



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 3/340/2018

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

לפני כב' המפקחת יעל ענתבי-שרון

היתובעים	1	הייפרט רבקה, ת.ז. 5572789
	2	טאו צבי ישראל, ת.ז. 69713956
	3	קוטר רוחמה בלומה, ת.ז. 322023805
	4	עמר אסתר, ת.ז. 320405830
	5	כהן רפאל, ת.ז. 011090974
	6	כהן פנינה, ת.ז. 014636708
	7	ישמח פנינה, ת.ז. 12250155
	8	גאלר מריו, ת.ז. 306372863
	9	סטולוביץ אבינעם, ת.ז. 032032567
	10	סטולוביץ מוריה, ת.ז. 034533232
	11	כהן חיים שמואל, ת.ז. 038831574
	12	כהן לאה, ת.ז. 303138762
	13	קלמוס מאיר, ת.ז. 302074174
	14	קלמוס טליה, ת.ז. 309143493
	15	יעקבסון מנחם מנדל, ת.ז. 200846020
	16	יעקבסון רבקה, ת.ז. 203845706
	17	פוסרינו דוד, ת.ז. 042258186
	18	פוסרינו צפורה ברכה צביה, ת.ז. 036696474



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 3/340/2018

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

התובעים 1 הייפרט רבקה, ת.ז. 5572789

כולם באמצעות ב"כ עו"ד אילת רוזנצוויג

נגד

הנתבעת 5 רמוראנו לנק זהבה, ת.ז. 044090835

בעצמה

פסק דין

עניינו של פסק דין זה בשאלה האם יש לאשר פרויקט חיזוק הבית המשותף מפני רעידות אדמה בהתאם להוראות תכנית מתאר ארצית 38 ותכנית 10038 מכוחה, חרף התנגדות הנתבעת לביצועה כמבוקש.

א. עיקרי העובדות

1. עניינו של פסק דין זה בבית משותף הידוע כגוש 30162 חלקה 10 והממוקם ברחוב העילוי 9 בירושלים (להלן: "הבית המשותף"). הבית המשותף נרשם בשנת 1967 והוא מכיל 15 תתי חלקות (11 תתי חלקות המוגדרות כ"דירות" ו-4 תתי חלקות המוגדרות כ"מחסנים"). התובעים הם בעלי 73% מתתי החלקות בבית המשותף ו-88% מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם. הנתבעת היא בעלת שתי יחידות בבית המשותף הידועות כתתי חלקות 3 ו-4. תת חלקה 3 מוגדרת בפנקסי המקרקעין כ"מחסן", היא ממוקמת בקומת המרתף, שטחה 13 מ"ר ולה 13/699 חלקים ברכוש המשותף. תת חלקה 4 מוגדרת גם היא כ"מחסן", ממוקמת בקומת המרתף, שטחה 10 מ"ר ולה 10/699 חלקים ברכוש המשותף (להלן יכוננו שתי תתי החלקות שבעלות הנתבעת: "יחידות הנתבעת"). בפועל, שתי יחידות הנתבעת מחוברות זו לזו פיסית ומשמשות כיחידה אחת שלמה. אין מחלוקת כי היתר הבנייה לבניית יחידות הנתבעת ניתן גם הוא לצורך בניית מחסנים. בבית המשותף, כאמור, עוד שתי יחידות המוגדרות כ"מחסן". האחת, תת חלקה 1 ששטחה הרשום הוא 1 מ"ר, והשנייה תת חלקה 2 ששטחה הרשום הוא 15 מ"ר.

2. התביעה דנו הוגשה לפי סעיף 5(א) לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) תשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק"). במסגרתה, מבקשים התובעים לאשר להם, חרף התנגדות הנתבעת, ביצוע עבודות לחיזוק הבית המשותף לפי תכנית המתאר הארצית 38 (להלן: "תמ"א 38"), ותכנית 10038-חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה בירושלים" אשר הוכנה מכוח סעיף 23 להוראות תמ"א 38 (להלן: "תכנית 10038") ובהתאם להסכם מיום 1.6.16 (ראה נספח ב' לכתב התביעה- להלן "ההסכם" או



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 3/340/2018

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

"הסכם התמ"א" שנחתם בינם לבין יסודות שיתוף חברה לבניין בע"מ ח.פ. 513676122 (להלן: "היזם"), ובהתאם להיתר הבנייה מספר 0297.00/2017 אשר אושר בתנאים על ידי הועדה המקומית ביום 14.9.17 וכן ביום 9.8.17 (נספח ג' לכתב התביעה ונספח ב' לתצהיר רפי סילבר, להלן: "ההיתר"). להלן יכונה ההסכם וההיתר הבנייה גם יחד- "הפרויקט". עוד מבוקש בתביעה להסמיך את ב"כ התובעים להתקשר בהסכם בשם הנתבעת ולחתום בשמה על כל מסמך שיידרש לשם ביצועו.

