



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

לפני כבוד מפקח על רישום מקרקעין
אוריה שלומאי

	תובעים
ידgor אורי	1
ידgor נעמה	2
פוקס ליטל-ליבי	3
פוקס גיל יצחק	4
אופנהיימר יוסף	5
אופנהיימר רותי	6
מזרחי דוד	7
מזרחי יצחק	8
מזרחי יוסף	9
צדוק רחל	10
צדוק שמואל	11
אדילי ג'קי	12
שטיינציגר יעל	13
בירנבוים ברונילדה	14
בירנבוים יוסי	15
צנסויל ליובוב	16
בן עיטה ציון	17
בן עיטה ליורה	18
שטרית מאירה	19
שטרית מיכאל	20
ארץ קדושה אמין	21

באמצעות ב"כ : עו"ד רוזן יוגב
דרך בן גוריון 93, בת ים
טל': 036332015 פקס : 0505901010

	נתבעים
ישראל רוני (نمתק)	1
בן עדו בניימי	2
בן עדו שרה	3
ציון אברהם	4
ציון שרה	5

באמצעות ב"כ : עו"ד בן סימון אתי ועו"ד ברנסטайн חגי
אלנבי 108, תל אביב - יפו
טל': 0504951223

ונדר תמרה	6
שד העצמאות , בת ים	
טל': 052-2760412	

מair איציק (نمתק)

7



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

שד העצמאות, בית ים

מair פולח(נמחקה)

8

באמצעות ב"כ : עו"ד בן סימן אתי ועו"ד ברנסטיין חגי
אלנבי 108, תל אביב - יפו
טל': 0504951223

פסק דין

- לפני תביעה שהוגשה ביום 10.11.2022 לפי סעיף 5א(א) לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רuidות אדמה), התשס"ח – 2008 (להלן: **חוק החיזוק**).

אומר כבר עת, כי ההליך נפתח בשנת 2022, ניתנו בו עשרות החלטות והתנהלו בו מספר רב של דיונים. כמו כן ההליך התעכב גם בעקבות התובעים שהתמהמו בהגשת כתוב תביעה מתוקן במשך שנה. לאחר שתוקף ההיתר שנייתן אמר לוג בחודש הקרוב ולאור הנסיבות של התובעים ליתן פסק דין בהקדם, לא מצאתי לפרט את כל ההליכים עד כה, אלא לאחزو את השור בקרנייו בקשר לטיב טענות הצדדים. על כן אנסה לתמצאת את עיקרי הדברים ולא אריך יתר על המידה בתיאור העובדות וטענות הצדדים חרף אריכותו של ההליך.

למצית העובדות וכותב התביעה

- התובעים הם בעלי הזכיות של 13 מתוך 18atti חלקות בבית המשפט ברחוב שדי העצמאות 18א' בבת-ים הידוע כגוש 7141 חלקה 93 (להלן: **הבית המשפט**). הנتابעים הם בעלי הזכיות בהתאם לatti חלקות 1, 7, 9, 11 ו- 16 בבית המשפט. צוין כי במהלך ניהול ההליך הנتابעים 8-7 על הסכם הtmp"א (ועל כן נמחקו מכתב התביעה).

- התובעים בתביעתם מבקשים שאעשה שימוש בסמכותי לפי חוק החיזוק ואשר פרויקט tmp"א 1/38 בבית המשפט (להלן: **הפרויקט**), אורחה לנتابעים לחותם על מסמכיו הפרויקט ולהילופין למנות את ב"כ הדיריים המייצג אותם בהסכם מול היוזם, עו"ד אורן בן עטיה (להלן: **ב"כ הדיריים**).

- לפי הנטען בכתב התביעה, התובעים התקשרו עם חברת סלמן ומים בניה ונדלין (להלן: **החברה היżmija**) בהסכם לביצוע עבודות חיזוק בבית המשפט (להלן: **ההסכם**). על פי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

ההסכם, ייבנו בבית המשפט 15 יחידות נוספות ובסוגה תבנה מעלייה נוספת בבית וכל אחד מבני הדירות יהיה זכאי לתוספת של ממ"ד ומרפסת שימוש.

6. נטען כי התובעים מהווים את הרוב הדרוש להגשת התביעה נגד הנتابעים המתנגדים לפרוייקט (כ- 72%). כמו כן ביום 17.1.2022 ניתן היתר בתנאים לעבודות. משכך ובהתאם לסעיפים 2(א) ו-5(א) לחוק החיזוק, מתקיימים התנאים להגשת התביעה באשר לسعدים שהתבקשו ופורטו לעיל.
7. ייאמר כבר כתע כי מר שלומי סלמן, הבעלים של החברה היוזמת (להלן: **סלמן או היוזם**), הוא גם בעל דירה (לה מוצמד הגג) בבית המשפט מושא הפרוייקט.

תמצית טענות הנتابעים המתנגדים לפרוייקט

8. הנتابעים מתנגדים לפרוייקט מטעמים רבים שעיקרים יפורטו להלן. יצוין כבר כתע כי נתבעים 2-5 הגיעו כתוב הגנה וניהלו את ההליך ואילו נתבעת 6 לא הגיעו כתוב הגנה. מהודעת בנה של הנתבעת 6 מיום 28.2.2023 עולה כי הנתבעת היא אישה מבוגרת וחוללה, אך שלא מונה לה אפוטרופוס ובשל כך נמנע ממנה לחתום על ההסכם. נתבע 1, שגם כן לא הגיע כתוב הגנה חתום לאחר הגשת התביעה ולבקשת התובעים נמחק מה התביעה (החלטה מיום 1.3.2023). נתבעים 7-8 חתמו על הסכם התמי"א בחודש יוני 2024 ומשכך ולביקשת התובעים, נמחקו אף הם מכתב התביעה.
9. הנתבעים 2-5 עותרים לדחינת התביעה מן הטעם שלא צורפה לכתב התביעה תוכנית עדכנית של הפרוייקט, ושההסתם שגורף לכתב התביעה חסר נספחים שאמורים היו להיות מצורפים לו. כפועל יוצא מכך, התובעים לא המציאו כתוב מינוי נציגות אלא רק כתוב ההסכמה באספה דיריריים (נספח יי' לכתב התביעה). כמו כן, לא הומצאו מסמכים הכרחיים להזאת הפרוייקט אל הפועל כגון ייפוי כוח לצרכי מס, בקשה לרישיום הערת אזהרה על זכויות הבעלים, הסדר שכר טרחה ב"כ הבעלים והסדר שכר טרחה של מפקח מטעם הבעלים.

10. לגופו של עניין עיקר טענות הנتابעים מתכונות לנקודות הבאות ביחס לפרוייקט וההסכם, שכל אחת והצטרפותן ביחידות מצדייקות לטענותם את סיורבם של הנتابעים לחתום על ההסכם: העדר ניסיון ואי הוכחת אי-תנות כלכליות מצד החברה היוזמת והיזם; העדר אישור לילוי פיננסי בהתאם להסכם; העדר בטחנות; טענות לעניין התכנוני-הנדסי; העדר נספח



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

מפקח על רישום מקרקעין
ב司מוכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

ביטוח ותנאיו ; ופגמים בהסכם התמי"א. כמו כן נטען ביחס להפרה של חובת שוויון התמורות וטענות לפגיעה קניינית בדירות הנتابעים.

11. מפת קוצר הזמן והירעה, להלן אדון בטענות הנتابעים, תוך הצגת טיעוני הצדדים ביחס אליהן והכרעה.

דיון והכרעה

12. טרם נכנס לגוף של טענות הצדדים אקדמי ואומר כי נקודת המוצא לדיננו, היא כי תביעה בהתאם לסעיף 5 לחוק החיזוק ותוכנית המתאר מושא התביעה (תמי"א 38), משקפות בעיקר אינטרס ציבורי שנועד לחוק בתים מסוימים מפני רעדות אדמה ואין משקפות אינטרס של בעלי הדירות בלבד. משכך, המנגנון הקבוע בחוק החיזוק לצורך הוצאתו לפועל של פרויקט תמי"א 38 הוא ייחודי במובן זה שהוא מצריך רוב מומחת מזה המצויה בחוק המקרקעין לצורך הסכמה לביצוע עבודות בבית המשפט. הסדר זה נקבע בין היתר על רקע החשיבות שראה המחוקק בהוצאה לפועל של פרויקטים לפי תמי"א 38, ובדרך לייצור איזון בין מעמדו של הרכוש המשותף זכויותיהם של בעלי הדירות בבית המשפט לבין הצורך החיבורי החשוב שבחזוק בתים מסוימים (ראו : ע"א 15/3700 רוט נ' עגנון (27.6.2017); ע"א 14/1002 שומרוני נ' קובמן (9.7.2014) (להלן : עניין שומרוני)).

13. חוק החיזוק קבע את דרכי התמודדות עם בעלי דירות המסרבים לחתום על הסכם התמי"א ולהוציאו אל הפועל. זאת, באמצעות הגשת תביעה למפקח על רישום מקרקעין אשר יבחן האם הופר השוויון בין בעלי הדירות במסגרת ההסכם והאם זכויות הקניין של הפרט צריות לסתת מפני טובת הרוב :

.... כאשר ינתן היתר הבניה, והמיועט עדין יעמוד בסירובו ליתן הסכמתו, יתייצב נא הרוב בפני המפקח על רישום מקרקעין, והמפקח יבחן האם הופר השוויון והאם הרוב נהוג בתום לב, והאם 'փיחותים' בזכויות הקניין של המיועט בטלים בשיטים לעומת ההנהה הצומחת לו מעבודות החיזוק הנעשות בבית. מעל כל, אם ימצא המפקח מקום לכך, יהיה בוודאי מוסמך להתנות את ביצוע העבודות בפועל כספי. המפקח על רישום המקרקעין לא יהיה רשאי למנוע את ביצוע העבודות רק על בסיס טענות המיועט בנוגע לפגיעה בזכויות הקניין שלו. זכויות אלה תدلנה וייגרמו להם 'փיחותים', אך פגעות אלה לא יהיה ביכולם למנוע את עבודות החיזוק. סמכות ההתערבות של המפקח, קיבל את טענות המיועט, ולא



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

לאשר את ביצוע עבודות החיזוק, תהיה אפוא מצומצמת ביותר" (ע"א
(מחוזי ח) 09-03-899 קלצוק נ' אורון (29.4.2010)).

