



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/362/2024

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
ברק ליפשיץ

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

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

נד'

הרפו רחל

הנתבעת:

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

פסק דין

לפנוי 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 שכתובו רחוב עולי הגדרות 61, ראשון לציון, אשר ידוע כגוש 3926 חלקה 513 (להלן: "הבית המשותף"). התובעים הם בעלי הזכויות בשבע מתוך שמונהדירות בית המשותף, שצמודים להן כ-85.6% מהרכוש המשותף. הנتابעת היא בעלת הזכויות בתת חלקה 1 בבית המשותף, שלדירתה צמודים כ-14.4% מהרכוש המשותף. הנتابעת מתנגדת לביצוע העבודות. לאחר שעניינתי בראיות הצדדים ובטענותיהם, ולאחר שעניינתי בכלל החומר שモנה לפני, הגעתם למסקנה כי דין התביעה להתקבל במלואה.

א. רקע עובדתי רלוונטי

1. בשנת 2015 התקשרו התובעים עם חברת יזמית בהסכם לביצוע עבודות ברכוש המשותף לטובת חיזוק הבית המשותף מפני רעידות אדמה, בהתאם להוראות תמ"א 38. במסגרת ההסכם עם היוזם נקבע שבבעלי הדירות יקבלו, בין היתר, תמורות בדירות ממ"ד, מרפסת וכן מעלייה חדשה, בעוד שהיוזם קיבל לידיו דירות חדשות שתיבנינה על גג הבית המשותף, וכן רכוש משותף שיוצג לאוותן דירות לטובת חניה.

2. מסיבות שונות, שנדרה שבמקור אין תלויות בחברה היוזמת,קידום הפרויקט התעכב זמן רב. בסופה של יום התקבל היתר בנייה, במסגרתו נקבע, לענייננו, כדלקמן: מתachat לדירתה של הנتابעת ייבנו חדרי שירות לטובת מערכות הבית המשותף, דוגמת חדרי אספה, חדר גז ואחסנים שיוכמדו לדירות. כמו כן, חנייתה המוצמדת של הנتابעת תועבר למיקום אחר.

3. לבסוף, נקבע בהיתר הבניה שרצועת הקרקע שבגבול המערבי של הבית המשותף תשמש ל"כניסה ויציאה מחניה משותפת עם בניין 63" (להלן: "שביל הגישה"). כלומר, בהיתר נקבע שחלק מהרכוש המשותף של הבית המשותף ישמש גם את בעלי הדירות שבבית המשותף השכן, שברחוב עולי הגרדים 63 ראשון לציון (להלן: "הבית השכן"). יובהר שבבעלי 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. הנتابעת סיימה לחתום על הסכם התמ"א, ומכוון שכ' הגישו נגדה התובעים את התביעה שלפנii, ובה ביקשו סעד בדמota אישור עבודות ביצוע הפרויקט. הנتابעת הגישה כתוב הגנה ובו ביקשה לדוחות את התביעה.

5. בתיק התקיימו שלושה דיונים: ביום 6.1.2025 התקיים דיון קדם משפט ראשון, שבקבותיו תוקן כתוב התביעה ואף הוגש כתוב 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 שבסיוומו סיכמו הצדדים את טענותיהם.

6. אצין כי במהלך הדיונים הציעה החברה היוזמת – שאינהצד להליך אולם נציגה נכחו בכל הדיונים – לנتابעת הצעה מרוחיקת לכת לטובת סיום ההליך בדרכי פשרה, הצעה שאף מצאה את ביטויו בפרוטוקול הדיון מיום 7.9.2025 (ראו: עמ' 11 שורות 31-25 לפרטוקול הדיון מהותו היום (להלן: "פרוטוקול הדיון"). אף אני הבעתי דעתך בפני הנتابעת לכך שעלה פניו מדובר בהצעה נدية מאוד שכדי לה לשקל בראציונות, ובהתאם לכך הוסכם בסוף דיון ההוכחות שתינתן שהות לנتابעת להודיע האם היא מסכימה להצעת הפשרה.

מס' תיק: 3/362/2024

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

7. ביום 28.9.2025 הודיעו התובעים שעל-אף שחלף הזמן שנ拟定 לה להשיב להצעת הפשרה, הנקבעת לא הודעה שהיא קיבלה את ההצעה. בהתאם לכך ביקשו התובעים שיינתן פסק דין.

ב. הסוגיות שבמחלוקת

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

9. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשולשה רכיבים:

• **הfcnון המוצע, שמתוכנן בנייה של תשתיות משותפות לצמוד מתחת לדירות הנקבעת.**
הצדדים חולקים בשאלת האם הfcnון האמור יגרום לנקבעת פגיעה באופן שמרע את מצבה לעומת שאר בעלי הדירות, שלא יהיו "שכנים" של תשתיות משותפות.

• **ביטול זכותה של הנקבעת בחניה עצמאית לדירתה, והענקת חניה אחרת במקום.** בעניין זה הצדדים חולקים ביחס לשתי סוגיות: (1) האם למפקח על רישום מקרקעין סמכות לאשר תכנית שלוללת זכויות קנייניות ברכוש משותף עצמאית לדירה ספציפית; וכן (2) האם החניה החלפית שתוענק לנקבעת נוחתה לעומת החניה הקיימת, באופן שפוגע בה ביחס לשאר בעלי הדירות שנשארים עם חניות המקורית.

• **הפרויקט יוניק לדירות בבית השcn זכויות ברכוש המשותף שבחلك המערבי של הבית המשותף.** הצדדים חולקים בשאלת האם המפקח על רישום מקרקעין מוסמך לאשר ביצוע עבודות, ואגב כך לאשר הענקת זכויות ברכוש המשותף, ובפרט זכויות מסווג זיקת הנאה, למי שאינם בעלי דירות בבית המשותף. כמו כן, לנקבעת טעונה לפיה הענקת הזכיות 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 עצמאית, ובדבר סמכותו של המפקח לאשר הענקת זכויות ברכוש המשותף למי שאינם בעלי זכויות בבית המשותף; וכן (2) מחלוקת עובדתית בדבר הפגיעה שתיגרם לנקבעת ממימוש הפרויקט.

11. אקדמי ואומר שמצאתו להעדיין את עמדת התובעים בכל אחת מהסוגיות שבמחלוקת.

