



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/37/2024

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין אלעד אזר

1 תובעים בעלי הדירות בבית המשותף ברח' הדס 10 אשדוד

באמצעות ב"כ: עו"ד עטיה ספיר
דירה 23, אשדוד
טל': 0544487090

נגד

4 לוי עמרם, ת"ז
דירה 56, אשדוד

5 קצמן עליזה, ת"ז
השחף 8, תל מונד

פסק דין

כללי

1. בעליהם של 14 מתוך 16 דירות הבית המשותף המצוי ברחוב ההדס 10 בעיר אשדוד, הרשום בפנקס הבתים המשותפים כגוש 2088 חלקה 9 (להלן: "**הבית המשותף**") מעוניינים להוציא אל הפועל פרויקט לחיזוק הבית המשותף מפני רעידות אדמה הכולל הוספת ממ"ד ומרפסת שמש לכל דירה קיימת, הוספת מעלית, שיפוץ הלובי וחזות הבניין והוספת עשר דירות חדשות לבית המשותף (להלן: "**הפרויקט**") חרף התנגדות הנתבעים שהם הבעלים של שתי הדירות הנותרות. 2. הנתבע 4 (להלן: "**הנתבע**"), הוא הבעלים של דירה בבית המשותף הרשומה כתת חלקה 14, והנתבעת 5 (להלן: "**הנתבעת**") היא הבעלים של דירה הרשומה כתת חלקה 4, ממאנים לחתום על ההסכם אשר נחתם ביום 20.7.2015 בין התובעים לבין חברה יזמית שנבחרה על ידם לביצוע הפרויקט - מאור נחמיאס ייזום ובניה בע"מ ח.פ. 515132645 (להלן: "**היזם**" או "**החברה היזמית**"). 3. 12 מקרב בעלי הדירות הגישו תביעה לאישור ביצוע הפעולות הנדרשות ברכוש המשותף חרף העדר הסכמת הנתבעים מכוח סעיף 5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשמ"ח-2008 (להלן: "**חוק החיזוק**") – זוהי התביעה המונחת בפניי. 4. במקור, הוגשה התביעה כנגד בעליהם של שתי דירות נוספות (נתבעים 1-3), אולם נתבעים אלו הגיעו להסכמה עם היזם, בסמוך לאחר הדיון הראשון שהתקיים לפני, לביצוע הפרויקט בכפוף למספר שינויים שהוכנסו בהסכם המקורי עם היזם, עליהם יורחב בהמשך.

תמצית טענות התובעים

5. התובעים הם הבעלים הרשומים של 12 מתוך 16 דירות הבית ובעלותם יחד 75% מכלל הבעלות בדירות הבית.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/37/2024

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

כפי שצוין לעיל, לאחר הגשת התביעה, חתמו בעלי 2 דירות נוספות על ההסכם. מכאן שקיימת כיום הסכמה של 14 בעלי דירות מתוך 16 לביצוע הפרויקט בתנאי ההסכם. הנתבעים הם בעלי הדירות היחידים המתנגדים לפרויקט, באופן המכשיל את קיומו.

6. הבית הוא בית מגורים בן 4 קומות שהוקם לפני שנת 1980, משכך, המדובר בנכס שאינו נמצא במצב מיטבי והוא בעל תשתיות ישנות ומיושנות. בעלי הדירות מעוניינים לחזק ולשפץ את הבית כך שיעמוד בתקן הישראלי המחייב מפני רעידות אדמה, ובתוך כך לבצע בבית שיפוצים ושיפורים נוספים. לשם כך התקשרו התובעים עם היזם בהסכם מפורט בהתאם להוראות תמ"א 38. ההסכם כולל תוספת מעלית לבית, שדרוג הלובי, הרחבת יחידות קיימות, הוספת מרפסות שמש ועוד. בתמורה מקבל לידי היזם את זכויות הבניה הנותרות באמצעותן יבנה האחרון עשר דירות חדשות אותן יוכל למכור לצדדים שלישיים.

7. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אישרה את הבקשה המעודכנת מטעם התובעים והיזם אישור עקרוני לשם לבצוע פרויקט החיזוק ביום 6.6.2023.

תמצית טענות הנתבעים

8. בשם הנתבע 4 והנתבעת 5 הוגש כתב הגנה אחד, אותו ערך והגיש הנתבע. טענתם העיקרית של הנתבעים, כפי שעברה כחוט השני לכל אורך ההליכים, היא כי אין לתת אמון ביזם שנבחר נוכח התמשכות ההליכים בפני רשויות התכנון הבנייה על פני תקופה של מספר שנים, ובעיקר כי אין ליזם שנבחר יכולת כלכלית ויכולת ביצועית להוציא לפועל את הפרויקט בבית המשותף הנדון.

9. טענת הנתבעים בדבר העדר אמון ביכולת היזם לעמוד בהתחייבויותיו עפ"י ההסכם עליו הם נדרשים לחתום יסודה בעיכוב מתמשך בבצוע פרויקט חיזוק מכח תמ"א 38 ברח' אשכול 10 באשדוד. חרף התחייבויות היזם מול בעלי הדירות בפרויקט אשכול, הלכה למעשה ביצעו של פרויקט זה נמשך במשך כ-7 שנים במהלכם הפך הבניין לאתר בנייה לא גמור תוך גרימת סבל ועוגמת נפש מרובים לבעלי הדירות בפרויקט זה.