עוד נקבע, כי כאשר מתקיים שני התנאים המctrבים של קיומו של רוב דרוש וקבלת היתר בניה (בתנאים) לתוכנית, על מנת למנוע את "זכות הוטו" של בעל דירה המתנגד לביצוע עבודות, נטל החוכחה יוטל על כתפי הנتابעים-הסרבנים, והם אלו שיידרשו לשכנע מדוע הם מתנגדים לפרויקט וככל שטענתם היא להיעדר שיוון בתמורה, עליהם להרים את הנTEL הראשוני לכך (ראו : פסק דין של השופט ל' בבי בעש"א 22-01-37151 גענה ואח' נ' עטר ואח', בפסקה 30 (2.6.2022) (להלן : עניין עטר); המפקח על המקרקעין בפסקה 6/6 2020 וינר נ' ליוונוב בפסקאות 55-57 (6.10.2021)).

14. לצד האמור יזכיר, כי במקרה שלפניו בעלייה של החברה היוזמת הוא – במקרה או שלא, בעלייה של דירה בבית המשותף יותר מכך – הוא הבעלים הבלעדי של גג הבית המשותף. חוק החיזוק אמין מגביל בעל דירה לשמש כיזם של תוכנית תמי"א, אך לטעמי, לאור החשש מנגד עניינים והעדפת טובתו האישית על פני בעלי דירות אחרים ובשל החשש מכוח עודף על פני בעלי הדירות בשל בעלותו על הגג, יש לבחון באופן יותר את ההיבטים הנוגעים לפרויקט מבחינת ניסיון החברה היוזמת, יכולות כלכליות, שוויון בתמורה וכיו"ב. כמו כן יש לבחון האם נכללים בפרויקט מנגנונים חזקים דיים שימנעו את העדפת האינטרסים האישיים של היוזם, הן בכובעו כבעל דירה, על פני אלו של יתר בעלי הדירות.

15. על רקע האמור אפנה לבחון את טענות הנتابעים ובפרט האם הן טענות "עקרונות גרידא" (כלשון האמור בעניין עטר ראו גם בעניין שומרוני, בפסקה 27), או שיש בכך כדי להצביע על פגיעה של ממש בזכויותיהם של הנتابעות.

16. אקדמי מסקנה לדיוון ואומר כי מצאתי ממש בטיעוני הנتابעים ביחס לסוגית זהות החברה היוזמת ואיתנותה הכלכלית, בסוגיות הליווי הפיננסי לפרויקט, הביטחונות והנספה הביטוחית לפרויקט. כמו כן מצאתי קשיים בתכנון ההנדסי המשליק על מידת המסוכנות של הפרויקט המעררים את הצורך להגן על בעלי הדירות ביתר שאת, וכן מצאתי פגמים בפרטי ההסכם וזאת על רקע האמור בסעיף 10 דלעיל. לטעמי, מצבור הטעמים האמורים מביא למסקנה שיש לדחות את התביעה כנגד הנتابעים ולא לאשר את העבודות המוצעות.

העדן ניסיון ואי הוכחת איתנות כלכלית מצד היוזם



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

טענות הנتابעים

17. בהתמצית, נטען כי החברה היוזמת, סלמן ומים בניה ונדלין בע"מ, היא חברה שבבעלותו הבעלدية של סלמן שלמה, שהוא גם הבעלים של דירת הגג בבניין משה פרויקט (תת חלקה 18). חרף הצגתו כבעל ניסיון עשיר בתחום הבניה, לחברת היוזמת ולבעליה אין כל ניסיון קודם בתחום פרויקטים לבניה. כמו כן, סלמן אישר כי הדירקטוריון הנוסף שבחברה, דוד מימון, אינו משתמש כדירקטורי בחברה מזה זמן רב ואין לו כל קשר לחברה, וחיף עובדה זאת הנילע עדין רשום כדירקטורי בראשם החברות. בנוסף, גם איתנותו הכלכלית של היוזם מוטלת בספק, ועל אף החלטת הוועדה המקומית להציג "דוח איתנות כלכלית מאושר על ידי המנהלת להתחדשות עירונית" הודיעה המנהלת ליום 14.8.2023 כי החברה היוזמת לא עומדת בדרישות. כמו כן, היום היהודי לבניין החברה עצמה אינה מעמידה הון עצמי וכי סלמן בכובעו כבעל החברה יעמיד את דירתו בבניין כבתוחה. אלא, שמדובר בדירה העתيدة להיותה במסגרת הפרויקט, וענין זה יותר את קניינם של הדיירים כבתוחה היחידה שתיוותר לפני הגורם הממן.

תשובה התובעים

18. נטען כי החברה היוזמת התחייבה שלא ליווי פיננסי לא יהיה פרויקט, וכמו כן החברה תעמיד ערבות בנקאיות בהתאם לדרישות ההסתמך והחוק, לרבות ערבות על פי חוק המכר לטובת רוכשי הדיירות החדשנות. בנוסף, הפרויקט ילווה על ידי גורמים פיננסיים מ Każעים, דירת הגג של בעל החברה תשועבד כבתוחה נוספת לטובת הגוף הממן, והיום יעמיד את ההון העצמי הדרוש. בנוסף, הפרויקט אושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשר בchnerה את היום ואת התכנון ההנדסי והגעה למסקנה כי מדובר ביום העומד בסטנדרטים המ Każdyים הנדרשים. בהקשר זה, מצינעם התובעים כי בהתאם לאספת הדיירים שהתקיימה ביום 5.6.2024 במסגרתה שוב או שרה החברה היוזמת, אושרו התמורות ואושירה סוגיות הליווי הפיננסי ומכאן ניתן למוד שרוב הדיירים חתמו עם היוזמת, ועל כן אין למנהל התחדשות העירונית כל סמכות למנוע את הפרויקט.

דיון והכרעה

19. אקדמי ואומר כי נושא העדר ניסיון החברה היוזמת ואיתנותה הכלכלית מהוות נקודות מכיריעות באשר לגורלה של התביעה, שכן אלו הם הבסיס להיתכנותו של הפרויקט ומילא גורל זכויותיהם הקנייניות של הנتابעים (ראו: ת"א (מחוזי ת"א) 15-10-8991 כובבה יוסף נ' די סי אס חייזק מבנים בע"מ (22.8.2021)). צוין כי לאורך ההליך התרעתי בפני היוזם והቶבעים כי נושא זה עומד בסיס התביעה והפצרתי בהם למצוא פתרונות לקשי זה (כגון הוספה שותף לחברת היוזמת) – אך הם סירבו לעשות כן (ראו לדוגמה, בפרוטוקול הדיון



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

מיומס 12.5.2024, בעמ' 8 שם הובחר כי לב התקיק הוא האיתנות הכלכלית של היוזם והבטחת
שלמות הבית המשותף).

20. לגופו של עניין, אין מחלוקת שהחברה היוזמת חסרת ניסיון בתחום ההתחדשות העירונית
וגם בעלייה אינו בעל ניסיון רב בפרויקטים מעין אלו (פרוטוקול הדיוון מיום 12.5.2024 בעמ' 3 שורות 16-21). אולם, בעובדה זו כשלעצמה אין כדי לקבוע זכויותיהם הקנייניות של
בעלי הדיירות ייפגעו באופן המצדיק קביעה שיפוטית שאינה מאפשרת את הוצאתו של
הפרויקט אל הפועל. עם זאת, שילוב עסקה זו יחד עם העדר איתנות פיננסית מוחחת בח初恋
móvel למסקנה כי גורל הפרויקט עלול להיות מוטל בספק וממילא זכויותיהם הקנייניות של
הנתבים בסכנה של ממש. בהקשר זה יצוין כי התובעים לא השכilio להביא כל ראייה
התומכת בטענותיהם בדבר איתנות כלכלית של החברה היוזמת או של היוזם. נחוץ הוא.
 בהתאם לעדותו של היוזם, אין לחברת היוזמת כל נכסים ואין לה כל פעילות המכינסה
כספיים (פרוטוקול מיום 12.5.2024, בעמ' 3 שורות 35-40). לדברי היוזם, העARBות היחידה של
החברה היא העARBות שלו וזאת מבלי שהיוזם טרח להציג כל מסמך המעיד על עARBות זו וכן
על אסמכתאות המעידות על איתנותו הכלכלית – ראו שם, בעמ' 4 שורות 6-20:

"ש. כמה הון עצמי מזורימה החברה?

ת. ככל שידרש.

ש. האם אתה ערבות באופן אישי לחברת היוזמת?

ת. כן.

ש. יש לך כתוב עARBות להראות לי?

ת. לא.

ש. אתה יודע שהחברה היא חברה בע"מ וזה שאתה בא ואומר שאתה ערבות
זה על הקרכח. אני רוצה לראות מסמך כתוב ביןך לבין חברה יוזמת.

ת. כמו שאמרתי אני התחייבתי לחברה לילויי סגור.