12. דרך הילובי תהא כדלקמן: תחילת אדון בטענותיה הקנייניות של הנקבעת, לפיו למפקח על רישום מקרקעין אין סמכות לאשר את היבטים קנייניים אותם מבקשים התובעים לאשר;

מס' תיק: 3/362/2024

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

לאחר מכון אדוֹן בטענותה של הנتابעת, לפיו אישור ביצוע העבודות יגרום לה לפגיעה, באופן שמצדיק את דחיית התביעה או קבלתה בכפוף לקביעת תנאים.

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

13. بماי הנتابעת 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 שהוקננה למפקח על רישום מקרקעין בחוק החיזוק היא סמכות נרחבת. סמכות זו כוללת לא רק את אישור ביצוע עבודות חיזוק במובן הטכני, אלא גם את היבטים הקנייניים בעסקה שאויה מבקשים לעשות בעלי הדירות עם צד שלישי, לשם ביצוע חיזוק הבית המשותף. היבטים קנייניים אלו יכולים גם לגרום לפגיעה משמעותית בKENIIN בבעלי הדירות, לרבות בדרך של הסכמה כפואה על הריסת דירתו של בעל דירה.

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

16. ככל שלא יוכל שנייתן לבצע את חיזוק הבית המשותף גם ללא היבט 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 הדרושים בו. ככל שייקבע שנייתן לפחות 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.

(1) תכילת חוק החיזוק, לעניינו – הקללה ברוב הדרושים לשם ביצוע עבודות בבית המשותף, לרבות החלטות קנייניות ברכוש המשותף, בזכויות בנייה משותפות ובדירות

18. היתרונות הכלומים בחוק החיזוק בכלל, ובסעיף 5 לחוק החיזוק בפרט, נדונו בפסקה בהרחבה בהזדמנויות שונות, ואני רואה צורך חוזור על הדברים. אסתפק בלומר שחוק החיזוק הוא חקיקה משלימה לתמ"א 38, במטרה לאפשר את יישומה, באמצעות הקללה משמעותית של הרוב



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מספר תיק: 3/362/2024

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

הדרושים לשם ביצוע עבודה ברכוש המשותף. זאת, מתוך הבנה של החוק 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: "**ענין שומרוני**"); ע"מ 7381/15 **ש. דורפברגר בע'מ נ' אברהם**, פסקה 44 לפסק דין של כב' השופט א' שחט (30.10.2016); ע"א 3700/15 **רוט נ' עגנון**, פסקה 17 לפסק דין של כב' השופט י' דנציגר (27.6.2016) (להלן: "**ענין רוט**").

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

20. זו למעשה עסקה מקובלת בין יוזם לבני דירות. בלב העסקה נמצאת הסכמה לפיה היוזם יdag לחיזוק הבית המשותף, ובתמורה יקבל את זכויות הבנייה הנוספות או חלק מהן. מובן שכל עסקה משתנה בהתאם למאפייניה הייחודיים. כך, לעיתים הקובל יציע תמורה נוספת על החיזוק, דוגמת חידוש הרכוש המשותף, ולעתים יקבל תמורה פרוחתת מלאה זכויות הבנייה, אולם ההסכמה לחיזוק תמורה זכויות בנייה היא שעומדת בלבית ההסכם.

21. מובן שלל-מנת לחזק את הבית המשותף אין צורך בבנייה דירות נוספות. כמובן, בניית הדירות הנוספות אינה נדרשת לשם החיזוק עצמו. הצורך בהוספת דירות היא על-מנת לסייע לבני הדירות לממן את החיזוק, או לתמץ אותם לעשות כן. כך, בעלי דירות שאינם להם כסף לבצע את החיזוק בעצם יכולים לסמוך בזכויות הבנייה הנוספות, ובאמצעותן לממן את החיזוק.

(ג) 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. החוק, שהיה מעוניין בקידום חיזוק בתים משותפים, היה עיר לכך שלל-מנת לקדם את חיזוק הבית המשותף נדרש, בדרך כלל, עסקה עם צד שלישי, במסגרת 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
בسمכota של בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

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

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

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

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

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

"עמדת המערערים, שלפיה למפקח הסמכות לדון רק בהיבטים הנוגעים לביצוע של העבודות ולא לזכויות הקנייניות בדירות שיבנו, למעשה מרוקנת את חוק החיזוק מתוכן. כפועל יוצא מן התmeric שבסודה של תמא"ג, לא אחת מהוות זכויות הבניה הנוספות, כולל או מקטן, את התמורה שימושיים בעלי הזכויות בגין ביצוע עבודות החיזוק – והוא בהא תלייא. הגבלת סמכותו של המפקח לדון רק בביצוע של העבודות, ולא בזכויות בדירות שיבנו, חותרת אפוא תחת תכליתו של חוק החיזוק – שכאמור נועדקדם עסקאות מסווג זה" (ההדגשה הוספה – ב.ל.).

24. במקרים רבים, על-מנת למש את העסקה לא די בהקנית זכויות הבניה, אלא יש צורך בעריכת שינויים במערך הזכויות ברכוש המשותף. כך, ובפרט, כמעט תמיד ישנו צורך בהקצת חניות לדירות שתיבניה. ויובהר, לא מדובר בתנאי הכרחי, שכן ניתן שישנם מקרים בהם ישtellם ליזום לקבל לידי דירות בבית החדש גם ללא חניות. עם זאת, במקרים רבים היזם ידרוש קבלת חניה לדירות החדשות, כתנאי לכריית ההסכמים. במקרים אחרים: במקרים מסוימים, בהיעדר הסכמה של בעלי הדירות לויתור על הרכוש המשותף שבבעלותם לטובת חניות לדירות החדשות, לא תתאפשר עסקה שבמסגרתה יחולק הבית המשותף.

