקביל הודיע עו"ד קין ב"כ התובעים כי חרף העובדה שהבית אמרור לעבר פרויקט חיזוק החלה הנتابעת בעבודות שיפוץ בדירתה.

.49. גם שהתיק נקבעקדם משפט מסכם ותחילת שימוש ראיות, הגישה הנتابעת הודיעות ובקשות דוחפות שונות (שהוגשו בניגוד לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018) שלא במסגרת רשימת בקשות, ללא גיבוי בתצהיר ולא עדמת הצד השני. חלק מן הבקשות נגעו, בין היתר, למערכת היחסים שבין הנتابעת לבין בא כוחה הנ"ל וכן בקשות לדחיתת מועד דיון. במסגרת בקשות אלו, הודעה הנتابעת כי היא לא תסכים לקיום ישיבת קדם משפט בהיוועדות חזותית (הнатבעת 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  
בسمכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

בחודש יוני 2023 וכי לנטבעת היה די והותר זמן לאיטור עורך-דין שייצג אותה (בפועל), הזמן סייפק לשם איטור שני עורך-דין לשם כך – אלא שייצוג הנטבעת הופסק, או לא הסטייע מטעמים אחרים). עוד ציינתי, כי מנוסח הבקשה עולה, לכורה, כי אף אין בכוונת הנטבעת להתייצב לדיוון שנקבע. באזזה החלטה הבעתי את חשבי כי הנטבעת עושה שימוש לרעה בהליך משפט (ניסיונות איטור ייצוג ממושכים, החלפת ייצוג, בקשנות דחיה וסירוב ללא הנמקה מוצדקת לדיוון באמצעות הייעודות חזותית שעה שהיא נמצאת בחו"ל). לפיכך הוזהרה הנטבעת, כי ככל שחשש זה יתמשח, אשקל מהיקת כתוב טעונית.

.50. ביום 11.3.2024 התקיים קדם-משפט מסכם. בדיון זה יוצגה הנטבעת על ידי עו"ד סbag רביטל. במהלך הדיון, עקב הлик הידירות בין הצדדים, עלה שוב הרשות כי המחלוקת ביניהם, מתמצית בסוגיית דירת התמורה, כאשר הנטבעת חפצה בדירה מסויימת ואילו התובעים סבורים כי מגיעה לה דירה אחרת, לפיכך, הוציא בשנית לאשר את הפרויקט תוך "שערון" שתי דירות (זו שהנטבעת סבורה כי מגיעה לה וזו שהתוועים סבורים כי מגיעה לנטבעת), אשר בסיום ההליך, יוכרע על ידי איזו דירה מגיעה לנטבעת וככל שיימצא כי מגיעה לנטבעת הדירה בה היא חפצה, אזי התובעים יחובו בהוצאות ההליך. לעומת זאת, ככל שתתברר כי לנטבעת לא מגיעה הדירה שהיא חפצה בה – אלא הדירה שהוצאה על ידם מלכתחילה, הנטבעת היא שתישא בהוצאות ההליך. הנטבעת לא הסכימה להצעה זו.

.51. כמו כן הציע היום לשולם לנטבעת את הפרש השווי שבין הקומה התשיעית לעשירית (דהיינו שווי הפרשי הקומות בין הדירה שהנטבעת סבורה כי מגיעה לה, לעומת שווי הדירה בקומת בה סבורים התובעים כי אמורה להיות דירת התמורה כאשר שווי הקומות ייקבע בידי שמי מטעמי אשר כל צד יישא בהוצאותיו) אך גם להצעה זו לא הסכימה הנטבעת (ראו עמי 4 לפרטוקול הדיון מיום 11.3.24 שורות 32-34 ושורות 34-35).

.52. במהלך הדיון, טענה הנטבעת כי לא קיבלה לידיה את חוות דעת השמאית המתיחסת לדירת משפחחת הוכמן ואף לא לדירתה. מאחר ובдиון זה נכחה השמאית מטעם התובעים (גב' גבע בלטר), הסבירה האחורונה בפирוט את המתודולוגיה בה נקבעה לצורן ניקוד הדירות וקבעת רמת הגימור שלהם (בסיסית, ממוצעת או משודרגת) מתודולוגיה אשר על פיה נקבע סדר בחירת דירות התמורה.

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



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

לדירה נקודתית. דלת פלדلت חדשה, ניתנו שלוש נקודות. סוגי מטבחים; סוג ריצוף;  
האם יש עובש בדירה, אם לאו. השמאית בחנה אם יש בדירה פרקט עץ או פרקט  
למיינציה (דמוני עץ). כאשר דמוני פרקט- קיבל לשיטתה 2 נקודות ואילו פרקט קיבל 3  
נקודות. בסופה של דבר, נספרו כל הנקודות אחורי שנבדקו הדיירות, שאז התקבל ציון  
סופי. הניקוד המקסימלי האפשרי עמד על 61 וכל דירה נוקדה ונבחן האחוז מקרוב  
הניקוד המקסימלי.

הנתבעת ביקשה גם לעיין במחירון והזם הסכים לכך בכפוף לכך שהדברים יגולו לב"כ  
הנתבעת, ע"י רבייטל סרג, תוך שהדבר יעשה במשרדו בתיאום מראש. בעקבות הנ"ל,  
סבירתי כי ניתן יהיהקדם את ההליך לקרה פתרון מוסכם – אלא שהנתבעת טענה  
כי יש לה טעמי התנגדות נספחים מהותיים:

-הסתרת נתונים הנוגעים לדירית משפחת הוכמן (שהיא דירה המתחילה עם הנתבעת  
 מבחינות דירוג).

-חוסר שוויון באופן כללי לא רק לגבי דירתה הנתבעת – אלא לגבי דירותם של שלושה  
דירותים בפרויקט, שהמשמעות שלושתם הוא שהם חברי נציגות. לטענותה, השווי שנטנה  
לهم השמאית גבי בטלר הוא מוגזם כאשר שמות האנשים הללו הם: זיו ישעיהו,  
שלומית שמואלי ו- חדוה פינייש (עמ' 9 לפרטוקול מיום 11.3.2024 שורות 8-10).