ש. אז אתה לא ערבות לחברה?

ת. אני ערבות לחברה

ש. יש לך מסמך כתוב?

ת. לא.

ש. התחייבת בפני הדיררים בכתב?

ת. לא שאני יודעת. לחברה עצמה אני יודע שהתחייבתי."

בכל הכבוד, כshawwl זכויות קנייניות של בעלי דירות מוטל על הcpf, לא ניתן להסתפק
בzechrot בלבד, וכך שאראה להלו, אין מוגבות בכל אסמכתא שנייתן לבסס עליה את
איתנותה הכלכלית של החברה היוזמת.

21. יתר על כן, במקרים העניין אף גוף אחר לא ביצע כל בדיקה של איתנות כלכלית של החברה
היוזמת או היוזם, ויזכר כי חלק מתנאי הוועדה להיתר בתנאים היה בדיקת האיתנות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

הфинנסית של היוזם (ראה סעיף 14 להחלטת הוועדה מיום 5.1.2022), אף התובעים לא הביאו כל תימוכין להתקיימות תנאי זה. מנגד, ראש מנהלת התאחדות עירונית בבתים, מר עומר זיוו, הבהיר בעדותו כי חרב דרישתה של המנהלת מהיוזם להציג מסמכים על איתנותה הכלכלית של החברה אך היא לא עשתה כן (פרוטוקול מיום 12.5.2024 בעמ' 12, שורות-38).(29).

"ש : בהחלטת הוועדה מיום 5.1.2022 חלק מדרישות בקרת תוכן זה דוח' איתנות כלכלית מאושר על ידי המינהלת. האם נכוון שדו"ח איתנות כלכלית אמרור לשקף את יכולת החברה לעמוד ביכולתייה?
ת : דוח' איתנות אמרור לשקף את יכולת החברה לקדם פרויקט כזה ולסייעו אותו.

ש : האם נכוון שביקשת מהחברה להציג בפניכם מסמכים שייעידו על איתנות הכלכליות שלה?
ת : כן

ש : האם נכוון שהחברה לא הצליחה להציג דוח' דירוג אשראי כפי שהتابקשה על ידכם?
ת : נכון

ש : האם נכוון שהחברה לא הצליחה לקבל תצהיר רואה חשבון בקשר לפעילות הכלכלית כפי שהتابקשה?
ת : נכון."

[וראו שם, בעמ' 13 שורות 15-25]

22. מעבר לכך, כל אחד מבני דירות התובעים שהיעדו בפני, ציינו כי לא ביצעו כל בדיקה בדבר איתנותה הכלכלית של החברה היומית (ראו לדוגמה, עדותו של מר יוסף אופנהיימר ששימש אף כנציג בעל הדירות – פרוטוקול מיום 14.11.2024 בעמ' 16-17; הגבי צנסורייל ליבורוב, שם בעמ' 19 שורות 47-50). בהקשר זה אף יצוין כי מעודתו של אופנהיימר, שהגיש תצהיר מטעם התובעים, עולה כי הליק בחירת היוזם נעשה באופן חופשי כ"בלית ברירה" לאחר שהיוזם הציע את עצמו והቶבעים העדיפו להשיט לעיו את הוצאות שיפוץ הבית, שהוכרזו כבית מסוכן (שם, עמ' 15 שורות 37-20). מכאן שגם בעלי דירות התובעים, המבקשיםחייב את הנטוועים לחתום על ההסכם, לא פעלו באופן סביר כדי להבטיח את הזכיות על פי ההסכם, ונראה שלקחו סיכון גדול בשל אילוצים אחרים.

23. גם ב"כ הדיריים שאמרו על הבטחת הגנת בעלי הדירות בפרויקט העיד כי לא ביצע כל בדיקות שלイト איתה כלכלית (פרוטוקול מיום 12.5.2024 עמ' 16 שורות 11-14). יתר על כן, ב"כ הדיריים ציין במסמך מכתבו מיום 11.6.2024 כי בדיקת היתכנות כלכלית אינה אפשרית בנסיבות (סעיף 9 למכtab) :

"באשר לאיתנות הфинנסית של היוזם – בדיקה יזומה על ידי הבעלים באמצעות מומחה מטעם, אינה בת היתכנות, באשר כל דיר יctrax



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

לממנה, ועלותה אינה נמוכה. תחת זאת, ובמקביל בפרויקטים "עממיים" אחרים, בדיקת איתנות כלכלית של היזם מבוצעת על ידי מומחים מטעמו של הגוף המלווה פיננסית את הפרויקט. בעירפון, על אף שהבוחינה מיעודת להבטיח את עניינו של הגוף הממן, ולא של הבעלים כפי שהגוף דואג להבהיר, הרי שקיימות חפיפה כמעט מוחלטת באינטרסים להגיע אל ההערכה מציאותית של עמידות היזם, ומשכך, גם אם הבדיקה לא נערכת בעבר הדירות מלכתחילה, הרי שבDİיעבד היא מייצגת נאמנה את עניינם בבריות האיתנות של היזם. לפיכך, סיקום בעניין זה יעשה עם קבלת הסכם הליווי ממת הגורם המלווה, הביטוחנות שהוא יעדיך והביטחוןות שלא יבקש לעצמו במסגרת ליווי סגור".

בכל הכבוד, אין מדובר אלא בהתחממות מלבד העניין – הבטחת איתנותה הכלכלית של החברה היוזמת לצורך ביצוע הפרויקט גם לפי עדותו של ב"כ הדירות אינו פרויקט פשוט שחרף מסיכון. ההסתמכות על כך שליזם דירה בבית המשותף ועל הליווי הפיננסי שנכון להיום לא אושר באופן ודאי (ראו להלן), אינם מאיינים את החשש ממשי מפני מצבה הפיננסית של החברה, שלמעשה אינו ברור.

24. העולה מהאמור, שעד היום לא הتبיעה כל בדיקה בדבר איתנותה הכלכלית של החברה היוזמת וזאת על אף העובדה כי מדובר בחברה חדשה שזה הפרויקט הראשון שלה, ואף לא הتبיעה בדיקת איתנות של היזם. התובעים אף לא השכilo להביא כל ראייה או אסמכתא בדבר איתנות כלכלית במסגרת ההליך. האסמכתא היחידה בהקשר זה מטעם התובעים היא החזקה לפיה קיבלת ליווי פיננסי מלאה בבדיקה הגוף המלווה בדבר יכולתו הפיננסית של היזם (ראו: סעיף 66 לסטטומי התובעים). ואולם, טענה זו נתענה בכלל, מה עוד שנכון להיום אין ליווי פיננסי סגור מחייב העדר הסכומות של כלל בעלי הדירות וממילא אין להסתמך על טענה זו בשלב זה.

25. הנה כי כן, התובעים לא עמדו בנטל להראות איתנות כלכלית של החברה היוזמת או של היזם, ולטעמי ועל רקע האמור יש לבחון את מהות הפרויקט וההתכונות להוציאו אל הועל. קביעות אלו יעברו כחותו השני בדיאן וההכרעה ביחס לסוגיותเหลלו.

העדר אישור לlioוי פיננסי בהתאם להסכם

טענות הנتابעים



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

26. נטען כי עד היום היזם לא הצליח לקבל אישור לילוי פיננסי לפרויקט. לטענת היזם, הלינוי אושר על ידי חברת קואן (להלן: **חברת הלינוי או קואן**) אך בסופה של יום הפרויקט טרם אושר בועדת האשראי של חברת קואן. כמו כן, לאחר שאין מדובר בבנק או בחברת ביטוח, לא ברור מהם תנאי האשראי או אלו בטוחנות תעמיד החברה ליזם או לבני הדירות. עוד נטען כי פניניתו של היזם לחברת קואן מהוות הפרה יסודית של סעיף 16.1 להסכם התמ"א שימושותה בטלות ההסכם.

תשובה התובעים

27. בסיכומיים מפריכים התובעים את הטענה בדבר בטלות ההסכם, ובהקשר זה נטען כי על פי הפרשנות של סעיף 5.5 להסכם, היזם רשאי לבחור האם להתקשר בלינוי ובאיזה מסגרת לקבל את המימון מבנק או מחברת ביטוח לפי שיקול דעתו. התובעים מסתמכים על עדותם של ב"כ הדיירים, עוז"ד בן עיטה, בציינו שקואן הביעה נוכנות להתקשר עם היזם בהסכם הלינוי ואף העמידה לו מימון בגין הליכי הרישוי. בנוסף, באספת הדיירים לא נשמעה כל התנגדות להתקשרות עם חברת קואן כל עוד הלינוי יעשה כליווי סגור.

דיון והכרעה

28. גם סוגיה זו יש לבחון על רקע העדר הוכחת איתנות פיננסית של החברה היזמת, שכן לינוי פיננסי מהוות נדבך הכרחי להוצאה הפרויקט אל הפועל. לצורך הדיון אני נכון להניא שהחברה תקבל לינוי פיננסי מחברת קואן, ועל אף שההתובעים לא המציאו חוות דעת כלכלית, אני מוכן להניא כי מדובר בחברה האמונה על התהום ושיש לה ניסיון במתן ערבויות מעין אלה. אולם, יש לזכור כי בגין הלהלוואה שבין היזם ובין החברה המלווה, הסכם הלינוי כולל את כל בעלי הדירות אשר הם צד להסכם וממיela נועד להבטיח את העוגן הפיננסי של בעלי הדירות במקרה של קריסה הפרויקט (סעיף 16.2 להסכם התמ"א; ראו עדותו של ראש המנהלת בפרוטוקול מיום 12.5.2024 עמ' 12-13, שורות 22-50).