10. עוד טענו הנתבעים כי החברה היזמית היא חברה חסרת כל ניסיון בבצוע פרויקטים לחיזוק בתים משותפים מסוג תמ"א 38, למעט אותו פרויקט ברח' אשכול אשר נקלע לקשיים ועיכובים ממושכים.

11. הנתבעים העלו טענות נוספות כנגד התובעים והיזם לפיהן לא הושג הרוב הדרוש לשם הגשת תביעה לפני מכח חוק החיזוק; לא התקיימו התנאים המקדימים להגשת התביעה; וכן כי נקבעו תנאים מתלים בהסכם עם היזם שלא התקיימו לכן הוא בטל. טענות אלו זנחו לאחר הדיון הראשון.

12. עוד טענו הנתבעים טענות כלליות נגד טיבו של ההסכם וכי הוא מקפח את זכויות בעלי הדירות. באופן קונקרטי יותר, טענו נגד הסעיף בהסכם המאפשר ליזם לדחות את מועד סיום העבודות שנקבע ל-24 חודש במגוון רחב של מקרים; כי הפיצוי שיינתן ככל שהעבודות יושלמו באיחור הועמד ע"ס של 1,500 ₪ בלבד; כי ערבות הבצוע שנדרש היזם להפקיד בסך 200,000 ₪ היתה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/37/2024

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

נמוכה כבר בשנת 2016 בוודאי כיום; וכי היזם קבע סעיף דרקוני לפיו כל בעל דירה שיפר את ההסכם יישלם פיצוי מוסכם בסך 250,000 ₪.

13. הנתבעת הגישה מסמך נוסף, בשמה בלבד, בו טענה כי היא זכאית לקבל פיצוי בגובה דמי השכירות בה מושכרת הדירה שבבעלותה לכל תקופת הבנייה ועד השלמתה, שכן היא אישה מבוגרת אשר זקוקה לדמי השכירות אלו לשם מימון דמי השכירות שהיא משלמת עבור הדירה בה היא מתגוררת כיום.

מהלך הדיון

14. ביום 6.6.24 התקיים לפני דיון במעמד נציג התובעים ובאת כוחם, נציג היזם ובא כוחה, הנתבעים דן והנתבע 3 ובא כוחו. כבר בתום הדיון הראשון קבעתי כך: "המתנגד העיקרי כנגד חתימה על הסכם עם היזם הוא הנתבע 4. טענתו העיקרית עליה עמד גם בדיון לפני היא בעניין העדר יכולתו הכלכלית והביצועית של היזם להוציא לפועל את הפרויקט נוכח מה שארע בפרויקט חיזוק דומה ברח' אשכול 10 באשדוד. איני רואה מנוס משמיעת עדויות והגשת ראיות בסוגיה זו, זאת בהנחה שבנושאים שהועלו ע"י עו"ד גבורה והנתבע 3 יושגו הסכמות".

15. ואמנם בעקבות מו"מ מהיר שנוהל בין ב"כ התובעים והיזם לבין נתבעים 1-3, הוגשו לתיק ביום 9.7.23 וביום 16.7.23 שני הסכמים שנחתמו בין התובעים והיזם לבין הנתבעים 1 ו-2, ובין התובעים והיזם לנתבע 3, בהתאמה. הסכמים אלו קיבלו תוקף של פס"ד.

16. בהתאם להחלטתי בתום הדיון, התובעים הגישו תצהיר עדות ראשית של מר מרק סיבוני, אחד מהתובעים וחבר נציגות הבית המשותף, ותצהיר של מר מאור נחמיאס בעליה ומנהלה של החברה היזמית. הנתבעים הגישו תצהיר עדות ראשית אחד משותף.

17. ביום 26.9.24 התקיימו לפני דיון הוכחות בו נחקרו העדים בחקירה נגדית ובסיומו נשמעו סיכומים בעל פה מטעם הצדדים.

סיכומי התובעים

18. במהלך ניהול התביעה שופרו תנאי ההסכם המקורי עם היזם בצורה משמעותית, כך נקבע כי בעלי הדירות ימנו מפקח מטעמם ונקבע ששכרו שישולם ע"י היזם; ערבות הביצוע הוכפלה מסך של 2,000,000 ₪ ל-400,000 ₪; סוכם כי הפרויקט יבוצע רק בכפוף לליווי פיננסי אשר עלותו מוטלת על היזם; קוצרה תקופת בצוע הפרויקט הכוללת מ-36 חודשים ל-30 חודשים; הוגדל ל-2,000 ₪ סכום הפיצוי המוסכם שיקבל כל בעל דירה בגין איחור בהשלמת העבודות.

19. הוכח שהתנגדותה האמיתית של הנתבעת נובעת מרצונה לסחוט את היזם, שכן היא מסרבת לחתום על ההסכם המשופר גם מול החברה היזמית החדשה שתכנס בנעלי החברה היזמית המקורית.

20. הובהר כי לאחר שכל בעלי הדירות יחתמו על הסכם התמ"א האחריות לבצוע הפרויקט תועבר לאחריותה של חברת מ. נחמיאס התחדשות עירונית בע"מ, אשר אחד משלושת בעלי המניות שלה הוא קלוד נחמיאס שתהיה גם החברה המבצעת.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/37/2024

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

סיכומי הנתבעים

21. הנתבעת שבה והביעה הסתייגותה מכך שהחברה היזמית, בבעלות מאור נחמיאס, תבצע את פרויקט החיזוק והסכימה, עקרונית, לכך שחברת מ. נחמיאס התחדשות עירונית בע"מ, אשר תהיה גם בבעלות קלוד ושוש נחמיאס תבצע את הפרויקט, ובלבד שהם יחתמו בפניה על ההסכם בשם החבה החדשה ויחתמו על התוכנית שאושרה.