. בהעדר הסכמה התיק נקבע לשםית הראיות וסיכון ליום 20.6.2024. במסגרת  
ההחלטה דין קבעתי כי על העדים להתייצב למועד שנקבע הדיון וכי על כל צד אחראי  
לזמן עדיו למועד הדיון הנ"ל או לכל מועד נדחה.

. ביום 19.3.2024 (שmeno ימים לאחר קדם המשפט המסכם) הגישה הנתבעת בקשה  
לחיבוב התובעים בהוצאות ולדחיות מועדים בתיק וזאת על רקע רצונה של באת כוחה  
להתפטר מייצוגה. לטענתה הטענה, עקב לשון הרע, לכארה, כלפי (לפיו לא שילמה  
כביבול את שכר טרחתם של עורכי דין הקודמים).

마חר שgam בקשה זו הוגשה בוגוד להוראות תקנות סדר הדין האזרחי, מצאתי  
למוחקה, תוך שאפשרתי לנבעת להגיש תיק מוצגיה עד ליום 11.5.2024 ובבלבד שלא  
יועברו לידי ב"כ התובעים וללשכתו עד המועד הנ"ל ומבליל שמועד דיון החוכחות  
שנקבע בהסכם הצדדים יידחה.

. ביום 20.3.2024 הודיעה ע"ד סרג על התפטרותה מייצוג הנתבעת. בהחלטתי מיום  
20.3.2024 נעתרתי בקשה.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

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

.58. ביום 9.4.2024 הוגשה לראשונה חוות דעת של השמאית מטעם הנتابעת מר יהונתן ברוק ובהמשך הוגשה חוות דעת נוספת מטעם הצד ביום 30.5.2024.

.59. תיק המוצגים מטעם הנتابעת הוגש לבסוף ביום 26.5.2024 וביום 30.5.2024 הוגשה חוות דעת נוספת של השמאית מטעם הנتابעת. כמו כן נתקבלה החלטת 2 מוצגים שנשמטו מתיק המוצגים שהוגש.

.60. ביום 20.6.24 התקיימו דיון הוכחות.

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

**מטעם הנتابעת**: עו"ד ירôn שיף (עו"ד המלאוה חלק מבין בעלי הדירות), בני מזר (חוקר פרטי), אליהו עמר (צבעי), ארנון ברזילי (בעל דירה בבית), והנתבעת עצמה (באמצעות הייעודות חזותית).

마חר והשmaiי מר ברוק מטעם הנتابעת לא התיצב לדין (שהה בחו"ל בעת הדיון ולא נתקבלה העדתו באמצעות הייעודות חזותית – ראו עמי 26 לפרטוקול שורות 36-40) הוריתי על הוצאת חוות דעתו מן התיק.

.61. לנוכח התמצאות הדיון שהתקיים במועד הנ"ל נענית לבקשת הצדדים לקביעת מועד נוסף לסיכומים בע"פ ליום 27.6.24 (חלף שמיית הסיכומים מיד בתום דיון הוכחות).

.62. ביום 27.6.2024 נשמעו סיכומי הצדדים.

.63. ביום 2.7.2024 הגישה הנتابעת "בקשות לתיקון פרוטוקולי הדיון מיום 20.6.2024 ומיום 27.6.24" שכללו ניסיון לטען כי בדיון החוחות נתקשה העדת המומחה מטעם בהאמצעות הייעודות חזותית. הבקשה לתיקון הפרוטוקול נדחתה על ידי בחרצתה 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  
בسمות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

ד. דיוון והברעה

64. אקדמיים אחראית לראשת ואצין כי מצאתי לדוחות את טענות ההגנה שהועלו על ידי הנتابעת וכפועל יצא מכך לקבל את התביעה.

להלן טעמי:

העדר שקייפות

65. הטענה המרכזית שהועלתה בכתב ההגנה של הנتابעת, היא העדר שקייפות מלאה ביחס לתנאי ההתקשרות בהסכם לשם גיבוש ההחלטה ואי מסירת שמורות הcolaת מידע בדבר הTransactions.

אני מקבלת טענה זו. ראשית, הוכח כי לא קיימת שמורות ביחס  לכל הדירות וכי אופן חלוקת דירות התמורה התבבס על מיקומן המקורי. השמאות הקיימת היא ביחס ל- 18 דירות בלבד (ראו עדות מר צביקה רוביינשטיין עמי 2 לפרוטוקול הדיון מיום 24.6.2023 שורות 35-37) ושמאות זו הוצגה בפני הנتابעת עוד בחודש Mai 2023 (ראו עדות ארנון ברזילי עמי 7 לפרוטוקול הדיון שורות 9-5). שנית, שוכנעת כי למצער גם בשלב מוקדם של ההליך הנוכחי, נמסר לנتابעת המידע הרלוונטי ובכלל זאת, נסירה לה חוות דעתה של השמאית גבע בלטר וכן טבלת הניקוד של הדירות שבהתאמאה לה הוקצו דירות התמורה (ראו בקשה מיום 9.10.2023 אליה צורפה חוות דעת השמאית הנ"ל). כמו כן, אפשר היזם, לביקשת הנتابעת, עיון במחiron הדירות, על מנת שזו תוכל לבדוק את ההפרש שבירו הדירות בין הקומות השונות (ראו עמי 8 לפרוטוקול הדיון מיום 11.3.24 שורות 19-20).

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

האמור לעיל מלמד כי מידע רלוונטי לא הוסתר מהATABUT

אף על פי כן סיירבה הנتابעת החתום על ההסכם.

עוד ראוי לציין כי במהלך ניהול ההליך נשלחה על ידי הנتابעת הודעה כי בין הצדדים התגבש הסכם פשרה (ההסכם מתיחס להפרש השווי בין הקומות והותרת נושא החוצאות 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 הנتابעת היה מצוי נכון למועד ניהול ההליך מלאה המידע הנדרש, אף על פי כן המשיכה הנتابעת בניהול הגנתה עד תום תוקן שהיא



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

מספרת בכלל תוקף לצמצם את יריעת המחלוקת (ראו פרוטוקול דיון מיום 11.3.2024) ומשיכה לטעון כי לא גלו לה מלאה המסמכים הרלבנטיים.