מס' תיק: 3/362/2024

מפקח על רישום מקרקעין
בسمכota 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 דורשת הסכמה של מאות אחדו מבני הדירות. ככל שתישמר הדרישת לרוב מוחלט, בעלי דירות המיעוט יוכל בפועל לאכוף את רצונם, שכן הם ימנעו את הצמתת החניה לדירות חדשות ובכך יסכלו את העסקה. המחוקק, שהיה עր לאפשרות זו, מנע אותה, בכך שקבע שלמפקח סמכות לאשר גם הפקעת חלקים מהרכוש המשותף לטובת הצמתתם לדירות שתיבנינה. וכך קבע סעיף 5(א) לחוק החיזוק בעניין זה:

"ביצוע עבודה ברכוש המשותף שטרתתנה בנית דירה חדשה אחת או יותר, לרבות הוצאת חלקים מהרכוש המשותף לשם התקנות מקומות חניה והצמתת לדירה או לדירות כאמור, טענו 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 בעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודים לדירותיהם, ובלבך נתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו" (ההדגשה הוספה – ב.ל.).

26. במקרה סעיף 5(א) ברור שההתיקחות ל"ביצוע עבודה" בסעיף זה אינה נוגעת רק להיבטים טכניים של ביצוע עבודה, אלא גם להיבטים קנייניים, שנובעים מההסכם שכרטו בעלי הדירות עם היוזם, ובהם, בין היתר, הוצאה חלקים מהרכוש המשותף והצמתתם לטובת חניה לדירות שתיבנינה.

27. יודגש כי המפקח מוסמך לאשר היבטים קנייניים "לרבות" הצמתת חניה לדירות חדשות. כמובן, בסמכותו לאשר אף היבטים קנייניים נוספים, ככל שהם נדרשים לשם ביצוע העבודות. כמובן, 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 הסכומות שיש בהן כדי לפגוע בקניינים של בעלי הדירות, בכפוף להתקיימות התנאים שנקבעו ברוח החוק החיזוק.

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

מס' תיק: 3/362/2024

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

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

(ג) המבחן המהותי: האם קבלת ההתקנות תמנוע את ביצוע חיזוק הבית המשותף?

30. העובדה שהמפקח מוסמך לאשר גם היבטים קנייניים של עסקה עם צד שלישי, נגד רצונם של מייעוט בעלי הדירות, אין בו כדי לקבע שסמכותו של המפקח אינה מוגבלת. סמכותו של המפקח מכוח חוק החיזוק, מוגבלת להסכמות שמתיקלות **במסגרות חוק החיזוק**, ככלומר הסכומות שהתקבלו, לעניינו, בהסכם שמטרתו חיזוק הבית המשותף.

31. נושא גבולות סמכותו של המפקח נדון על-ידי כב' השופטת ל. **ביבי בעש"א 19-10-7187 יlein נ' גורן** (27.4.2020) (להלן: "ענין יlein"). בפסק הדין נדון, לעניינו, בקשה לאישור הסכם תמ"א, במסגרת התחייב היום לבנות חניון רזוביי תת קרקע, תחת הבית המשותף נשוא היליך והבית המשותף השכן לו, שיישרת את בעלי הדירות בשני הבתים המשותפים. כן הוסכם באותו הסכם שזיקות הנאה תירשםנה לטובת שני הבתים המשותפים, לפי ההקשר והצורך, על- מנת להבטיח את זכותם של בעלי הדירות בשני הבתים המשותפים ביחסם 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: ענין יlein, פסקה 44). אציו שמדובר בקביעה מתבקשת, שעה שהחוק קובע שלמפקח על רישום מקרקעין סמכות להורות על ביצוע עבודות **בזכות הבעלות** של בעלי הדירות בדירותיהם וברכוש המשותף, קל וחומר אפוא שהוא מוסמך להורות על מתן זיקת הנאה ברכוש המשותף, שפגיעה פחותה משמעותית מהפקעות זכות הבעלות.

33. עם זאת, בפסק דין דנה כב' השופטת **ביבי** בשאלת העקרונית, אימתי ניתן יהיה לראות בעבודות שהוסכו במסגרת הסכם לחיזוק הבית המשותף, עבודות שהוחסוטו תחת חוק החיזוק. נקבע שם, **שבנייה חניון רזוביי, בניסיובתו של אותו מקרה, אינו עולה כדי ביצוע עבודות חיזוק, אלא מהו חלק מהתמורות שמעניק היום לבעלי הדירות במסגרת הסכם**. ככלומר, לא מדובר בתנאי של היום לביצוע החיזוק, אלא בתמורה לבעלי הדירות, שהעונקה להם לבקשתם. משכך, נקבע שעל בניית החניון לא חל חוק החיזוק ויש צורך בהסכמה בעלי הדירות לפי הדין הכללי, ולא לפי חוק החיזוק (ראו: ענין יlein, פסקאות 42-47).

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

מס' תיק: 3/362/2024

מפקח על רישום מקרקעין
בسمכota של 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 חדשות אינה נדרשת לחיזוק הבית המשותף מהבחינה הטכנית, שכן ניתן לחזק את הבית המשותף גם ללא הצמדת החניות, אולם לעיתים אין נדרשת מהבחינה המהותית, במידה שלאמלала הצמדת החניות לא יימצא יוזם שיסכים לחתוך
בהסכם לביצוע חיזוק הבית המשותף.

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

37. דוגמה נוספת לשימוש בבחן המהותי נמצא בפסק דין של כב' השופטת **ביבי עצמה בעש"א**
(מחוזי ת"א 20-12-13039 ניסני נ' חביב (26.4.2021) (להלן: "unnyin Nissni"). בפסק דין נדונו,
לעניןנו, טענות שהוועלו בקשר להוספה מעלית לבית המשותף במסגרת פרויקט החיזוק. בענין
זה קבעה כב' השופטת **ביבי** כדלקמן:

"בנוסך, במסגרת הפרויקט מתווספת מעלית. אשר לכך, הנני מוצאת לציין,
כבר בשלב זה, כי **דרך כלל תוספת המעלית אינה רק בגדר הטבה לבני**
הדיורות הקיימות, אלא היא חלק אינהרנטי מהתממייצים ליוזם, באשר לא ניתן
להוסיף דיורות בקומות נוספות, ללא להתקין מעלית" (unnyin Nissni, פסקה 60;
הדגשה הוספה – ב.ל.).