22. הנתבע טען כי הפרויקט היחיד עד כה שהיזם החל לבצע מתעכב במשך 7 שנים ואין הוא סבור כי העברת הפרויקט לחברה אחרת בה יחזיק מאור נחמיאס ב-50% מהבעלות משנה את התמונה. הנתבע מבקש כי פרויקט החיזוק יבוצע ע"י יזם אחר שלו ניסיון מוכח וכי התנהלות היזם בפרויקט באשכול 10 מול רשויות התכנון מעידה על חוסר אמינות.

דיון והכרעה

המסגרת הנורמטיבית

סעיף 5 לחוק החיזוק קובע כדלקמן:

"(א) ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה אחת או יותר, לרבות הוצאת חלקים מהרכוש המשותף לשם התקנת מקומות חניה והצמדתם לדירה או לדירות כאמור, טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות, כאמור בחוק המקרקעין; ואולם רשאי המפקח, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, לאשר את ביצוע העבודה, על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודים לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו.

(ב) אישר המפקח ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה כאמור בסעיף קטן (א), רשאי הוא להתנות בתנאים וכן ליתן הוראות לעניין סדרי הרישום בלשכת רישום המקרקעין; כן רשאי המפקח, אם ראה שבנסיבות העניין קיימת הצדקה לעשות כן, למנות אדם שהוא עורך דין או רואה חשבון, ושאינו בעל דירה בבית המשותף שלגביו אושר ביצוע העבודה כאמור, אשר יהיה מוסמך, בהתאם להוראות המפקח, להתקשר בשם כל בעלי הדירות בבית המשותף לשם בניית הדירה החדשה ולהעברת זכויות בה לאחר מכן.

(ג) הוראות סימן ד' בפרק ו' לחוק המקרקעין יחולו על הדיון לפי סעיף זה בפני המפקח, בשינויים המחויבים.

(ד) "...".

23. לצורך הקמת דירה או דירות חדשות נדרשת, אם כן, החלטה מראש של כל בעלי הדירות. עם זאת, חוק החיזוק מעניק למפקח על רישום מקרקעין את הסמכות לאשר ביצוען של עבודות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/37/2024

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

לחיזוק הבית על-פי תביעה של בעלי דירות שבבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף, ובלבד שנתן לכל בעל דירה הזדמנות לטעון את טענותיו. חוק החיזוק אף מסמיך את המפקח למנות עורך דין או רואה חשבון על מנת שזה יתקשר, בהתאם להוראותיו, בשם כל בעלי הדירות בבית המשותף לשם בניית הדירות החדשות והעברת הזכויות בה לאחר מכן (כאמור בסעיף 5(ב) לחוק).

24. חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה הוא אינטרס ציבורי. על הבעייתיות הנובעת מהעדר מיגון מפני רעידות אדמה למבנים רבים, הצביע מבקר המדינה, בדו"ח מיוחד אשר נערך על ידו בנושא זה (דו"ח מיוחד של מבקר המדינה בנושא עמידות מבנים ותשתיות ברעידות אדמה – תמונת מצב (23.3.2011)).

25. אישורה של תמ"א 38 היה בין המהלכים אשר ננקטו על ידי ממשלת ישראל בעקבות מסקנות דו"ח מבקר המדינה. סעיף 2 לתמ"א 38 קובע את מטרותיה ובהתאם לו, על מנת להניע מהלך תכנוני אשר יביא לחיזוקם של מבנים ובהינתן שלא ניתן לאכוף על בעלי המקרקעין לחזק מבנים שנבנו בשעתו כדין, מקנה תמ"א 38 תמריצים כלכליים אשר תכליתם לאפשר חיזוק המבנים מבלי שיהא על בעלי הזכויות במבנים לממן מכיסם את עלויות החיזוק (עמ"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד [פורסם בנבו] (30.10.2016) מיכה גדרון ואהרון נמדר תמ"א 38 (2012), בעמוד 39). המנגנון הכלכלי העומד בבסיס שיטת התמריצים של תמ"א 38 הוא שבעלי הזכויות בבניין הטעון חיזוק, יוכלו להעביר לזים את זכויות הבנייה המוקנות מכוח תמ"א 38 וזה מנגד יבצע את חיזוקו של הבניין.

26. על הצורך בחיזוק בניינים ישנים כנגד רעידות אדמה נוסף בשנים האחרונות צורך לא פחות חיוני בעיני, והוא הצורך להעמיד לבעלי הדירות בבתיים ישנים ממ"ד כחלק מדירתם. צורך זה הפך לחיוני יותר ויותר נוכח התגברות היקפן ועוצמתן של מתקפות ירי רקטות וטילים, כפי שנזכרנו לדעת למרבה הצער במתקפת החמאס ביום 7.10.24 אשר לוותה למחרת בירי טילים ע"י ארגון חיזבאללה מלבנון לעבר יישובי קו העימות בצפון הארץ. מעבר להם, ולאחרונה אף היתה ישראל נתונה למתקפת טילים בליסטיים מאיראן, שחלק משמעותי מהם כוון למרכז ישראל. ברור כיום לכל כי אין יישוב רחבי מדינת ישראל שאינו חשוף לירי טילים ורקטות מכיוונים שונים ואין מדובר עוד בסיכון משמעותי הקיים רק ביחס ליישובי עוטף עזה או היישובים הסמוכים ללבנון. כידוע, חלק בלתי נפרד מכל פרויקט חיזוק של בית משותף מכח תמ"א 38 הוא הוספת ממ"ד לדירות הישנות. תוספת זו מהווה פתרון יעיל והולם לאין ערוך משום בו, לכל היותר נדרשים כל דיירי הבית המשותף למהר למקלט משותף תוך פרק זמן קצר מאד, זאת במקרה הטוב בו בכלל קיים מקלט בבית המשותף.