לא התרשםתי כי התובעים לא שיתפوا פעולה עם הנتابעת במסירת המסמכים החינויים לפני בקשתה ואני מפנה בעניין זה לפרוטוקול דיון קדם המשפט השני שקיים (בו נמסרו לב'כ הנتابעת מלאה המסמכים שנתקשו או למצער גישה אליהם) ואומר, בזהירות המתבקשת, כי יכול והמסמכים לא הגיעו לידי הנتابעת בשל קושי במערכות היחסים עם באי כוחה (לשעבר).

**תמורה בלתי שוויונית**

66. הנتابעת טענה כי דירת התמורה שהוקצתה לה היא תמורה שאינה שוויונית. בעניין זה טוענת הנتابעת שתי טענות משנה : האחת, כי מוגעה לה הדירה בקומת העשירות שכן דירתה שווה יותר מדירהה המשפחתי הוכמן (דירה הממוקמת בקומת החמשית 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 הנتابעת (ראו : עש"א (מחוזי ת"א) 50506-09-19 סיגל יעל נ' עמנואל באומלשבינר (נבו, 15.01.2020) שם נקבע :

"מן האמור צא ולמד – לדידי נטל הראייה הראשוני להראות כי קיימים חוסר איזון בתמורות, מוטל על הדייר הטוען זאת. על האמור הנני מוצאת להסיף ולקבוע כי הראייה אשר יציג בצדلي לתמוך בחוסר האיזון להציג על קיומו של חוסר איזון אובייקטיבי ולא די בראיה בדבר סברתו הסובייקטיבית של הדייר המסביר לעניין זה. קביעתי זו מושתת על קביעת בית המשפט העליון בעניין שומרוני, שם נקבע כי השאלה האם התכנית עתידה להטיב את מצב הדיירים בבניין אם לאו, יש לבחון במישור האובייקטיבי, קרי לא בהתאם לתחשותו הסובייקטיבית של הדייר המסביר."

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



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

اذין כי הנتابעת שבה והציגתה בפניי את מעמדה והשכלה אלא ששותעת כי גם בעלי דירות אחרים בביתם בעלי מעמד סוציאו-כלכלי גבוה (ראו עדותו של מר ארנון ברזילי מנכ"ל חברת הייטק בפרוטוקול מיום 20.6.2024) כך שאין לומר כי מדובר באוכלוסייה נחלשת או מוחלשת אשר "נכעה ליזם" ומקרה את זכויותיה "בנזיד עדשים" מבלי שבנה לעומקה את סוגיות התמורה והשוויון טרם שהתקשרה בהסתכם.

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

המומחה (השמי) מטעם הנتابעת אשר האחריות לזמןנו מוטלת על הנتابעת (ראו תקנה 87 (ח) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 וכן סעיף 9 להחלטתי מיום 11.3.2024) לאertia נדון ההוכחות שנקבעו (במועד שנקבע במעמד הצדדים ובהסכמהם) על מנת להיחקר על חוות דעתו ועל כן חוות דעתו הוצאה מן התקיק.

מנגד, התובעים הגיעו חוות דעת שמאית והוכחו כי נקבעו במתודולוגיה סדרה 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 זהה (דירה בשטח של 105 מ"ר בתוספת 2 חניות שאינן עוקבות, ומרפסת בשטח של 12 מ"ר).

**השווי אפוא בתמורה מתחילה בקומת הדירות ובמפה.**

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

יתרה מכך, ובביקורת למליה מהדרוש ששותעת כי בעלי הדירות נקבעו בשיטה שוויונית לחלוקת התמורים וכי דירת התמורה לה זכתה הנتابעת בנסיבות היא הדירה בקומת התשיעית בבניין הצפוני.

**להלן נימוקי-**



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

מפקח על רישום מקרקעין  
בسمכות 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 הנוכחיי והעתידית ומאפייניהם.

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

חלק מהדירות ממוקמות בכיוונים צפון-מזרח וקיימים 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 בצלב כחול.

קבוצת דירות אחרות, הן דירות הפונות לכיוון דרום-מערב. לכל הדירות הללו קיימים מאפיין מובהק והוא מרוחק מהרחוב וגינה מול החזיות. קבוצת דירות אלו סומנו בצלב כחול.

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

קבוצת דירות אלו סומנו בצלב ירוק.

קבוצת הדירות الأخيرة, 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 השתייכות לקטגוריה זו, ייקבע באמצעות חווות דעתשמי. קבוצת דירות אלו סומנו בצלב אדום.

דירת הנتابעת נמנית על קבוצת הדירות הללו.

מצ"ב תמונות המדגימות את קבוצות הדירות השונות במצב הבית "במצב כניסה".



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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



68. כאמור, במסגרת הפרויקט ומאחר וכל הדירות למשה שטחן הן עתידות לקבל תמורה כמותית-מחותית זהה (דירות בשטח של 105 מ"ר + מרפסת בשטח של 12 מ"ר + 2 חניות), לפיכך ביקשו בעלי הדירות לשמר במצב החדש על העיקרון לפחותם מיקוםCiיון האויר המקורי של דירותם ומאפייניה.

בפרויקט המתוכנן קיימים שני מבנים בלבד. צפוני ודרומי, لكن מוקמו הדירות "בздание יוצא", כפי שמופיע בתשריט שלහלן:





מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

69. לאחר שככל הדירות נמנית על הקטגוריה האדומה הן דירות עורפיות, בעלות כיוונים פתוחים, נקבע כי תיעשה על ידי בעלי הדירות (ולא על ידי היוזם) שמאות וכי מיקומן בבית החדש יקבע על פי ניקוד שייקבע על ידי שמאית.

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

71. דירת הנتابעת נמנית על קטgorיה הדירות האדומות והיא ממוקמת ברח' אחימאיר 5  
בקומה החמישית.

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

73. דרישת הנتابעת שהיא כאמור בעלת דירה ייחודה מקרוב בעלי הדירות לבצע שמאות  
לכל הדירות היא דרישה בלתי סבירה בעיליל שנועדה לייקר להאריך ולסרבול את  
הפרויקט והדין שלא לצורך במטרה להביא להחץ על היוזם ובעלי הדירות על מנת  
שייאוטו להקצות לה תמורה אחרות (לענין הנזק הכלכלי שנגרם לבעלי הדירות  
כתוצאה מעיקוב ביצוע הפרויקט ראו עדותו של עו"ד שיף בעמ' 29 לפרוטוקול שורות  
19-18 וכן עדותו של ארנון ברזילי ראו עמ' 35 לפרוטוקול שורות 24-26 ובהמשך  
בשורות 31-34 שהיו אמינות עלי).

