



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/37/2024

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין אלעד אוזר

בעלי הדירות בבית המשפט ברכ' הדר 10 אשדוד

1

תובעים

באמצעות ב"כ: עי"ד עטיה ספר
דירה 23, אשדוד
טל': 0544487090

נגד

לוイ עמרם, ת"ז
דירה 56, אשדוד

4

קצמן עליזה, ת"ז
השחף 8, תל מונד

5

פסק דין

כללי

- בעליים של 14 מתוך 16 דירות בבית המשפט המצוין ברחוב הדר 10 בעיר אשדוד, הרשומים בפנקס הבתים המשפטיים כמספר 2088 חלקה 9 (להלן: "הבית המשפט") מעוניינים להוציאו אל הפועל פרויקט לחיזוק הבית המשפט מפני רעידות אדמה הכוללת הוספה ממ"ד ומרפסת המשמש לכל דירה קיימת, הוספה מעליית, שיפוץ הלובי וחזות הבניין והוספה עשר דירות חדשות לבית המשפט (להלן: "הפרויקט") חרף התנגדות הנتابעים שהם הבעלים של שתי הדירות הנתרות.
- הנתבע 4 (להלן: "הנתבע"), הוא הבעלים של דירה בבית המשפט הרשומה כתת חלקה 14, והנתבע 5 (להלן: "הנתבע") היא הבעלים של דירה הרשומה כתת חלקה 4, ממאנים לחותם על ההסכם אשר נחתם ביום 20.7.2015 בין התובעים לבין חברה יזמית שנבחרה על ידם לביצוע הפרויקט - מאור נחמייסט ייזום ובניה בע"מ ח.פ. 515132645 (להלן: "היזם" או "החברה היזית").
- 12 מכרב בעלי הדירות הגיעו לתביעה לאישור ביצוע הפעולות הנדרשות ברכוש המשפט חרף העדר הסכמת הנتابעים מכוח סעיף 5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משפטיים מפני רעידות אדמה), התשמ"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק") – זוהי התביעה המונחת בפני.
- במקרה, הוגשה התביעה נגד בעלים 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

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



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/37/2024

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

- כפי שצוין לעיל, לאחר הגשת התביעה, חתמו בעלי 2 דירות נוספות על ההסכם. מכאן שקיים מ迤ום הסכמה של 14 בעלי דירות מתוך 16 לביצוע הפרויקט בתנאי ההסכם. הנتابעים 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 ומיושותן. בעלי הדירות מעוניינים לחזק ולשפץ את הבית כך שיימוד בתקן הישראלי המחייב מפני רעידות אדמה, ובתוך כך לבצע בבית שיפוצים ושיפורים נוספים. לשם כך התקשרו התובעים עם היוזם בהסכם מפורט בהתאם להוראות תמן"א 38. ההסכם כולל תוספת מעלית לבית, שדרוג הלובי, הרחבת יחידות קיימות, הוספה מרפסות שימוש ועוד. בתמורה מקבל ליידו היוזם את זכויות הבניה הנותרות באמצעות יבנה לאחריו עשר דירות חדשות אותן יוכל למכור לצדים שלישים.
7. הוועדה המקומית לתכנון ובניה אישרה את הקשה המעודכנת מטעם התובעים והיוזם אישר עקרוני לשם לביצוע פרויקט החיזוק ביום 6.6.2023.

תמצית טענות הנتابעים

8. בשם הנtabע 4 והנתבעת 5 הוגש כתוב הגנה אחד, אותו ערך והגיש הנtabע. טענתם העיקרית של הנtabעים, כפי שעבירה כחותו השני לכל אורך ההליכים, היא כי אין לתת אמון ביוזם שנבחר נוכח התמשכות ההליכים בפניו ושוויות התכנון הבנייה על פני תקופה של מספר שנים, ובעיקר כי אין ליום שנבחר יכולת כלכלית ויכולת ביצועית להוציא לפועל את הפרויקט בבית המשותף הנדו.
9. טענת הנtabעים בדבר העדר אמון ביכולת היוזם לעמוד בהתחייבויותיו עפ"י ההסכם עליו הם נדרשים לחותם יסודה בעיקוב מתחמץ לביצוע פרויקט חיזוק מכם תמן"א 38 ברוח' אשלול 10 באשדוד. חרף התחייבויות היוזם מול בעלי הדירות בפרויקט אשכול, הלהה למעשה ביצועו של פרויקט זה נמשך כ-7 שנים במהלך הבניין באתר בנייה לא גמור תוך גריםת סבל ועוגמת נפש מרובים בעלי הדירות בפרויקט זה.
10. עוד טענו הנtabעים כי החברה היוזמת היא חברה חסרת כל ניסיון לביצוע פרויקטים לחיזוק בתים מסווגים מסווג תמן"א 38, כמעט אותו פרויקט ברוח' אשכול אשר נקלע לקשיים ועיכובים ממושכים.
11. הנtabעים העלו טענות נגד התובעים והיוזם לפיהם לא הושג הרוב הדרוש לשם הגשת תביעה לפני מכח חוק החיזוק; לא התקיימו התנאים המקוריים להגשת התביעה; וכן כי נקבעו תנאים מתלילים בהסכם עם היוזם שלא התקיימו لكن הוא בטל. טענות אלו זנחו לאחר הדיון הראשוני.
12. עוד טענו הנtabעים טענות כליליות נגד טיבו של ההסכם וכי הוא מנקח את זכויות בעלי הדירות, באופן קונקרטי יותר, טענו נגד הסעיף בהסכם המאפשר ליום לדחות את מועד סיום העבודה שנקבע ל-24 חודש במגוון רחב של מקרים; כי הפיצוי שיינן ככל שהעבודות יושלמו באיחור הועמד ע"ש של 1,500 ש"ב בלבד; כי ערבות הביצוע שנדרש היוזם להפקיד בסך 200,000 ש"ב הייתה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/37/2024