27. עידוד בעלי הדירות לבצע עבודות חיזוק מכוח תמ"א 38 בא לידי ביטוי בקביעת הסדרים המפחיתים את הרוב הדרוש או קובעים מנגנון המאפשר השגת רוב לשם קבלת החלטה בנוגע לביצוע עבודות ברכוש המשותף. הסדרים אלו נועדו למנוע מצב בו "דייר סרבן" יכשיל ביצוע של עבודות מכוח תמ"א 38, שיש בהן כדי להיטיב עם יתר בעלי הדירות בבית ועם החברה בכללותה. מטרת ההסדר שנקבע היא "למנוע מצב שבו, בשל התנגדות לא מוצדקת מצד בעל



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/37/2024

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

דירה אחת או יותר, לא יהיה ניתן לנצל את זכויות הבניה על פי תוכנית החיזוק ובכך תימנע האפשרות להשיג את המקורות הכספיים הדרושים לחיזוק הבית" (ראו: הצעת חוק החיזוק, בעמ' 704).

מן הכלל אל הפרט

28. אקדים ואומר כי לאחר ששמעתי את טענות הנתבעים, מצאתי לדחותן וכפועל יוצא מכך, מצאתי להיעתר לבקשת התובעים ולהתיר את ביצוע העבודות ברכוש המשותף לצורך מימוש הפרויקט וזאת בתנאי ההסכם המשופר והכל מן הנימוקים שיפורטו להלן.

תנאי ההסכם המקורי ושינויו לטובת בעלי הדירות

29. בעקבות מו"מ שנוהל בין הנתבעים 1-3 לתובעים וליזם לאחר הדיון הראשון שהתקיים לפני, הגיעו נתבעים אלו להסכמות אשר משפרות באופן מהותי את תנאי ההסכם המקורי שנערך ונחם עם היזם ע"י התובעים אשר הועלו על גבי הסכמים כתובים שהוגשו לתיק וקיבלו תוקף של פסק דין.

30. כפי שתואר בסיכומי ב"כ היזם בתום דיון ההוכחות, כתוצאה משינוי ההסכם נקבע כי בעלי הדירות ימנו מפקח מטעמם (גב' ניסים אנה מרים) ונקבע ששכרה שישולם ע"י היזם; ערבות הביצוע הוכפלה מסך של 2,000,000 ₪ ל-400,000 ₪ כתנאי לתחילת העבודות בקרקע ותופחת רק לאחר קבלת תעודת גמר; סוכם כי הפרויקט יבוצע רק בכפוף לליווי בנקאי אשר עלותו מוטלת על היזם; קוצרה תקופת בצוע הפרויקט הכוללת מ-36 חודשים ל-30 חודשים החל ממועד קבלת טופס 2 בתוספת תקופת גרייס של 90 יום; והוגדל ל-2,000 ₪ סכום הפיצוי המוסכם שיקבל כל בעל דירה בגין כל חודש איחור בהשלמת העבודות.

31. יובהר כי ההסכמות שהושגו בעקבות המו"מ של היזם מול הנתבעים 1-3 חלות גם על יתר בעלי הדירות שחתמו על ההסכם המקורי ויחולו גם על הנתבעים דנן. בכך ניתן מענה להשגות שהעלו הנתבעים כנגד סעיפים שונים בהסכם כפי שפורט לעיל.

32. כידוע, עסקאות מקרקעין והסכמי בניה מלווים לעיתים תכופות בערבויות שונות ומגוונות אשר מטרתן להבטיח את ההגנה על המתקשרים מפני הסיכונים השונים להם הם נחשפים במסגרת הסכמים כאמור (סיכונים כגון: אי קבלת שירות/מוצר, איחור במועדים, תביעות, תאונות כיו"ב). בפרקטיקה התפתחו מגוון סוגי ערבויות ובהם: ערבות אישית, ערבות ביצוע, ערבות בנקאית ועוד. טבעי הוא כי בעלי הדירות יחפצו בהגנה מקסימלית על זכויותיהם אשר תבוא לידי ביטוי בהסכם נטול סיכונים ו"רווי" ערבויות. עם זאת, עלינו לזכור כי נטל ערבויות כבד מידי על היזם עלול לפגוע בכדאיות הכלכלית של הפרויקט. דרישות יתר עלולות להדיר יזמים ולהרתיעם מפני התקשרות בהסכם המגביל בצורה משמעותית את גובה האשראי או את נכסיהם.