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

75. כאמור, לאחר ולדיות הפונות לכיוון צפון מערב לא נמצא מאפיין מובהק המבדל את  
הדיות בין הבניינים סוכם על מגנון חלוקה המבוסס על הערכה שמאית לשווי הדירות  
כיום, כאשר הדירה בעלת השווי הגבוה ביותר ביום תוכל לבחור ראשונה את הדירה  
החדשה בהתאם לסדר הדירוג ובהתאם למוגבלות הבחירה שנקבעה בהסכם (דירה  
נמוכה במקור לא יכולה לבחור דירה מעלה לדירה נמוכה במקור ולא ניתן למקום 3 דירות  
מאוותה קומה מקורה באוותה קומה בבניין החדש).



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

אין חולק כי במבנה הצפוני, הקצה היזם דירות תמורה בקומות 3-11 ואילו במבנה הדרומי הוקטו דירות בקומות 6-14 (ראו עדות העדת רוביינשטיין בעמ' 3 לפרטוקול הדיון מיום 20.6.2024 שורות 20-22).

76. כפי שהובسر לעיל, על פי תנאי ההסכם נקבע כי סדר הבחירה יהיה לפי הדירוג ובלבד שבעליהם של 3 דירות מאותה קומה בבנייניםקיימים לא ימוקמו באותו מבנה חדש ובתנאי שאף דיר לא ימוקם בקומה גבוהה יותר מדייר מקומה שמעליו במבנה המקורי וזו את ללא קשר לדיר השמאלי שיינטן לדירה (ראו נספח ב' להסכם וכן עדות מר רוביינשטיין בעמ' 5 לפרטוקול הדיון מיום 20.6.24 שורות 24-25).

לאור האמור בוצעה במסגרת קבוצת הדירות האדומות חלוקת משנה נוספת ל-3 קבוצות משנה בהתאם למקומות המקוריים.

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

דירות בקומה מקורית שלישית ורביעית - קבוצה שנייה.

דירות בקומה חמישית וששית- קבוצה שלישית.

77. דירת הנتابעת מצויה בקומה חמישית במקור ולכך היא סוגה לקבוצה השלישית (מקרב קבוצת הדירות האדומות).

78. לדירות הטובות ביותר בקבוצת "הדירות האדומות" הוקטו דירות העליונות ב- 2 המבנים החדשים שעתידים להיווצר. קומות 9 עד 11 במבנה הצפוני ו- 12 עד 14 במבנה הדרומי (ראו עדות מר רוביינשטיין בעמ' 3 לפרטוקול הדיון מיום 20.6.24 שורות 30-35).

79. דירת הנتابעת משתייכת לקבוצה בת 6 דירות שקיבלו את הניקוד הטוב ביותר מבינן. קבוצת הדירות הצפון מעורבות בהיותן שייכות לומות 5-6 שנן הקומות הגבוהות. אלא שבניקוד הפנימי בין הדירות הללו מוקמה דירת הנتابעת כדירה הרביעית בסדר הבחירה (קודמות לה דירותיהם של משפחות פינייש, הוכמן ודויידוב) ועל כך היא מלינה.

80. דירת משפחת פינייש מצויה במקור מעל דירת הנتابעת (קומה שישית), גם דירת משפחת דויידוב ממוקמת כיום בקומה הששית שהיא גבוהה מדירה הנتابעת. רק דירת הוכמן ממוקמת בקומה החמשית קומה זהה לקומת דירת הנتابעת בכניסה



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

המקבילה ולכן הנتابעת ריצה 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 פינייש בחרה בדירה בבניין הצפוני בקומה 11 ואילו  
משפחה הוכמן בחרה בדירה בבניין הצפוני בקומה 10 מה שהותיר בידי הנتابעת את  
דירה בקומה התשיעית ככל שהיא חוצה כי דירתה תמוקם בבניין הצפוני, או בדירה  
בקומה 13 בבניין הדרומי (מאחר שמשפחה דודוב שדיירתם בקומה הששית בחרה  
בדירה שבקומה ה- 14 בבניין הדרומי).

בעניין זה סקרה השמאית, בהעדר שיתוף פעולה מצד הנتابעת, כי הדירה המועדת  
היא דירה בקומה ה-13 בבניין הדרומי, אלא שהATABעת הודיעה במיל שפהנה למර  
צביקה רובינשטיין, מיום 29.5.2023, כי היא מעוניינת בבניין בו ממוקמת דירתה של  
חודה פינייש (זהיינו הבניין הצפוני) ועל כן מוקמה דירתה בקומה 9 בבניין הצפוני.

82. הגבי' חודה פינייש (שהיא כאמור בעלת דירה בקומה ששית) בחרה בדירה בבניין  
הצפוני, בקומה מס' 11. אחרת, בחרה דירת הוכמן את הדירה בקומה ה-10 ומכאן  
שהדירה שלה זכאיות הנتابעת היא בהכרח הדירה בקומה ה-9.

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

84. כאמור, דירתה של משפחת פינייש וכן דירת דודוב (לה הוקצתה קומה 14 בבניין  
הדרומי) ממוקמות במקור בקומה הששית של הבית. לדיורות אלו, ניתן מקדם קומה  
בשיעור 110%. דבר שהקנה להן עדיפות בבחירה על פני הנتابעת ואני סבורה כי אין  
להתערב במקדם זה. למעשה, הנتابעת "מתחרה" בהליך הבחירה, עם דירת משפחת  
hocman שאף היא דירה בקומה החמישית, כאשר האחת מצויה בבניין מס' 7 ואילו דירת  
הATABעת במבנה מס' 5. בעוד שדירה הוכמן הוגדרה כרמת גימור: "ממוצעת", הוגדרה  
רמת הגמר בדירה 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 101%  
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  
בسمכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

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

לפיכך, ריכוזה הנקבעת ממאיצים רבים בטענה כי לדירתה הוכמן ניתן מקדם גמר שאינו מתאים לדירה זו, וזאת תוך נזקpta את השמאית על אופן ויזוי סוג החומר ממנו עשוי המטבח בדירתה וסוג הריצוף (פרקט לעומת דמו פרקט) גילה של דלת הפלדה וכי"ב. כפי שניתן להיווכח הפערים בשווי אינס גדולים ולכך המלצותי לנקבעת שוב ושוב להגעה להסכמות. גם היזם היה מוכן למכת לקראת הנקבעת כברת דרך ולאפשר לה לקבל את הפרש השווי שבין הקומה התשיעית לעשירית אך הדברים לא הסתייעו.

