



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/362/2024

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
ברק ליפשיץ

התובעים:	1	רוטקובסקי דליה
	2	זליג ורדה
	3	זיו בסנג'י
	4	לילך שמעוני
	5	נטע שקד
	6	סידל ענת
	7	ויצמן שרון
	8	ויצמן אורנית

באמצעות ב"כ: עו"ד יניב יובל
הדגל העברי 16, ראשון לציון
טל': 050-7583653

נגד

הנתבעת: הרפז רחל

באמצעות ב"כ: עו"ד מנשה גל
מרמורק 10, תל אביב - יפו
טל': 03-6216000 פקס: 03-6216001

פסק דין

לפניי תביעה לפי סעיף 5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: "**חוק החיזוק**") לאישור ביצוע עבודות ברכוש המשותף, בבית המשותף שכתובתו רחוב עולי הגרדום 61, ראשון לציון, ואשר ידוע כגוש 3926 חלקה 513 (להלן: "**הבית המשותף**"). התובעים הם בעלי הזכויות בשבע מתוך שמונה דירות בבית המשותף, שצמודים להן כ-85.6% מהרכוש המשותף. הנתבעת היא בעלת הזכויות בתת חלקה 1 בבית המשותף, שלדירתה צמודים כ-14.4% מהרכוש המשותף. הנתבעת מתנגדת לביצוע העבודות. לאחר שעיינתי בראיות הצדדים ובטענותיהם, ולאחר שעיינתי בכלל החומר שמונח בפניי, הגעתי למסקנה כי דין התביעה להתקבל במלואה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/362/2024

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

א. רקע עובדתי רלוונטי

1. בשנת 2015 התקשרו התובעים עם חברה יזמית בהסכם לביצוע עבודות ברכוש המשותף לטובת חיזוק הבית המשותף מפני רעידות אדמה, בהתאם להוראות תמ"א 38/1. במסגרת ההסכם עם היזם נקבע שבעלי הדירות יקבלו, בין היתר, תמורות בדמות ממ"ד, מרפסת וכן מעלית חדשה, בעוד שהיזם יקבל לידיו דירות חדשות שתיבנינה על גג הבית המשותף, וכן רכוש משותף שיוצמד לאותן דירות לטובת חניה.

2. מסיבות שונות, שנדמה שבעיקרן אינן תלויות בחברה היזמית, קידום הפרויקט התעכב זמן רב. בסופו של יום התקבל היתר בניה, במסגרתו נקבע, לענייננו, כדלקמן: מתחת לדירתה של הנתבעת ייבנו חדרי שירות לטובת מערכות הבית המשותף, דוגמת חדרי אשפה, חדר גז ואף מחסנים שיוצמדו לדירות. כמו כן, חנייתה המוצמדת של הנתבעת תועבר למיקום אחר.

3. לבסוף, נקבע בהיתר הבנייה שרצועת הקרקע שבגבול המערבי של הבית המשותף תשמש ל"כניסה ויציאה מחניה משותפת עם בנין 63" (להלן: "**שביל הגישה**"). כלומר, בהיתר נקבע שחלק מהרכוש המשותף של הבית המשותף ישמש גם את בעלי הדירות שבבית המשותף השכן, שברחוב עולי הגרדום 63 ראשון לציון (להלן: "**הבית השכן**"). יובהר שבעלי הדירות בבית השכן לא יורשו להשתמש ברכוש המשותף של הבית המשותף לחניה, אולם הם יורשו להשתמש בשביל הגישה לטובת מעבר לחניה שבשטח הבית השכן.

4. הנתבעת סירבה לחתום על הסכם התמ"א, ומכיוון שכך הגישו נגדה התובעים את התביעה שלפניי, ובה ביקשו סעד בדמות אישור עבודות ביצוע הפרויקט. הנתבעת הגישה כתב הגנה ובו ביקשה לדחות את התביעה.

5. בתיק התקיימו שלושה דיונים: ביום 6.1.2025 התקיים דיון קדם משפט ראשון, שבעקבותיו תוקן כתב התביעה ואף הוגש כתב הגנה מתוקן; ביום 4.6.2025, לאחר שהליך גישור אליו פנו הצדדים לא צלח, התקיים דיון קדם משפט שני; ביום 7.9.2025 התקיים דיון הוכחות שבסיומו סיכמו הצדדים את טענותיהם.

6. אציין כי במהלך הדיונים הציעה החברה היזמית – שאינה צד להליך אולם נציגיה נכחו בכל הדיונים – לנתבעת הצעה מרחיקת לכת לטובת סיום ההליך בדרכי פשרה, הצעה שאף מצאה את ביטוייה בפרוטוקול הדיון מיום 7.9.2025 (ראו: עמ' 11 שורות 25-31 לפרוטוקול הדיון מאותו היום (להלן: "**פרוטוקול הדיון**")). אף אני הבעתי דעתי בפני הנתבעת לכך שעל פניו מדובר בהצעה נדיבה מאוד שכדאי לה לשקול ברצינות, ובהתאם לכך הוסכם בסוף דיון ההוכחות שתינתן שהות לנתבעת להודיע האם היא מסכימה להצעת הפשרה.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/362/2024

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

7. ביום 28.9.2025 הודיעו התובעים שעל-אף שחלף הזמן שניתן לה להשיב להצעת הפשרה, הנתבעת לא הודיעה שהיא קיבלה את ההצעה. בהתאם לכך ביקשו התובעים שיינתן פסק דין.

ב. הסוגיות שבמחלוקת

8. אין מחלוקת, ואף הוכח מהמסמכים שהועמדו בפניי, שהתובעים עומדים בתנאי הסעיף שנקבעו בסעיף 5 לחוק החיזוק להגשת תביעה. בהינתן האמור, לא אתייחס לקיומם של תנאים אלה.

9. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשלושה רכיבים:

- **התכנון המוצע, שמתכנן בנייה של תשתיות משותפות בצמוד מתחת לדירת הנתבעת.** הצדדים חלוקים בשאלה האם התכנון האמור יגרום לנתבעת פגיעה באופן שמרע את מצבה לעומת שאר בעלי הדירות, שלא יהיו "שכנים" של תשתית משותפת.

- **ביטול זכותה של הנתבעת בחניה שצמודה לדירתה, והענקת חניה אחרת במקומה.** בעניין זה הצדדים חלוקים ביחס לשתי סוגיות: (1) האם למפקח על רישום מקרקעין סמכות לאשר תכנית ששוללת זכויות קנייניות ברכוש משותף שצמוד לדירה ספציפית; וכן (2) האם החניה החלופית שתוענק לנתבעת נחותה לעומת החניה הקיימת, באופן שפוגע בה ביחס לשאר בעלי הדירות שנשארים עם חנייתם המקורית.

- **הפרויקט יעניק לדיירים בבית השכן זכויות ברכוש המשותף שבחלק המערבי של הבית המשותף.** הצדדים חלוקים בשאלה האם המפקח על רישום מקרקעין מוסמך לאשר ביצוע עבודות, ואגב כך לאשר הענקת זכויות ברכוש המשותף, ובפרט זכויות מסוג זיקת הנאה, למי שאינם בעלי דירות בבית המשותף. כמו-כן, לנתבעת טענה לפיה הענקת הזכויות תגרום לה לפגיעה מהותית.

10. ניתן לחלק את הסוגיות שבמחלוקת לשתי קטגוריות: (1) מחלוקת משפטית בדבר סמכותו של המפקח על רישום מקרקעין לאשר שלילת זכויות בחניה צמודה, ובדבר סמכותו של המפקח לאשר הענקת זכויות ברכוש המשותף למי שאינם בעלי זכויות בבית המשותף; וכן (2) מחלוקת עובדתית בדבר הפגיעה שתיגרם לנתבעת ממימוש הפרויקט.

11. אקדים ואומר שמצאתי להעדיף את עמדת התובעים בכל אחת מהסוגיות שבמחלוקת.

12. דרך הילוכי תהא כדלקמן: תחילה אדון בטענותיה הקנייניות של הנתבעת, לפיהן למפקח על רישום מקרקעין אין סמכות לאשר את ההיבטים קנייניים אותם מבקשים התובעים לאשר;



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/362/2024

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

לאחר מכן אדון בטענותיה של הנתבעת, לפיהן אישור ביצוע העבודות יגרום לה לפגיעה, באופן שמצדיק את דחיית התביעה או קבלתה בכפוף לקביעת תנאים.