38. נמצא אףוא, שלשיטתה של השופטת **ביבי**, כאשר מדובר בתממיץ ליוזם, להבדיל מתממיץ לבני
הדיורות כפי שארע בעניין **ילין**, העבודות כן נכללות במסגרת חוק החיזוק. מובן שאנו מנעה
טכנית להוסיף דיורות בקומות נוספות ללא מעלית, אלא שבניה מעין זו תביא לכך שערכן של
הדיורות ירד משמעותית, ובכך **ყפוג תממיץ היוזם, דבר שבתוון לסנן את אפשרות**
השימוש של הפרויקט כולו. מכיוון שכך, בקשר לבנייה מעלית במסגרת פרויקט לחיזוק בית
משותף, חל, ככל, 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

אחר – יש לבחון האם קיבל התחנכות 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 התחנכות התקבלה – יחולו הוראות הדין הכללי (השו: (המפקח על המקרקעין חולון) 282/21 מركום נ' פולקר, 103-89 (להלן: "עניין מركום")) (10.8.2023).

40. וiodges. העובדה שנושא מסויים נמצא תחת תחולת חוק החיזוק, ושלמפקח סמכות לאשרו בהתאם להוראות החוק, אין משמעותה שהמפקח בהכרח אישר אותה. המשמעות היא שהמפקח מוסמך לאשר אותו, לאחר שמייעת כל בעלי הדיירות, והפעלת שיקול דעתו, כפי שהוא הותווה בחוק ובפסיקה. כך, ובין היתר, על המפקח לבחון האם התכנון המוצע גורם לפגיעה מהותית באחד מבנייני הדיירות, את השווינו בתמורה, וכן כל טענה רלוונטייה אחרת של בעלי הדיירות המתנגדים.

41. רוצה לומר: העובדה שלמפקח סמכות לאשר את ביצוע העבודות, אין משמעות, בהכרח, שהמפקח אף אישר את ביצוען. עם זאת, יש לבחון תחילת האם אותו אלמנט של אישורו מתנגדים חוסה תחת חוק החיזוק, ולמפקח סמכות לאשרו.

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

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

43. בכלל, נטול ההוכחה בהליך אזרחי מוטל על התובע. עם זאת, תביעה שמוגשת לפי סעיף 5 לחוק החיזוק אינה תביעה אזרחים רגילה. ההליך שמתואר בסעיף 5(א) הוא הליך של בירור, במסגרתו המפקח נדרש לאפשר לכל בעל דירה בבית המשפט 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' באומלשבינר** (15.1.2020) נקבע כי על בעלי הדיירות שתובעים בתביעה לפי חוק החיזוק מוטל הנטל להוכיח את התקיימות התנאים שקבעים בחוק החיזוק להגשת תביעתם, דוגמת התקיימותו של הרוב הדרוש. במידה והתובעים עמדו בנטול זה, על בעלי הדיירות שמתנגדים לאישור ביצוע העבודות מוטל הנטל

מס' תיק: 3/362/2024

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

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

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

46. נטל הוחחה רלוונטי, לדעתו, גם לשאלת המבחן המהותי. כלומר, על בעל הדירה שטוען שנייתן לבצע את הפרויקט גם ללא אותו היבט אליו הוא מתנגד, מוטל הנTEL להוכיח שחזוק הבית המשותף יצא לפועל גם אם התנודותו תתקבל.

47. וודגש שנית. גם אם יוכח שהפרויקט לא יצא לפועל אם התנודות תתקבל, עדין יש לדון בעוננות בעל הדירה המתנגד, בכל הנוגע להשפעת הפרויקט על קניינו. עם זאת, על התביעה לחולו הוראות חוק החיזוק.

48. בעש"א (מחוזי ת"א) 23-06-69335 ניר נ' נואר, פסקה 21 (24.1.2024) (להלן: "ענין ניר")) נקבע שכאשר בעל דירה טוען שנייתן לבצע את הפרויקט באופן אחר משוחצע על-ידי התובעים, לא די בהוכחה עקרונית שנייתן לבצע את הפרויקט באופן אחר, אלא על המתנגד להוכיח שישנו יזם שייהי מוכן לבצע את הפרויקט באופן מוצע.

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

50. אצין שניימוקיה של כב' השופטת **ביבי בענין ניר**, בכל הבוד, מקובלים עליי, ואבקש להוסיף להם רק זאת. חוק החיזוק ביקש קודם לadium את חזוקם של בתים משותפים. כוונת החוקה היא להביא לכך שבתים משותפים יחוקו בפועל, ולא בתיאוריה. גם לו יוכח שינוי היתכנות לביצוע חזוק לבית המשותף בדרך אחרת, אין בכך כל תועלת במידה שלא יימצא מי שייהי נכון לבצע בפועל את אותו חזוק שהוכח שנייתן לבצע. מכיוון שכן, לא די בהוכחה שישנה אפשרות תיאורטית לבצע את חזוק הבית המשותף בדרך אחרת, אלא יש להוכיח שנייתן יהיה להוציא לפועל את אותו חזוק, לרבות בכל הנוגע להיבטים העסקיים-כלכליים שנוגעים לחיזוק הבית המשותף.

ה. יישום המבחן המהותי בענייננו

55. כאמור,טענת הנتابעת חוק החיזוק אינו חל – וממילא המפקח על רישום מקרקעין אינו מוסמך לקבל תביעה מכוחו – ביחס לשני היבטים בתוכנו המוצע: (1) שלילת זכויותיה של הנتابעת בחנייה שצמודה לדירתה, וההעברתה לחנייה אחרת; וכן (2) הענקת זכות שימוש בשביל הגישה לבני הדירות בבית השכן.

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

(ה1) לא עלה בידי הנتابעת להוכיח שנייתן לבצע את הפרויקט ללא שימוש בחנייה שצמודה לדירתה, ויש להניח שמדובר באילוץ תכוני הכרח

57. הצורך בשלילת זכויותיה של הנتابעת בחנייה שצמודה לדירתה נובע מהתוכנו המוצע לפיו בשיטה זה יוקמו חדרי שירותים שיישמו את כלל בעלי הדירות. היזם ה策יר שלמרות ניסיונות שנעשה, אין אפשרות למקם את חדרי השירות במקום אחר בבית המשותף (ראו: עמוד 5 שורות 37-33 פרוטוקול הדיון), ומכיון שכך מדובר באילוץ תכוני נטען.