33. לא הוכח בפניי כי הערבויות עליהן הוסכם בין הצדדים אינן מספקות או אינן סבירות.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/37/2024

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

34. אשר לטענת הנתבעים כנגד סכום הפיצוי המוסכם המופרז שנקבע כי יוטל על כל בעל דירה שיפר את ההסכם עם היזם, בסך 250,000 ₪ - הנתבעים זנחו טענה זו במסגרת סיכומיהם. מכל מקום, אציין כי בעלי הדירות היו מיוצגים בידי עו"ד לקראת ועובר לחתימת ההסכם עם היזם, וחזקה כי באת כוחם בחנה את ההסכם ואת הסיכונים הכרוכים בו. בתביעה לאישור פרויקט בניי מכח חוק החיזוק המובאת לפני המפקח על רישום מקרקעין אין הוא נדרש לשים עצמו בעלי הדירות ולבחון אם יכולים היו לגבש תנאים המגשים טוב יותר את האינטרסים שלהם.

35. גובה הפיצוי המוסכם, שיושת על היזם מצד אחד, ועל בעלי הדירות, מצד שני, נקבע בעקבות מו"מ שנוהל בין רוב בעלי הדירות לבין היזם ועבר "מקצה שיפורים" לאחר הגשת התביעה, והוא מהווה תנאי מסחרי בהסכם אשר ככלל ובהעדר ראיות מספקות מטעם הנתבעים, איני מוצא מקום להתערב בו. ראו עש"א (מחוזי ת"א) 55119-02-14 דגנית קדרון נ' שגית זוהר (נבו, 23.02.2015) שם נקבע כי "ההסכם שבנדון מקובל על כ- 94% מזיירי המבנה וחזקה עליהם כי בדקו ומצאו כי תנאי ההסכם סבירים והבטוחות מספקות באופן שההסכם ממקסם את התנאים שניתן להשיג בפועל בשוק."

הטענות נגד החברה היזמית והעברת זכויות החברה היזמית לחברה חדשה

36. כאמור, התנגדותם המרכזית של הנתבעים לבצוע העבודות לחיזוק הבית המשותף, על כל הכרוך בכך, אינה נוגעת לעצם בצוע הפרויקט, ואף לא להיקף הפרויקט, או לתמורה שתוענק מכח ההסכם לבעלי הדירות לרבות הנתבעים עצמם. אף לא נטענה טענה לפגיעה קונקרטית בזכויות הקנייניות בדירה של מי מהנתבעים, ככל והעבודות יאושרו ויבוצעו (למעט טענה לפגיעה בדמי השכירות שמקבלת הנתבעת לגביה אתייחס בהמשך). טענתם המרכזית של הנתבעים כי אין הם מסכימים כי החברה היזמית שנבחרה ע"י יתר בעלי הדירות היא זו שתבצע את הפרויקט בשל חוסר אמון גמור מצדם ביכולתה של החברה היזמית לבצע את מלוא העבודות הדרושות בלוחות הזמנים שנקבעו.

37. חוסר האמון בחברה היזמית נובע מעיכוב מתמשך בבצוע פרויקט חיזוק מכח תמ"א 38 אשר היזם הנוכחי קיבל על עצמו לבצע בבית המשותף ברח' אשכולות 10 באשדוד וזאת לאחר שכל בעלי הדירות שם חתמו על הסכם עמו בשנת 2017 ולאחר שבצוע פרויקט זה נמשך כ-7 שנים מאז שניתן ליזם היתר בניה ביום 14.8.17. הנתבעים טענו כי הפרויקט באשכולות 10 הוא הפרויקט היחיד שהיזם הנוכחי החל בביצועו והראיה כי נכשל לבצע אותו במועד ובמשך שנים ארוכות וכי אין לחברה היזמית פרויקטים נוספים בתחום הבנייה בכלל ובתחום ההתחדשות העירונית בפרט וכי החברה היזמית נטולת זכויות ונכסים של ממש, וראוי לבחור יזם בעל ניסיון מוכח וחוזק כלכלי מוכח. עוד טענו הנתבעים, כי הפרויקט באשכול 10 נדרש לשנים ארוכות טרם אושר סופית ע"י רשויות התכנון והבנייה, זאת בשל התנגדויות שהתקבלו לבקשה המקורית להיתר בנייה שהגיש היזם אשר התקבלו. גם בנוגע לפרויקט מושא התביעה הוגשו התנגדויות ע"י הנתבעים עצמם שהתקבלו בוועדת הערר המחוזית. משום כך, אין ליחס משקל להסכמות היזם להכניס שיפורים בתנאי ההסכם המקורי. המציאות בשטח מראה כי לא ניתן



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/37/2024

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

לסמוך על היזם הנוכחי כי ימלא אחר תנאי ההסכם, בוודאי לא ניתן ניתן לסמוך על כך שיצליח לעמוד בלוחות הזמנים שנקבע.

38. אני סבור כי הן מבחינה סובייקטיבית והן מבחינה אובייקטיבית, לא ניתן לומר כי חוסר האמון שנוצר אצל הנתבעים הוא משולל יסוד שכן אין מחלוקת כי בצוע עבודות החיזוק באשכול 10 והשלמתן התעכב שנים רבות לאחר המועד המקורי שנקבע להן בהסכם עם היזם וכי אין היזם יכול להסתמך על פרויקטים דומים אחרים שבצע.