ג. המסגרת הנורמטיבית – סמכותו של המפקח על רישום מקרקעין לאשר היבטים קנייניים אגב ביצוע עבודות לחיזוק הבית המשותף

13. בפי הנתבעת שתי טענות קנייניות: (1) המפקח על רישום מקרקעין אינו מוסמך לאשר ביטול זכויות בחניה צמודה; וכן (2) המפקח על רישום מקרקעין אינו מוסמך לאשר הענקת זכויות ברכוש המשותף, ובפרט זיקת הנאה, למי שאינם בעלי דירה בבית המשותף.

14. כפי שיפורט להלן, הסמכות שהוקנתה למפקח על רישום מקרקעין בחוק החיזוק היא סמכות נרחבת. סמכות זו כוללת לא רק את אישור ביצוע עבודות חיזוק במובן הטכני, אלא גם את ההיבטים הקנייניים בעסקה שאותה מבקשים לעשות בעלי הדירות עם צד שלישי, לשם ביצוע חיזוק הבית המשותף. היבטים קנייניים אלו יכולים גם לגרום לפגיעה משמעותית בקניין בעלי הדירות, לרבות בדרך של הסכמה כפויה על הריסת דירתו של בעל דירה.

15. השאלה האם למפקח סמכות לאשר היבט קנייני בהסכם, כמו גם כל היבט אחר, כפופה לשאלה האם אלמלא היבט זה יהיה ניתן להביא לחיזוקו של הבית המשותף. מדובר מבחן מהותי – יש לבחון האם ללא חלק זה בהסכם יימצא מי שיהיה נכון לבצע את חיזוק הבית המשותף. ניתן להגדיר מבחן זה גם על דרך השלילה: האם קבלת ההתנגדות תביא לכך שהבית המשותף לא יחוזק.

16. ככל שלא יוכח שניתן לבצע את חיזוק הבית המשותף גם ללא ההיבט שאליו מתנגד בעל הדירה, הרי שיחולו הוראות חוק החיזוק, והמפקח על רישום מקרקעין יהיה מוסמך לאשר את ביצוע העבודות, בהתאם להוראות חוק החיזוק, ובפרט לרוב הדרוש בו. ככל שייקבע שניתן לקדם את חיזוק הבית המשותף גם ללא אותו היבט, יחולו ביחס לאותו היבט בהסכם הוראות הדין הכללי, לרבות הרוב הנדרש.

17. אלו הדברים בתמצית, ועתה בפירוט.

ג(1) תכלית חוק החיזוק, לענייננו – הקלה ברוב הדרוש לשם ביצוע עבודות בבית המשותף, לרבות החלטות קנייניות ברכוש המשותף, בזכויות בנייה משותפות ובדירות

18. היתרונות הגלומים בחוק החיזוק בכלל, ובסעיף 5 לחוק החיזוק בפרט, נדונו בפסיקה בהרחבה בהזדמנויות שונות, ואיני רואה צורך לחזור על הדברים. אסתפק בלומר שחוק החיזוק הוא חקיקה משלימה לתמ"א 38, במטרה לאפשר את יישומה, באמצעות הקלה משמעותית של הרוב



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/362/2024

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

הדרוש לשם ביצוע עבודה ברכוש המשותף. זאת, מתוך הבנה של המחוקק שישנו הכרח לקדם חיזוק בתים ישנים מפני רעידות אדמה ואף מפני מתקפות טילים (ראו, בין היתר: רע"א 1002/14 שומרוני נ' קופמן, פסקאות 29-11 (9.7.2014) (להלן: "עניין שומרוני"); ע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם, פסקה 44 לפסק דינו של כב' השופט א' שהם (30.10.2016); ע"א 3700/15 רוט נ' עגנון, פסקה 17 לפסק דינו של כבוד השופט י' דנציגר (27.6.2016) (להלן: "עניין רוט")).

19. במרבית המקרים בהם מבוצעות עבודות חיזוק בבית המשותף בעלי הדירות התקשרו עם צד שלישי בהסכם לפיו הצד השלישי יקבל את זכויות הבנייה העודפות שתאפשר תוכנית החיזוק, ובתמורה הוא יבצע את חיזוק הבית המשותף. כלומר, בעלי הדירות למעשה סוחרים בזכויות הבנייה הנוספות, ובכך ממנים את חיזוק הבית המשותף.

20. זו למעשה העסקה המקובלת בין יזם לבעלי דירות. בלב העסקה נמצאת הסכמה לפיה היזם ידאג לחיזוק הבית המשותף, ובתמורה יקבל את זכויות הבנייה הנוספות או חלק מהן. מובן שכל עסקה משתנה בהתאם למאפייניה הייחודיים. כך, לעתים הקבלן יציע תמורה נוספת על החיזוק, דוגמת חידוש הרכוש המשותף, ולעתים יקבל תמורה פחותה ממלוא זכויות הבנייה, אולם ההסכמה לחיזוק תמורת זכויות בנייה היא שעומדת בליבת ההסכמה.

21. מובן שעל-מנת לחזק את הבית המשותף אין צורך בבניית דירות נוספות. כלומר, בניית הדירות הנוספות אינה נדרשת לשם החיזוק עצמו. הצורך בהוספת דירות היא על-מנת לסייע לבעלי הדירות לממן את החיזוק, או לתמרץ אותם לעשות כן. כך, בעלי דירות שאין להם כסף לבצע את החיזוק בעצמם יוכלו לסחור בזכויות הבנייה הנוספות, ובאמצעותן לממן את החיזוק.

ג(2) סמכות המפקח על רישום מקרקעין מתפרשת גם להיבטים קנייניים של העסקה אותה מבקשים לעשות בעלי הדירות עם צד שלישי, לשם ביצוע חיזוק הבית המשותף

22. המחוקק, שהיה מעוניין בקידום חיזוק בתים משותפים, היה ער לכך שעל מנת לקדם את חיזוק הבית המשותף נדרשת, בדרך כלל, עסקה עם צד שלישי, במסגרתה ימכרו בעלי הדירות את זכויות הבנייה שבבעלותם לצד השלישי. בהתאם לכך, נקבעו בחוק החיזוק הוראות שנוגעות להיבטים הקנייניים של העסקה עם אותו צד שלישי. כך, סעיף 5(ב) לחוק החיזוק קובע כדלקמן:

"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,



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/362/2024

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

להתקשר בשם כל בעלי הדירות בבית המשותף לשם בניית הדירה החדשה ולהעברת זכויות בה לאחר מכן".

23. כלומר, בנוסף לסמכות המפקח לאשר את ביצוע העבודות, במובן הטכני, הוענקה לו סמכות לאשר גם את ההיבטים הקנייניים שנועדו לאפשר את מימוש העבודות, ושבבעליהם, בפועל, חיזוק הבית המשותף לא יצא לפועל.

יפים לעניין זה דבריו של כב' השופט (כתוארו אז) נ' סולברג בעניין רוט:

"הוראת סעיף 5(ב) לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: חוק החיזוק) מלמדנו באופן מפורש על סמכותו של המפקח לדון גם בזכויות קנייניות. בגדרן באה גם הסמכות לקבוע כי הדירות שתיבנה במסגרת חוק החיזוק לא תהיינה בבעלותם של המערערים; וגם הסמכות להורות על העברת הזכויות בדירה חדשה."

כן יפים דבריה של כב' השופטת ע' ברון, גם הם בעניין רוט:

"עמדת המערערים, שלפיה למפקח הסמכות לדון רק בהיבטים הנוגעים לביצוע של העבודות ולא לזכויות הקנייניות בדירות שייבנו, למעשה מרוקנת את חוק החיזוק מתוכן. כפועל יוצא מן התמריץ שביסודה של תמ"א 38, לא אחת מהוות זכויות הבנייה הנוספות, כולן או מקצתן, את התמורה שמשלמים בעלי הזכויות בגין ביצוע עבודות החיזוק – והא בהא תליא. הגבלת סמכותו של המפקח לדון רק בביצוע של העבודות, ולא בזכויות בדירות שייבנו, חותרת אפוא תחת תכליתו של חוק החיזוק – שכאמור נועד לקדם עסקאות מסוג זה" (ההדגשה הוספה – ב.ל.).