3. הפרויקט כולל עבודות לחיזוק הבית המשותף מפני רעידות אדמה, תוספת שטחים ל- 11 דירות קיימות (שאינן מחסן) בדמות תוספת שטח עיקרי וממ"דים וכן תוספת מרפסות. כמו כן יוצמד לכל אחת מ-11 דירות המגורים הקיימות ו-7 הדירות החדשות מחסן, כאשר חלוקת המחסנים תעשה בין בעלי הדירות בדרך של הגרלה (למעט ביחס ל-2 דירות שמיקום מחסניהם נקבע מראש). שטח ציבורי בקומת מרתף ייועד לחדר עגלות. כן כולל הפרויקט בניית פיר מעלית ומעלית, שיפוץ חזית הבית המשותף, חידוש הכניסה ויצירת מבואה משופצת, ביצוע עבודות הנדרשות להתאמת תשתיות, שיפוץ חדר מדרגות, תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, גינון ושבילים. עתידות להיבנות שתי קומות חדשות, 3 דירות חדשות בכל קומה וכן דירה נוספת בקומה המפולשת. בסך הכל עתיד לקבל היזם 7 דירות חדשות. הועדה המקומית פטרה את היזם מהצורך בהתקנת מקומות חניה נוספים. במצב הקיים ישנם 4 מקומות חניה המהווים רכוש משותף ועתידה להתווסף לרכוש המשותף חניה אחת נוספת (ראה החלטת ועדת המשנה מיום 30.4.19 נספח ב' לתצהיר סילבר). תתי החלוקת המוגדרות כמחסן (יחידות הנתבעת וכן תתי חלקות 1 ו-2) אינן מקבלות הרחבה או תוספת בהתאם להיתר ולהסכם.

4. לדירות המגורים ניתנות בהתאם לפרויקט המוצע תוספות של ממ"ד ושטח עיקרי ששטחן נע סביב 16.94 מ"ר עד 25.55 מ"ר וכמו כן תוספת של מרפסת ומחסן (ראה טבלת שטחי הפרויקט אשר צורפה להודעת התובעים מיום 10.7.19 (להלן "טבלת שטחי הפרויקט"). יצוין כי הנתבעת לא סתרה את טבלת שטחי הפרויקט אלא אך טענה כי בהתחשב במרפסות ובשטח המחסנים המתווספים לדירות המגורים עולה שטחן הכולל פי כמה.

5. במקור הוגשה התביעה גם כנגד יורשיהם הנטענים של בעלי תת חלקה 1. מדובר בתת חלקה ששטחה לפי הרישום בפנקסי המקרקעין הוא 1 מ"ר ולה צמוד "מגרש" ששטחו 129 מ"ר. לפי צו רישום הבית המשותף, צמידות זו מיועדת "להעברה לעיריית ירושלים לצרכי הרחבת דרך". בהחלטה מיום 19.6.18 נמחקה התביעה כנגד חלק מהיורשים אשר הוגדרו כ"יורשי המנוח" ללא פירוט זהותם. לבקשת התובעים נמחקו גם יתר היורשים הנטענים בהחלטה מיום 25.7.19 לאחר שהתובעים הודיעו כי הגיעו עמם להסדר. כמו כן הופנתה במקור התביעה גם כנגד בעליה של תת חלקה 6, כאשר במהלך ההליכים ולבקשת התובעת נמחק גם הוא מההליך, נוכח הסכמות שנטען כי הושגו עמו.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 3/340/2018

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

6. כאמור, במסגרת הפרויקט לא מוצעת הרחבה או תוספת כלשהי ליחידות הנתבעת נוכח העובדה כי מדובר במחסנים ולא בדירות מגורים.