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

אצין כי גם דירת משפחת גור דורגה ברמת גימור "בסיסית" שלא הייתה מאפשר לשמאית לבקר בדירה זו, למದנו שאין מדובר בנסיבות גישה "מיוחדת" כלפי הנקבעת.

86. מאחר שהນקבעת עומדת על דעתה כי שווי דירתה עולה על שווי דירתה הוכמן ומאהר ואין בפני חווות דעת מטעמה התומכת בכך אין לי אלא להסתמך על חוות דעת השמאית מטעם התובעים ועל התמונות שהוצעו בפני משתי הדיירות הללו.

87. לאחר ששמעתי את עדות השמאית ועיינתי בתמונות שצלמו בדירתה הנקבעת (תמונה שסומנו ת/3) ובתמונות שצלמו בדירת משפחת הוכמן (3 תמונות שסומנו ת/4) נחה דעתך כי מראה ריצוף הפרקט והמטבח של דירתה הוכמן מקנה לדירת האחוריים יתרון מוצדק מבחן רמת הגמר של הדירה. המטבח שבדירות הנקבעת, גם אם הוא מטבח עצם ולא מטבח פורמייקה (כי שסבירה בנסיבות השמאית) הוא מטבח ישן מאד (לעניות דעתך מדובר במטבח המקורי של הדירה שבוצע בו חידוש צבע), משטח העבודה ("ישישי") מחורץ וסדקן והכיוור נחזה ככיוור חרסינה ישן, ידיות המגירות והארונות אין זיהות, בעוד שבדירות הוכמן המטבח נראה חדש בהרבה והוא כולל ארונות ומגירות רחבים משטח שיש קיסר וכיוור חדש וידיות אחידות למראה. גם הרצפה בדירתה הנקבעת נראית להיראות פגומה ומתקלפת (ניתן להבחן בחיבורים בין החלקים ואני



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

מחوها דעתך אם מדובר בפרקט או במשטח דמי פרקט), לעומת זאת הרצתה בדירתה הוכמן נראית בהירה ישירה חדשה יחסית ולא פגמים.

88. הנتابעת ניסתה להטיל זופי בדירתה הוכמן ולטעון כי בדירה הוכמן נמצא עובש, דבר שאמור להביא להורדת הדירוג, אלא שלאחר שיעינתי בתמונה הרלבנטית של חדר השינה בדירתה הנ"ל, שמעתי את עדות השמאית (עמ' 14 לפרטוקול הדיון שורות 41-42) ואת עדותו של העד אליו עמר, צבעי מתחילה שלא ביקר בדירה הוכמן וביסס טענתו כי מדובר בעובש על סמך התמונה בלבד, אני מקבלת טענה זו.

89. בעניין זה גם ראוי לציין כי חurf העובדה שהנتابעת אינה מתגוררת בדירתה (מתגוררת ביום בהודו ולטענה רשותו הודה לא אפשרו את יציאתה משם כל עוד לא עמדה בתנאי הויזה דבר שמנע ממנה התיקות לדיוון – ראו הסברה בעמ' 38 לפרטוקול הדיון) וחurf העובדה שהיא ציינה כי בעולתה 3 דירות (דירה ברמת אביב, דירה בלונדון ונחלה במושב) וחurf העובדה כי אמרו להתקיים בבית פרויקט להריסטו, אישרה הנتابעת בעדותה כי במהלך החודשים האחרונים צבעה את הדירה הרלבנטית הריקה מאדם (ראוי עדותה בעמ' 44 לפרטוקול שורות 30—33). פעולתה זו שאין לה הצדקה ברורה בנסיבות והיא עשויה להצביע על מעשים אקטיביים מצדנה בניסיון לייחס לדירתה יתרונות מסוימים (לאחר שנלו לה הפרמטרים הרלבנטיים של ניקוד השמאית).

90. אשר על כן, אני>Dוחה את טענת הנتابעת לפיה דירתה שווה יותר מדירה משפחת הוכמן, טענה המבוססת על תחושתה הסובייקטיבית, ועל כן זכאיות לבחור לפניה בסדר בחירת דירות התמורה.

- אפנה עתה לבחינת טענתה השנייה של הנتابעת -

**תמורות ועדפות לכואורה לחalker מבעלי הדירות**

91. טענת היעדר שוויון, היא טעונה נפוצה בסכסוכים הנוגעים לתמ"א 38. אולם, יש להבחן 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 המזוכה אותו בתמורה שונה מזו שהשיגו יתר בעלי הדירות, נתנו הסכמתם לפרויקט.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

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

93. נקודת מוצא נוספת לדין היא כי אפליה הינה נקיטת יחס שונה בין שוונים כפי שנקבע בפסק הדין עש"א (ת"א) 32926-01-22 ישראל ניצה נ' יהב רון (15.6.22, פורסם בນבו) "על מנת שתתקבל טענה אפליה על הטוען לאפליה להראות כי הוא שווה לקבוצת ההשוואה ולמרות זאת נקט כלפי יחס שונה".

94. לא עלה בידי הנתבעת להוכיח כי משפחות פינייש, זיו, ישעהו ושלוםית שמואלי, שהם הגורמים אשר היו לשיטתה "מרקובים לצלחת" (ראו עמי 9 לפרטוקול הדין מיום 11.3.2024) קיבלו תמורה שונות או עודפות.