מפקח על רישום מקרקעין
בسمכota של בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

נמכה כבר בשנת 2016 בודאי כיום; וכי היזם קבע סעיף דרמטי לפיו כל בעל דירה שיפר את
הסכום יישלם פיצויי מוסכם בסך 250,000 ₪.

13. הנבעת הגישה מסמך נוסף, בשם בלבד, בו טענה כי היא זכאית לקבל פיצויי בגין דמי
השכרות בה מושכרת הדירה שבבעלותה לכל תקופה הבניה ועד השלמה, שכן היא אישה
מבוגרת אשר זקוקה לדמי השכירות אלו לשם מימון דמי השכירות שהיא משלם עבור הדירה
בها היא מתגוררת כיום.

מהלך הדיון

14. ביום 6.6.24 התקיימים 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 נגד
חתימה על הסכם עם היזם הוא הנבעת 4. טענותו העיקרי עלייה עמד גם בדיון לפני היא בעניין
העדר יכולתו הכלכלית והביטחונית של היזם להוציא לפועל את הפרויקט וכן מה שארע
בפרויקט חיזוק דומה ברוח' אשכול 10 באשדוד. אני רואה מנוס משמעת עדויות והגשת
ראיות בסוגיה זו, זאת בהנחה שבנושאים שהוואלו ע"י ג' גבורה והנתבע 3 ישגו הסכמתו".
15. ואמנם בעקבות מ"מ מהיר שנוהל בין ב"כ התובעים והיזם לבין נתבעים 1-3, ונתבעים 1-2, ובין
התובעים והיזם לנבעת 3, בהתאם. הסכמיים אלו קיבלו תוקף של פס"ד.

16. בהתאם להחלטתי בתום הדיון, התובעים הגיעו לתזכיר עדות ראשית של מר מרק סיבוני, אחד
מהתובעים וחבר נציגות הבית המשותף, ותזכיר של מר מאור נחמיאס בעלייה ומנהלה של
החברה היוזמת. הנבעת הגישו תזכיר עדות ראשית אחד משותף.

17. ביום 26.9.24 התקיימים לפני דיון הוכחות בו נחקרו העדים בחקירה נגדית ובסיוםו נשמעו
סיכום בעל פה מטעם הצדדים.

סיכום התובעים

18. במהלך ניהול התביעה שופרו תנאי הסכם המקורי עם היזם בצורה משמעותית, כך נקבע כי
בעלי הדירות ימננו מפקח מטעם ונקבע ששכרו שישולם ע"י היזם; ערבות הביצוע הוכפלה
מסך של 2000,000 ₪ ל-400,000 ₪; סוכם כי הפרויקט יבוצע רק בכפוף ל寥וי פיננסי אשר
עלותו מוטלת על היזם; קוצרה תקופה בוצע הפרויקט הכוללת מ-36 חודשים ל-30 חודשים;
הוגדל ל-2,000 ₪ סכום הפיצויי המוסכם שייקבל כל בעל דירה בגין אישור בהשלמת העבודות.
19. הוכח שהתנגדותה האמיתית של הנבעת נובעת מרצונה לסתור את היזם, שכן היא מסרבת
לחתום על הסכם המשופר גם מול החברה היוזמת החדשה שתכנס בנעלי החברה היוזמת
המקורית.

20. הובהר כי לאחר שככל בעלי הדירות יחתמו על הסכם המתמ"א האחריות לבוצע הפרויקט תועבר
לאחריותה של חברת מ. נחמיאס התאחדות עירונית בע"מ, אשר אחד משלשות 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
בسمכota שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

סיכום הנתבים

21. הנتابע שבה והביעה הסטייגותה מכך שהחברה היוזמת, בבעלות מאור נחמיאס, תבצע את פרויקט החיזוק והסכימה, עקרונית, לכך שהחברה מ. נחמיאס התאחדות עירונית בע"מ, אשר תהיה גם בבעלות קלוד ווש נחמיאס תבצע את הפרויקט, ובלבד שהם יחתמו בפניה על החסכים בשם החברה החדשה ויחתמו על התוכנית שאושרה.