24. במקרים רבים, על-מנת לממש את העסקה לא די בהקניית זכויות הבנייה, אלא יש צורך בעריכת שינויים במערך הזכויות ברכוש המשותף. כך, ובפרט, כמעט תמיד ישנו צורך בהקצאת חניות לדירות שתיבנה. ויובהר, לא מדובר בתנאי הכרחי, שכן ייתכן שישנם מקרים בהם ישתלם לזום לקבל לידיו דירות בבית החדש גם ללא חניות. עם זאת, במקרים רבים הזום ידרוש קבלת חניה לדירות החדשות, כתנאי לכריתת ההסכם. במילים אחרות: במקרים מסוימים, בהיעדר הסכמה של בעלי הדירות לויתור על הרכוש המשותף שבבעלותם לטובת חניות לדירות החדשות, לא תתאפשר עסקה שבמסגרתה יחזוק הבית המשותף.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/362/2024

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

25. כידוע, סעיף 62(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**") קובע שהצמדה של חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה מסוימת דורש הסכמה של מאה אחוז מבעלי הדירות. ככל שתישמר הדרישה לרוב מוחלט, בעלי דירות המיעוט יוכלו בפועל לאכוף את רצונם, שכן הם ימנעו את הצמדת החניה לדירות החדשות ובכך יסכלו את העסקה. המחוקק, שהיה ער לאפשרות זו, מנע אותה, בכך שקבע שלמפקח סמכות לאשר גם הפקעת חלקים מהרכוש המשותף לטובת הצמדתם לדירות שתיבנינה. וכך קבע סעיף 5(א) לחוק החיזוק בעניין זה:

"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" (ההדגשה הוספה – ב.ל.).

26. למקרא סעיף 5(א) ברור שההתייחסות ל"ביצוע עבודה" בסעיף זה אינה נוגעת רק להיבטים טכניים של ביצוע עבודה, אלא גם להיבטים קנייניים, שנובעים מההסכם שכרתו בעלי הדירות עם היזם, ובהם, בין היתר, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם לטובת חניה לדירות שתיבנינה.

27. יודגש כי המפקח מוסמך לאשר היבטים קנייניים "**לרבות**" הצמדת חניה לדירות החדשות. כלומר, בסמכותו לאשר אף היבטים קנייניים נוספים, ככל שהם נדרשים לשם ביצוע העבודות. כלומר, שבלעדיהן חיזוק הבית המשותף לא יצא לפועל.

28. רוצה לומר: סמכותו של המפקח על רישום מקרקעין אינה מצומצמת לאישור ההיבטים הטכניים של ביצוע העבודות. המחוקק הסמיך את המפקח לדון גם בהיבטים הקנייניים של עסקאות אותן עושים בעלי דירות עם יזמים, והמפקח מוסמך לאשר הסכמות שיש בהן כדי לפגוע בקניינים של בעלי הדירות, בכפוף להתקיימות התנאים שנקבעו בחוק החיזוק.

29. בהקשר זה אזכיר שסעיף 5א לחוק החיזוק עוסק בהריסה מוחלטת של בית משותף ובנייתו מחדש, והמפקח מוסמך לאשר זאת גם נגד דעתם של חלק מבעלי הדירות. במקרה זה הפגיעה הקניינית היא משמעותית ביותר, שכן המפקח מוסמך לאשר את הריסת דירת מגוריו של אדם, בניגוד להסכמתו, ואף לקבוע מה יקבל בתמורה להריסת דירתו, גם אם הוא מתנגד לתמורה



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/362/2024

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

המוצעת. על-אף זאת, המחוקק ראה לנכון לאפשר את הפגיעה הקניינית המשמעותית, לאור החשיבות בחיזוק בתיים משותפים.

ג(3) המבחן המהותי: האם קבלת ההתנגדות תמנע את ביצוע חיזוק הבית המשותף?

30. העובדה שהמפקח מוסמך לאשר גם היבטים קנייניים של עסקה עם צד שלישי, נגד רצונם של מיעוט בעלי הדירות, אין בו כדי לקבוע שסמכותו של המפקח אינה מוגבלת. סמכותו של המפקח מכוח חוק החיזוק, מוגבלת להסכמות שמתקבלות **במסגרת חוק החיזוק**, כלומר הסכמות שהתקבלו, לענייננו, בהסכם שמטרתו חיזוק הבית המשותף.

31. נושא גבולות סמכותו של המפקח נדון על-ידי כב' השופטת ל. ביבי בעש"א 7187-10-19 **ילין נ' גורן** (27.4.2020) (להלן: "**עניין ילין**"). בפסק הדין נדון, לענייננו, בקשה לאישור הסכם תמ"א, במסגרתו התחייב היזם לבנות חניון רבובטי תת קרקעי, תחת הבית המשותף נשוא ההליך והבית המשותף השכן לו, שישתתף את בעלי הדירות בשני הבתים המשותפים. כן הוסכם באותו הסכם שזיקות הנאה תירשמנה לטובת שני הבתים המשותפים, לפי ההקשר והצורך, על-מנת להבטיח את זכותם של בעלי הדירות בשני הבתים המשותפים בחניון המשותף.

32. **בפסק הדין נקבע, באופן עקרוני, שלמפקח על רישום מקרקעין סמכות להקנות זיקות הנאה לצדדים שלישיים, במסגרת אישור ביצוע עבודות לפי סעיף 5 לחוק החיזוק** (ראו: עניין ילין, פסקה 44). אציין שמדובר בקביעה מתבקשת, שעה שחוק החיזוק קובע שלמפקח על רישום מקרקעין סמכות להורות על ביצוע עסקאות **בזכות הבעלות** של בעלי הדירות בדירותיהם וברכוש המשותף, קל וחומר אפוא שהוא מוסמך להורות על מתן זיקת הנאה ברכוש המשותף, שפגיעתה פחותה משמעותית מהפקעת זכות הבעלות.

33. עם זאת, בפסק הדין דנה כב' השופטת ביבי בשאלה העקרונית, אימתי ניתן יהיה לראות בעבודות שהוסכמו במסגרת הסכם לחיזוק הבית המשותף, כעבודות שחוסות תחת חוק החיזוק. נקבע שם, שבניית חניון רבובטי, **בנסיבותיו של אותו מקרה, אינו עולה כדי ביצוע עבודות חיזוק, אלא מהווה חלק מהתמורות שמעניק היזם לבעלי הדירות במסגרת ההסכם**. כלומר, לא מדובר בתנאי של היזם לביצוע החיזוק, אלא בתמורה לבעלי הדירות, שהעונקה להם לבקשתם. משכך, נקבע שעל בניית החניון לא חל חוק החיזוק ויש צורך בהסכמת בעלי הדירות לפי הדין הכללי, ולא לפי חוק החיזוק (ראו: עניין ילין, פסקאות 42-47).

34. במילים אחרות: הקביעה המשפטית המנחה שעולה מעניין **ילין**, היא שיש לבחון במסגרת תביעה לפי חוק החיזוק האם האלמנט בהסכם שבעל דירה מתנגד אליו, נדרש **לשם חיזוק המבנה**. מדובר בשאלה **מהותית ולא טכנית**. כלומר, השאלה אינה האם מדובר באלמנט שנדרש



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/362/2024

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

טכנית לשם חיזוק הבית המשותף, אלא יהיה ניתן להוציא לפועל את חיזוק הבית המשותף במידה ותתקבל ההתנגדות לאותו חלק בהסכם.

35. כך, לדוגמה, הצמדת חניות לדירות החדשות אינה נדרשת לחיזוק הבית המשותף מהבחינה הטכנית, שכן ניתן לחזק את הבית המשותף גם ללא הצמדת החניות, אולם לעתים היא נדרשת מהבחינה המהותית, במידה שאלמלא הצמדת החניות לא יימצא יזם שיסכים להתקשר בהסכם לביצוע חיזוק הבית המשותף.

36. העובדה שמדובר בקביעה מהותית ולא טכנית מתבקשת מלשונו של חוק החיזוק עצמו. כאמור, סעיף 5(ב) לחוק החיזוק מקנה למפקח על רישום מקרקעין סמכות ליתן הוראות בדבר מכירת הזכויות בדירה שתתווסף לצד שלישי, וליתן הוראות בדבר הצמדת רכוש משותף לטובת הדירות שתיבנינה. בשני המקרים מדובר בהיבטים שאינם נוגעים לביצוע ההסכם במובן הטכני, אלא במובן המהותי. כלומר: אלמלא אותן הסכמות קנייניות לא יימצא מי שיסכים לבצע את חיזוק הבית המשותף, והבית המשותף ייוותר לא מחוזק.