לא בכדי קבעתי כי יש לקיים דיון הוכחות על מנת לאפשר לתובעים, באמצעות היזם, להפריך את החשש לחוסר האמון של הנתבעים בו. על כן גם ניתנה החלטתי מיום 24.7.24, לאחר שהוגש תצהיר מטעם מר סיבוני בלבד ובה הוריתי כך: **"למען הזהירות אבקש לציין כי התובעים אינם יכולים להסתפק בתצהיר העדות הראשית שהוגש בשם אחד מבעלי הדירות. תצהיר זה אין בו כדי לקדם בירור המחלוקת עם הנתבעים 4 ו-5 שעם לא הושגה הסכמה. הכוונה בעיקר לטענות בנוגע להעדר יכולת של היזם להוציא לפועל את פרויקט החיזוק והתמשכות ההליכים על פני 8 שנים, גובה ערבות בצוע, הפיצוי בגין איחור בהשלמת הפרויקט. מצופה כי יוגש תצהיר מטעם היזם, אשר ממילא מעורה היטב בהליך, מכיר את טענות הנתבעים ואף נשא דברים בדיון שהתקיים לפני ביום 6.6.24"**

39. בתצהירו ובחקירתו הנגדית, הסביר מאור את הסיבות לעיכוב בצוע הפרויקט באשכול 10. סיבה אחת שמסר מאור היא הליך גירושין שניהל בתקופה הרלבנטית (עמ' 3, ש' 42-39). בדומה לנתבע, אף אני סבור כי חלק מהמקצועיות הנדרשת מחברה יזמית או קבלן בנייה המתקשר בהסכם כה מהותי עם בעלי דירות בבית משותף, הוא היכולת לעשות הפרדה מלאה בין חייו האישיים לבין התחייבויותיו העסקיות-חוזיות. בעל דירה אינו צריך לחשוש כי פרויקט בינוי בבית המשותף ייקלע לקשיים ולעיכובים בשל סכסוך משפחתי כזה או אחר אליו נקלע המנהל והבעלים של החברה.

40. סיבה נוספת ודומה כי היא הסיבה העיקרית, שסיפק מאור היא התפרצות מגפת הקורונה העולמית בשנת 2020 אשר כתוצאה ממנה נמנע ממנו לייבא לארץ את אריחי החיפוי החיצוני שהוזמנו מספרד עבור כל הבניין.

41. עוד ציין מאור כי חרף העיכוב הממושך באשכול 10 כיום כל בעלי הדירות שם באו על סיפוקם, למעט בעל דירה בשם יריב דין, לאחר שהפרויקט נמצא על סף סיום ולאחר שכל אחד מבעלי הדירות קיבל מהיזם שירותי בנייה שונים בדירתו על חשבון היזם כפיצוי על העיכוב. יש לציין כי לא נטען ולא הוכח כי תלויות ועומדות נגד היזם תובענות משפטיות בגין הפרויקט באשכול 10. עוד יש לציין כי הנתבעים לא השכילו להביא כעד מטעמים מי מבעלי הדירות בפרויקט באשכול 10 אשר מי יותר מהם מוסמך לטעון כי אין לתת אמון ביזם.

42. בתצהירו ציין מאור כי בצע טעויות ניהול בפרויקט באשכול 10 ולמד מהן וכי בגין טעויות אלו הוא משלם דמי שכירות לבעלי הדירות שם שטרם הושלמו העבודות בדירותיהם.

43. בכל הנוגע לעיכוב במתן אישור בנייה עקרוני, הן לפרויקט באשכול 10 והן לפרויקט מושא התביעה, אני סבור כי אין ליחס ליזם חוסר תום לב בהקשר זה. עובדה כי הוועדה המקומית



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/37/2024

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

דווקא אישרה את שתי בקשותיו וועדת הערר מצאה לנכון לקבל חלק מההתנגדויות. אין בכך, לטעמי, לבסס חוסר אמון ביכולות היזם. פרויקטים של התחדשות עירונית המורכבים מטיבם ותדיר נדרשים רשויות התכנון והבנייה לדון בהתנגדויות כאלו ואחרות לבצוע פרויקט מסוים ואין לזקוף בדרך כלל את התמשכות ההליכים מול רשויות התכנון והבנייה לרעת היזם.

העברת הזכויות לחברת מ. נחמיאס התחדשות עירונית בע"מ

44. בהסכם שנערך בין התובעים לנתבעים 1-3 הוסכם כי החברה היזמית תהיה רשאית להעביר את מלוא זכויותיה הנובעות מההסכם שנחתם עמה לידי חברת מ. נחמיאס התחדשות עירונית בע"מ, ח.פ. 516810215 (להלן: "**החברה חדשה**"). בדיון הוגשה לפני כראיה (ת/1) מסמך עליו חתמו מרבית התובעים, כל אחד בנפרד, אשר כותרתו "**הסכמת בעלי הזכויות להעברת הזכויות הנובעות מכח הסכם תמ"א 38 ברח' ההדס 10 באשדוד**" לפיו מסכימים בעלי הדירות התובעים כי החברה היזמית תעביר את זכויותיה לפי ההסכם עימה לידי החברה החדשה. מסמך זה נחתם בעקבות ההסכמה שהושגה בנושא זה בין התובעים לנתבעים 1-3.

45. עוד הובהר בעדותו של מאור כי קבלן הביצוע של הפרויקט תהיה החברה החדשה וכי ברגע שיושגו חתימותיהם של כל בעלי הדירות הוא מתחייב להעביר את זכויות החברה היזמית לחברה החדשה אשר תפעל כיזמית הפרויקט (עמ' 5 ש' 21-22).

46. מאור נחמיאס, מנהל החברה היזמית, התחייב כי לאחר השלמת העברת הזכויות בפרויקט לחברה החדשה הפרויקט יבוצע תחת ליווי בנקאי ולא יצא לדרך בלא שיינתן ליווי כזה (ע' 4 ש' 44-50) וכי לשם כך עליו להעמיד לרשות הפרויקט הון עצמי בסל המוערך על ידו בכחמישה מיליון ₪.