7. הנתבעת הגישה התנגדות להיתר לוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים שעיקרה נסבה על כך שיחידות הנתבעת אינן זוכות להרחבה. ביום 28.10.18 נדונו ההתנגדויות לפני וועדת המשנה, כאשר ביחס להתנגדות הנתבעת נקבע כך: " לקבל חלקית את ההתנגדות הנוגעת להפיכת מחסנים לדירות מגורים. למתנגדת מחסנים הרשומים על שמה בטאבו אך מהווים דירת מגורים בפועל ללא היתר. מאחר וקיימת קומת עמודים מפולשת ובצמידות אליה חדר הסקה ומקלט אשר השימושים בהם התייתרו, ניתן לשקול חילופי שטחים בין המחסנים לחדר ההסקה על מנת לייצר שטח עבור יחידת מגורים בהתאם לסעיף 4.1.2.1 ב'. מאחר ובקשת המתנגדת לא נבחנה במחלקת תכנון יש להשיב את הבקשה לבחינה תכנונית בה ייקבע האם ניתן להציע פתרון ראוי" (ראה נספח ב לתצהיר רפי סילבר)

8. הנתבעת הגישה ערר לוועדת הערר לתכנון ובניה ירושלים (להלן: "ועדת הערר"), אשר נדון ביום 28.10.18. (ראה הדין והחלטת ועדת הערר- נספח ח' לתצהיר רפי סילבר). בסופו של הדין נדחה עררה של הנתבעת. בין היתר צוין שם כך:

" המחלוקת העיקרית בערר מתמקדת בנושא הקנייני שאינו בתחום סמכותנו. בהיבט התכנוני, ניתן לומר כי במצב הקיים חלק הנכס השייך לעוררת אינו דירת מגורים כלל, אלא מדובר במחסנים. בהקשר זה יש להדגיש כי אף אם המקום משמש שנים רבות למגורים (והדבר נתון למחלוקת עובדתית בין הצדדים), הרי אין בעצם השימוש כדי לשנות את ייעוד הנכס בהיתר הבנייה.

לפיכך ובהיבט התכנוני המצוי בתחום סמכותנו, אין קושי בהחלטה לאשר היתר בנייה בהתאם להוראות תכנית 10038, אשר מתייחס לחיזוק הבניין, לתוספת זכויות לדירות קיימות ולתוספת יחידות דיור קיימות. בהתחשב בזה ובהתחשב במצב הקיים בהתאם להיתרים קודמים, מקבלים אנו את עמדת המשיבה 1 (הוועדה המקומית- י.ע.ש) שלפיה אין מדובר בדירה בהיתר קיים ומכאן גם שלא ניתן לאשר את הרחבתה...

להשלמת התמונה יצוין כי במהלך הדין בפנינו, בחנו הצדדים בהתאם להצעת ועדת הערר אפשרות של פתרון מוסכם שיאפשר, במסגרת הבקשה לחיזוק הבנייה, גם תוספת יחידת דיור ביחידה שמצויה בבעלות העוררת ומסומנת במצב הקיים כמחסן. מן הבחינה התכנונית, דומה שניתן יהיה לכלול חלופה מעין זו במסגרת הבקשה להיתר לפי תכנית 10038, וזאת ככל שבעלי הזכויות יבקשו זאת. עם זאת וכל עוד לא מפנימה העוררת את העובדה שבמצב הקיים מדובר (לכל הפחות מן הבחינה התכנונית) במחסנים ונדרשת פעולה של הכשרת המצב, הרי קשה להגיע לפתרון מוסכם ומכאן שהחלטתה של ועדת המקומית לאשר את בקשת ההיתר נכונה..."

9. במסגרת ההליך שלפניי, התקיים ביקור במקום ביום 24.1.19, לאחר מכן הגישו הצדדים תצהיריהם וראיותיהם בכתב. הראיות נשמעו בימים 16.7.19 ו- 23.10.19 ובסיום הדין סיכמו הצדדים טענותיהם על פה. בגמר שמיעת הראיות הגיעו הצדדים להסכמה לפיה תינתן אפשרות לכל צד להשלים מס' נושאים נוספים. הן התובעים והן הנתבעת הגישו בהתאם מסמכים נוספים ולשני הצדדים ניתנה האפשרות להתייחס למסמכים שהוגשו מטעם הצד שכנגד. בנוסף לכך, הודיעו התובעים כי עשו ניסיון נוסף להגיע



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 3/340/2018

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

להבנות, בשים לב להצעת המפקחת לפתרון אפשרי בהליך, לפיה יפעל היזם להרחבת יחידות הנתבעת כמחסנים. ביום 3.12.19 הוגשה השלמה של הצעה זו לרבות תשריט. הנתבעת הודיעה ביום 9.12.19 כי הצעה זו אינה מקובלת עליה ולפיכך נדחה התיק לעיון ומתן פסק דין.