37. דוגמה נוספת לשימוש במבחן המהותי נמצא בפסק דינה של כב' השופטת ביבי עצמה בע"א (מחוזי ת"א) 13039-12-20 ניסני נ' חביב (26.4.2021) (להלן: "עניין ניסני"). בפסק הדין נדון, לענייננו, טענות שהועלו בנוגע להוספת מעלית לבית המשותף במסגרת פרויקט החיזוק. בעניין זה קבעה כב' השופטת ביבי כדלקמן:

"בנוסף, במסגרת הפרויקט מתווספת מעלית. אשר לכך, הנני מוצאת לציין, כבר בשלב זה, כי בדרך כלל תוספת המעלית אינה רק בגדר הטבה לבעלי הדירות הקיימות, אלא היא חלק אינהרנטי מהתמריצים ליזם, באשר לא ניתן להוסיף דירות בקומות נוספות, בלא להתקין מעלית" (עניין ניסני, פסקה 60; הדגשה הוספה – ב.ל.).

38. נמצא אפוא, שלשיטתה של השופטת ביבי, כאשר מדובר בתמריץ ליזם, להבדיל מתמריץ לבעלי הדירות כפי שאירע בעניין ילון, העבודות כן נכללות במסגרת חוק החיזוק. מובן שאין מניעה טכנית להוסיף דירות בקומות נוספות ללא מעלית, אלא שבנייה מעין זו תביא לכך שערכן של הדירות ירד משמעותית, ובכך ייפגע תמריץ היזם, דבר שבתורו עלול לסכן את אפשרות המימוש של הפרויקט כולו. מכיוון שכך, בנוגע לבניית מעלית במסגרת פרויקט לחיזוק בית משותף, חל, ככלל, חוק החיזוק.

39. אסכם את הדברים: כאשר ישנה התנגדות לאלמנט מסוים בהסכם לחיזוק בית משותף – בין אם מדובר בהיבט טכני של העבודות ובין אם מדובר בהיבט קנייני, ובין אם מדובר בכל היבט



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/362/2024

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

אחר – יש לבחון האם קבלת ההתנגדות תביא לכך שפרויקט החיזוק לא יצא לפועל. ככל שהתשובה לכך חיובית יחול חוק החיזוק, לרבות הוראותיו בעניין הרוב הדרוש. לעומת זאת, כאשר התשובה שלילית – דהיינו: הפרויקט יצא לפועל גם אם ההתנגדות תתקבל – יחולו הוראות הדין הכללי (השוו: (המפקח על המקרקעין חולון) 282/21 **מרקום נ' פולקר**, 103-89 (10.8.2023) (להלן: "**עניין מרקום**")).

40. ויודגש. העובדה שנושא מסוים נמצא תחת תחולת חוק החיזוק, ושלמפקח סמכות לאשרו בהתאם להוראות החוק, אין משמעותה שהמפקח בהכרח יאשר אותה. המשמעות היא שהמפקח מוסמך לאשר אותו, לאחר שמיעת כל בעלי הדירות, והפעלת שיקול דעתו, כפי שזה הותווה בחוק ובפסיקה. כך, ובין היתר, על המפקח לבחון האם התכנון המוצע גורם לפגיעה מהותית באחד מבעלי הדירות, את השוויון בתמורות, וכן כל טענה רלוונטית אחרת של בעלי הדירות המתנגדים.

41. רוצה לומר: העובדה שלמפקח סמכות לאשר את ביצוע העבודות, אין משמעה, בהכרח, שהמפקח אף יאשר את ביצוען. עם זאת, יש לבחון תחילה האם אותו אלמנט שלאישורו מתנגדים חוסה תחת חוק החיזוק, ולמפקח סמכות לאשרו.

ד. בתביעה לפי חוק החיזוק על בעלי הדירות התובעים להוכיח את התקיימות התנאים להגשת תביעה, ועל בעלי הדירות המתנגדים להוכיח את התנגדותם

42. יישום המבחן המהותי – דהיינו: השאלה האם החיזוק יצא לפועל, גם במידה וההתנגדות תתקבל – היא שאלה עובדתית, שתיבחן בהתאם לנסיבותיו של כל הסכם והסכם, ובהתאם לדיני ההוכחות הרלוונטיים. אציג אפוא בתמצית את דיני ההוכחות הרלוונטיים לתביעה לפי חוק החיזוק.

43. ככלל, נטל ההוכחה בהליך אזרחי מוטל על התובע. עם זאת, תביעה שמוגשת לפי סעיף 5 לחוק החיזוק אינה תביעה אזרחית רגילה. ההליך שמתואר בסעיף 5(א) הוא הליך של בירור, במסגרתו המפקח נדרש לאפשר לכל בעל דירה בבית המשותף לטעון את טענותיו, ולאחר מכן להכריע האם הוא מאשר את ביצוע העבודות שאישורן מבוקש.

44. בהתאם לכך, בעש"א (מחוזי ת"א) 50506-09-19 **יעל נ' באומלשפינר** (15.1.2020) נקבע כי על בעלי הדירות שתובעים בתביעה לפי חוק החיזוק מוטל הנטל להוכיח את התקיימות התנאים שקבועים בחוק החיזוק להגשת תביעתם, דוגמת התקיימותו של הרוב הדרוש. במידה והתובעים עמדו בנטל זה, על בעלי הדירות שמתנגדים לאישור ביצוע העבודות מוטל הנטל



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/362/2024

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

להוכיח את התנגדותם (ראו גם: (המפקח על המקרקעין רחובות) 517/24 מאורר נ' לוי
(18.5.2025)).

45. כלומר: במקרה בו בעל דירה מתנגד לביצוע עבודות, בתביעה שהוגשה לפי חוק החיזוק, נטל
ההוכחה להוכחת ההתנגדות – להבדיל מנטל ההוכחה לקיום התנאים להגשת התביעה –
מוטל על בעל הדירה המתנגד, על-אף שהוא הנתבע.

46. נטל ההוכחה רלוונטי, לדעתי, גם לשאלת המבחן המהותי. כלומר, על בעל הדירה שטוען שניתן
לבצע את הפרויקט גם ללא אותו היבט אליו הוא מתנגד, מוטל הנטל להוכיח שחיזוק הבית
המשותף יצא לפועל גם אם התנגדותו תתקבל.

47. ויודגש שנית. גם אם יוכח שהפרויקט לא יצא לפועל אם ההתנגדות תתקבל, עדיין יש לדון
בטענות בעל הדירה המתנגד, בכל הנוגע להשפעת הפרויקט על קניינו. עם זאת, על התביעה
יחולו הוראות חוק החיזוק.

48. בעש"א (מחוזי ת"א) 69335-06-23 ניר נ' נאור, פסקה 21 (24.1.2024) (להלן: "עניין ניר") נקבע
שכאשר בעל דירה טוען שניתן לבצע את הפרויקט באופן אחר משהוצע על-ידי התובעים, לא
די בהוכחה עקרונית שניתן לבצע את הפרויקט באופן אחר, אלא על המתנגד להוכיח שישנו
יזם שיהיה מוכן לבצע את הפרויקט באותו אופן מוצע.

49. אני סבור שיש להחיל הוראה זו גם לגבי טענה שאין להחיל את הוראות חוק החיזוק, דהיינו:
שהחיזוק יצא לפועל גם אם ההתנגדות תתקבל. על בעל דירה שטוען טענה כאמור להוכיח
שישנה אפשרות ריאלית לביצוע חיזוק הבית המשותף בפועל, גם אם התנגדותו תתקבל.

50. אציין שנימוקיה של כב' השופטת ביבי בעניין ניר, בכל הכבוד, מקובלים עליי, ואבקש להוסיף
להם רק זאת. חוק החיזוק ביקש לקדם את חיזוקם של בתים משותפים. כוונת המחוקק היא
להביא לכך שבתים משותפים יחוזקו בפועל, ולא בתיאוריה. גם לו יוכח שישנה היתכנות לביצוע
חיזוק לבית המשותף בדרך אחרת, אין בכך כל תועלת במידה שלא יימצא מי שיהיה נכון לבצע
בפועל את אותו חיזוק שהוכח שניתן לבצעו. מכיוון שכך, לא די בהוכחה שישנה אפשרות
תיאורטית לבצע את חיזוק הבית המשותף בדרך אחרת, אלא יש להוכיח שניתן יהיה להוציא
לפועל את אותו חיזוק, לרבות בכל הנוגע להיבטים העסקיים-כלכליים שנוגעים לחיזוק הבית
המשותף.