58. בהתאם למבחן המהותי עליו עמדנו לעיל, למפקח על רישום מקרקעין סמכות לאשר אלמנטים בסכום שנובעים מיאלוצים תכוניים, גם אם הם פוגעים בקנינו של אחד מבני הדירות. הנتابעת לא טענה, וממילא לא הוכיחה, שנייתן לבצע את חיזוק הבית המשותף, ללא הצבת חדרי השירות במקום בו תוכנו.

59. טענת הנتابעת היא, למעשה, שיש לה זכות וטו על ביצוע חיזוק הבית המשותף. זאת, שכן על-אף שאין אפשרות מושית לבצע את חיזוק הבית ללא שלילת זכויותיה בחנייה שצמודה לדירתה, לטענה לא חל חוק החיזוק, ולא ניתן להסתפק באישור ההסכם על-ידי רוב בעלי הדירות בהתאם לחוק החיזוק. כאמור, אני סבור שאין בעינה 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.

60. בהקשר זה אזכיר שהמפקח על רישום מקרקעין מוסמך לדון בתביעה ש商量ת את הריסתוقلיל של בית משותף לשם ביצוע עבודות חיזוק. בהתאם לכך נקבע שלמפקח סמכות לדון לא רק בעבודות שכוללות את הריסת הבית המשותף כולל, אלא גם את הריסת חלק מהבית המשותף (ראו: עש"א (מחוזי ת"א) 48996-10-18 **בלב נ' בן אוריה** (1973) **חברה לעבודות ציבוריות ובניין בע"מ**, פסקאות 15-18 (18.12.2018) ; וכן שהמפקח מוסמך לאשר ביצוע עבודות אשר כוללת הריסת חלק מדירה (ראו: עש"א (מחוזי ת"א) 66066-11-22 **בנהם נ' לנצייאנו**, פסקה 37 (28.12.2022)).

מס' תיק: 3/362/2024

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

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

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

59. ארchip וואמר, שאיני שולל את האפשרות, שבמקרה בו יוכח שאין התכנות לבצע את חיזוק
הבית המשותף ללא שליליה מוחלטת של זכותם של חלק מבעלי הדירות בחנייה שבבעלותם,
יחול חוק החיזוק, ויהיה ניתן לאשר את ביצוע העבודות, בכפוף למטען פיזוי הולם. תוצאה
אחרת תוביל לכך שבמקרה בו אין אפשרות לבצע חיזוק של הבית המשותף, ללא צמצום מסויים
בזכויותיהם הקניניות של בעלי הדירות, ייתכן ולא יבוצע חיזוק של הבית המשותף. דברים
אליה נאמרים בבחינת מעלה מהצורך, שכן במקרה שלפני תוענק לנטבתה חניה חלופית.

60. אזכיר שהנטבתה בבקשתה להסתמך בעניין החניה 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
הקרקעין בנוגע לבתים מסוימים "בשינויים המחויבים" (ראו: סעיף 53 לחוק המקרקעין),
וכבר נקבע שהישום בעניין זה מגביל את קניינו של אדם בדירותו לגבולות הדירה (ראו: ע"א
239/79 גלבורת נ' הממונה על המרשט, פ"ד לד(2) 811-810 (1980); כן ראו: ע"א (מחוזי
ת"א) 46785-06-20 צירקין נ' היס, פסקאות 14-16.).

61. כאמור אוסיף שהישום של סעיף 11 לחוק המקרקעין, כמו של כל חוק המקרקעין, כפוף
להוראותיו של חוק החיזוק, שהינו חוק ספציפי. בהינתן האמור, אני סבור שיש בסעיף 11 לחוק
הקרקעין כדי להוסיף לדיוון בעניין חניתה של הנטבתה.

62. לסיום: טענת הנטבתה לפיה המפקח על רישום מקרקעין אינו מוסמך לאשר את שלילת
הזכויות בחנייתה המוצמדת, והעתקתם לחניה אחרת – נדחית.

63. נותר אפוא לבחון האם שינוי מקום החניה פוגע פגיעה כלשהי בנטבתה, באופן שמצויק את
דחיית התביעה, ולמצער את אישורה בכפוף להעמדת פיזוי הולם. לשאלת זו ATIICHSH במשך
פסק הדין.

ה(2) לא עליה בידי הנتابעת להוכיח שניין לבצע את חיזוק הבית המשותף ללא הענקת זכות שימוש
לבעלי הדירות בቤת השכן בשליל הגישה, ומשכך יש להניח שמדובר באילוץ הכרחי

64. בטרם אדרש לגופם של דברים, אבקש להזכיר התייחסות לשולש טענות עובדיות שעלו במהלך הדיון בדבר שליל הגישה.

65. ראשית, נטען על-ידי התובעים שהוביל הגישה הופקע בעבר, כך שהוא אינו עוד חלק מהבית המשותף. התובעים לא עמדו על טענה זו בסיכוןיהם, וממילא טענה זו גם לא הוכחה. בהינתן האמור, אתעלם מהטענה שהוביל הגישה הופקע, והתייחסות אליו תהיה תחת הנהנה שהוא בעלות מלאה של בעלי הדירות בבית המשותף.

66. שנית, ישנה מחלוקת מסוימת האם שליל הגישה אכן מצוי כולה בתחום הבית המשותף. התרשםותי היא שהוביל הגישה אכן מצוי כולה בתחום הבית המשותף. עם זאת, נכון, נכון המשקנה אליה הגיעו, ושתפורט להלן, אין ראה צורך להכריע בשאלת זו.

67. לבסוף, במהלך הסיכומים הציגו "ב" התובעים כי הם מוכנים להנתנו את קבלת התביעה בכך שלא יונקו זכויות קנייניות לבעלי הדירות בביית השכן. בא כוח הנتابעת בסיכוןיו ביקש שללא להסתמך על הצהרה זו, שכן אין לה תוקף שעה שمبرחינה מהותית יונקו זכויות לבעלי הדירות בביית השכן. כפי שתואר להלן, היום שהעד מטעם התובעים הציגו שההוא אינו יודע כיצד בסופו של יום תירושנה זכויותיהם של בעלי הדירות בביית השכן. בהינתן האמור, אני מקבל את טענת הנتابעת, ודוחה את הצהרת התובעים בעניין זה. יצא אףו מנקודת הנהנה שיש באישור התוכנית כדי לאפשר הקניית זכות שימוש בשליל הגישה לבעלי הדירות בביית השכן, שאף יכולה לעלות כדי זיקת הנאה. זאת, מבלי לקבוע אם בסופו של יום יהיה צורך בהקניית זכות מעין זו.