22. הנتابע טען כי הפרויקט היחיד עד כה שהזים החל לבצע מטעבב במשך 7 שנים ואין הוא סבור כי העברת הפרויקט לחברת אחרת בה יחזק מאור נחמיאס ב-50% מהבעלות משנה את התמונה. הנتابע מבקש כי הפרויקט החיזוק יבוצע ע"י יוזם אחר שלו ניסיון מוכח וכי התנהלות היוזם בפרויקט באשכול 10 מול רשותות התכנון מעידה על חוסר אמינותו.

דין והכרעה

המסגרת הנוրמטיבית

סעיף 5 לחוק החיזוק קובע כדלקמן:

"(א) ביצוע עבודה ברכוש המשותף שטרתת בניה דירה חדשה אחת או יותר, לרבות הוצאת חלקים מהרכוש המשותף לשם התקנת מקומות חניה והצמדתם לדירה או לדירות כאמור, טען 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 לדיורותיהם, ובלבד שתנתן לכל בעל דירה בבית המשותף ההזדמנות לטען את טענותיו.

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

(ג) הוראות סימנו ד' בפרק ו' לחוק המקרקעין יחולו על הדיון לפי סעיף זה בפני המפקח, בשינויים המחייבים.
(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 ביצוע של עבודות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/37/2024

מפקח על רישום מקרקעין
בسمכota 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 למנוט עורך דין או רואה חשבון על מנת שזה יתקשר, בהתאם להוראותיו, בשם כל בעלי הדירות בבית המשותף לשם בניית הדירות חדשות והעברת הזכויות בה לאחר מכן (כאמור בסעיף 5(ב) לחוק).

24. חיזוק בתים מסווגים מפני רעידות אדמה או אינטראס ציבורי. על הבעתיות הנובעת מהעדר מגוון מפני רעידות אדמה לבניינים רבים, הצבע מבחן המדינה, בדו"ח מיוחד אשר נערך על ידו בנושא זה (דו"ח מיוחד של מבקר המדינה בנושא עמידות מבנים ותשתיות ברעידות אדמה – תМОנות מצב (23.3.2011)).

25. אישורה של תמ"א 38 הייתה בין המהלים אשר נקבעו על ידי ממשלה ישראל בעקבות מסקנות דו"ח מבקר המדינה. סעיף 2 לtam"א 38 קובע את מטרותיה ובהתאם לו, על מנת להניע מהלך תכוני אשר יביא לחיזוקם של בניינים ובהינתן שלא ניתן לאכוף על בעלי המקרקעין לחזק מבנים שנבנו בשעתו כדי, מקנה tam"א 38 תmericים כלכליים אשר תכליותם לאפשר חיזוק המבנים מבלי שייא על בעלי הזכות לבניינים לממן מכיסם את עלויות החיזוק (עמ"נ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עוזץ [פורסם בנוב] (30.10.2016) מיכה גדרון ואחרון נמדר tam"א 38 (2012), בעמוד 39). המנגנון הכלכלי העומד בבסיס שיטת התmericים של tam"א 38 הוא שבעלי הזכות בבניין הטוענו חיזוק, יוכל להעביר ליזם את זכויות הבניה המוקנות מכוח tam"א 38 זה נגד יבצע את חיזוקו של הבניין.

26. על הצורך בחיזוק בניינים ישנים נגד רעידות אדמה נוסף בשנים האחרונות צורך לא פחות חיוני בעיני, והוא הצורך לבני הדירות בתים ישנים ממ"ד חלק מדיירתם. צורך זה הפך לחינוי יותר ויוטר נוכח התגברות היקפן ועוצמתו של מתפקידו ירי רקטות וטילים, כפי שנוכחנו לדעת למרבה הצער במתקפת החמאס בום 7.10.24 אשר לוותה למחורת בירוי טילים ע"י ארגון חזבאללה מלبنון לעבר יישובי קו העימות בצפון הארץ מעבר להם, ולאחרונה אף הייתה ישראל נתונה למתקפת טילים בליסטיים מאיראן, שחילק שימושותי מהם כוון למרכז ישראל. ברור כיום לכל כי אין יישוב רחבי מדינת ישראל שאינו חשוף לירוי טילים ורקטות מיוחנים שונים ואין מדובר עוד בסיכון שימושתי הקיים רק ביחס ליישובי עוטף עזה או היישובים הסמוכים לבנון. במיוחד, חלק בלתי נפרד מכל פרויקט חיזוק של בית משותף מכח tam"א 38 הוא הוספה ממ"ד לדירות היישנות. נוספת זו מהווה פתרון יעיל וחולם לאין ערוך משומם בו, לכל היותר נדרשים כל דידי הבית המשותף להמר למקלט משותף תוך פרק זמן קצר מאד, זאת במקרה הטוב בו בכלל קיימים מקלט בבית המשותף.