ההליכים לפני

10. במסגרת ההליכים שהתנהלו לפניי, הועלו מספר הצעות להסדרים:

11. א. התובעים והיזם הציעו לנתבעת, להרחיב את יחידות הנתבעת תוך ביצוע "חילופי שטחים" בכפוף לכך שהנתבעת תכשירן מבחינה תכנונית לשימוש למגורים ותישא בעלויות הכרוכות בכך לרבות תשלום היטל השבחה. מר רפי סילבר (להלן: "סילבר"), נציג היזם, הבהיר את עיקרי ההצעה בכך שתינתן ליחידות הנתבעת תוספת מתוך שטח המקלט הסמוך אליהן כך שסך כל שטח יחידותיה ברוטו יהיה 42.5 מ"ר במקום 23 מ"ר הקיימים לה כיום. התוספת שהוצעה היא של 9 מ"ר חדר מחוזה על חשבון המקלט וכן 3.4 מ"ר מזווה, כמו גם תוספת מהמעבר והמבואה הקיימים. נציג היזם הבהיר, עם זאת, כי יש להכשיר את יחידות הנתבעת לצרכי מגורים, דבר הכולל את הנמכת הרצפה בהן, כך שיווצר גובה של 2.5 מ' מינימום מהרצפה לתקרה (ראה תשריט ההצעה מוצג ת/1). לטענת היזם, להצעה זו אף ניתן אישור עקרוני של מחלקת התכנון בעיריית ירושלים (ראה תגובת התובעים מיום 1.1.19). היזם הציע כי הוא יישא בעלות של התוספת אולם בכל הקשור בהנמכה ובעלויות נוספות כגון היטל השבחה תישא הנתבעת (ראה פירוט ההצעה - פרוט' מיום 17.12.18 עמ' 1 שורות 11-26, פרוט' ביקור במקום מיום 24.1.19, עמ' 3 - הפסקה השנייה והשלישית). הנתבעת התנגדה להצעה זו, בין היתר, משום שהתנגדה לשבירת קיר ביחידותיה הכרוך בביצוע המוצע ואף סברה כי אין צורך בכך שתישא בכל העלויות הקשורות להכשרת יחידותיה למגורים. עוד נטען כי אין הכרח לבצע חפירה וכי ישנן דירות רבות למגורים בירושלים שגובהן נמוך יותר (ראה דברי הנתבעת, פרוט' 17.12.18 עמ' 2 שורות 35-40, פרוט' ביקור במקום מיום 24.1.19, עמ' 3 פסקה 6, פרוט' 27.6.19 עמ' 2 שורה 39, עמ' 11 שורה 27). הנתבעת העלתה הצעה חלופית להרחבה שמהותה תוספת ממ"ד, תוספת 13 מ"ר שטח עיקרי וכן תוספת של מחסן, אשר לא הייתה מקובלת על התובעים (ראה הצעת הנתבעת מוצג ת/3, התשריט אשר צורף לחווי"ד סולי נטף מיום 9.7.19, הסבר האדריכל מטעמה מר סולי נטף, פרוט' 16.7.19 עמ' 22 שורות 27-31), וממילא לשיטתם גם לה נדרשת הכשרה תכנונית של יחידות הנתבעת למגורים אשר הנתבעת מסרבת לבצע ולשאת בעלות הכרוכה בכך.

ב. במהלך הדיון שהתקיים ביום 16.7.19 הועלתה על ידי הצעה כי ימונה שמאי מקרקעין מטעמי על מנת לבחון פיצוי כספי אפשרי לנתבעת, וזאת בהתאם לסמכות הקבועה בסעיף 6א(א) לחוק החיזוק. שני הצדדים התנגדו להצעה כפי שהוצעה (ראה פרוט' מיום 16.7.19 עמ' 26 שורות 4-15) ולפיכך בהיעדר הסכמות, לא מצאתי לנכון לעשות שימוש בסמכות הרשות למנות שמאי כאמור (ראה החלטה מיום 11.8.19).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 3/340/2018

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

ג. הוצע לנתבעת למכור דירתה ליזם לאחר מינוי שמאי. הנתבעת התנגדה להצעה זו (ראה פרוט' מיום 27.6.19 עמ' 2 שורה 21).