47. מאור הסביר כי מקובל בענף התחדשות עירונית להקים חברה חדשה עבור כל פרויקט של התחדשות עירונית על מנת שעיקוב או תקלות בבצוע פרויקט מסוים לא ישליך על בצוע פרויקטים אחרים. יתרה מזו, לצורך קבלת ליווי בנקאי הבנק מחייב הקמת חברה ייעודית לפרויקט שהוא מלווה (ע' 6, ש' 38-42). עדותו של מאור היתה קוהרנטית ומשכנעת ולא מצאתי סיבה לפקפק בהסבריו מדוע הוחלט להעביר את הזכויות בפרויקט לידי החברה החדשה.

48. בעש"א (חי') 5280-07-15 פרחי נ' יונתן, התייחס כב' השופט יצחק כהן לסיכון הגלום בכל פרויקט חיזוק: "**מקובל עלי שיש סיכון מסוים שהפרויקט "ייתקע", אך סיכון שכזה קיים בכל פרויקט. המערערת טוענת לפגמים שונים בחברה היזמית, אך לעומתן, כל יתר בעלי הדירות בבית המשותף, המהווים את רוב בעלי הדירות, השלימו עם בחירתו של מר סלעית בבחירת החברה היזמית, ועם החוזה שערכה עבורם עו"ד זוהר, והרי ברור הדבר, שגם המשיבים רוצים בהצלחת הפרויקט. במשטר החיים בבית המשותף, מאבדים הצדדים מהאוטונומיה שלהם, ובמסגרת משטר זה על המיעוט לקבל את דעת הרוב בכל עניין שנועד לקדם נושא, הנוגע לכל בעלי הדירות כולם.**" (פיסקה 21, פורסם בנבו, 18.1.21). דברים אלו יפים ביחס לחברה היזמית, חרף ספקות לא בלתי מבוססות שהעלו הנתבעים ביחס ליכולתה להוציא לפועל את הפרויקט מושה התביעה. כיום, וניתן לשער כי המהלך בוצע בעקבות טענות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/37/2024

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

הנתבעים, אני סבור כי החלטת החברה היזמית, בעצה אחת עם בעלי הדירות, להעביר את האחריות לבצוע הפרויקט לחברה החדשה מטה את הכף באופן מובהק לטובת אישור הפרויקט מושא התביעה ברח' ההדס 10 ומסירה כל חשש סביר כי היזם יקלע לקשיים או כי לא יצליח להשלים את כל העבודות הדרושות במסגרת לוח הזמנים שנקבע. לא למותר לציין כי הנתבעת הסכימה, עקרונית, לחתום על הסכם לבצוע עבודות החיזוק ובלבד שתהיה חתומה עליו החברה החדשה ולא החברה היזמית (ע' 7 ש' 12-15).

49. בהקשר זה מקובל עלי הסבר היזם כי לא ניתן לבצע את העברת הזכויות מהחברה היזמית לחברה החדשה טרם תושגנה חתימות כל בעלי הדירות, לרבות הנתבעים על ההסכם מול החברה היזמית. עוד אציין כי על אף שמאור נחמיאס יחזיק ב-50% מבעלות החברה החדשה, הרי שמדובר באישיות משפטית נפרדת אשר אחד מבעליה ומנהליה הוא קלוד נחמיאס. כן אוסיף, כי לצורך יישום תמ"א 38, ביחס לבית משותף מסוים, נהוג להקים חברה ייעודית (לרוב שם החברה נושא את שם כתובת הבית) ולא הוכח כי קיים פגם בהתנהלות זו. (וראו (ת"א) 983/19 גבריאל איתן נ' אפרת בן אור, כב' המפקחת הבכירה דגנית קציר-ברין. (ניתן ביום 9.1.22 פורסם בנבו).

50. לאור כל האמור לעיל אני סבור כיום כי אין עוד רלבנטיות לחששות הנתבעים וחוסר האמון שלהם החברה היזמית נוכח הסכמת התובעים והחברה היזמית על העברת זכויותיה לחברה החדשה והתניית בצוע הפרויקט בלוי בנקאי שיינתן לחברה החדשה.

תשלום פיצוי לנתבעת עבור הפסד דמי שכירות

51. על אף שהנתבעת 4 זנחה בסיכומיה טענתה לקבלת פיצוי בגין הפסד דמי השכירות שהיא מקבל כיום מהשכרת דירתה, מצאתי לנכון להתייחס בקצרה לטענתה זו.

52. לא הוכח לפני כי לא ניתן יהיה להתגורר בדירה שבבעלות הנתבעת כלל בעת ביצוע העבודות. במרבית הפרויקטים לחיזוק בית קיים מכח תמ"א 38, בעלי הדירות או מי מטעמם מתגוררים בבית בעת ביצוע העבודות. אמנם, יש להניח כי ביצוע עבודות בתוך הדירה וברכוש המשותף עלול להשפיע, ולו באופן זמני, על איכות המגורים בדירה (ובבית בכלל). עם זאת, מדובר בבעיה שהיא אינהרנטית לפרויקטים של תמ"א 38 מסוג עיבוי וחיזוק.