27. עידוד בעלי הדירות לבצע עבודות חיזוק מכוח tam"א 38 בא לידי ביטוי בקביעת הסדרים המפחיתים את הרוב הדרוש או קובעים מגנון המאפשר השגת רובם לשם קבלת החלטה בנוגע לביצוע עבודות ברכוש המשותף. הסדרים אלו נועד למונע מצב בו "דייר סרבן" יכשל ביצוע של עבודות המכוח tam"א 38, שיש בהן כדי להטיב 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
בسمכota 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. אקדמי ואומר כי לאחר ששמעתי את טענות הנتابעים, מצאתי לדחותן וכפועל יוצא מכך, מצאתי להיעתר לביקש התובעים ולהתריר את ביצוע העבודות ברוכש המשותף לצורך מימוש הפרויקט וזאת בתנאי החסכם המשופר והכל מן הנימוקים שיפורטו להלן.

תנאי החסכם המקורי ושינויו לטובה בעלי הדירות

29. בעקבות מו"מ שנוהל בין הנتابעים 1-3 לתובעים ולזום לאחר הדיון הראשון שהתקיימים לפני, הגיעו נتابעים אלו להסכמות אשר משפרות באופן מהותי את תנאי החסכם המקורי שנערך ונחム עם היוזם ע"י התובעים אשר הועלו על גבי הסכמים כתובים שהוגשו לתיק וקיבלו תוקף של פסק דין.

30. כפי שתואר בסיכון ב"ב היוזם בתום דיון החוכחות, בتوزאה משינוי החסכם נקבע כי בעלי הדירות ימנו מפקח מטעם (גב' ניסים אינה מרימה) ונקבע שכרכה שישולם ע"י היוזם; ערבות הביצוע הוכפלה מס' של 400,000 ש"ל ל-2,000,000 ש"ל כתנאי לתחילת העבודות בקרקע ותופחת רק לאחר קבלת תעודה גמר; סוכם כי הפרויקט יבוצע רק בכפוף לליווי בנקאי אשר עלותו מוטלת על היוזם; קוצרה תקופת בוצע הפרויקט הכוללת מ-36 חודשים ל-30 חודשים החל ממועד קבלת טופס 2 בתוספת תקופת גרייס של 90 ימים; והוגדל ל-2,000 ש"ל סכום הפיצוי המוסכם שייקבל כל בעל דירה בגין כל חדש איחור בהשלמת העבודות.

31. יובהר כי ההסכנות שהושגו בעקבות המו"מ של היוזם מול הנتابעים 1-3חולות גם על יתר בעלי הדירות שחתמו על החסכם המקורי ויחולו גם על הנتابעים דן. בכך ניתן מענה להשגות שהעלו הנتابעים נגד סעיפים שונים בחסכם כפי שפורט לעיל.

32. כידוע, עסקאות מקרקעין והסכמי בניה מלאוים לעתים תקופות בערבויות שונות ומגוונות אשר מטרתן להבטיח את ההגנה על המתקשרים מפני הסיכוןים השונים להם הם נחשפים במסגרת הסכמים כאמור (סיכוןים כגון: אי קבלת שירות/ מוצר, אייחור במועדים, תנויות, תנאיות, ועוד). בפרקтика התפתחו מגוון סוגים ערביות ובهم: ערבות אישית, ערבות ביצוע, ערבות בנקאית ועוד. טبعי הוא כי בעלי הדירות יחפזו בהגנה מקסימלית על זכויותיהם אשר תבוא לידי ביטוי בחסכם נטול סיכון ו"רווי" ערביות. עם זאת, علينا לזכור כי נטול ערביות כבד מיידי על היוזם עלול לפגוע בצדויות הכלכלית של הפרויקט. דרישות יתר עלות להדר יזמים ולהרתוים מפני התקשרות בחסכם המגביל בצורה ממשמעותית את גובה האשראי או את נכסיהם.

33. לא הוכח בפניי כי הערביות עליהם הוסכם בין הצדדים אין מספקות או אין סבירות.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/37/2024

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

34. אשר לטענת הנتابעים נגד סכום הפיזוי המוסכם המופרז שנקבע כי יוטל על כל בעל דירה שיפר את ההסכם עם היזם, בסך 250,000 ש"ח - הנتابעים זנחו טענה זו במסגרת סיכוןיהם. מכל מקום, אצין כי בעלי הדירות היו מיוצגים בידי עו"ד לקרהת וועבר לחתיימת ההסכם עם היזם, וחזקה כי באת כוחם בchnerה את ההסכם ואת הסיכוןים הכרוכים בו. בתביעה לאישור פרויקט בנייה מכח חוק החיזוק המובאות לפני המפקח על רישום מקרקעין אין הוא נדרש לשים עצמו בעלי הדירות ולבחוון אם יכולים היי לגבות תנאים המגשים טוב יותר את האינטרסים שלהם.
35. גובה הפיזוי המוסכם, שיושת על היזם מצד אחד, ועל בעלי הדירות, מצד שני, נקבע בעקבות מ"מ שנוהל בין רוב בעלי הדירות לבין היזם וعبر "מקצת שיפורים" לאחר הגשת התביעה, והוא מהוות תנאי מסחרי בהסכם אשר כולל ובהדר **ראיות מספקות מטעם הנتابעים**, אינו מצוי מקום להתערב בו. ראו ע"א (מחוזי ת"א) 55119-02-14 דganית קדרון נ' שגיít זוחר (ນבו, 23.02.2015) שם נקבע כי **"ההסכם שבנדון מקובל על כ- 94% מדיררי המבנה וחזקה עליהם כי בדקו ומצביעו כי תנאי ההסכם סבירים והבטוחות מספקות באופן שההסכם ממקסם את התנאים שניתנו להשיג בפועל בשוק."**