ה. יישום המבחן המהותי בענייננו



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/362/2024

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

51. כאמור, לטענת הנתבעת חוק החיזוק אינו חל – וממילא המפקח על רישום מקרקעין אינו מוסמך לקבל תביעה מכוחו – ביחס לשני היבטים בתכנון המוצע: (1) שלילת זכויותיה של הנתבעת בחנייה שצמודה לדירתה, והעברתה לחנייה אחרת; וכן (2) הענקת זכות שימוש בשביל הגישה לבעלי הדירות בבית השכן.

52. יישום המבחן המהותי עליו עמדנו לעיל, ביחס לאותם שני היבטים, מוביל למסקנה שיש לדחות את שתי טענותיה של הנתבעת.

ה(1) לא עלה בידי הנתבעת להוכיח שניתן לבצע את הפרויקט ללא שימוש בחנייה שצמודה לדירתה, ויש להניח שמדובר באילוץ תכנוני הכרחי

53. הצורך בשלילת זכותה של הנתבעת בחנייה שצמודה לדירתה נובע מהתכנון המוצע לפיו בשטח זה יוקמו חדרי שירות שימשו את כלל בעלי הדירות. היזם הצהיר שלמרות ניסיונות שנעשו, אין אפשרות למקם את חדרי השירות במקום אחר בבית המשותף (ראו: עמוד 5 שורות 33-37 לפרוטוקול הדיון), ומכיוון שכך מדובר באילוץ תכנוני נטען.

54. בהתאם למבחן המהותי עליו עמדנו לעיל, למפקח על רישום מקרקעין סמכות לאשר אלמנטים בהסכם שנובעים מאילוץ תכנוניים, גם אם הם פוגעים בקניינו של אחד מבעלי הדירות. הנתבעת לא טענה, וממילא לא הוכיחה, שניתן לבצע את חיזוק הבית המשותף, ללא הצבת חדרי השירות במקום בו תוכננו.

55. טענת הנתבעת היא, למעשה, שיש לה זכות וטו על ביצוע חיזוק הבית המשותף. זאת, שכן על-אף שאין אפשרות מעשית לבצע את חיזוק הבית ללא שלילת זכותה בחנייה שצמודה לדירתה, לטענתה לא חל חוק החיזוק, ולא ניתן להסתפק באישור ההסכם על-ידי רוב בעלי הדירות בהתאם לחוק החיזוק. כאמור, אני סבור שאין בטענה זו ממש. בהינתן שהוכח שמדובר באלמנט שנדרש לשם ביצוע חיזוק הבית המשותף, חל חוק החיזוק, והמפקח על רישום מקרקעין מוסמך לאשר את ביצוע העבודות בהינתן הרוב הדרוש.

56. בהקשר זה אזכיר שהמפקח על רישום מקרקעין מוסמך לדון בתביעה שמבקשת את הריסתו כליל של בית משותף לשם ביצוע עבודות חיזוק. בהתאם לכך נקבע שלמפקח סמכות לדון לא רק בעבודות שכוללות את הריסת הבית המשותף כולו, אלא גם את הריסת חלק מהבית המשותף (ראו: עש"א (מחוזי ת"א) 48996-10-18 **כלב נ' בן אורי** (1973) **חברה לעבודות ציבוריות ובניין בע"מ**, פסקאות 15-18 (9.12.2018)); וכן שהמפקח מוסמך לאשר ביצוע עבודות אשר כוללת הריסת חלק מדירה (ראו: עש"א (מחוזי ת"א) 66066-11-22 **בנהם נ' לנציאנו**, פסקה 37 (28.12.2022)).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/362/2024

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

57. בהסתמך על פסיקה זו נקבע על-ידי כב' המפקח א' שטיינברג ב(המפקח על המקרקעין נתניה) 109/23 שנהר נ' וילק, פסקאות 55 ו-62 (18.8.2024)) שאין מניעה לאשר ביצוע עבודות, אשר כוללות את העתקת חנייתו המוצמדת של אחד מבעלי הדירות. בכל הכבוד, קביעתו זו של כב' המפקח שטיינברג מקובלת עליי במלואה.

58. בהינתן שהמפקח מוסמך לאשר את בקשתם של רוב בעלי הדירות לבצע עבודות אשר יהרסו את דירתו של בעל דירה ויעתיקו אותה למקום אחר, ברור מאליו שהמפקח מוסמך לאשר ביצוע עבודות אשר יעתיקו את חנייתו של בעל דירה למיקום אחר.

59. ארחיב ואומר, שאיני שולל את האפשרות, שבמקרה בו יוכח שאין התכנות לבצע את חיזוק הבית המשותף ללא שלילה מוחלטת של זכותם של חלק מבעלי הדירות בחנייה שבבעלותם, יחול חוק החיזוק, ויהיה ניתן לאשר את ביצוע העבודות, בכפוף למתן פיצוי הולם. תוצאה אחרת תוביל לכך שבמקרה בו אין אפשרות לבצע חיזוק של הבית המשותף, ללא צמצום מסוים בזכויותיהם הקנייניות של בעלי הדירות, ייתכן ולא יתבצע חיזוק של הבית המשותף. דברים אלה נאמרים בבחינת למעלה מהצורך, שכן במקרה שלפניי תוענק לנתבעת חניה חלופית.

60. אציין שהנתבעת ביקשה להסתמך בעניין החנייה גם על הוראות סעיף 11 לחוק המקרקעין. אודה שטענה זו לא הובנה לי כל צרכה. בין כך ובין כך, יש ליישם את הוראות סעיף 11 לחוק המקרקעין בנוגע לבתים משותפים "בשינויים המחוייבים" (ראו: סעיף 53 לחוק המקרקעין), וכבר נקבע שהיישום בעניין זה מגביל את קניינו של אדם בדירתו לגבולות הדירה (ראו: ע"א 239/79 גלבורט נ' הממונה על המרשם, פ"ד לד(2) 807, 810-811 (1980); כן ראו: ע"א (מחוזי ת"א) 46785-06-20 צירקין נ' היס, פסקאות 14-16 (15.11.2022)).

61. לאמור אוסיף שהיישום של סעיף 11 לחוק המקרקעין, כמו של כל חוק המקרקעין, כפוף להוראותיו של חוק החיזוק, שהינו חוק ספציפי. בהינתן האמור, איני סבור שיש בסעיף 11 לחוק המקרקעין כדי להוסיף לדיון בעניין חנייתה של הנתבעת.

62. לסיכום: טענת הנתבעת לפיה המפקח על רישום מקרקעין אינו מוסמך לאשר את שלילת הזכויות בחנייתה המוצמדת, והעתקתם לחנייה אחרת – נדחית.

63. נותר אפוא לבחון האם שינוי מקום החניה פוגע פגיעה כלשהי בנתבעת, באופן שמצדיק את דחיית התביעה, ולמצער את אישורה בכפוף להעמדת פיצוי הולם. לשאלה זו אתייחס בהמשך פסק הדין.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/362/2024

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

ה(2) לא עלה בידי הנתבעת להוכיח שניתן לבצע את חיזוק הבית המשותף ללא הענקת זכות שימוש לבעלי הדירות בבית השכן בשביל הגישה, ומשכך יש להניח שמדובר באילוץ הכרחי

64. בטרם אדרש לגופם של דברים, אבקש להקדים התייחסות לשלוש טענות עובדתיות שעלו במהלך הדיון בדבר שביל הגישה.

65. ראשית, נטען על-ידי התובעים ששביל הגישה הופקע בעבר, כך שהוא אינו עוד חלק מהבית המשותף. התובעים לא עמדו על טענה זו בסיכומיהם, וממילא טענה זו גם לא הוכחה. בהינתן האמור, אתעלם מהטענה ששביל הגישה הופקע, והתייחסותי אליו תהיה תחת ההנחה שהוא בבעלות מלאה של בעלי הדירות בבית המשותף.