29. כמו כן, אין מחלוקת כי הבחירה הראשונה של בעלי הדירות הייתה לינוי בנקאי או של חברת ביטוח, אשר מطبع הדברים נותן ביטחון רב יותר לבעלי הדירות, מכוח העובדה ציבוריות לראייה, כי בהסכם התמ"א נקבע בסעיף 5.5 כי קבלת לינוי בנקאי לפרויקט יהווה תנאי מתלה ("התנאי המתלה השישי"):

5.5. קבלת לינוי בנקאי לפרויקט (להלן: "התנאי המתלה השישי")



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

קיבלת אישור מהבנק המלאוה לילויו בנקאי לפרויקט. בכל מקרה של סירוב
בנק המלאוה ובלבד שדרישות אלו יהיו מקובלות בפרויקטים מסווג זה, יראו
תנאי זה כתנאי מפסיק."

וכן בסעיף 16.1 להסכם נקבע שהיזם יהיה רשאי לקבל מימון מבנק או חברת ביטוח, כלהלן:

"16. מימון פיננסי – לילוי בנקאי

16.1. היזם יהיה רשאי לקבל מימון לביצוע העבודות לפי ההסכם זה ו/או כל
 חלק מהפרויקט מבנק או חברת ביטוח (לעיל להלן: "הבנק
 המלאוה"). מובהר כי הבנק כהגדתו לעיל יכול והוא אחד הבנקים
 המשכרים המוכרים בישראל ו/או הבנקים שלהם למשכנתאות ו/או
 אחת מחברות הביטוח המובילות בישראל, והילויו יהיה לילוי בנקאי
 סגור".

עינינו הרואות כי גם בהתאם להסכם ברירת המחדל היא לילוי בנקאי לפרויקט. יתר על כן,
 כפי שנראה מסעיף 5.5 להסכם – קיבלת אישור מהבנק המלאוה מהוות תנאי מתלה להסכם.
 רוצה לומר, כי לילוי בנקאי מהוות אבן ראהה של ההסכם. אמן אכן, במסגרת סעיף 5.6
 להסכם, החל על כל התנאים המתלימים בהסכם נקבע כי "היזם יהיה רשאי לוטר על קיומו
 של אחד או יותר מהתנאים המתלימים הכלול לפי שיקול דעתו הבלעדי באמצעות הودעה בכתב
 אשר ימסור לב"כ הבעלים...". אין מחלוקת שלא נסירה לבעלי הדירות כל הודעה בכתב
 כמתחייב בהסכם וממליא לא התקיים הסיג לתנאי המתלה שבהסכם. אולם, יש ליתן את
 הודעת גם ביחס לתנאי המפסיק שבסעיף 5.5 להסכם, לפיו הודעת סירוב של הבנק למונע
 לילוי תהווה תנאי מפסיק לחוזה. במקרה דנא לא התקבלה הודעת סירוב מהבנק מן הטעם
 הפשו של היזם לא עשה כל מאמץ על מנת לקבל אישור מהבנק, וזאת, ייתכן בידועו כי לא
 קיבל אישור כזה. כך עולה מעדותו של היזם בפרוטוקול מיום 12.5.2024 בעמ' 3 שורות- 15

: 11

"ש : בסעיף 16.1 לחוזה התחייבת לפנות לבנק או לחברת ביטוח לשם לילוי,
 תפרט לי באיזה בנק הייתה.
 ת : אני הייתי בבנק בכמה מקומות, יש לי יועץ בשם איתן והוא לילויו אותו
 ובחרכנו בקווואן שמלווה אותנו.
 ש : אתה לא יודע לאיזה בנק פניתם?
 ת : פניתי לבנק מזרחי. לא חיכיתי לתשובה כי בחרתי בקווואן."

רוצה לומר שהיזם למעשה הפר את חובתו לפי סעיף 16.1 להסכם ובשיטת "שב ואל תעשה"
 בחר לפנות לחברת חוץ בנקאית על מנת לקבל מימון טרם מיצוי ההליכים מול הבנק, וזאת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

בניגוד לסייעי ההסכם ולרצונם של בעלי הדירות כפי שבא לידי ביטוי בלשון ההסכם. בהצטראף לנסיבות הנוספות לעניין היעדר בסיס מספק לאיთנות כלכלית של היוזם, נראה כי הוויתור על ליווי בנקי, הדורש, מחד, דרישות קפדיות יותר מהזעם ומאידך נוטן בטוחה כלכלית טובה יותר לפROYיקט, מחזק את המסקנה בדבר היעדר אייתנות כלכלית של היוזם לצורך ביצוע פרויקט מסווג זה, וכتوزאה מכך, אף לקיחת סיכוןים המשליכים על היתכנותו הפרויקט.

30. לא נעלה מעיני טענת התובעים כי במסגרת הסכם הליווי של קowan, הערכות ניתנת על ידי חברות ביטוח מוכrotein, אך גם בכך אין אלאין את החשש עליו עומדים הנتابעים וזאת על רקע היעדר הוכחת אייתנות של החברה היוזמת. כל אשר הסתמכו עליו התובעים הוא מכתב עקרוני של קowan שאינו בו כל פרטים בקשר להתחייבויותיהם של חברות הביטוח המלוות, תנאי האשראי, הביטחונות והערבותות לצורך הפרויקט, וזאת במועד שקowan טרם אישרה באופן סופי את הליווי. אלא,سلطעת התובעים בעלי הדירות אשררו את הסכם הליווי עם קowan במסגרת אסיפה שהתקיימה ביום 5.6.2024, ולטענת ב"כ הדירים נושא הביטחונות ותנאי הליווי ייבדקו בהמשך הדרך:

"עם זאת, לא מותר לצין כי הבטחונות המוצעים על ידי הגורם "קowan פתרונות מימון בע"מ... צריך להיבדק כמתאים וראוי להבטיח את האינטרסים הממוניים של בעלי הדירות אשר אינם רוכשי דירות בפועל, אלא בעליים בעבר למימוש פרויקט תמי"א. יתכן, שתתבקש מטעמי, כבא כוח הבעלים, לקבל התchieיבות מأت היוזם, כי על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם התמי"א, הרי שימוש הפרויקט מותנה בקיומו של ליווי פיננסי, ולא ניתן יהיה להסתמך על הון עצמי של היוזם בלבד, תוך יותר על ליווי פיננסי. כמו כן נבקש שייקבע, כי הבטחונות תואמים את חשיפות של הבעלים על פי חוות דעת שהם יקבלו מארט גורם מטעמים, הרשות להתחדשות עירונית או גורם דומה, ללא השתתפות היוזם כאחד מהבעליים." (סעיף 12 למכtab ב"כ בעלי הדירות מיום 11.6.2024).

בכל הכבוד, הסתמכות בעלי הדירות ובכללם הנتابעים על בדיקות שיבוצעו בעתיד – שחקן הגדל היו צריכות להתבצע זה מכבר, איןנו מקחה את הסיכון החל על בעלי הדירות ובפרט על הנتابעים בהוצאה הפרויקט אל הפועל. כמו כן, אשרור ההתקשרות עם קowan על סמך מכתב עקרוני בלבד מבלי שלבעלי הדירות המייד הפורס בפניהם בקשר לביטחונם הפיננסי כתוצאה מהוצאה הפרויקט אל הפועל - אין בו ממש.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

31. כל אלו מוליכים אותו למסקנה שהקשר וርיב זה אין בידי לחייב את הנتابעים להחותם על ההחלטה ולאשר את העבודות האמורות, ומשעה שההיתר ניתן לחברת היוזמת, אין מקום לאשר את הפרויקט בתנאים.

העד בוחנות ראויים

טענות הנتابעים

32. מדובר בפרויקט מורכב במבנה שהוגדר כמבנה מסוכן. היזם מתכוון כמעט להכפיל את מס' יחידות הדיור מ- 17 יח"ד ל- 32 יח"ד. בנוסף, בכספיו, בכונתו לחפור חניון מתחת לבניין באופן שחלק מחניות הבעלים יועתקו לחניון תת-קרקעי. כמו כן הוא מתכוון להרוס את הדירה בקומת הגג ולהוסיף עוד 4.5 קומות לבניין הרעוע ממילא ולהוסיף 2 בריכות שחיה. נטען אפוא כי שווי Urbiviot הביצוע המקובל בפרויקט מסווג זה בין 25% ל- 30% לכל הפחות. כך ששווי Urbiviot בפרויקט זה אמרור לכל הפחות כ- 1,400,000 ש"ח. ואולם, בסעיף 16 להסכם שכותרתו "בוחנות" הועמדה ערבות הביצוע על סך של 300,000 ש"ח לכל הדירות, מהוות כ- 5.5% משווי התמורה המינימלי כמפורט לעיל.

תשובה התובעים

33. צוין שהתובעים בסיכוןיהם לא התייחסו לסוגיות תחשיב גובה הערבות, אך צוין כי בעקבות הדיונים ב"כ היזם הצהיר כי ערבות הביצוע תוגדל מכך של 300,000 ש"ח ל- 850,000 ש"ח (ראו גם פרוטוקול מיום 5.9.2023, עמ' 5; צוין כי בסיכון התובעים הצהירו שגובה הערבות יעמוד על 900,000 ש"ח). כמו כן היזם שב והצהיר כי תנאי לפרויקט יהיה ליווי פיננסי סגור (ראו למשל תגובת התובעים מיום 15.2.2024).