הטענות נגד החברה היוזמת והעברת זכויות החברה היוזמת לחברת חדשה

36. כאמור, התנגדותם המרכזית של הנتابעים לבצע העבודות לחיזוק הבית המשותף, על כל הכרוך בכך, אינה נוגעת לעצם בוצע הפרויקט, ואך לא להיקף הפרויקט, או לתמורה שתוענק מכח ההסכם בעלי הדירות לרבות הנتابעים עצמם. אף לא נטענה טענה לפגיעה קונקרטית בזכויות הקנייניות בדירה של מי מהנתבעים, כל והעבודות יושרו ויבוצעו (למעט טענה לפגיעה בדמי השכירות שמקבלת הנتابעת לגביה אתייחס בהמשך). טענותם המרכזית של הנتابעים כי אין הם מסכימים כי החברה היוזמת שנבחרה ע"י יתר בעלי הדירות היא זו שתבצע את הפרויקט בשל חוסר אמון גמור מצד ביכולתה של החברה היוזמת לבצע את מלאה העבודות הדורשות בלוחות הזמן שנקבעו.

37. חוסר האמון בחברה היוזמת נובע מעיכוב מתמשך בוצע פרויקט חיזוק מכח תמ"א 38 אשר היזם הנוכחי קיבל על עצמו לבצע בבית המשותף ברוח' אשכולות 10 באשדוד וזאת לאחר שככל בעלי הדירות שמותחו על הסכם עמו בשנת 2017 ולאחר ש被执行 פרויקט באשכולות 10 במשך 7 שנים מאז שניתן ליזם יותר בניה ביום 14.8.17. הנتابעים טוענו כי הפרויקט באשכולות 10 הוא הפרויקט היחיד שהיזם הנוכחי החל ביצועו והראה כי נכשל לבצע אותו במועד ובמשך שנים ארוכות וכי אין לחברת היוזמת נטולות זכויות ונכסיים של ממש, וראוי לבחור יום בעל ניסון מוכח וחזק כלכלי מוכח. עוד טוענו הנتابעים, כי הפרויקט באשכול 10 נדרש לשנים ארוכות טרם אושר סופית ע"י רשות התקנים והבנייה, זאת בשל התנגדויות שהתקבלו בקשה המקורית להיתר בניה שהגיע היזם אשר התקבלו. גם בנוגע לפרויקט מושא התביעה הוגש התנגדויות ע"י הנتابעים עצם שהתקבלו בועדת הערר המחווזית. מושום לכך, אין לייחס משקל להסכמות היזם להכנס שיפורים בתנאי ההסכם המקורי. המציגות בשטח מראה כי לא ניתן



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/37/2024

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

לסמכוק על היזם הנוכחי כי ימלא אחר תנאי ההסכם, בוודאי לא ניתן ניתנו לסמכוק על כך שיצליה
לעומוד בלוחות הזמנים שנקבעו.

38. אני סבור כי הון מבחינה סובייקטיבית והן מבחינה אובייקטיבית, לא ניתן לומר כי חוסר האמון
שנוצר אצל הנتابעים הוא מושולל יסוד שכן אין מחלוקת כי ב奏 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 שבעצם.

לא בכספי קבועתי כי יש לקיים דיון הוכחות על מנת לאפשר לתובעים, באמצעות היזם, להפריך
את החשש לחוסר האמון של הנتابעים בו. על כן גם ניתן החלטתי מיום 24.7.24, לאחר שהוגש
תצהיר מטעם מר סיבוני בלבד ובזהורתי לכך: "למען זההירות אבקש לציין כי התובעים אינם
יכולים להסתמך בתצהיר העדות הראשית שהוגש בשם אחד מבני הדירות. תצהיר זה אין
בו כדי לקדם בירור המחלוקת עם הנتابעים 4 ו-5 שוטם לא הוועגה הסכמה. הכוונה בעיקר
לטענות בנוגע להיעדר יכולת של היזם להוציא לפועל את פרויקט החיזוק והتمשכות ההליליות
על פני 8 שנים, גובה ערבות ב奏, הפיזי בגינו איחור בהשלמת הפרויקט. מצופה כי יונש
תצהיר מטעם היזם, אשר ממילא מעוררת היטוב בהליך, מכיר את טענות הנتابעים ואף נשא
דברים בדיון שהתקיימים לפני ביום 6.6.24".