68. אפנה כת עドון בשאלת האם חוק החיזוק חל על הענקת הזכות בשליל הגישה לבעלי הדירות בביית השכן. כאמור, בעניין **ילין נקבע** שלמפקח על רישום מקרקעין סמכות להענקות 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 מركום.

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 חדשות ולשם מכירת הדירות החדשנות 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.

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

71. מעיון במקורות שבפניו עולה שאין ספק שהענקת זכות השימוש דרשויה לשם מימוש חיזוק הבית המשותף. הוצרך בהענקת זכות שימוש בשביל הגישה לבעלי הדירות בבית השכן אינה תמרץ של היוזם ואינה תמרץ של בעלי הדירות. מדובר בדרישה של הרשות המקומית, בתנאי לאישור התכנית. יתרה מכך, היוזם העיד שהזכויות בש سبيل הגישה תירושנה בהתאם לדרישת הוועדה המקומית והרשאות לרישום והסדר מקרקעין בבוא העת (ראו: עמוד 3 שורות 17-17 לפוטו-TOCOL הדיוון). כמובן, ליוזם אין עניין שיוענקו לבעלי הדירות בבית השכן זכויות קנייניות בש سبيل הגישה (למעט עניינו באישור הפרויקט), והענקת הזכויות תיעשה בהתאם לדרישת הרשויות.

72. וודגש. לבעלי הדירות בבית השכן לא מוענקת זכות חניה בבית המשותף. הזכות היחידה שמוענקת להם היא זכות שימוש בש سبيل הגישה, לשם הגיע לחניה שנמצאת בבית השכן. זכות זו תבואה 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 מכח היוזם הציג בפני הרשות המקומית, משיקוליו הוא, תכנית ביחס לבית המשותף ולבית השכן (על-אף שהוגשו שתי תוכניות נפרדות), כך שלא מדובר בהכרח, אלא תכנון שנבע מרצונו של היוזם להשיא רוחחים, עדין היה מוטל על הנتابעת להציג יוזם, אשר יציע לחזק את הבית המשותף ללא מתן זכות שימוש בש سبيل הגישה לבעלי הדירות בבית השכן.

74. כמובן, על הנتابעת היה מוטל הנTEL להוכיח שניין יהיה לחזק את הבית המשותף, גם ללא הענקת זכויות שימוש או זיקת הנאה בש سبيل הגישה. הנتابעת לא עשתה כן, ולא נותר אלא להניא, שאין בנסיבות יוזם אשר יבצע את החיזוק, ללא הענקת זכות בש سبيل הגישה לבעלי הדירות בבית השכן.

75. נמצא אפוא, **שההומר שmonoח בפניו עולה שהאפשרות היחידה לביצוע עבודות חיזוק בבית המשותף, היא באמצעות הענקת זכות שימוש כלשיי לבעלי הדירות בבית השכן** (ambil להידרש לשוג 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.

מס' תיק: 3/362/2024

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

76. לsicoms: יש לדוחות את טענות הנتابעת בכל הנוגע ל豁免ות המפקח לאשר את ביצוע העבודות, בשל ההוראות הקנייניות שכוללות בהסכם וועלות ממנו. גם בעניין זה יש לבחון האם יש ממש בטענת הנتابעת לפיה הענקת זכות השימוש בשביב הגישה לבני הדירות בבית השכן גורם לה פגיעה ממשית, שמצוידה את דחיית התביעה או אישורה בתנאים.

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

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

78. הנتابעת מתנגדת להענקת זכויות בשביב הגישה לבני הדירות בבית השכן, בטענה שהדבר יגרום לה פגיעה ממשמעותית.

79. כמו כן, לטענת הנتابעת הטענו המוצע מרע את מצבה למול שאר בעלי הדירות ביחס לשני רכיבים: (1) הקמת חדרי שירותים מתחת לדירתיה, באופן שיגרום לה למטרדים ויפגע בערך דירתה המתווכנת (ביחס לשווים דירות המתווכנת של שאר בעלי הדירות); וכן (2) העברת חנייתה למיקום חלופי.

80. בנוגע לשתי טענות לאחרונאות אלה, טענתה של הנتابעת היא, למעשה, שישנו אי שוויון בתמורות מבחינה כלכלית. כלומר, **הнатבעת אינה חולקת על כך שהיא תקבלTamorot זהות לשאר בעלי הדירות, אולם לטענתה מאפייניה הייחודיים של הדירה שבבעלותה גורמים לכך שהتمורה (זהה) שתתקבל, נחותה לעומת tamorot שיקבלו שאר בעלי הדירות.**

81. בשל עיוות נתען זה, כמו גם טענתה לפגיעה מהותית שתגרם לה בגין הענקת הזכות בשביב הגישה לבני הדירות בבית השכן, מבקשת הנتابעת לדוחות את התביעה, ולמצער להנתנות את אישור ביצוע העבודות בתיקון העיוות.

82. דין טענותיה של הנتابעת להידחות, וזאת בשל אי עמידה בנטול הנדרש להוכיח טענותיה.

(1) הנتابעת לא הציגה טעם בר תוקף להטנדותה להענקת זכויות בשביב הגישה לבני הדירות בבית השכן, ומミלא לא הוכיחה שתגרם לה פגיעה מהותית

83. במהלך הדיונים הביעה הנتابעת התנגדות נחרצת לכך שתיתנה זכויות בשביב הגישה לבני הדירות בבית השכן. עם זאת, כשנסאלה מדוע היא מתנגדת לכך היא כשלה מליתן טעם בר תוקף. כך, במהלך חקירתה הנגדית נשאלת הנتابעת ביחס לשביב "למה הוא כל כך חשוב לך?" (ראו: עמוד 9 שורה 48 לפרטוקול הדיון). בתגובה השיבה הנتابעת: "הסביר – אני נהנית ממנו".

מס' תיק: 3/362/2024

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

מהאויר, מהריה, מהשקט" (ראו: עמוד 10 שורות 1-2 לפרטוקול הדיוון). אצין שם כשאני שאלתי את הנتابעת, במהלך דין דינוים קודמים, מה מפריע לה, באופן קונקרטי, בהעמדת השביל לשימוש בעלי הדירות בבית השכן, נמנעה הנتابעת מלהציג טיעונים ברווחת להנגדותה.