דיון והכרעה

34. אקדמי ואומר כי סוגית גובה הערבות היא סוגיה החוסה תחת התנאים המשחררים של ההחלטה שמעצם טיבם וטיבם מהווים תולדת של מוי"מ בין הצדדים (ראו: פסק דין בתיק (מפקח על רישום מקרקעין חולון) 4/282/2021 נז' נ' פולקר, בפסקה 60 והאסמכתאות שם (10.8.2023)) (להלן: **ענין נז'**). במצבו, נושא זה הוא עניין שבמומחיות התלו依 במשתנים רבים וביניהם מידת מרכובותן, סוג וគו"ב - והצדדים לא טרחו להביא חוות דעת בנושא (השו לענין נז', בפסקאות 61-62).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

35. חرف האמור, אני סבור שגם בסוגיה זו יש קושי של ממש הפועל לרעת התובעים. נקודת המוצא לדין היא הסכם התמ"א במסגרתו הוועדה הערבotta על סך 300,000 ש"ח בלבד (סעיף 16 להסכם), וזאת על אף שבמסגרת דו"ח מושחר שהוגש לתיק (ראו הودעת התובעים מיום 2.5.2024) נכתב כי גובה ערבות ביצוע היא בסך 900,000 ש"ח וערבות בדק היא בסך 100,000 ש"ח [יצוין שמאחר והמל מושחר לא ברור הקשר הקבועה האמורה, ומכל מקום לא מדובר בחוות דעת כלכלית]. ואולם, רק במסגרת ההליך הסכימים היוזם להתחייב שגובה ערבות יוגדל לסך של 900,000 ש"ח כאשר היה מצופה ממנו לאור דו"ח האפס להגדיל את גובה הערבotta כבר במסגרת ההסכם או בסמוך לאחר החתימה על ההסכם. בנוסף גובה הערבotta, גם בנקודת הדירות לא נכנסו לעובי הקורה, והסתמכו – כמו בסוגיות אחרות, על ההתפתחויות בעתיד והתחייבו יוציאו בעל פה של היום, (לענין גובה כך נשאל ב"יכ הדירות בחקירתו בעניין זה והשיב ש"דובר שנעדכו את זה" (לענין גובה הערבotta – א.ש), וגם לשיטתו – מרכיבות הפרויקט מהחייבת ערבות ממשית (פרוטוקול מיום 12.5.2024, עמ' 18 שורה 46).

36. אמנים בהסכם רגיל מול חברה יזמית לא הייתה מוצאת מקום להתערב בהסכנות הצדדים בעניין זה, אולם בנסיבות שבהן עולה חשש ממשי לאי-תנותה הכלכלית של החברה היזמית, היה מקום שהARBים ישכנעו כי גם עניין זה נבדק בקפידה. לאחר שלא הוצגה בפניי חוות דעת כלכלית, אמנים אני יכול לקבוע מה גובה הערבotta המינימלית והאם הערבotta שהוצאה מספקת בנסיבות, אך כפי שהראיתי להלן ברור בעניין בעלי הדירות וב"יכ לא העמיקו בסוגיה זו שיש בה קריטיות להבטחת האינטרסים הרכשיים של בעלי הדירות ובכלם של הנتابעים.

טענות לעניין התכנוני-הנדסי

טענות הנتابעים

37. נטען כי הפרויקט הוגדר על ידי הוועדה המקומית כפרויקט מורכב, וכיים חשש ממשי לגרימות נזק לבניין העולה כדי הצורך בפינוי הדירות, כפי שעולה מחלוקת הוועדה המקומית ועל כן הנتابעות חוששות מפגיעה בשלומן ובבטיחותן. כמו כן, הבית המשותף הוכרז לפני שנים על ידי עיריית בת-ים לבניין מסוכן אשר מהווה סכנה לנפש ולרכוש. ברם, במסגרת הפרויקט, מתוכננת חפירה עמוק של 2 קומות מתחת לבניין לצורך הגדלת מקומות החניה. נטען כי שטח החפירה מתחת לבניין אף גדול לעומת התוכנית אשר הייתה מונחת בפניי הוועדה בעת מתן החלטתה, והכולל בין היתר את הריסת מקלט הבטון הקיים בניין בקומת 1- המהווה חלק מיסודות הבניין. בנוסף, בתוכנית האחזונה שהוגשה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

מטרת הבדיקה להיבנות שתי בricsות במקומות העליונות של הבניין, על אף שבהחלטה הוועדה קיימת התיחסות לבריכה אחת בלבד ולא ידוע מהן ההשלכות מבחינה יציבות הבניין.

תשובה התובעים

38. נטען כי רק מוסדות התכנון והרשות המקומיות הם בעלי הסמכות הבלעדית לאשר עבודות חפירה ובנייה, וכי לתקוף את החלטות הרשות היה על הנتابעים להגיש השגה על החלטת הוועדה המקומית - אך הם לא עשו כן. לגופו של עניין נטען שהליך קבלת היתר הבניה התנהל במסודות התכנון באופן המוכובל, וכי שוללה מחיקرتה של מהנדסת העיר דאז, חפירה לצורך חיזוק הבית היא דבר שבשגרה, וכן שהחפירה דנא מלאה בחומר דעת הנדסיות מטעם הוועדה ומטעם החברה היוזמת.

דיון והכרעה

ככל, סמכותו הענינית של מפקח על רישום מקרקעין לדון בתביעה לפי חוק החיזוק מתוחמת לסוגיות קנייניות העולות כתוצאה מהזאת פרויקט תמי"א 38 אל הפועל, ולא לנושאים התכנוניים עליהם אמון ועדות התכנון (ראו: ע"מ 15/7381 ש. זורפרוג בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובינוי חיפה ואח' בפסקה 45 (30.10.2016); עת"מ (תל אביב-יפו) 53123-03-14 מלכה שני נ' ועדת הערר לתכנון ובינוי ת"א, בפסקה 26 (1.1.2015)). עם זאת, אין מדובר בכלל גורף אשר מיין את סמכותו הטבועה של המפקח לדון בסוגיות אלו הקשורות במישרין לפרוייקט מושא התביעה (ראו: עש"א (תל אביב-יפו) 66066-11-22 בנימין בן ציון בנחם נ' רחל לנציאנו, בפסקה 33 (28.12.22) (להלן: עניין לנציאנו)).

40. אומר כבר כת עי' חרף הקשיים שאני מוצא בנושא התכנוני, בשים לב לתוכצת פסק הדין אני רואה לנכון לקבוע ממצאים בדבר סבירות הנושא התכנוני ומשכך גם לא אכנס לפרטי התוכניות בנקודה זו. אני גם נכוון להניח לצורך הדין, כי נכoon להיום התוכנית ההנדסית עומדת בתקון. עם זאת, מצאתי לעמוד על הנושא התכנוני כתימוכין לכך שמדובר בפרויקט מרכיב הטומן בחובו סיוגנים לא מבוטלים לזכויותיהם הקנייניות של הנتابעים.

41. למסקנה זו אני מגיע בשל העובדה שאינה נתונה בחלוקת כי בהתאם לתוכנית שאושרה יש צורך בחפירה عمוקה מתוך בית המשפט (הצדדים חולקים על עומק החפירה אך מוסכים שמדובר לכל הפחות בעומק של 2 קומות ו בשטח של 200 מטר – ראו עוזתו של המהנדס שילר מטעם התובעים בעמ' 8 שורות 44-49). הכל מסכימים כי ייתכן שבגינה יצטרכו לפניות את בעלי הדירות מדירותם. ודוק – בהינתן כי מדובר בתמי"א חיזוק ולא בתמי"א הריסה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

ובינוי, מדובר במקרה לא נפוץ שמעמיק את הסיכונים לבני הדירות (ראו עדותו של המהנדס הורוביץ מטעם הנتابעים בפרוטוקול מיום 16.1.2025 עמ' 16 שורות 4-7 וגם שורות 9-11). יתרה מכך, על אף שהועדה המקומית אישרה את התוכנית על אף החפירה הצפויה, ועל אף שאני נכון להניח לצורך הדיון כי החפירה כיום עומדת בתכנון ההנדסי, כפי שעולה מעדותה של מהנדסת העיר, האחריות על העבודות מוטלת על בעלי הדירות בלבד שהסבירו לתוכנית (פרוטוקול מיום 12.5.2024 עמ' 9 שורות 36-39). יתר על כן, לשאלתי את מהנדסת העיר בחקירהה "כשאני אמור לאשר את העבודות האלה אני יכול להסתמך על החלטה שלכם שהיא לא רלוונטית לתוכנית הזאת?" השיבה באופן נחרץ כי האחריות בסופו של יوم מוטלת על בעלי הדירות (שם, עמ' 9 שורות 36-39). אלא, שגם הקונסטורקטור מטעם התובעים הודה בהגינותו שגם אם ייתן כיום אישור לעבודות החפירה, הוא אינו יכול להתחייב שייפקח על העבודות מתחילת ועד סוף, בין היתר אם החברה היוזמת לא תוכל לשלם לו עבור עבודתו (פרוטוקול מיום 16.1.2025, עמ' 4 שורות 32-35).

42. רוצה לומר כי עצם החפירה מתחת למבנה סיכון לשלהמו, וממילא לשלהמו של הבית המשותף, בין אם מדובר בעומק חפירה שנטען על ידי התובעים ובין אם מדובר בעומק חפירה רחבה יותר לנטען על ידי הנتابעים.由此, כי במצב דברים זה גם אם ניתן כיום אישור הנדסי לעבודות, לא ניתן לקבוע שלא ייגרם לבני המשותף נזק בלתי הפיך המחייב השקה נוספת של כספים לצורך שיקומו, ובהינתן העדר אiTנות פיננסית, ליווי פיננסי ראוי וייתכן שגם ערבות שאין מתאימות לסוג העבודות (כאמור, אין מכריע בשאלת זו), הסיכון שעומד בפני בני הדירות גדול שבעתיים.