66. שנית, ישנה מחלוקת מסוימת האם שביל הגישה אכן מצוי כולו בתחומי הבית המשותף. התרשמותי היא ששביל הגישה אכן מצוי כולו בתחומי הבית המשותף. עם זאת, נוכח המסקנה אליה הגעתי, ושתפורט להלן, איני רואה צורך להכריע בשאלה זו.

67. לבסוף, במהלך הסיכומים הצהיר ב"כ התובעים כי הם מוכנים להתנות את קבלת התביעה בכך שלא יוענקו זכויות קנייניות לבעלי הדירות בבית השכן. בא כוח הנתבעת בסיכומיו ביקש שלא להסתמך על הצהרה זו, שכן אין לה תוקף שעה שמבחינה מהותית יוענקו זכויות לבעלי הדירות בבית השכן. כפי שיתואר להלן, היזם שהעיד מטעם התובעים הצהיר שהוא אינו יודע כיצד בסופו של יום תירשמנה זכויותיהם של בעלי הדירות בבית השכן. בהינתן האמור, אני מקבל את טענת הנתבעת, ודוחה את הצהרת התובעים בעניין זה. אצא אפוא מנקודת הנחה שיש באישור התוכנית כדי לאפשר הקניית זכות שימוש בשביל הגישה לבעלי הדירות בבית השכן, שאף יכולה לעלות כדי זיקת הנאה. זאת, מבלי לקבוע אם בסופו של יום יהיה צורך בהקניית זכות מעין זו.

68. אפנה כעת לדון בשאלה האם חוק החיזוק חל על הענקת הזכות בשביל הגישה לבעלי הדירות בבית השכן. כאמור, בעניין ילין נקבע שלמפקח על רישום מקרקעין סמכות להקנות זיקות הנאה לצדדים שלישיים, במסגרת אישור ביצוע עבודות לפי סעיף 5 לחוק החיזוק (ראו: עניין ילין, פסקה 44). כך גם קבע כב' המפקח א' שלומאי בעניין מרקום.

69. כפי שאמרתי לעיל, לטעמי מדובר בקביעה מתבקשת. חוק החיזוק קובע שהמפקח על רישום מקרקעין מוסמך לאשר העברת זכות הבעלות ברכוש המשותף, בין היתר לשם הצמדת חניה לדירות החדשות ולשם מכירת הדירות החדשות לצד שלישי. ברור מאליו שהוא מוסמך לאשר הקניית זכות ברכוש המשותף, שאינה כרוכה בביטול זכות הבעלות של בעלי הדירות, דוגמת זכות שימוש או זיקת הנאה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/362/2024

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

70. לסיכום: אין מניעה עקרונית לקבוע זיקת הנאה או זכות שימוש לבעלי הדירות בבית השכן בשביל הגישה, ויש לבחון את מקור הדרישה, בהתאם למבחן המהותי. כלומר, האם הענקת הזכויות נדרשת לשם מימוש ביצוע חיזוק הבית המשותף, או שמא ניתן לקדם את חיזוק הבית המשותף גם ללא הענקת הזכויות בשביל הגישה.

71. מעיון במקורות שבפניי עולה שאין ספק שהענקת זכות השימוש דרושה לשם מימוש חיזוק הבית המשותף. הצורך בהענקת זכות שימוש בשביל הגישה לבעלי הדירות בבית השכן אינה תמריץ של היזם ואינה תמריץ של בעלי הדירות. מדובר בדרישה של הרשות המקומית, כתנאי לאישור התכנית. יתרה מכך, היזם העיד שהזכויות בשביל הגישה תירשמנה בהתאם לדרישת הוועדה המקומית והרשות לרישום והסדר מקרקעין בבוא העת (ראו: עמוד 3 שורות 1-17 לפרוטוקול הדיון). כלומר, ליזם אין עניין שיוענקו לבעלי הדירות בבית השכן זכויות קנייניות בשביל הגישה (למעט עניינו באישור הפרויקט), והענקת הזכויות תיעשה בהתאם לדרישת הרשויות.

72. ויודגש. לבעלי הדירות בבית השכן לא מוענקת זכות חניה בבית המשותף. הזכות היחידה שמוענקת להם היא זכות שימוש בשביל הגישה, לשם הגעה לחניה שנמצאת בבית השכן. זכות זו תבוא לידי ביטוי מבחינה רישומית-קניינית, בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות, אולם בכל מקרה היא לא תעניק לבעלי הדירות בבית השכן זכות שעולה על זכות השימוש האמורה.

73. לא זו אף זו. גם אם תאמר שהדרישה נובעת מכך שהיזם הציג בפני הרשות המקומית, משיקוליו הוא, תכנית ביחס לבית המשותף ולבית השכן (על-אף שהוגשו שתי תוכניות נפרדות), כך שלא מדובר בהכרח, אלא תכנון שנובע מרצונו של היזם להשיא רווחים, **עדיין היה מוטל על הנתבעת להציג יזם, אשר יציע לחזק את הבית המשותף ללא מתן זכות שימוש בשביל הגישה לבעלי הדירות בבית השכן.**

74. כלומר, על הנתבעת היה מוטל הנטל להוכיח שניתן יהיה לחזק את הבית המשותף, גם ללא הענקת זכות שימוש או זיקת הנאה בשביל הגישה. הנתבעת לא עשתה כן, ולא נותר אלא להניח, שאין בנמצא יזם אשר יבצע את החיזוק, ללא הענקת זכות בשביל הגישה לבעלי הדירות בבית השכן.

75. נמצא אפוא, שמהחומר שמונח בפניי עולה שהאפשרות היחידה לביצוע עבודות חיזוק בבית המשותף, היא באמצעות הענקת זכות שימוש כלשהי לבעלי הדירות בבית השכן (מבלי להידרש לסוג הזכות שתקבע בהמשך על-ידי הרשויות הרלוונטיות). בהינתן האמור הדין החל הוא חוק החיזוק, והרוב הנדרש הוא בהתאם להוראות חוק זה, אשר התובעים עומדים בו.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/362/2024

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

76. לסיכום: יש לדחות את טענות הנתבעת בכל הנוגע לסמכות המפקח לאשר את ביצוע העבודות, בשל ההוראות הקנייניות שכלולות בהסכם ושעולות ממנו. גם בעניין זה יש לבחון האם יש ממש בטענת הנתבעת לפיה הענקת זכות השימוש בשביל הגישה לבעלי הדירות בבית השכן גורם לה לפגיעה ממשית, שמצדיקה את דחיית התביעה או אישורה בתנאים.

77. אפנה כעת לבחון האם יש ממש בטענת הנתבעת לפגיעה מהותית או אי שוויון בתמורות.

ו. לא עלה בידי הנתבעת להוכיח פגיעה מהותית או אי שוויון בתמורות

78. הנתבעת מתנגדת להענקת זכויות בשביל הגישה לבעלי הדירות בבית השכן, בטענה שהדבר יגרום לה לפגיעה משמעותית.

79. כמו כן, לטענת הנתבעת התכנון המוצע מרע את מצבה למול שאר בעלי הדירות ביחס לשני רכיבים: (1) הקמת חדרי שירות מתחת לדירתה, באופן שיגרום לה למטרדים ויפגע בערך דירתה המתוכננת (ביחס לשווי דירתם המתוכננת של שאר בעלי הדירות); וכן (2) העברת חנייתה למיקום חלופי.

80. בנוגע לשתי טענות אחרונות אלה, טענתה של הנתבעת היא, למעשה, שישנו אי שוויון בתמורות מבחינה כלכלית. כלומר, הנתבעת אינה חולקת על כך שהיא תקבל תמורות זהות לשאר בעלי הדירות, אולם לטענתה מאפייניה הייחודיים של הדירה שבבעלותה גורמים לכך שהתמורה (הזהה) שתקבל, נחותה לעומת התמורות שיקבלו שאר בעלי הדירות.

81. בשל עיוות נטען זה, כמו גם טענתה לפגיעה מהותית שתגרם לה בגין הענקת הזכויות בשביל הגישה לבעלי הדירות בבית השכן, מבקשת הנתבעת לדחות את התביעה, ולמצער להתנות את אישור ביצוע העבודות בתיקון העיוות.

82. דין טענותיה של הנתבעת להידחות, וזאת בשל אי עמידה בנטל הנדרש להוכחת טענותיה.