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

96. גם מר רובינשטיין (נצח היזם) העיד (ועדותו נתמכה בעדותו של עו"ד שיף- נציג חלק מבועלי הדיירות) כי לא נעשו כל הסכמים נפרדים או נוספים עם מי מבועלי הדיירות (ראו עדותו בעמי 6 לפרטוקול שורות 30-13 וכן שורות 41-40). ככל שנחתרם הסכם עם קבוצת דירות נמסר "מסמך מזכה" המעניק אותן תנאים ליתר בעלי הדיינות (ת/2). עוד העיד כי: "...אף אחד מבועלי הדיירות לא קיבל הטבה אפילו לא של שקל אחד שלא קיבל יותר הדיירים. לא חברי הנציגות, לא קבוצת שיף. לא שקל אחד. כולם תחת אותן תנאים אחד לאחר". (ראו עמי 10 לפרטוקול הדין מיום 20.6.24 שורות 20-21, וראו גם עדותו של עו"ד שיף בעמי 28 לפרטוקול שורות 21-16 ובהמשך שורות 22-26).

97. השמאית בלטר גבע העידה, ועודותה בעניין זה אמינה עליי, כי כלל לא ידעת מי חבר נציגות ומילא בעת שערכה את השמאות ולא בעת שערכה את הביקורים בדירות (ראו עדותה בעמי 19 לפרטוקול הדין שורות 14-16).

98. למעשה, למעט דירת התמורה שניתנה למשפחת פינייש (שהיא דירה בבניין הצפוני בקומת 11) לא טרחה הנתבעת להבהיר בפניי מהן דירות התמורה שניתנו למשפחות ישעהו ושלוםית ומדובר הן מהוות "תמורה עודפת" לכארה.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

99. באשר לדירת משפחתי פינייש - שכונתי כי דירותם ממוקמת כיום בקומה השישית ולכן על פי המנגנון שהוסכם על ידי בעלי הדירות שהוא מנגנון סביר, היא זכאית לבוחר דירה לפני הנتابעת וכי דירת התמורה שלה שמוקמה בקומה 11 בבניין הצפוני אינה בבחינת "תמורה עודפת".

100. עיון בנסח הרישום מלמד כי דירת משפחת שמוالي היא דירה תת חלקה 29 ממוקמת בקומה שנייה בכניסה בי' מבנה 1 ואילו דירת משפחת ישעיהו תת חלקה 49 ממוקמת בקומה ראשונה כניסה ג' מבנה 1.

על פי נספח ב' להסכם דירות התמורה להן זכויות המשפחות הנ"ל הן כדלקמן:  
ישעיהו - 3 או 4 בבניין הצפוני או 6 או 7 בבניין הדרומי.  
mmoali - 4 או 5 בבניין הצפוני או 7 או 8 בבניין הדרומי.  
בהתנtrain שדירות smoali וישעיהו ממוקמות בקומות נמוכות בבניינים המקוריים והן זכויות לדירות הנמוכות יחסית לבניינים החדשניים (ואף החישב ביניהם נשמר בהתאם) לא מצאתי כי הוחך שהוענקה להם תמורה שונה או עודפת.

101. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, אצינו כי במהלך הדיון הוצגו לפני תМОנות של דירת משפחת smoali וציניתי לפרוטוקול כי מדובר בדירה הנחוצה להיראות כמשופצת ברמה גבוהה. אמנם, נראה כי בחדר הרחצה קיים סימן קל של עובש בתקרה אך המטבח נראה יוקרטני וחdisk של הנتابעת. ידיות המטבח אחידות, במטבח שיש קיסר "מטפס" לעבר החלונות העליונים ויש בה ברז חדש ועוד (ראו עמי 18 לפרוטוקול שורות 8-4).

102. עוד אני קובעת כי לא עלה בידי הנتابעת להוכיח כי גם משפחת ישעיהו קיבלה תמורה עודפת כלשהי. ראשית, כפי שכבר ציינתי לעיל לא הוחך מהו התמורה שניתנה למשפחת ישעיהו ובמה היא "עודפת" על פני התמורה הרואיה. שנית, ניסיונות הנتابעת להטיל דופי ברמת התקרה שצולמו בעת ביקורה עולה כי בדירה ישעיהו לא נמצא **בעת הרלבנטית** עובש (ראו עמי 18 לפרוטוקול שורות 47-48). לפיכך, ככל שנמצא עובש בביקורו של השמאלי מטבח הנتابעת (אשר לא הגיע להיעד על קיומו) ממילא ייתכן ומדובר בעובש שהתפתח במרקצת הזמן (כשנה וחצי בין מועד חותמת הדעת השנות) אך אין בו כדי לפגוע, לדעתו, באמינות עדותה ומשמעותה של הגברת גבע בטלר.



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 בפני תסומות מתוך דירת משפחת ישעיהו (5 תסומות שסומנו ת/5) המצביע על כך שמדובר בדירה שרמת הגימור שלה היא מעבר ל"בסיסית" והיא גם עולה (בעניין הבלתי מקרים) על זו של דירת הנتابעת.

**טענות נוספות של הנتابעת**

103. התרשםתי כי לנتابעת טענות רבות כנגד הפרויקט, היוזם, חברי הנציגות, ב"כ בעלי הדירות תנאי ההסכם ועוד. התגוזות הנتابעת החלו עוד ביוםיו הראשונים של גיבוש הפרויקט וטעמי ההתנגדות הלאו והשתנו עם התקדמותו.

חלק ניכר מהטענות שהועלו בסיכוןם לא הולו כלל במסגרת כתוב ההגנה והן מוחות "הרחבת החזית" אסורה ועל כן אין מקום להידרש אליהן (ביטול או בטלות ההסכם מחייב הפרת צפואה של היוזם, טענות בנוגע לתמורה שנייה למשתכן הנדסמן ועוד).

הראש שኖצ'ר במהלך ניהולו הבהיר כי הגנת הנتابעת היא "הגנה מתגללתת". תחילת טענה שלא הומצאה השמות ולא צוינו המדיינים שנלקחו בחשבון לצורך קביעת רמת גמר להבנה 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 קפדי ברוזלוציה של גיל דלת ובבריח, הבדיקה בין פרקט עץ "אמיתי" לדמי פרקט וכיו"ב, הבדיקות שנוצלו על ידי הנتابעת כדי לתקן את הערכת השמאית).