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

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

86. יובהר שהזכות שתינתן לבעלי הדירות בבית השכן תהיה לטובה מעבר בש سبيل הגישה בלבד. לא תענוק לבעלי הדירות בבית השכן כל זכות ברכוש המשותף בכלל וב سبيل הגישה בפרט, שחורגת מהאמור, לרבות זכות לחניה בתחום הבית המשותף.

(2) הנتابעת לא הוכיחה שמייקום חדרי השירות מתחת לדירה פוגע בערך דירתה בגין לשאר הדירות, ולמצער לא הוכח היקף הפגעה

87. הנتابעת 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 שרידת ערך זו תיגרם רק לנتابעת, שהיא היחידה שדירותה צמודה לחדרי השירות.

88. וiodges. הנتابעת אינה חולקת על כך שדירותה תהיה שווה יותר לאחר ביצוע הפרויקט. הנتابעת גם אינה חולקת על כך שבחינה כמושית-מושית התמורה אותה היא תקבל מביצוע הפרויקט זהה לתמורה שיקבלו שאר בעלי הדירות, כך שמתיקים שווין מבחינה כמושית-מושית. טענתה של הנتابעת היא שבחינה כלכלית התמורה שהיא תקבל נחותה מהתמורה שיקבלו שאר בעלי הדירות, בשל המאפיינים הספציפיים של דירתה.

89. השאלה כיצד יש לבדוק את התמורות שמשמעותן לדירות – האם מהבחינה הכלכלית-מושית או מהבחינה הכלכלית – היא שאלת שטרם זכתה להכרעה מחייבת (ראו: רע"א 5108/23 **אייזן 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
בسمכota של בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

אני סבור שבעניינו אין צורך להידרש לשאלת זו, שכן לא עלה בידי הנتابעת להוכיח שמתיקאים
אי שוויון כלכלי בתמורה.

90. אפרט את הדברים.

91. במהלך חקירתו הנגדית פירט שמאן הנتابעת את המטרדים שגורמים לחדרי השירות לנtabעת.
לטענתו, עצם השימוש בחדרי השירות גורם למטרדי רוש ואופן שhabi לירידת ערך הדירה,
כפי שהעריך אותו (ראו עמוד 7 שורות 32-15 לפרטוקול). אצין כי לא הוצגה חווות דעת
מקצועית בנוגע להערכת הרعش הצפוי. עם זאת, לשם העניין אני מוכן לקבל שההערכת השמאית
אינה נוגעת לרוש בפועל, אלא להערכת רוכש פוטנציאלי את שווי הדירה לאור מטרדי הרعش
שהוא יصفה להם.

92. מנגד, התובעים טענו שלא עלה בידי הנتابעת להוכיח את ירידת הערך. שאט, שכן הערכת
השmai נעשתה באמצעות שיקול דעת, ולא בכליים שימושיים דוגמת עסקאות השוואה (ראו:
עמוד 7 שורות 15-17 לפרטוקול הדיון).

93. לאחר שעיינתי שנית בחווות הדעת השמאית ובחקירתו הנגדית של השmai, אני סבור שלא עלה
בידי הנتابעת להוכיח את ירידת הערך שחדרי השירות יגרמו לדירת הנtabעת.

94. ההחלטה 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 14/7060 מדינת ישראל - מנהל מקרקעי ישראל נ' דבאה, פסקה 22 (6.12.2016); ע"א
8717/17 מדינת ישראל רשות מקרקעי ישראל נ' עזבון המנוח איסמעיל מוחמד אחמד ז"ל, פסקה 29 לפסק דין של כב' השופט א' שטיין (23.7.2019)).

95. אכן, ישנים מקרים בהם מדובר במקרקעין יהודים, שסיבה כלשהי לא ניתן להשתמש בעניינים
בעסקאות השוואה. עם זאת, המקירה שלפניי אינו מקירה יהודית כלל, שכן ישנים מקרים רבים
בינם דירה נמצאת מעל חדרי שירותים, וניתן בקהלות לבחון האם מיקומה של הדירה מעלה
שירותים גורם לירידת ערך ביחס לשאר הדירות באותו בניין.

96. במהלך חקירתו הנגדית שאלתי את שמאן הנtabעת האם לא היה מקום להציג עסקאות השוואה
לענין ירידת הערך. השmai השיב לכך שקשה למצוא דירות בקומת ראשונה שנעשה בהן תמן"א,
ושנמכרו לפני או אחרי, ושיש צורך להציג מקרים דומים של תמן"א (ראו: עמוד 8 שורות 7-16
לפרטוקול הדיון).



3/362/2024 מס' תיק:

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

97. בכלל הכבוד, תשובה השמאית אינה מקובלת עליי. ראשית, לא ברור לי מדוע ישנה רלוונטיות לעובדה שהדירה המוערכות היא בפרויקט שנעשה בו תמ"א. שנית, גם לו יתואר שמדובר בשמשתנה רלוונטי, לא הסביר מדוע לא ניתן לבחון האם דירות דומות, לא בבניינים שעברו תמ"א, חוותו ירידת ערך בשל קרבתן לחדרי השירות, ולהשווות את אותה ירידת ערך לעניינו, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, ככל שנדרשו.

98. השוואת מקרים עין דומים, תוך מתן מקדים שונים וביצוע התאמות, הוא בלבית העבודה השמאית, ודבר שנעשה במקרים רבים מאוד. לא מצאת הצדקה לכך שחוות הדעת השמאית לא הציגה ירידת ערך באופן האמור, אלא הסתפקה בהציג שיקול דעתו של השמאלי, שניתנה ללא כל הנמקה שהוא. וambilי שהוא מוגבה בכל נתנו ממשי.

99. אומנם עדות מומחה היא חריג לכל לפיו עד אינו רשאי להעיד עדות סבירה (ראו: ע"א 1639/01 **קייזץ צבי נ' קריישוב**, פ"ד נח(5) 215, 238 (2004)), אולם גם סברתו של המומחה צריכה להסתמך על נתונים עובדיתיים מסוימים, ועל לו למומחה ליתן עדות סבירה, כאשר ניתן לתמוך את עדותו בראיות אובייקטיביות טובות ומהימנות (השו: רע"א 4933/22 **ביתון נ' בונייך בנייה פתוח והשעות בע"מ**, פסקה 18 (24.4.2023) (להלן: "ענין ביתון").).