43. חיזוק למסקנה זו אני מוצא אף בהסכם התמ"א עצמו אשר צוין בו שביצוע הפרויקט תלוי "בגורם כלכליים וטכנולוגיים מורכבים", ומשכך היום ביקש להגן על עצמו במקרה שהפרויקט לא יצא אל הפועל מסיבות של כדיות כלכלית הוא רשאי ליתן לבאים הודעה ביטול והפסקת ההסכם (ראו סעיף 6.1 להסכם "ברירת ביטול ראשונה").

44. במאמר מוסגר יצוין, שהנתבעים טעו בסיכומיהם בארכיות בעניין مليוי דרישות בקרת התוכן שהוצאה הועדה המקומית על ידי החברה היוזמת, ובין היתר בעניין דוח ביסוס הקרן והעמדת ערבות בנקאית למילוי הבור. אומר במציאות, כי אכן התובעים לא המצויאו אסמכתא קבילה בעניין مليוי התנאים לעבודות, וכל שהסתמכו עליו היה בגדר שיחות בעל פה עם מנהלת מחלקת תמ"א עיריית בת ים (ראו סעיפים 3-4 למכתבו של ב"כ הדירים מיום 11.6.2024 עליו מסתמכים התובעים). ואולם, אני סבור כי נושא זה חורג מתחום סמכותי העניינית, שכן נושא זה נתון לבדיקתה של הועדה המקומית בלבד ככל ותctrך לכך בעתיד. ממילא גם לא מצאתי כלל להידרש לבקשת הנتابעים בסיכומיהם להתמודדות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

בהתאם החלטת ממשלה 15/2022, עליהם חלה חזקת התקינות
המנהלית, וטוב לטענה זו שלא הייתה באה לעולם.

העדן נספח ביטוח

טענות הנتابעים

4.45. הסכם התמ"א אינו כולל נספח ביטוח כפי שת釐יב בפרויקט מסווג זה, וסעיף הביטוח שבהסכם (סעיף 15) נדרר סכומים, ביטוח לכינון המבנה בערכו המלא במקרה של קריישה, ביטוח אחריות המבוטחים כלפי צד שלישי, ביטוח מעבידים, כיסוי נזקים נלוויים וכיו"ב. עוד נטען, כי בפגיעה בין הצדדים מיום 31.5.2023 היזם הת釐יב להעביר נספח ביטוח מפורט שטרם הומצא.

תשובה התובעים

4.46. לטענת התובעים בסיכוןיהם, חזר היזם מסpter רב של פעמים כי ימציא ביטוח עבודות כנדרש בפרויקטים מסווג זה, שכן לא עולה על הדעת כי העבודות לא יבוצעו ללא קבלת נספח ביטוח אשר יהיה מקובל על ב"כ הבעלים. עוד נטען, כי קיומו של ביטוח מקיף ומלא הוא אחד מדרישותיו של הגוף המלוה אשר יעמיד מימון לביצוע הפרויקט כמקובל בפרויקטים מסווג זה.

דיון והכרעה

4.47. אקדמי ואומר כי סוגית הביטוח היא דוגמה נוספת לכך שהיזם אינו מתיחס ברצינות ראוייה לפרויקט ולסיכון הטמוניים בו, ולראיה חקירות על ידי ב"כ הנتابעים בנושא מיום 12.5.2024 עמ' 6 שורות 4-20 כללהן:

"ש. בפרויקט שאין ליווי סגור אין לו נספח ביטוח?
ת. למיטב ידיעתי לכל פרויקט צריך להיות לו נספח ביטוח שמקיף את כל החששות שיש לדיררים. מן הסתם אני בתור יום לא רוצה לקחת ריזיקה גם על הנכס שלי שהוא נכס מאד יקר."

ש. הדיררים הם לא איזה צד גי בפרויקט. יש להם זכות לדעת על מה ביטוח והאם הביטוח כולל פינוי של הדיררים ושהבנייה עלול לקרוס ומה גובה סעיפי הביטוח שאתם נותנים ודברים כאלה. אם עד עכשו לא המצתם שלהם נספח ביטוח, מותיא אתה מצפה שיומצא להם נספח ביטוח?

ת. אני מאמין שאתה אעשה את נספח הביטוח גם להם וגם לנו שלא תהיה שום סכנה.

ש. במקרה שאתה נכנסים לדירה וגורעים חלק מהחדר אתם מבצעים עבודות בתחום הדירה. האם אתם נותנים ביטוח ל העבודות שאתם מבצעים בתחום הדירה?

ת. אני בטוח שיהיה ביטוח שיאבטח את הדיררים שמידה ויהיה להם נזק או חילאה לדירה שלהם, אני חוזר שאנחנו לא נותנים לא דירה שום שטח



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

ולא גובים מהם שום שטח. הכל נעשה בהסכמה הדיירים והדיירים הם שותפים יחד איתי. אני רוצה שתעננה לי בכך או לא. האם כל אחד מדיררי הבניין קיבל בנפרד ביטוח לעבודות שיבוצעו בדירותו. אם לפי החוק יחייב אותו אני אעשה. ש. איזה חוק? ת. החוק ש מגן על הדיירים".

למייבר התרשםותי מעודתו זו של היוזם, הוא אינו בקיא בתחום וממילא אינו מבין את המשמעות הביטחונית של הפרויקט, וזאת לצורך הבטחת נכסיהם של בעלי הדירות. תשובה זו לשאלות היו מתחמקות וספקטטיביות (בלשונו: "אני בטוח שהיה ביטוח"), וזאת ביחס הפוך למידת הביטחון הפיננסית בו הוא מצוי, כפי שהראיתי לעיל. במצב דברים זה היה מצופה מהיוזם להמציא לאalter את נספח הביטוח ואפילהו הסכמה עקרונית במסגרת ניתנת היה ללמידה על סכומי הביטוח ותנאיו. אך היוזם התמהמה וחך הבטחו לנו תבאים כי ימציא נספח כאמור (ראו מכתבו של היוזם מיום 21.6.2023) – עד היום לא הומצא נספח ביטוח הביטוח. ניכר אף שהתובעים מודעים לקושי שיש בכך, שעד היום לא הומצא נספח ביטוח ולכנן ביקשו בסיכוןיהם לכלול את הנושא כתנאי להיתר "בנוסח המקובל בפרויקטים מסווג דומה" (סעיף 138.4 לסייעי התובעים) – אך בהינתן כי אין לי את הכללים המקצועיים קבוע בשושא זה ומאחר שלא כל הנתונים פרוטיס בפנוי, ואף משקבעת שגם לחברה היוזמת אין כל ניסיון בתחום, אני סבור שיש בידי הכללים המשפטיים להורות כן תחת ביטול הפרויקט.

טענות פרטניות לעניין הסכם התמ"א

טענות הנتابעים

4. נטען כי הסכם התמ"א צורף בכתב התביעה ללא הנسفחים המפורטים בו, ורק במהלך ההליך הומצאו חלק מהנספחים וחלק מייפוי הכוח שלכאהורה נחתמו על ידי מי מבוצלי הדירות במועד לא ידוע ולא אימות חתימה. בנוסף, נטען ביחס לסייעים ספציפיים של ההסכם כי חלקם לא התקיימו חרב התcheinות היוזם וחלקם אינם סבירים ובכלל זה – לא צורף כל נספח למינוי נציגות, לא ידוע מי נבחר, מהן סמכויותיו והאם אותה נציגות מונתה כדין.

תשובה התובעים



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

מפקח על רישום מקרקעין
ב司מוכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

49. בסיכומיהם, התובעים לא התייחסו לסוגיות הנספחים להסכם ואופן החתמת בעלי הדירות עליהם, והתייחסו אך לחלק מטען הנتابעים ביחס לסעיפים שונים בהסכם. מעבר לכך הדגשו כי יקבלו כל שינוי שיתבצע בהסכם במסגרת פסק הדין (סעיף 3.141 לסיום).

דיון והכרעה

50. יצוין, כי אף בעיון ראשוני בהסכם החתום, נראה כי הוא רצוף פגמים המשליכים על תוקפו. כך, מתוך שלוש עשרה חתימות על ההסכם עצמו, רק בשלוש מהן ניתן להבין מי הגורם החתום וכן ניכר בעיל שחתימות הוועתקו לכל עמודי ההסכם. למען ההמחשה בנוגע לטיבו של ההסכם האינדיקציה לכך שההסכם עליו חתמו בעלי הדירות לא היה מוגמר – שבסעיף 7.6 לו, נכתב בהՃגה "שלומי (היום – א"ש) לבדיקתך".

51. כמו כן, אין מחלוקת שלהסכם לא צורפו הנספחים הרלוונטיים, ומכל מקום על הנספחים שצורפו בשלב מאוחר יותר של ההליך היו חסרות חתימות של חלק מבעלי הדירות (ראו בעניין זה בתצהירו של ב"כ הדיירים אשר הסביר כי חלק מבעלי הדירות ביקשו להימנע מלחתום על כל העותקים הנדרשים). בהקשר זה יש לציין במיוחד את הידורותם של הנספחים הכלולים את חברי הנציגות של הדיירים, שעדי היום לא ידועה זהותם, וכן את הפרוגרמה של התוכנית.