39. בתצהירו ובחקירתו הנגדית, הסביר מאור את הסיבות לעיכוב ב奏 הפרויקט באשכול 10.
סיבה אחת שמסר מאור היא הлик גירושין שניהל בתקופה הרלבנטית (עמ' 3, ש' 39-42). בדומה
לנתבע, אף אני סבור כי חלק מהמקצועיות הנדרשת מחברה זומית או קיבל בנייה המתקשר
בהסכם כה מהותי עם בעלי דירות בבית מושותף, הוא יכולת לעשות הפרדה מלאה בין חייו
האישיים לבין התחריביותו העסקית-חויזות. בעל דירה אינו צריך לחוש כי פרויקט ביןוי
בבית המשותף יוכל לקלע לקשיים ולעיכובים בשל סכסוך משפחתי כזה או אחר אליו נקלע המנהל
והבעליים של החברה.

40. סיבה נוספת זו דומה כי היא הסיבה העיקרי, שסיפק מאור היא התפרצות מגפת הקורונה
העולםית בשנת 2020 אשר כתוצאה ממנה נמנע ממנה ליבא הארץ אריחי החיפוי החיצוני
שהזמנו מספרד עברו 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 שככל אחד מבני
הדירות קיבל מהיזם שירותים בנייה שונים בדירתו על חשבון היזם פיזי על העיכוב. יש לציין
כי לא נטען ולא הוכח כי תלויות ועומדות נגד היזם תובענות משפטיות בגין הפרויקט באשכול
10. עוד יש לציין כי הנتابעים לא השכילה להביא עד מטעמים מי בעלי הדירות בפרויקט
אשר מאור מיותר מהם מוסכם לטעון כי אין לתת אמון בזום.

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

43. בכל הנוגע לעיכוב בזמן אישור בנייה עקרוני, הנק לפרויקט באשכול 10 והן לפרויקט מושא
התביעה, אני סבור כי אין לייחס ליום 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
בسمכota שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

דווקא אישרה את שתי בקשותיו וوعدת העיר מצאה לנכון לקבל חלק מההתנדויות. אין בכך, לטעמי, לבסס חוסר אמוןVICCOLOT היזם. פרויקטים של התנדשות עירונית המורכבים מטיבים ותדייר נדרשים רשויות התכנון והבנייה לדון בהתקנות כלו ואחרות לביצוע פרויקט מסויים והוא ליזוק בדרך כלל את התמורות ההלכיים מול רשוית התכנון והבנייה לרעת היזם.

העברת הזכויות לחברת מ. נחמייס התנדשות עירונית בע"מ

44. בהסכם שנערך בין התובעים לנتابעים 1-3 הוסכם כי החברה היוזמת תהיה רשאית להעביר את מלא זכויותה הנbowות מההסכם שנחתם עמה לידי חברת מ. נחמייס החדשות עירונית בע"מ, ח.פ. 516810215 (להלן: "חברה חדשה"). בדין הוגש לפני כרואה (ת/1) מסמך לעילו חתום מרבית התובעים, כל אחד בנפרד, אשר כותרתו "הסכם בעלי הזכויות להעברת הזכויות הנbowות מכח הסכם תם" א' 38 ברכ' החדש 10 באשדוד" לפי מסכימים בעלי הדירות התובעים כי החברה היוזמת תעביר את זכויותיה לפי ההסכם עימה לידי החברה החדשה. מסמך זה נחתם בעקבות ההסכמה שהושגה בנושא זה בין התובעים לנتابעים 1-3.

45. עוד הובהר בעדותו של מאור כי קבלן הביצוע של הפרויקט תהיה החברה החדשה וכי ברגע שיושוו חתימותם של כל בעלי הדירות הוא מתחייב להעביר את זכויות החברה היוזמת לחברת החדשת אשר תפעל כיזמת הפרויקט (עמ' 5 ש' 21-22).

46. מאור נחמייס, מנהל החברה היוזמת, התחייב כי לאחר השלמת העברת הזכויות בפרויקט לחברת החדשת הפרויקט יבוצע תחת ליווי בנקאי ולא יצא בדרך ללא שינוי ליווי כזה (ע' 4 ש' 40-44) וכי לשם כך עליו להעמיד לרשות הפרויקט הון עצמי בסל המוערך על ידו בחמשה מיליון ש"נ.

47. מאור הסביר כי מקובל בענף התנדשות עירונית להקים חברה חדשה עבור כל פרויקט של התנדשות עירונית על מנת שעיקוב או תקלות בוצע פרויקט מסוים לא ישליק על בוצע פרויקטים אחרים. יתרה מזו, לצורך קבלת ליווי בנקאי הבנק מחייב הקמת חברת ייעודית לפרויקט שהוא מלאה (ע' 6, ש' 38-42). עדותו של מאור היתה קוהרנטית ו邏輯ית ולא מצאת סיבה לפסק בנסיבות מודיעין הוחלת להעביר את הזכויות בפרויקט לידי החברה החדשה.