53. אדגיש כי באשר לפגיעה הנטענת בשכר הדירה – הנתבעת לא טרחה להציג בפני את הסכם השכירות ביחס לדירתה. יתירה מכך, המחוקק נתן דעתו לעניין, ולאחר ששקל מהו האיזון הנכון בין מתן מדור חלופי לבעלי הדירות לבין אי פגיעה בכדאיות העסקה ע"י חיוב היזם במדור חלופי, בפרויקטים כגון דא מצא לקבוע בסעיף 5(ב1) לחוק החיזוק מתי חייב יזם ליתן מגורים חלופיים לבעל דירה בבית. לא נטען, וממילא לא הוכח, כי הנתבעת נמנית על האוכלוסייה הרלבנטית ועומדת בתנאים הרלבנטיים, כהגדרתם בסעיף, ועל כן לא מצאתי כי היא זכאית לתשלום שכר דירה לתקופה הרלוונטית.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/37/2024

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

54. מכל מקום, הפגיעה בדירת הנתבעת במהלך ביצוע העבודות, ככל שתהא, אינה ייחודית לנתבעת דווקא, ולכן ומשהסכימו כל בעלי הדירות לביצוע הפרויקט בתנאי ההסכם לא זכאים הנתבעים לפיצוי אחר מזה שנקבע בו, אשר אינו כולל פיצוי בשל הפסד בדמי שכירות.

סיכום

55. התביעה מתקבלת. אני מאשר את ביצוע העבודות ברכוש המשותף מכח תמ"א 38 בבית המשותף ברח' הדס 10, הרשום כגוש 2088 חלקה 9 בפנקס הבתים המשותפים, בהתאם להחלטת המוסד התכנוני ובכפוף למילוי מלוא תנאי היתר הבניה בגין הפרויקט, ובכפוף לתנאים אלו:

- א. ההסכם עליו נדרשים הנתבעים 4-5 לחתום יכלול את השיפורים והשינויים שהוכנסו בו ואשר עוגנו בהסכמים בין התובעים לנתבעים 1-3 שקיבלו תוקף של פסק דין.
- ב. תוך 30 יום לאחר חתימת הנתבעים על ההסכם המתוקן, תבוצע ותושלם המחאת זכויות החברה היזמית מכח הסכם זה לידי חברת מ. נחמיאס התחדשות עירונית בע"מ, ח.פ. 516810215.
- ג. מ. נחמיאס התחדשות עירונית בע"מ תפעל בהקדם האפשרי לקבלת אישור בדבר ליווי בנקאי עבור הפרויקט. הפרויקט לא יבוצע על ידה, בלא ליווי בנקאי.
- ד. בכפוף לאמור לעיל, ככל שמי מהנתבעים 4-5 לא יחתום על ההסכם בתוך 7 ימים מיום קבלת פסק דין זה, אני ממנה בזאת את עו"ד יפעת בן אבי בראון מ.ר. 49953 להתקשר ולחתום בשמם על כל המסמכים הדרושים לצורך ביצוע עבודות החיזוק והקשור בהם, לרבות, על ההסכם עם היזם ו/או החברה החדשה; על ייפוי כוח; על הסכמים עם רוכשי הדירות החדשות, על הבקשות והמסמכים הנדרשים לשם רישום/תיקון/ביטול צו רישום הבית המשותף לצורך מימוש תכנית החיזוק; על הבקשות והמסמכים הנדרשים לשם רישום הערות אזהרה לטובת היזם ולטובת רוכשי הדירות החדשות; לרשום משכנתאות ו/או שיעבוד לטובת בנק או מוסד פיננסי ברכוש המשותף (לרבות ביחידה רישומית חדשה שתוצא ממנו לצורך הנ"ל); על הבקשות והמסמכים הנדרשים לשם תיקון צו רישום הבית המשותף לצורך רישום הדירות החדשות לאחר השלמת עבודות החיזוק והקמת הבית מחדש; על הבקשות ושטרי המכר להעברת הבעלות על שם הרוכשים; על בקשות ומסמכים הדרושים על ידי העירייה, מוסדות התכנון ועל הטפסים והמסמכים הדרושים ע"י רשות המיסים.

הוצאות ההליך



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/37/2024

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

56. בתיק זה התנהל קדם משפט, הוגשו תצהירי עדות ראשית והתקיים דיון הוכחות בסופו נשמעו סיכומים בעל פה. הנתבעים לא חזרו בהם מעיקר טענותיהם בשום שלב ודבר לא הפיס את דעתם. ניסיון ממושך בתום שמיעת הסיכומים לגבש מתווה הכולל חתימה של הנתבעים על ההסכם המתוקן נכשל בשל התעקשות שלא מן העניין. משנדחו טענות ההגנה לאחר דיון ופסק דין מנומק ראוי לפסוק לחובת הנתבעים את הוצאות ההליך.

57. בענייננו, התובעים לא הגישו אסמכתאות לעניין הוצאותיהם, לפיכך מצאתי להנחות את עצמי עפ"י התעריף המינימלי המומלץ של לשכת עו"ד.

58. הנתבעת 4 והנתבע 5 ישלמו לידי התובעים, כל אחד בנפרד, הוצאות ההליך הכוללות אגרה ושכ"ט עו"ד, בסך של 3,500 ₪. סכום זה ישולם בתוך 30 יום, שאם לא כן, יישא סכום זה הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום שנקבע לתשלום ועד מועד התשלום המלא בפועל.

ניתן ביום 15 אוקטובר 2024, י"ג תשרי י"ד כסלו תשפ"ה, בהעדר.

אלעד אזר
מפקח על רישום מקרקעין