52. פגמים אלו מצטרפים למספר פגמים מהותיים שמצאתי בהסכם, שיש בהם כדי לפגוע בבעלי הדירות, במיוחד על רקע מרכיבתו של הפרויקט והעדר ניסיונו של היום, כמו, למשל, הסעיפים הבאים:

(-) העדר נספח הביטוח שעליו עמדתי לעיל;

(-) סעיף 6.1 להסכם שגם עליו עמדתי לעיל – מקנה ליום אפשרות לבטל את ההסכם אם יתרברר שהעסקה אינה כלכלית וליזם יהיה פחות מ- 25% רווח. על רקע מרכיבתו של הפרויקט והעדר ניסיונו של היום, סוגיות עליהן עמדתי בהרחבה לעיל נראה בעיני כי זכויותיהם של בעל הדירות עלולות להיגע באופן דרמטי, כאשר היום רשאי לבטל את ההסכם ללא תמורה [ולא נעלם ממי סעיף 6.2 להסכם המקנה לבעלי הדירות אפשרות ניהול מוי"ם עם היום לעניין שינוי תנאי ההסכם – אך בנסיבות בו ניתנת ליום האפשרות לבטל את ההסכם בעיני סעיף זה מהווה אותן מתח];



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

(-) העדר נציגות נבחרת שלל פי ההסכם יש לערב אותה ולקבל הסכמתה בכתב ביחס למספר נושאים מהותיים (ראו למשל סעיף 9.4 להסכם);

(-) סעיף 4.16 להסכם מאפשר ליזם לשנות את החניות המוצמדות לדירות הבעלים, וזאת בסתירה לסעיף 2.13 להסכם לפיו מתחייב הייזם שלא לפגוע בחניות אלא בתיאום עם בעל הדירה.[יוער כי הנتابעים עמדו על סעיפים נוספים בתמ"א שלטענתם מקפחים את זכויות בעלי הדירות].

53. חרף האמור, ניתן כי על ההסכם לבדוק לא הייתה דוחה את התביעה, שכן בהקשר זה מעוות יכול לתקן ונינתן היה לעורך שינויים בהסכם על בסיס מואם בין הצדדים. כמו כן, לא נעלם מעניין כי בעקבות החלט התקיימה ביום 5.6.2024 אסיפה מחודשת של בעלי הדירות במסגרת אשררו לבסוף את עיקרי ההסכם ונפקיו (הקיימים), וגם בכך יש כדי לרפא חלק מהפגמים שצוינו לעיל. יחד עם זאת, בהינתן הקשיים האמורים בפרויקט עצמו ובהגנה על זכויותיהם הקנייניות של בעלי הדירות, יש בפוגמים שההסכם כדי לחזק את הקשיים האמורים.

סיכום בגין

54. הרأיתי לעיל, כי הפרויקט מושא התביעה לocket בקשרים רבים מבחינת היכולת להבטיח את זכויותיהם הקנייניות של בעלי הדירות ובכללם הנتابעים, וזאת לנוכח העדר ניסיון ואי הוכחת אי-תנות כלכלית מצד החברה היוזמת והיזם, העדר אישור לילוי פיננסי בהתאם להסכם, העדר בטחנות והעדר נספח ביטוח המגן על בעלי הדירות. כל זאת על רקע מורכבות הפרויקט והסיכום הטומניים בו לבעלי הדירות ובכלל זה המורכבות ההנדסית בפרויקט הכוללת חפירה ממשמעותית תחת הבניין. לעיל גם עמדתי על כך, שחרף הקשיים בפרויקט, התובעים אשר חתמו על ההסכם ובא-כחום, רשאים להגן על האינטרסים הכלכליים שלהם, לא נתנו דעתם על הקשיים בהם עלולים לעמוד בעתיד עם תחילת הפרויקט ובמהלכו, ובמრבית הנושאים נתנו אמון ביזם או בהתפתחויות עתידיות. זאת למוראות שאין ממש באמון זה, שכן היוזם והחברה שבבעלותו נעדרי ניסיון ולא הוכיחו אי-תנות פיננסית המתחייבת במקרים מעין אלה.

55. בעניין שומרוני שהזכיר לעיל, נקבע כי בבאו לדzon בבקשתו לאשר הסכם Tam"a, על מפקח על רישום מקרקעין לאזן בין הזכויות של הפרט לאלה של הכלל – המבקשים להוציא אל הפועל את עבودות החיזוק, תוך התייחסות לשאלות הבאות שהותו באותו עניין (בפסקה 27 כלהלן):



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

”אשר על כן, בבוואו לבחון בקשה לאישור הסכם, חurf התנגדות של מיעוט מקרוב הדיירים, עליו להקדים ולבחוון את מכלול נסיבות העניין, ובכלל זה לתת דעתו לשאלות הבאות: האם הוצג טעם להתנגדות (או שמא ההתנגדות היא בעלת אופי ”עקרוני“ ללא הנמקה)? האם במישור האובייקטיבי התוכניתית עתידה להיטיב את מצב כלל הדיירים בבניין? האם התוכנית פוגעת באופן מהותי בזכויותיהם של המיעוט? האם היא התקבלה בחוסר תום לב או בניגוד עניינים? האם הוצגה תוכנית חלופית קונקרטית והאם גלומים בזו יתרונות שאין בהסכם שהוצע לא ממצאה וcompatibilit גלובן של השוויון בין הדיירים? המذובר בראשימת שיקולים לא ממצאה וכמוון שעל המפקח לשקל את התוכנית שモגת לאישורו בהתאם למכלול נסיבות העניין.”.

בנוסף, נאמרו הדברים הבאים ביחס לתוכנות החיויבות המופקotas מעבודות החיזוק גם כלפי המתנגדים לעבודות:

”הוצאה לפועל של תוכנית חיזוק מבנים לפי תמי"א 38 אינה יכולה להיבחן רק מן הפרטטיביה של פגיעה בזכויות הקניין של בעלי הדיירות, אלא גם מן הפרטטיביה של העצמת זכויות הקניין שלהם: הם זוכים להקצתה של נכס קנייני יקר ערך שהוענק להם בפטור מתשלומי מסים ותשומי חובה אחרים [...] אכן, לא אחת, וכך גם במקרה דן, הדיירים אינם מקבלים בעלות ביחידות חדשות שנבנו, אולם הם נהנים מRTOSFT הבנייה בדרכים אחרות (בהתאם לניסיות הפיזיות והכלכליות של הבניין – בין על דרך הגדלת דיוריהם, בין על דרך התקנת מעליות בבניין ובין בכל דרך אחרת)“. (שם, פסקה 25).

56. במקרה דן אני סבור, שהטעמים בגינם התנגדו הנتابעים לפרויקט יש בהם ממש, והם נוגעים בלבית הפרויקט שהוא באיזו שביון שבין התמורה האפשרות לבעלי הדיירות בבית המשותף ובין מידת הסיכון לקניים, כאשר זו האחורה מטה את הCEF לתוכנית פסק הדין שהינה דחיתת התביעה וממילא היעדר אישור לתחילת העבודות. ודוק – הנتابעים עמדו על שלל סוגיות נוספות הנוגעות גם לתום הלב של התובעים והיזם, ובכלל זה אופן קבלת החלטות בעניינו של הפרויקט, החלופות ההנדסיות האפשרות לפרויקט שיכול והיה בהן להפחית את מידת הסיכון שבו, אך לא נדרש לכך כל אלה נוכחות התוכאה אליה הגעתו, נוכחות סוגיות הליבה שהובאו לעיל – שלטעמי מצדיקות כשלעצמם את דחיתת התביעה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

57. חרף התוצאה אליה הגעתו, לצורך שלמות התמונה והציגה בכללותה מצאתי להתייחס בקיצור לשני נושאים נוספים עליהם עמדו הנتابעים – שאת טיעוניהם בהקשרם לא מצאתי לקבל, וזאת בבחינת מעלה מן הצורך.

הuder השוויון בתמורות

טענות הנتابעים

58. נטען כי דירת היזם תחנה מתמורות עודפת על פני דירות יתר בעלי הדירות, בכך שהיים יהנה מדירה בקומה גבוהה יותר ממיקום הדירה היום וכן שלדירה תבנה בריכה פרטית.

תשובה התובעים

59. לטענת התובעים אין מחלוקת כי דירתו של מר סלמן צריכה להיררכ לדרך בניית הפרויקט, ואין מחלוקת כי כל בעלי הזכויות בבית המשפט משביכים את נכסיהם באמצעות הפרויקט כולל זו של מר סלמן. על פי חישוב השטחים בתוכנית דירתו הגג של מר סלמן שהוצאה לבעלי הזכויות בגרמוiska עליה חתמו בחודש מרץ 2023, השטח העיקרי המוצע לעומת הרשות בנסח הרישום הוא זהה לחלוتين. בנוספ, כל פרטי התמורה הניתנים למר סלמן היו ידועים לכל בעלי דירות וכולם זולות הנتابעים מסכימים להם ואף אישרו אותם.

דיון והכרעה

60. כאמור, במקרה דנא היזם הוא בעלייה של דירה בבית המשותף ועובדה זו משליפה במיוחד על נושא התמורות שכן קיים חשש לפיו היזם יפלח עצמו לטובה על פני בעלי הדירות האחרים בעניין זה. חרף האמור, נטל הראיה בנושא זה עודנו מוטל על הנتابעים, שלטעמי לא הצליחו להוכיח הדר שוויון בתמורות בהקשר דירתו העתידית של היזם.

61. נקודת המוצא לדיוון בעניין זה היא כי בובאנו לבחון את נושא התמורות, השוויון הרלוונטי הוא השוויון המהותי ולא בהכרח השוויון הכלכלי, כך "שבחינת השוויון בין התוספות לכל אחת מהדירות יבחן קטגורית ובאשר לכל האצבע יהיה האם כל אחת מהדירות זוכה לתוספות שטחים דומים במתוון, בהבדל מזרומות בשוויין או בתוספת הערך שהן מוסיפות לכל אחת מהדירות. שנית – ברי כי יש מי מבני הדירות שננה או סובל יותר מתוספות הבניה ואולם, על מנת שהתנגדותו תשמע, צריך שהפגיעה בזכויותיו תהיה מהותית, שאם לא כן, המזוזר לדירך כאמור יהיה, לכל היותר, בתשלומי פיצויי" (עמ"א (מחוזי ת"א) - 13039).