48. בעש"א (ח') 15-07-5280 פרחי נ' יונתן, התייחס כב' השופט יצחק כהן לsicoun הגולם בכל פרויקט חזוק: "מקובל עלי שיש סיכון מסוים שהפרויקט ייתפרק", אך סיכון שכזה קיים בכל פרויקט. המערערות טוונות לפגמים שונים בחברה היוזמת, אך לעומת זאת, כל יתר בעלי הדירות בבית המשפט, המהווים את רוב בעלי הדירות, השלימו עם בחירתו של מר סלעית בבחירה החברה היוזמת, ועם החוזה שערכה עוברים ע"ד זהר, והרי ברור הדבר, שגם המשיבים רוצחים בהצלחת הפרויקט. במשפט החיים בבית המשפט, מאבדים הצדדים מהאוטונומיה שלהם, ובמסגרת משטר זה על המיעוט לקבל את דעת הרוב בכל עניין שנועד לקדם נושא, הנוגע לכל בעלי הדירות כולם." (פסקה 21, פורסם בנבוא, 18.1.21). דברים אלו יפים ביחס לחברת החדשת, חרף ספקות לא בלתי מבוססות שהעלו הנتابעים ביחס ליכולתה להוציא לפועל את הפרויקט מושה התביעה. כמובן, וניתן לשער כי המהלך בוצע בעקבות טענות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/37/2024

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

הנתבעים, אני סבור כי החלטת החברה היוזמת, בעצה אחת עם בעלי הדירות, להעביר את האחוריות לביצוע הפרויקט לחברת החדשה מטה את הCPF באופן מובהק לטובת אישור הפרויקט מושא התביעה ברכ' החדש 10 ומסירה כל חשש סביר כי היום יקלע לקשיים או כי לא יצליח להשלים את כל העבודות הדרשות במסגרת לוח הזמנים שנקבע. לא מותר לצין כי הנتابעת הסכימה, עקרונית, לחותם על הסכם לביצוע עבודות החיזוק ובבלבד שתהיה חותמה עליו החברה החדשה ולא החברה היוזמת (ע' 7 ש' 12-15).

49. בהקשר זה מקובל עלי הסבר היום כי לא ניתן לבצע את העברת הזכיות מהחברה היוזמת לחברת החדשה טרם תושגנה חתימות כל בעלי הדירות, לרבות הנتابעים על ההסכם מול החברה היוזמת. עוד אציין כי על אף שמדובר נחמייס לחיזק ב-50% מבעלויות החברה החדשה, הרי שמדובר באישיות משפטית נפרדת אשר אחד מבעליה ומנהליה הוא קלוד נחמייס. כן אוסיף, כי לצורך יישום תמ"א 38, ביחס לבית משותף מסוים, נהוג להקים חברה ייעודית (לרוב שם החברה נושא את שם כתובות הבית) ולא הוכח כי קיימים פגמים בהתנהלות זו. (וראו (ת"א) 983/19 גבריאל איתון נ' אפרת בן אוור, כב' המפקחת הבכירה דגנית קציר-ברון. (ניתן ביום 9.1.22 פורסם ב公报).

50. לאור כל האמור לעיל אני סבור כי אין עוד רלבנטיות לחששות הנتابעים וחוסר האמון שלחם החברה היוזמת נוכח הסכמת התובעים והחברה היוזמת על העברת זכויותיה לחברת החדש והתנית ביצוע הפרויקט בלובי בנקאי שיינטו לחברת החדש.

תשלום פיצוי לנتابעת עבור הפסד דמי שכירות

51. על אף שהנתבעת 4 זנחה בסיכון טענה לקבלת פיצוי בגין הפסד דמי שכירות שהוא מקבל כיום מהשכרת דירתה, מצאתי לנכון להתייחס בקצרה לטענה זו.

52. לא הוכח לפני כי לא ניתן יהיה להתגורר בדירה שבבעלות הנتابעת כלל בעת ביצוע העבודות. במרבית הפרויקטים לחיזוק בית קיימים מכח תמ"א 38, בעלי הדירות או מי מטעם מתגוררים בבית בעת ביצוע העבודות. אולם, יש להניח כי ביצוע עבודות בתוך הדירה וברכוש המשותף עלול להשפיע, ولو באופן זמני, על איכות המגורים בדירה (ובבית בכלל). עם זאת, מדובר במקרה שהוא איננה רנטית לפרויקטים של תמ"א 38 מסווג עיבוי וחיזוק.