ד. לאחר השלמת הסיכומים, ובשים לב להצעתי לפיה ניתן לבחון אפשרות להרחבת יחידות הנתבעת תוך שיוותרו בייעודן כמחסנים, הודיעו התובעים כי מבירור עם גורמי התכנון בעיריית ירושלים עלה כי ניתן לקבל אישור להרחבת יחידותיה, מבלי שיהיה צורך בהכשרתן למגורים וזאת במגבלות ביחס לגודל מחסן (עד 20 ס"מ). לטענת התובעים בהודעתם זו, ניתן יהיה להרחיב באופן זה את אחת מיחידותיה של הנתבעת. לפיכך הוצע להרחיב את ת"ח 4 שבבעלות הנתבעת באופן שבו שטחה יגיע ל-20 מ"ר ברוטו, היינו הגדלה בשטח של 8 מ"ר המהווה הרחבה בשטח נטו של 6.3 מ"ר. הובהר כי הרחבה זו כרוכה בביצוע עבודות הריסת חלק מת"ח 4 שבבעלות הנתבעת אשר נמצא בסמוך לשטח המקלט כך שהרחבה תבוא על חשבון שטח המקלט. ביחס לת"ח 3 נטען כי לא ניתן להרחיבה בהיעדר שטחים סמוכים לה המאפשרים את הרחבתה. התובעים ציינו כי חישוב שטחי המחסנים של הנתבעת נעשה באופן מקל, לפי עובי קיר של 25 ס"מ ללא התחשבות בעובי קיר החיזוק. בהקשר זה ציינו התובעים ביחס להצעה זו כי לשם ביצועה נדרש יהיה לפעול לקבלת אישור למתן הרחבות בדרך תכנונית המחייבת פרסום הקלה. לפיכך התבקש לקבוע כי הליך תכנוני זה יבוצע במקביל לבניה לפי היתר הבניה אשר התקבל זה מכבר. עוד הוצע כי ככל שיהיה חיוב בהיטל השבחה בגין התוספת למחסן תישא הנתבעת בעלות זו. התובעים צירפו להודעתם תשריט המדגים את הצעתם. לנתבעת ניתנה האפשרות להתייחס להצעה. במענה, הודיעה הנתבעת כי היא מתנגדת להצעה זו (ראה "תשובה מטעם הנתבעת" מיום 9.12.19) תוך ששבה והפנתה להצעה (ת/1) וחזרה וציינה כי לשיטתה היא זכאית להרחבת יחידותיה למגורים ולא כמחסנים וזאת מבלי להשית עליה תשלומים כלשהם, אשר לשיטתה מוטלים על היזם.

אבהיר כי הצדדים התייחסו באריכות במהלך ניהול ההליך, בראיותיהם ובסיכומיהם להצעות אלו או לחלקן ולכן, כמו גם בכדי שתיפרש בפסק הדין התמונה המלאה, מצאתי לנכון לפרטן לעיל.

12. למען הנוחות יפורטו להלן דווקא טענות הנתבעת תחילה ולאחריהן טענות התובעים.

ב. עיקרי טענות הנתבעת

13. הנתבעת טוענת כי אינה מתנגדת באופן עקרוני לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף, אולם לא באופן המוצע. לטענתה, הפרויקט פוגע בשוויון בין הדירות השונות, שכן בעוד שיתר הדירות זוכות בתוספת של ממ"ד, של מרפסת ואף של מחסן, נותרות יחידותיה כפי שהן ללא כל תוספת.

14. הנתבעת טוענת שיש התייחס ליחידותיה כדירת מגורים לצורך ביצוע פרויקט לפי תמ"א 38 בשל כל אחד מהטעמים הבאים, לא כל שכן הצטברותם גם יחד:



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 3/340/2018

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

- א. היא זוכתה בהליך פלילי בו פתחה כנגדה העירייה.
- ב. בפסק דין שניתן בבית משפט השלום בהליך בינה לבין יתר בעלי הדירות בבית המשותף נקבע כי מדובר בדירת מגורים (ת.א. 8996/96, ת.א. 14497/95 הרנוי נ' רמוראנו 31.10.99, להלן: "ההליך הקודם").
- ג. הבית המשותף נבנה מראש שלא בהתאמה להיתר הבנייה, ויחידותיה נבנו מלכתחילה כדירת מגורים.
- ד. כאשר רכשה את יחידותיה בשנת 1969 ממשפחת יקותיאל, שילמה עבורן מחיר המשקף שווי של דירת מגורים.
- ה. יש ביחידותיה כניסה נפרדת, מטבח, שירותים וכל מה שחיוני לקיומה של יחידת מגורים, ועל כן נמכרו לה היחידות כיחידת מגורים.
- ו. היא שילמה ומשלמת ארנונה על יחידותיה כדירת מגורים.
15. לטענת הנתבעת, אין ללמוד גזירה שווה מדירות נוספות בבית המשותף המוגדרות כמחסנים, שכן אלו, להבדיל מיחידותיה, לא שימשו למגורים.
16. הנתבעת מוסיפה וטוענת כי הפרויקט עתיד לפגוע ביחידותיה. נטען כי כיום יחידות הנתבעת ממוקמות בפינה מבודדת ושקטה וביצועו של הפרויקט יוביל להתקנת מעלית בקרבתן. לטענתה, ניתן היה להציב את המעלית בחדר המדרגות או במקום הולם אחר רחוק יותר מיחידותיה.
17. לטענת הנתבעת ביצוע הפרויקט כמבוקש יוביל לביטול השביל המוביל ליחידות הנתבעת.
18. הנתבעת מתנגדת לכך ששתי דירות - דירות התובעים 1 ו-2 תקבלנה במסגרת הפרויקט "יציאה לגינה". לטענתה, יש בכך חשש להשתלטות על הרכוש המשותף.
19. לטענת הנתבעת השוויון נפגע גם מטעם זה שבעלי תת חלקה 9 יזכו לפי ההסכם בשני מחסנים.
20. מוסיפה הנתבעת וטוענת כי במסגרת הפרויקט מתוכנן לכרות "את כל עצי הנתבעת". לטענתה, היא מטפחת 6 עצים בעצמה.
21. עוד נטען כי יש להזיז עמודים ממקומם המתוכנן שכן מיקומם המוצע יהווה פגיעה ביחידותיה.
22. הנתבעת טוענת כי יש ליצור גישה לחדר העגלות המתוכנן בקומת המרתף באופן בו הגישה אליו תהיה מאגף אחר של הבית ולא מזה בו מצויות יחידותיה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 3/340/2018

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

23. עוד נטען כנגד חלוקת המחסנים בין בעלי הדירות בהגרלה.

24. לטענת הנתבעת, אין בינה לבין היזם אמון. לטענתה כלל לא התחשבו בה ובצרכיה במסגרת תכנון הפרויקט. לשיטתה, על אף שניסתה להגיע לכדי הבנות לא עלה בידיה הדבר, בין היתר, משום שההצעות שקיבלה לא הועלו על הכתב.

ג. עיקרי טענות התובעים

25. התובעים טוענים כי במהלך ההליך הושגו הסכמות נוספות כך שבשלב זה קיימת הסכמה של כל בעלי הדירות פרט לנתבעת לביצוע הפרויקט.

26. התובעים מוסיפים וטוענים כי יחידות הנתבעת הם 2 מחסנים הן לפי הרישום בפנקסי המקרקעין והן לפי היתר הבנייה שניתן להם. על כן, זהו היעוד והשימוש המותר בהם. באשר לפסה"ד אשר ניתן בהליך הקודם, נטען כי אמנם נקבע בו שהנתבעת רשאית לעשות שימוש ביחידותיה למגורים, אולם עיריית ירושלים לא הייתה צד לו ומשכך קביעה זו אינה מחייבת אותה. נטען כי אין בנמצא פסק דין המשנה את הגדרת יחידות הנתבעת מ"מחסנים". עוד נטען בהקשר זה כי פסק הדין האמור נתן לנתבעת אפשרות להתגורר ביחידותיה ותו לא. התובעים טוענים כי אין להם או ליזם התנגדות שהנתבעת תקבל הרחבה ליחידותיה אולם עיריית ירושלים היא שאינה מתירה זאת שכן היתר הבנייה המקורי שניתן ליחידותיה הוא למחסנים. לטענת התובעים, הגדרה של דירת מגורים לצורך ביצוע עבודות לפי תכנית תמ"א 38 היא בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה ולא לפי הוראות חוק המקרקעין התשכ"ט-1969 (להלן: "החוק"). התובעים טוענים כי הנתבעת אינה מתגוררת ביחידותיה מזה עשור כפי שאף הצהירה לפני ועדת הערר.

27. לטענת התובעים, הנתבעת ישנה על זכויותיה. על אף שרכשה יחידות שידעה כי הן מוגדרות כמחסנים לא עשתה דבר על מנת לשנות את ייעודן למגורים כדין לא לאחר פסק הדין בהליך הקודם ואף לא לאחר קבלת החלטת ועדת הערר.