مرגע שהומצאה לנتابעת השמות הטילה הנتابעת דוויי בשמאית במדדים וברכיבי השמות שנקבעו על ידה ודרשה כי ימונה שמאית חדש אשר יעורר שמות חדשות לכל הדירות מהתחלת (עמ' 10 לפרטוקול הדיון מיום 27.6.24) זאת שעה שמדובר בפרויקט בו כל הדירות שוות בגודלו ומקבלות תמורה כמותית זהה ואין מלנות על כך;

104. בשלתי הבהיר הבהיר הנتابעת להעלות טענות גם כנגד התמורה שנייה למשחת הנדסמן (טענה שלא הועלה על ידה קודם לכן). בהמשך העלה טענה כי הפרויקט אמרור להימשך 54 חודשים שהוא פרק זמן העלה על פרק הזמן שנקבע בהסכם (36 חודשים) וזאת מבלי לציין כי היוזם הציע לבני הדירות להאריך את פרק הזמן של הפרויקט תמורת תשלום בסך 100,000 ₪ או כהנחה לרכישת מחסן, כאשר הנتابעת בחרה לרכוש מחסן – ראו עמ' 46 לפרטוקול שורות 14-16.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

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

"אוילסרבן ואיל לשכנו" הסרבן – אוטם את אוזניו ממשמע, עוצם את עיניו מראות, ודבק בסרבנותו. צזו היא המערערת. מה שטוב ל-17 שכניה, אין טוב דיו עבורה; הטבות שניתנו לה מעבר למלה שנייתן לדיררים אחרים, גם על חשבוןם, אין מניחות את דעתה; הצעות להцентр לפROYיקט פינוי-בנייה בתנאים מיטיבים לעומת שאר בעלי-הדירות, או למוכר את דירתה בתמורה העולה על ערפה, דחתה. אויל לה, למערערת, משום שדרך הילכה מנוגדת להיגיון, חסנת תוחלת, ופוגעת בה-עצמה; ואיל לשכניה. היא, אחת ויחידה, 'תוקעת' את הפROYיקט כולם. ימינו נצל עובר, ומצער הדבר עד מאי כי במשך שנים ארוכות נאלצים בעלי הדירות להשקי מאונם ומהונם בניסיונות לשכנע את המערערת, להשתתף עמם בשיפור וברוחה".

106. ע"ד ניסים ומר רובינשטיין העידו כי הנסיבות של הנتابעת הייתה התנהלות לעומתית למניו הראשון של הפרויקט.

אף בדיעונים בפניו התנהלה הנتابעת בצורה כוחנית ובלתי מותפשת תוך שהיא שבה ומדגישה את השכלתה (ד"ר למשפטים) וחוזרת ומקשת כי דבריה "יירשמו בפרוטוקול" (משל דבריה לא נרשמים במלואם).

חרף חובתו של בעל דין לסייע לבית המשפט בקיים המוטל עליו לפי תקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט – 2018 ולנהוג בתום לב ובהגינות דיוונית סיירבה הנتابעת לקיים דין קדם משפט בהיוועדות חזותית ללא כל סיבה מוצדקת הגם שהיא נמצאת מחוץ הארץ. בהמשך, כשקבعتי כי לא אוכל לקיים את עדותה של הנتابעת בעת דין הוהוכחות באמצעות היועדות חזותית בבקשתה נזקקים את הדיון בדרך זו, עם זאת בהמשך ניסה עורך דין לסרב לקיים הדיון בדרך האמורה (ראו עמי 39 לפרטוקול שורות 5-1 ולאחר מכן שורות 36-39) למרות שבדיון מיום 20.6.2024 הוא עצמו ביקש זאת (ראו עמי 26 לפרטוקול הדיון מיום 20.6.24 שורות 36-37).

107. את מחדלה של הנتابעת לזמן את העדים מטעמה מבועד מועד ניסתנה הנتابעת לייחס לזכירות לשכתו, אלא שהבקשה לזמן עדים מטעמה (לרובות עדות מומחים לעניין דלוות "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 ל"ש. שכר העדים שולם ע"י הנتابעת רק ביום 18.6.2024 ועל כן הונפקו ההזמנות בסמוך למועד זה. משכך, ההזמנה נמסרה על ידי הנتابעת 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 בעמי 13 לפרטוקול שורות 45-44) בנסיבות הניל אין לנتابעת להלין על מזכירות הלשכה אלא על עצמה.

108. לא מצאתי לדון ביותר טענות הנتابעת שנזנחו בסיכון (ביחס ליום ושוני במפרט) וכן בטענות שאין דרישות לדעתו לצורך הכרעה בהליך זה.

109. לעומת מהדרוש אצין כי אפילו אם נמצאה פגיעה כלשהי בנتابעת (שהרי הבדלי השוו בין דירתה לבין שווי דירת הוכמן הם הבדלים זניחים יחסית), ולמען הסר ספק לא מצאתי כי זהו המצב, אז גדר המחלוקת מצומצם ביותר ונוגע לסוגיית הקומה בלבד סוגיה שאינה מהוועה לדעתו פגיעה מהותית (וגם עניין זה היה מוקן לכלת כברת דרך משמעותית לקראת הנتابעת במטרה לסיים את ההליך בהסכמה).

בעניין זה רأוי להזכיר את הדברים שנאמרו ב-ע"מ 15-7381 דופברגר נ' אברם (נבו, 30.10.2016): "הainteres המוגן על ידי תמ"א 38 אינו האינטרס הפרטי של בעלי הדירות לשיא את רוחיהם ולשפר את מצב דירותיהם, אלא שמדובר באינטרס ציבורי להיערכות נאותה לתרחיש של רעידת אדמה. עניינם של בעלי הדירות בשיפור מצבם, באמצעות הענקת התמראיצים הכלכליים ליום, אינו חלק מתכלייתה של תמ"א 38, אלא הוא פועל יוצא של האינטרס הציבורי לחיזוק המבנים, ומדובר באמצעות 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 זכאיות הנتابעת היא הדירה בקומת התעשייה בבניין הצפוני.