ו(1) הנתבעת לא הציגה טעם בר תוקף להתנגדותה להענקת זכויות בשביל הגישה לבעלי הדירות בבית השכן, וממילא לא הוכיחה שתגרם לה פגיעה מהותית

83. במהלך הדיונים הביעה הנתבעת התנגדות נחרצת לכך שתיתנה זכויות בשביל הגישה לבעלי הדירות בבית השכן. עם זאת, כשנשאלה מדוע היא מתנגדת לכך היא כשלה מליתן טעם בר תוקף. כך, במהלך חקירתה הנגדית נשאלה הנתבעת ביחס לשביל "למה הוא כל כך חשוב לך"? (ראו: עמוד 9 שורה 48 לפרוטוקול הדיון). בתגובה השיבה הנתבעת: "השביל – אני נהנית ממנו,



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/362/2024

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

מהאוויר, מהריח, מהשקט" (ראו: עמוד 10 שורות 1-2 לפרוטוקול הדיון). אציין שגם כשאני שאלתי את הנתבעת, במהלך דיונים קודמים, מה מפריע לה, באופן קונקרטי, בהעמדת השביל לשימוש בעלי הדירות בבית השכן, נמנעה הנתבעת מלהציג טיעונים ברי תוקף להתנגדותה.

84. בהיעדר הצגת טעם לפגיעה, אין לי אלא לדחות את טענתה של הנתבעת שהענקת זכות שימוש בשביל הגישה לבעלי הדירות בבית השכן תגרום לה לפגיעה כלשהי, כל שכן פגיעה מהותית שתצדיק את דחיית התביעה או קבלתה בכפוף לתנאים, כשלא הוכח שישנה אפשרות לביצוע הפרויקט ללא הענקת זכויות לבעלי הדירות בבית השכן.

85. משנדחו כלל טענותיה של הנתבעת בנוגע להענקת זכות שימוש בשביל הגישה לבעלי הדירות בבית השכן, אני מורה על אישור חלק זה בפרויקט. ככל שיידרש לכך, היזם יהיה רשאי לרשום לטובת בעלי הדירות בבית השכן זכות שימוש בשביל הגישה, לרבות רישום זיקת הנאה או כל רישום אחר שיידרש לכך. הרישום יהיה בהתאם לאופן שיידרש על-ידי הרשות הרלוונטית.

86. יובהר שהזכות שתינתן לבעלי הדירות בבית השכן תהיה לטובת מעבר בשביל הגישה בלבד. לא תוענק לבעלי הדירות בבית השכן כל זכות ברכוש המשותף בכלל ובשביל הגישה בפרט, שחורגת מהאמור, לרבות זכות לחניה בתחום הבית המשותף.

ו(2) הנתבעת לא הוכיחה שמיקום חדרי השירות מתחת לדירתה פוגע בערך דירתה ביחס לשאר הדירות, ולמצער לא הוכח היקף הפגיעה

87. הנתבעת הגישה חוות דעת שמאית לפיה מיקום חדרי השירות מתחת לדירתה יגרום לירידת ערך של כ-6% משווי הדירה המתוכננת, כך שבמידה ולא יוצבו חדרי שירות מתחת לדירתה, דירתה תהיה שווה כ-180,000 ש"ח יותר. נטען שירידת ערך זו תיגרם רק לנתבעת, שהיא היחידה שדירתה צמודה לחדרי השירות.

88. ויודגש. הנתבעת אינה חולקת על כך שדירתה תהיה שווה יותר לאחר ביצוע הפרויקט. הנתבעת גם אינה חולקת על כך שמבחינה כמותית-מהותית התמורה אותה היא תקבל מביצוע הפרויקט זהה לתמורה שיקבלו שאר בעלי הדירות, כך שמתקיים שוויון מבחינה כמותית-מהותית. טענתה של הנתבעת היא שמבחינה כלכלית התמורה שהיא תקבל נחותה מהתמורה שיקבלו שאר בעלי הדירות, בשל המאפיינים הספציפיים של דירתה.

89. השאלה כיצד יש לבחון את התמורות שמוענקות לדיירים – האם מהבחינה הכמותית-מהותית או מהבחינה הכלכלית – היא שאלה שטרם זכתה להכרעה מחייבת (ראו: רע"א 5108/23 אייזון נ' טקר, פסקה 15 (16.11.2023); רע"א 4443/22 פרץ נ' שוחט, פסקה 19 (7.8.2022)). עם זאת,



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/362/2024

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

אני סבור שבעניינינו אין צורך להידרש לשאלה זו, שכן לא עלה בידי הנתבעת להוכיח שמתקיים
אי שוויון כלכלי בתמורות.

90. אפרט את הדברים.

91. במהלך חקירתו הנגדית פירט שמאי הנתבעת את המטרדים שגורמים חדרי השירות לנתבעת.
לטענתו, עצם השימוש בחדרי השירות גורם למטרדי רעש באופן שמביא לירידת ערך הדירה,
כפי שהעריך אותו (ראו עמוד 7 שורות 15-32 לפרוטוקול). אציין כי לא הוצגה חוות דעת
מקצועית בנוגע להערכת הרעש הצפוי. עם זאת, לשם העניין אני מוכן לקבל שההערכה השמאית
אינה נוגעת לרעש בפועל, אלא להערכת רוכש פוטנציאלי את שווי הדירה לאור מטרדי הרעש
שהוא יצפה להם.

92. מנגד, התובעים טענו שלא עלה בידי הנתבעת להוכיח את ירידת הערך. שאת, שכן הערכת
השמאי נעשתה באמצעות שיקול דעת, ולא בכלים שמאיים דוגמת עסקאות השוואה (ראו:
עמוד 7 שורות 15-17 לפרוטוקול הדיון).

93. לאחר שעיינתי שנית בחוות הדעת השמאית ובחקירתו הנגדית של השמאי, אני סבור שלא עלה
בידי הנתבעת להוכיח את ירידת הערך שחדרי השירות יגרמו לדירת הנתבעת.

94. הפסיקה עמדה על כך, שהדרך הטובה ביותר להערכת שווי נכסים, ושווי דירה בכלל זה, היא
באמצעות שיטת ההשוואה (ראו: ע"א 161/79 שר האוצר נ' זילברשטיין, פסקה 2 (23.3.1980);
ע"א 7060/14 מדינת ישראל - מנהל מקרקעי ישראל נ' דבאח, פסקה 22 (6.12.2016); ע"א
8717/17 מדינת ישראל רשות מקרקעי ישראל נ' עזבון המנוח איסמעיל מוחמד איסמעיל
אחמד ז"ל, פסקה 29 לפסק דינו של כב' השופט א' שטיין (23.7.2019)).

95. אכן, ישנם מקרים בהם מדובר במקרקעין ייחודיים, שמסיבה כלשהי לא ניתן להשתמש בעניינים
בעסקאות השוואה. עם זאת, המקרה שלפניי אינו מקרה ייחודי כלל, שכן ישנם מקרים רבים
בהם דירה נמצאת מעל חדרי שירות, וניתן בקלות לבחון האם מיקומה של הדירה מעל חדרי
שירות גורם לירידת ערך ביחס לשאר הדירות באותו בניין.

96. במהלך חקירתו הנגדית שאלתי את שמאי הנתבעת האם לא היה מקום להציג עסקאות השוואה
לעניין ירידת הערך. השמאי השיב לכך שקשה למצוא דירות בקומה ראשונה שנעשה בהן תמ"א,
ושנמכרו לפני או אחרי, ושיש צורך להציג מקרים דווקא של תמ"א (ראו: עמוד 8 שורות 7-16
לפרוטוקול הדיון).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/362/2024

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

97. בכל הכבוד, תשובת השמאי אינה מקובלת עליי. ראשית, לא ברור לי מדוע ישנה רלוונטיות לעובדה שהדירה המוערכת היא בפרויקט שנעשה בו תמ"א. שנית, גם לו יתואר שמדובר במשתנה רלוונטי, לא הוסבר מדוע לא ניתן לבחון האם דירות דומות, לא בבניינים שעברו תמ"א, חוות ירידת ערך בשל קרבתן לחדרי השירות, ולהשוות את אותה ירידת ערך לענייננו, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, ככל שנדרשות.