53. אדגיש כי באשר לפגיעה הנענתה בשכר הדירה – הנتابעת לא טרחה להציג בפניי את הסכם השכירות ביחס לדירתה. יתרה מכך, המחוקק נתן דעתו לעניין, ולאחר ששלק מהו האיוון הנכוון בין מדור חלופי לבעלי הדירות לבין אי פגיעה בצדאות העסקה ע"י חיוב היום במדד חלופי, בפרויקטים כגון דא מצוי קבוע בסעיף 5(ב1) לחוק החיזוקمتى חייב יום ליתן מגורים חלופיים לבעל דירה בבית. לא טבעי, וממילא לא הוכח, כי הנتابעת נמנית על האוכלוסייה הרלבנטית ועומדת בתנאים הרלבנטיים, כהגדרתם בסעיף, ועל כן לא מצאתי כי היא זכתה לתשלום שכר דירה לתקופה הרלוונטית.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/37/2024

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

54. מכל מקום, הפגיעה בדירות הנקבעת במליך ביצוע העבודות, ככל שתהא, אינה ייחודית לנקבעת דוקא, וכן ומשהסכו כל בעלי הדירות לביצוע הפרויקט בתנאי ההסכם לא זכאים הנקבעים לפיצוי אחר מזה שנקבע בו, אשר אינו כולל פיצוי בשל הפסד בדמי שכירות.

סיכום

55. התביעה מתقبلת. אני מאשר את ביצוע העבודות ברשות המשותף מכח תמ"א 38 בבית המשפט ברוח' הדס 10, הרשות כגוש 2088 חלקה 9 בפנקס הבתים המשותפים, בהתאם להחלטת המוסד התכנוני ובכפוף למילוי מלא תנאי היתר הבניה בגין הפרויקט, ובכפוף לתנאים אלו:

- א. ההסכם עליו נדרש הנקבעים 5-4 לחותם כולל את השיפוריים והשינויים שהוכנסו בו ואשר עוגנו בהסכם בין התובעים לנקבעים 1-3 שקיבלו תוקף של פסק דין.
- ב. תוך 30 יום לאחר חתימת הנקבעים על ההסכם המתוקן, תבוצע ותושלם המachat זכויות החברה היוזמת מכח הסכם זה לידי חברת מ. נחמיאס התאחדות עירונית בע"מ, ח.פ. 516810215.
- ג. נחמיאס התאחדות עירונית בע"מ תפעל בהקדם האפשרי לקבלת אישור בדבר ליווי בנקאי עבור הפרויקט. הפרויקט לא יבוצע על ידה, אלא ליווי בנקאי.
- ד. בכפוף לאמור לעיל, ככל שמי מהນקבעים 5-4 לא יחתום על ההסכם בתוך 7 ימים מיום קבלת פסק דין זה, אני ממנה בזאת את עו"ד יפעת בן אבי בראון מר. 49953 להתקשר ולהחותם בשם כל המסמכים הדורשים לצורך ביצוע עבודות החיזוק והקשרו בהם, לרבות, על ההסכם עם היוזם / או החברה החדשה; על ייפוי כוח; על הסכמים עם רוכשי הדירות החדשנות, על הבקשות והמסמכים הנדרשים לשם רישום/תיקון/ביטול צו רישום הבית המשותף לצורך מימוש תכנית החיזוק; על הבקשות והמסמכים הנדרשים לשם רישום הערות אזהרה לטובה היוזם ולטובת רוכשי הדירות החדשנות; לרשות משכנתאות ו/או שייעבוד לטובה בנק או מוסד פיננסי ברשות המשותף (לרכות ביחיד רישומת בית השותף לצורך רישום הדירות החדשנות לאחר השלמת עבודות החיזוק והקמת הבית מחדש; על הבקשות ושטררי המכר להעברת הבעלות על שם הרוכשים; על בקשות ומסמכים הדורשים על ידי העירייה, מוסדות התכנון ועל הטפסים והמסמכים החדשנות ע"י רשות המיסים).

הוצאות ההליך



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות - שלוחת אשדוד

מס' תיק: 12/37/2024

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

56. בתיק זה הtenthal קדם משפט, הוגשו תצהיריו עדות ראשית והתקיימים דיון הוכחות בסופו נשמעו סיכומים בעל פה. הנتابעים לא חזרו בהם מעיקר טענותיהם בשום שלב ודבר לא הפיס את דעתם. ניסיון ממושך בתום שמייעת הסיכומים לגבות מתווה הכלול חתימה של הנتابעים על ההסכם המתוקן נכשל בשל התעקשותם שלאמן העניין. משנדחו טענות ההגנה לאחר דיון ופסק דין מונומך ראוי לפסקן לחובות הנتابעים את הוצאות ההליך.

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

58. הנtabעת 4 והנתבע 5 ישלמו לידי התובעים, כל אחד בנפרד, הוצאות ההליך הכלולות אגרה ושכ"ט עו"ד, בסך של 3,500 ₪. סכום זה ישולם בתוך 30 יום, שאם לא כן, ישא 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.

אלעדazor
מפקח על רישום מקרקעין