100. לטענת הנتابעת, בהיעדר חוות דעת לסתור מטעם התובעים, יש לקבל את חוות הדעת שהיא הגישה, ואין מקום להרהור אחרת. בכך שגתהה הנتابעת. בעל דין אינו חייב להציג חוות דעת נגדית לחוות דעת שהוגשה, והוא רשאי לנсот ולסתור את מסקנות חוות הדעת גם במסגרת החקירה הנגדית. כך נעשה בעניינו. בחקירה הנגדית התברר כי שמאית הנتابעת אינו יודע ליתן טעם מניח את הדעת מדוע לא התשתמש בשיטת ההשוואה, וחלף זאת בחירק את ירידת הערך בהתאם לשיקול דעתו. אין מנוס אפוא מלקבוע כי נסתור הבסיס המתודולוגי בחוות הדעת השמאית, ולכו לא עליה בידי הנتابעת להוכיח את נזקיה הנטען.

101. מקום בו לא עלה בידי תובע להוכיח את נזקי דין התביעה להיחות, אף אם עלה בידו להוכיח שנזרים לו נזק. זאת, שכן "הלכה היא כי על התובע להוכיח לא רק את העבודה שנגרם לו נזק [...] אלא להוכיח גם במידת ודאות סבירה את גובה הנזק" (ראו: עניין ביטון, פסקה 18 שמצטט מע"א Aerocon C.C. 7095/98 נ' הוק תעופה בע"מ, פ"ד נה(4) 397 (2001)). הלכה זו נקבעה בעניין תביעה נזקית, אולם היא יפה גם לעניינו. בהינתן שהנרטל להוכיח אי שווון מוטל על הנ抬起头, מחדלה של הנ抬起头 מהוכיח את היקף הפגיעה מחייב את דחיתת טענהה בעניין זה כולה. משכך, אין רואה צורך להידרש לשאלת האם עלה בידי הנ抬起头 להוכיח את עצם הפגיעה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/362/2024

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

102. לסיום: טענת הנتابעת בדבר אי שוויון בתמורה בגין מיקום חדרי השירות מתחת לדירתה נדחתת מהטעם שלא הוכח שיעור הפגיעה, וambil להידרש לשאלת האם הוכחה פגעה.

103. לモוטר לציין, שככל שישן הוראות דין רלוונטיות בנוגע לבניית חדרי שירותים בצד דירת מגורים, לרבות חקיקת משנה או תקנים ישראליים, הבניה תעשה בכפוף אליהם.

(3) לא נגרמה לנتابעת פגיעה מהעברת מיקום החניה

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

105. אציג שנייה, שהובדה שהחוק החיזוק מאפשר לשלול מבעל דירה את החניה שמצומדת לדירתו, אינה שוללת את זכותו של בעל דירה להתנגד להסכם בשל שלילית החניה, בטענה שהדבר גורם לו לפגיעה מהותית.

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

107. כפי שניתן לראות בתשريع שצורף כנספח א' לתקנון התובעים, החניה שמצועת לנتابעת היא חניה גדולה מהחניה שבבעלותה היום, ונמצאת במקום נגיש יותר, בכינסה לבית המשותף, לעומת מקוםה המקורי. כן נמסר שמדובר בחניה שתהיה מקורה בחלוקת, לעומת החניה היום שאינה מקורה.

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

109. לסיום: טענת הנتابעת בדבר פגיעה שנגרמת לה מההעברת החניה נדחתת גם היא. למען הסר ספק, יובהר כי אישור ביצוע העבודות מותנה בהתחייבות היום להביא לכך שהחניה החדשה שתוענק לנتابעת תוצמד לה בדיון, ושהצמדה זו תירשם בפנקס הבתים המשותפים.

ז. סוף דבר

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



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/362/2024

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

111. בתוך 15 ימים מיום שתוגש דרישת הנتابעת על ידי התובעים או היוזם, הנتابעת תחתום על כל המסמכים הדורשים לצורך ביצוע עבודות החיזוק והקשר בהם, בדומה למסמכים עליהם חתמו התובעים ועליהם יידרשו לחתום התובעים בעtid, בהתאם להסכם התמ"א, לרבות מסמכים שיידרשו לשם קידום ואישור המימון הבנקי לפROYKT, ככל שיידרש.

112. ככל שהнатבעת לא תחתום על המסמכים כאמור, התובעים יהיו רשאים לפנות בקשה מתאימה לפי סעיף 5(ב) לחוק החיזוק, למינויו עורך דין או רואה חשבון אשר יהיה מוסמך לחתום בשמה של הנتابעת. פניה כאמור תכלול את שמו של בעל המקצוע וכן את מספר הרישויו שלו.

113. **הнатבעת 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 לכלי לשכת עורכי הדין (הتعريف המינימלי המומלץ), התש"ס-2000 (להלן: "כללי לשכת עורכי דין"), 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 שマイ הnatבעת, לפיה ביצוע הפROYKT יהיה שווה לכל אחת מהדירות כ- 450,000 ש"ח (ראו: עמוד 7 שורות 47-50 לפרטוקול הדיון), והכפלת סכום זה בשבע, כמספר דירות התובעים. הnatבעת תשלם את הסכום האמור בתוך 30 ימים מיום הממצאת פסק הדין, שאם לא כן ישא ריבית שקלית מיום מתן פסק הדין ועד מועד הפירעון.

114. אצין שלא מצאתי טעמים מיוחדים, שמצויקים ירידת מתחת לסכום שנקבע בכללי לשכת עורכי דין. זאת, בשים לב לכך שהליך זה התנהל עד סוףו, לרבות קיום דין הוכחות בשים לב להשלכות הכלכליות המשמעותיות של קבלת טענות הnatבעת; ובשים לב לכך שהתנגדות הnatבעת לאישור ביצוע העבודות נדחתה במלואה.

ניתן היום, 23 Tishrei 5786, **בhaiudr הצדדים.**

ברק ליפשיץ
מפקח על רישום מקרקעין