28. בנסיבות אלו נטען כי אין כל פגיעה בשוויון. לטענת התובעים שוויון יש לבחון אל מול שווים. לפיכך, דירות התובעים, המוגדרות כדירות למגורים הן בהיתר הבניה המקורי והן במרשם המקרקעין אינן שוות ליחידות הנתבעת המוגדרות בהיתר הבנייה ובמרשם המקרקעין כמחסנים.

29. משום כך, נטען, כי בהתאם להוראות תמ"א 38 ותכנית 10038 אין הנתבעת זכאית לקבל הרחבה כלשהי ליחידותיה ולא ניתן לראות בהן כדירה או דירות מגורים. עם זאת, טוענת הנתבעת, מקבלת הנתבעת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 3/340/2018

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

השבחה ליחידותיה מעצם השבחתו של הבניין – בנין עם ציפוי אבן, תשתיות חדשות של מים וביוב, מבואה, גינון ופיתוח סביבתי.

30. בהקשר לכל טענותיה ה"תכנוניות" (בקשר לשביל ולמעלית וכו') של הנתבעת נטען כי קיים השתק פלוגתא, שכן בוועדת הערר זנחה הנתבעת את טענותיה התכנוניות והתמקדה בנושא הזכות להכרה ביחידה כדירת המגורים. על אף האמור טענו התובעים בהקשרים אלו גם לגופו של עניין כדלהלן:

31. ביחס למעלית נטען כי מדובר בבניין המורכב משני אגפים והמיקום שנבחר הוא היחיד המאפשר למעלית לשרת את הדירות בשני האגפים. כל מיקום אחר יהווה חריגה מקווי בניין ויוביל לחסימה של חלונות.

32. לטענת התובעים, אין ממש בטענות הנתבעת בנוגע לביטול השביל הסמוך ליחידתה שכן הוא עתיד להישאר כפי שהוא. מכל מקום נטען כי אין מדובר בשביל המהווה רכוש של הנתבעת והנתבעת לא הוכיחה כל זכויות בעלות בו.

33. באשר לטענה בנוגע ליציאה לגינה בדירות התובעים 1 ו-2, נטען כי לפי ההיתר אושרה רק לדירת התובע 2 הצמדת חצר בשטח דומה למרפסת. עם זאת, נטען כי לפי התכנית, יוצמד לדירת התובע 2 שטח חצר של 15 מ"ר וכי שטחי המרפסות האחרות המתווספות לדירות הבית המשותף נעים בין 5-14 מ"ר.

34. התובעים הכחישו את הטענה כי לתת חלקה 9 יינתנו 2 מחסנים.

35. ביחס לעמודים נטען כי עמדת הנתבעת בהקשר זה מקובלת על התובעים וכי העמודים יוסטו בהתאם לדרישתה.

36. ביחס לטענה בדבר פגיעה בעצים טוענים התובעים כי היזם מחויב להזמין סקר עצים ולפעול לפי ההנחיות שיינתנו בו.

37. באשר לחדר עגלות טוענים התובעים כי לאחר שלכל דירת מגורים הוקצה מחסן, יועד השטח הנותר לחדר עגלות. בנוגע לטענות כנגד חלוקת המחסנים בדרך של הגרלה נטען כי התובעים הסכימו על חלוקת המחסנים בדרך זו ומשכך לנתבעת אין כל יסוד להתנגד לכך.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 3/340/2018

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

38. התובעים הדגישו בסיכומיהם את ההצעות הרבות שהוצעו לנתבעת על מנת להגיע להבנות, שלכולם סירבה הנתבעת. נטען כי נושא זה רלוונטי גם בהקשר לחובת תום הלב. עוד נטען כי על אף שהנתבעת הביעה חוסר אמון ביזם כל התובעים הביעו בו אמון והוא בעל ניסיון רב ודירוג גבוה בביצוע פרויקטים מסוג תמ"א 38.

ד. דיון והכרעה

39. על חשיבותה של תכנית המתאר הארצית 38 שנועדה לחזק בתים מפני רעידות אדמה ועל משמעותו של חוק החיזוק אשר נחקק על מנת לסייע בקידומה כבר דובר בהרחבה. ברע"א 1002/14 שומרוני נ' קופמן [פורסם בנבו, 9.7.14]- להלן: "פרשת שומרוני" הובהר כי - "... מטרתו העיקרית של החוק היא לעודד דיירים לחזק את בתיהם מפני רעידות אדמה בהתאם להוראות תמ"א 38, כדי להגן עליהם מפני הנזקים העלולים להתרחש כתוצאה מרעידת אדמה. בנוסף החוק נועד להגן על החברה בכללותה- הן על עוברי אורח שעלולים להיפגע מקריסת בניין במקרה של רעידת אדמה והן על הקופה הציבורית שתישא במישרין או בעקיפין בנזקים שייגרמו כתוצאה מרעידת אדמה".