98. השוואת מקרקעין למקרקעין דומים, תוך מתן מקדמים שונים וביצוע התאמות, הוא בליבת העבודה השמאית, ודבר שנעשה במקרים רבים מאוד. לא מצאתי הצדקה לכך שחוות הדעת השמאית לא הציגה ירידת ערך באופן האמור, אלא הסתפקה בהצגת שיקול דעתו של השמאי, שניתנה ללא כל הנמקה שהיא, ומבלי שהיא מגובה בכל נתון ממשי.

99. אומנם עדות מומחה היא חריג לכלל לפיו עד אינו רשאי להעיד עדות סברה (ראו: ע"א 1639/01 **קיבוץ מעיין צבי נ' קרישוב**, פ"ד נח(5) 215, 238 (2004)), אולם גם סברתו של המומחה צריכה להסתמך על נתונים עובדתיים מספקים, ואל לו למומחה ליתן עדות סברה, כאשר ניתן לתמוך את עדותו בראיות אובייקטיביות טובות ומהימנות (השוו: רע"א 4933/22 **ביטון נ' בונייד בנייה פתוח והשקעות בע"מ**, פסקה 18 (24.4.2023) (להלן: "**עניין ביטון**")).

100. לטענת הנתבעת, בהיעדר חוות דעת לסתור מטעם התובעים, יש לקבל את חוות הדעת שהיא הגישה, ואין מקום להרהר אחריה. בכך שגתה הנתבעת. בעל דין אינו חייב להציג חוות דעת נגדית לחוות דעת שהוגשה, והוא רשאי לנסות ולסתור את מסקנות חוות הדעת גם במסגרת החקירה הנגדית. כך נעשה בענייננו. בחקירה הנגדית התברר כי שמאי הנתבעת אינו יודע ליתן טעם מניח את הדעת מדוע לא התשתמש בשיטת ההשוואה, וחלף זאת בחר להעריך את ירידת הערך בהתאם לשיקול דעתו. אין מנוס אפוא מלקבוע כי נסתר הבסיס המתודולוגי בחוות הדעת השמאית, ולכן לא עלה בידי הנתבעת להוכיח את נזקיה הנטענים.

101. מקום בו לא עלה בידי תובע להוכיח את נזקיו דין התביעה להידחות, אף אם עלה בידו להוכיח שנגרם לו נזק. זאת, שכן "הלכה היא כי על התובע להוכיח לא רק את העובדה שנגרם לו נזק [...] אלא להוכיח גם במידת ודאות סבירה את גובה הנזק" (ראו: עניין **ביטון**, פסקה 18 שמצטט מע"א 7095/98 **Aerocon C.C. נ' הוק תעופה בע"מ**, פ"ד נה(4) 387, 397 (2001)). הלכה זו נקבעה בעניין תביעה נזיקית, אולם היא יפה גם לענייננו. בהינתן שהנטל להוכחת אי שוויון מוטל על הנתבעת, מחדלה של הנתבעת מלהוכיח את היקף הפגיעה מחייב את דחיית טענתה בעניין זה כולה. משכך, איני רואה צורך להידרש לשאלה האם עלה בידי הנתבעת להוכיח את עצם הפגיעה.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/362/2024

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

102. לסיכום: טענת הנתבעת בדבר אי שוויון בתמורות בגין מיקום חדרי השירות מתחת לדירתה נדחית מהטעם שלא הוכח שיעור הפגיעה, ומבלי להידרש לשאלה האם הוכחה פגיעה.

103. למותר לציין, שככל שישנן הוראות דין רלוונטיות בנוגע לבניית חדרי שירות בצמוד לדירת מגורים, לרבות חקיקת משנה או תקנים ישראליים, הבנייה תיעשה בכפוף אליהם.

ו(3) לא נגרמה לנתבעת פגיעה מהעברת מיקום החניה

104. בפי הנתבעת טענה נוספת בעניין אי שוויון בתמורות, והוא שהחניה החלופית שמוענקת לה נחותה מהחניה שצמודה לדירתה היום, ומשכך נגרמת לה פגיעה ששאר בעלי הדירות אינם חווים.

105. אציין שנית, שהעובדה שחוק החיזוק מאפשר לשלול מבעל דירה את החניה שמוצמדת לדירתו, אינה שוללת את זכותו של בעל דירה להתנגד להסכם בשל שלילת החניה, בטענה שהדבר גורם לו לפגיעה מהותית.

106. לאחר ששקלתי את טענות הצדדים, אני סבור שגם טענה זו לא הוכחה על-ידי הנתבעת.

107. כפי שניתן לראות בתשריט שצורף כנספח א' לתצהיר התובעים, החניה שמוצעת לנתבעת היא חניה גדולה מהחניה שבבעלותה היום, ונמצאת במקום נגיש יותר, בכניסה לבית המשותף, לעומת מיקומה היום. כן נמסר שמדובר בחניה שתהיה מקורה בחלקה, לעומת החניה היום שאינה מקורה.

108. מכלל האמור עולה שהחניה המוצעת, למצער, אינה נחותה מהחניה שבבעלות הנתבעת היום. כל שכן שלא הוכח שהיא נחותה מהחניה שבבעלות הנתבעת היום, באופן שמצדיק התערבות באישור ביצוע העבודות.

109. לסיכום: טענת הנתבעת בדבר פגיעה שנגרמת לה מהעברת החניה נדחית גם היא. למען הסר ספק, יובהר כי אישור ביצוע העבודות מותנה בהתחייבות היזם להביא לכך שהחניה החדשה שתוענק לנתבעת תוצמד לה כדן, ושהצמדה זו תירשם בפנקס הבתים המשותפים.

ז. סוף דבר

110. אני מאשר את ביצוע העבודות, כמבוקש בכתב התביעה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/362/2024

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

111. בתוך 15 ימים מיום שתוגש דרישה לנתבעת על-ידי התובעים או היוזם, הנתבעת תחתום על כלל המסמכים הדרושים לצורך ביצוע עבודות החיזוק והקשור בהם, בדומה למסמכים עליהם חתמו התובעים ועליהם יידרשו לחתום התובעים בעתיד, בהתאם להסכם התמ"א, לרבות מסמכים שיידרשו לשם קידום ואישור המימון הבנקי לפרויקט, ככל שיידרש.

112. ככל שהנתבעת לא תחתום על המסמכים כאמור, התובעים יהיו רשאים לפנות בבקשה מתאימה לפי סעיף 5(ב) לחוק החיזוק, למינוי עורך דין או רואה חשבון אשר יהא מוסמך לחתום בשמה של הנתבעת. פנייה כאמור תכלול את שמו של בעל המקצוע וכן את מספר הרישיון שלו.

113. **הנתבעת תישא בהוצאות התובעים בסך כולל של 64,990 ש"ח**, בגין הרכיבים הבאים: אגרת הגשת התביעה בסך של 729 ש"ח; שכ"ט עו"ד בסך של 64,261 ש"ח. חישוב שכר הטרחה נעשה בהתאם לכללי לשכת עורכי הדין (התעריף המינימלי המומלץ), התש"ס-2000 (להלן: "**כללי לשכת עורכי הדין**"), ובשים לב להוראות תקנה 153(א) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018. לצורך חישוב זה הוערך שווי התביעה בסך של 3,150,000 ש"ח, וזאת בהתאם להערכת שמאי הנתבעת, לפיה ביצוע הפרויקט יהיה שווה לכל אחת מהדירות כ-450,000 ש"ח (ראו: עמוד 7 שורות 47-50 לפרוטוקול הדיון), והכפלת סכום זה בשבע, כמספר דירות התובעים. הנתבעת תשלם את הסכום האמור בתוך 30 ימים מיום המצאת פסק הדין, שאם לא כן יישא ריבית שקלית מיום מתן פסק הדין ועד מועד הפירעון.

114. אציין שלא מצאתי טעמים מיוחדים, שמצדיקים ירידה מתחת לסכום שנקבע בכללי לשכת עורכי הדין. זאת, בשים לב לכך שהליך זה התנהל עד סופו, לרבות קיום דיון הוכחות בשים לב להשלכות הכלכליות המשמעותיות של קבלת טענות הנתבעת; ובשים לב לכך שהתנגדות הנתבעת לאישור ביצוע העבודות נדחתה במלואה.

ניתן היום 15.10.2025, 23 Tishrei 5786, בהיעדר הצדדים.

ברק ליפשיץ
מפקח על רישום מקרקעין