12-20 ניסני נ' חביב, בפסקה 60 (26.4.2021)).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

62. בעניינו, בסיכוןיהם זנוחו הנتابעים לטענה את הטענה כי דירתו של היזם בהתאם לתוכנית תקבל תמורות נוספות בדמותם של שטחים נוספים. עיקר טיעוניהם של הנتابעים מופנה כלפי העובדה שבגיגוד לבעלי הדירות האחרים, היזם יקבל דירה חדשה ומשופצת בקומה גבוהה מזו שדירותו מצוייה בה כיום. כפועל יוצא לכך, נטען כי ערכה של דירת היזם עלה عشرות מאות מזו של יתר בעלי הדירות. באשר לערך הכלכלי, טענה זו אינה עולה בקנה אחד עם הפסיקה שהובאה לעיל בדבר בחינת השוויון המהותי – מה עוד שהנتابעים לא תמכדו את טענותיהם בעניין זה בחומר דעת שמאית (ראו למשל: תיק (המפקח על רישום מקרקעין פ"ת) 2019/6 מנדמן נ' יורשי המנוח סלמן בפסקאות 58-60 (16.8.2021)).

63. בנוסף על כך, לא ניתן להתעלם לכך שדירותו של היזם היא הדירה העליונה (פנטהאוז) לה מוצמד הגג, ומשכך אין מנוס מהריסטה הדירה ובניה של דירה אחרת במקומה על כל המשתמע לכך. לכן, הטענה בנוגע להעדר שוויון בתמורות אינה יכולה להתקיים בנסיבות האמורות.

פגיעה קניינית בדירות הנتابעים

טענות הנتابעים

64. נתבעת 5 טענת כי הפרויקט יפגע בחניה הצמודה לדירתה בכך שהיא תופקع לצורך הבניה תמורה חניה במתќן חניה. בנוסף, הגישה לממ"ד לדירה היא באמצעות גריעת שטח חדרקיים בדירה הנتابעת וכיירת מעין "מסדרון" חסר שימוש בפני עצמו, על חשבו שטח החדר המשמשים. משמעות הדבר, שהיזם מבקש לנורווח חלקים מتوزח חדר קיים המשרת את הדירה כיום בחדר שני ולהפוך אותו לשטח חסר שימוש. לטענת הנتابעת 3, מעבר לפגיעה האמורה בנוגע לחלקים מהדירה לצורך גישה לממ"ד, היציאה אל המרפסט שתיבנה מתוכננת מחדר השינה שלה ולא מהסלון, דבר שייפגע לה בפרטיות.

תשובה התובעים

65. לטענת התובעים בסיכוןיהם, מדובר בטענות שמקורן באילוצים תכוניים שחילקם נלקחו בחשבון בעקבות דרישות הנتابעת 5, וכן שלבעלי הדירות הוצגו מספר חלופות תכניות שלבסוף נבחרה החלופה ש邏輯ית שינוי פנימי בדירה.

דיון והכרעה

66. אומר בקצרה, שלא מצאתי לקבל את טענות הנتابעים בעניין זה. מדובר בסוגיות תכניות גרידיא, מה עוד שמקורן הנسبות של הוספה ממ"דים ושטחים לדירות ישנים אילוצים תכוניים המחייבים לעיתים קרובות שינויים פנימיים דירתיים. ברם, עיון בתצהיר הנتابעת 3



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

עליה שהיה מתנגדת לכל שינוי בדירה, הגם שחלק מהשינויים עשוי להביא תועלת לדייתה (כגון הוספת שטחים וממ"ד), וזאת בעיקר מן הטעם שהיא לא סומכת על היזם שלטענתה עלול לגרום נזקים בדירה (סעיפים 3-4 לתקירה). בכלל הכלוז, מדובר בטענות כלולות שאין עלות בקנה אחד עם מהות הפרויקט ותוצאתו, מה עוד שהנתבעים לא הוכיחו כל פגיעה בדמות גרייה מהשיטה הפרטית (להבדיל ממשינוי תוכני פנים דירתו) המצדיק לעיתים התרבותות שיפוטית (ראו, עניין לנציאנו, בפסקה 43).

67. על רקע האמור לא מצאתי ממש בענות הנתבעים בהקשר זה, ומשעה שאין בכך כדי להשליך על תוצאה פסק הדין לא מצאתי להרחב בסוגיה יתר על המידה.

סיכום

68. הנה כי כן, ובהתחשב בכל אחד מהפגמים שמצאתי בפרויקט חיזוק הבית המשותף ובהצטרפותם של כל אלה, מצאתי כי יש לדחות את התביעה נגד הנתבעים, המתנגדים לפרויקט, ולא לאשר את הוצאתו של הפרויקט אל הפועל.

69. יודגש, כי לאורך כל ההליך ניסיתי לשכנע את היזם להכנס שינויים מהותיים בפרויקט ובכלל זה לבסס את אינטונו הכלכלית באמצעות הכנסת חברה שותפה לפרויקט, ליובי פיננסי מהודק וכיו"ב, אך היזם סירב לעשות כן, ולעתים הצהיר כי ישкол שינויים אך לא עשה כן בפועל. לאורך סיכוןיהם, התובעים הצהירו כי יקבלו כל שינוי שaura להם, וכן ב"כ הדירות הפצר בעדותו כיaura על אישור ההסכם בתנאים בהתאם לאפשרות שניתנה לי בחוק החיזוק (סעיף 5(ב) לחוק). עם זאת, לא אחד, כי גם במסגרת כתיבת פסק דין ניסיתי בכל כוחו להגיע לתוצאה שאינה בטלות הפרויקט, אך נוכח הנימוקים עליהם עמדתי לעיל אני סבור שאין מנוס מדחית התביעה. במקרים שנוצרו - הקשיים המשושים בזיהות החברה היוזמת, האיתנות הפיננסית שלה לצד מרכיבות הפרויקט, וכן ביתר הנושאים שהם כתוצאה ישירה מקישים אלו, אין בידי הכללים (ושמא גם הסמכות) לאשר את הפרויקט בתנאים, שחלקים מהווים תנאים כלכליים המצריכים מומחיות.

70. אני מודע לכך כי התוצאה אליה הגיעינו היא תוצאה לא פשוטה עבור בעלי הדירות ובבעור היזם שהשקיע עד כה כספים רבים בבית, אך אני סבור שהצד מחייב הגנה על בעלי הדירות ובכלל הנתבעים – שצלער ולמייט שיפוטי לא יזכה לה במסגרת הפרויקט מושא התביעה. בהקשר זה, צוין כי בהודעות ובקשות רבות מהתובעים בשבועות האחרונים למתן פסק דין, צוין כי הפרויקט נדרש לצורך בניית מבנים וממ"דים להגנה מפני אירועים ביוחוניים, אך יוער



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/441/2022

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

כי לא זו תכילת חוק החיזוק שכשמו נועד לקדם חיזוק בתים למניעת רעידות אדמה, ובנית ממי"דים בבית הוא רק תוצאה פרויקט, וזאת מבלי להמעיט בחשיבותם הביטחונית.

71. לא אחד, כי בשל חשיבות פרויקט חיזוק מסוג זה, נעשה מאמץ למצוא נימוקים כבדי משלך אישורו, אך מכול הנסיבות אין מנוס מהמסקנה שבאישור של פרויקט כזה על כל סיינוו עלול הנזק להיות מרובה על התועלת, אם בשל היעדר יכולות לסיים את הפרויקט, אם בשל הסכנה לשלוות הבית המשותף והדירות שבו ואם בשל היעדר יכולות מוכחת לשפות את בעלי הדירות במקרים מעין אלו.

72. אשר על כן, דין התביעה נגד הנتابעים 2-5 להידחות. בנסיבות בהם מצאתי כי אין לאשר את הפרויקט מהנסיבות שפורטו מצאתי לדוחות את התביעה גם נגד הנتابעת 6 שהיא או מי מטעמה לא טרחו להגיש כתוב הגנה (תקנה 130 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018) (להלן: **התקנות**).

73. משעה שההתביעה נגד הנتابעים נדחתה, ראייתי לנכון לפ██וק הוצאות לטובת הנتابעים, וזאת בהתאם להוראות תקנה 152 לתקנות **המחייבות** את הערכאה השיפוטית לפ██וק הוצאות בתום הדיון, אלא אם קיימים טעמים מיוחדים שלא לחיבן. בהתאם לתקנה 151(א) לתקנות "חייב בעל דין בתשלום הוצאות נועד לשפות את בעל הדין שכנגד על הוצאותיו בהליך בהתחשב בתוצאותיו, במשאים שנדרשו לניהולו ובהתנהלות בעלי הדין".

74. בשים לב לאורך ההליך, המשאים הרבים שהוזאו בגיןם גם על ידי הנتابעים (לרבבות חוות דעת מומחה, שכר טרחת עדים וכיו"ב), ובהתחשב בכך שהתוועדים לא הביאו טיעונים שכונגד בעניין זה, הרי שהתוועדים יישאו, ביחד ולחוד, בהוצאות הנتابעים 2-5 בסך כולל של 35,000 ש"ח (מחצית לנتابעים 2-3 ומחצית לנتابעים 4-5).

ניתן היום, יט בתמוז תשפ"ה, 15 ביולי 2025, בהיעדר הצדדים.

אורן שלומאי

מפקח על רישום מקרקעין
חולון