112. ככל שהнатבעת לא תחתום על הסכם ונפתחו כשם שחתמו עליו כל יתר בעלי הדירות בתוך 7 ימים מיום מתן פסק דין זה, אני ממנה בזאת את ע"ד עמידת ניסים או כל ע"ד אחר ממשדו (להלן: עוה"ץ) לחתום בשם ובמקום הנتابעת על כל המסמכים, התצהירים, והשטרות, מכל סוג ומין שהוא, הדרישים לצורך ביצוע הפרויקט, לרבות מסמכי הילויו הבנקאי.

עוה"ץ יהיה רשאים לבצע את כל הרכוץ ו/או הקשור ו/או הנובע מביצוע הפרויקט, ובכלל זה להתקשר בהסכם עם היוזם וחתום על ההסכם עצמו, תוספות להסכם הסכם משולש ו/או מרובע, ייפוי כוח, שטר משכון, בקשה/ות לרישום הערת אזהרה, ייפוי כוח בلتוי חוזרים הקבועים בהסכם (לרבות נוטריוניות), לחתום על המסמכים והתחזירים הדרישים למשרד מיסוי מקרקעין, לעיריית תל אביב, לבנקים, לתאגידי



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

פיננסי ו/או כל גוף מלוחה לפרויקט, לרשות המים, לחברת החשמל, לשכת רישום המקרקעין והמקחחת על רישום המקרקעין, לחותם על כל מסמך ו/או בקשה ו/או תצהיר שיידרש לשם תיקו ו/או ביטול צו רישום הבית המשותף המקורי, או כל רישום אחר של צו הבית המשותף ו/או הבטים המשותפים, של התקנון ורישומים חדשים, קביעת השטחים המשותפים והשטחים שיוצמדו לדירות התובעים ו/או הנتابעת ו/או דירות אחרות בבית והוצאות שטחים מהרכוש המשותף והצմדתם לדירות מסוימות בבית המשותף, קבוע כי מתקנים מסוימים בתחום הרכוש המשותף ודרכי גישה, דרכי גישה להנויות, דרכי פינוי ומעברים ומיקומים של תשתיות שונות ומוליכים שונים, לחותם על בקשה/ות להיתר בניה, לרבות תכניות שינויים להיתר בניה ולרבות בקשות להקלות ו/או פרצלציה ו/או רישום זיקות הנאה וכיו"ב, לחותם על פרוטוקולים שונים לרבות פרוטוקול מסירה. לבצע את כל הדרוש על מנת ליזור **ביחס לרכוש המשותף או יחידה רישומית שתוצאה ממנו לשם כך (בלבד) שעבוד ו/או משכונתא לטובת כל תאגיד פיננסי שיעניק מימון ליוזם לצורך ביצוע הפרויקט**, ובכלל זה לחותם על שטרי/י משכונתא בכל דרגה ובכל סכום, כתוב גילוי למשכן, כתבי ויתור על זכות לדיר חלוף, הודעות משכון, טופס פרטי שימושים ועל כל מסמך שיידרש לשם מתן תוקף לשubarדים, למשכונות ולמשכונתא ולרישומים כדי אצל ראש המקרקעין ו/או ראש החברות ו/או לשם מתן להם תוקף, לרשות הע"א על גבי המקרקעין לטובת היוזם ו/או לפקודתו, לרבות לטובת רוכשי דירות היוזם ו/או לטובת כל תאגיד פיננסי ו/או גוף פיננסי שיעניק הלואות לרוקשים אלה וכל פעולה אחרת במסגרת הפרויקט שבו תידרש חתימתו של הנتابעת, לרבות קבלת כתבי הסכמה לביצוע הפרויקט וכל הכרז בו מטהיגד פיננסי שיעניק הלואה לתובעים ו/או ליוזם ביחס לפרויקט.

113. נותר עתה לפ██וק את הוצאות ההליך.

הנתבעת ניהלה הлик עד תום והרבתה להגיש בקשות ותגובה (לרבות לאחר שכבר ניתנה החלטה בעניין). התרשתי כי הנתבעת פעלת במכoon להאריך את משך הדיון ולסרבלו ובצורה מככידה (ambil שהעבירה בקשוניתה לידיית הצד השני). מספר פעמים התרائي בנתבעת כי ככל שתרשם כי שהיא נוקטת בחוסר תום לבניהול הлик יבוא הדבר לידי ביטוי או על ידי מחיקת כתוב טענותיה או בפסקת הוצאות.

הנתבעת סייבת לכל אפשרות להביא לצמצום וייעול הדיון בתוך כך הנתבעת סייבת (לאחר שקיבלה לידייה את הניקוד של השמאית והסכמת היוזם לחושף את המחריו), ליטול שהות של 7 ימים על מנת לבדוק הדברים יחד עם באט כוחה ולהודיע האם יש טעם בניהול הлик או שאפשר לצמצמו ואת הפלוגות בו כך שניתן יהיה להגיע להכרעה תוך הוצאות הפרויקט אל הפועל ושבה והציג כי פניה "אל בית המשפט העליון" (ראו עמי 8 לפרקן הדיון מיום 11.3.2024 (36-42).



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/840/2023

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

ועל כן אני סבורה כי יש להשית על הנتابעת הוצאות ריאליות וברף גבוהה.

באשר לגובה הוצאות - טרם דיון ההוכחות הודיעה הנتابעת כי ככל הנראה הצדדים הגיעו להסכמות אלא שהמחלוקה ביןיהם התמקדה בהשbat הוצאות המשפטיות של הנتابעת. בעניין זה דרשה הנتابעת מהתובעים הוצאות בסך מאות אלפי שקלים (ראו דרישה בעמיה 4 לפורוטוקול הדיון מיום 11.3.2024 שורות 13 עד 25), למדנו שההוצאות בסדר גודל שכזה הן סבירות והולמות בנסיבות ההליך.

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

בהתחשב בעמדות שני הצדדים ובנסיבות ההליך כפי שתוארו לעיל, מצאתי לפ██וק לחובת הנتابעת הוצאות הכוללות אגרת תביעה ושכ"ט עי"ד בסך כולל של 100,000 ₪ משמעותם שאני סבורה כי מדובר בסכום מידתי וסביר לאופן ניהול ההליך.

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

114. סכום ההוצאות הנקבע לעיל ישולם בתוך 60 יום מהיום. לא ישולם הסכום במועדו יתווסף 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.

דagnית קצט - ברין  
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין  
תל - אביב יפו