40. חוק החיזוק נועד להקל על יישומה של תמ"א 38 באמצעות הורדת רף ההסכמה הנדרש לביצוע עבודות ברכוש המשותף ותוך איזון בין זכויות בעלי הדירות לצורך הציבורי החשוב שבחיזוק בתים מפני רעידות אדמה (ראה ע"א 3700/15 אורי רוט נ' מיכל עגנון, פורסם ב"נבו", 27.6.16).

41. חוק החיזוק קובע בסעיף 5(א) ו-(ב) לו כך:

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

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

42. לצורך הפעלת סמכות המפקח על רישום המקרקעין (להלן: "המפקח") לפי סעיף 5(א) לחוק החיזוק, ולשם בחינת הבקשה לאישור בנייה בהתאם לסעיף זה, התוו בפרשת שומרוני שאלות מרכזיות אליהן עליו להידרש. מבחנים אלו הושתתו על פסק הדין בעניין צודלר (רע"א 7112/93, צודלר נ' יוסף, מח (5) 550 (1994) – להלן: "עניין צודלר") אשר דן בנושא קרוב- הוא כפייה על המיעוט המתנגד לכך, להקים



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 3/340/2018

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

את הבית מחדש לאחר שנהרס, לפי סעיף 60 לחוק. בעניין צודלר נקבע כי לשם הפעלת סמכות המפקח לפי סעיף 60 על המפקח לבחון האם הופר השוויון, האם הרוב נוהג בתום לב והאם ה-"פחותים" בזכות הקניין של המיעוט בטלים בשישים לעומת ההנאה הצומחת לו מעבודת החיזוק בבית. בפרשת שומרונני, נקבעו ברוח זו מספר שיקולים שעל המפקח לתת את דעתו אליהם עת מבוקשת הפעלת סמכותו לפי סעיף 5(א) לחוק החיזוק:

"...בבואו (של המפקח- י.ע.ש) לבחון בקשה לאשר הסכם, חרף התנגדות של מיעוט מקרב הדיירים, עליו להקדים ולבחון 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 התכנית עתידה להיטיב את מצב כלל הדיירים בבניין? האם התכנית פוגעת באופן מהותי בזכויותיו של המיעוט? האם היא התקבלה בחוסר תום לב או בניגוד עניינים? האם הוצגה תכנית חלופית קונקרטיית והאם גלומים בזו יתרונות שאין בהסכם שהוצג לאישור? האם נשמר השוויון בין הדיירים? המדובר ברשימת שיקולים לא ממצה וכמובן שעל המפקח לשקול את התכנית שמוגשת לאישורו בהתאם למכלול נסיבות העניין".

האם זכאיות יחידות הנתבעת לתמורה זהה לזו שמקבלות יחידות אחרות בבית המוגדרות כ"דירה"?

43. הנתבעת לא ביקשה לראות ביחידותיה כשתי דירות נפרדות אלא טענה כי מדובר בדירת מגורים אחת, כפי מצבה הפיסי היום, הזכאית לשיטתה לתוספת זהה לזו שמקבלת כל דירת מגורים אחרת (ראה למשל בסיכומיה במסגרתן מתייחסת אל יחידותיה כאל "יחידת דיור" (כך למשל פרוט' 31.10.19 עמ' 31 שורה 12, ראה גם מוצג ת/3- הצעת הנתבעת להרחבה). לפיכך יש לבחון האם יש לראות ביחידות הנתבעת מחסנים או דירת מגורים אחת לצרכי תמ"א 38.

44. עוד קודם לכן יש להבהיר כי לפי הוראות תמ"א 38 ניתנת זכאות לתוספות לדירות מגורים ולא למחסנים או שטחי שירות אחרים. בהתאם להוראות תמ"א 38 מחסן אינו זכאי לקבל תוספות והרחבות כלשהן, להן זכאיות דירות מגורים. גם מומחי הנתבעת אשר העידו בהליך אישרו כי מכוח תמ"א 38 לא ניתן לקבל הרחבות לתתי חלקות שיעודן בהיתר הבניה הוא מחסן, מבלי שיחידות אלו יוכשרו כדין למגורים בהתאם לדיני התכנון והבניה. האדריכל סולי נטף (להלן: "נטף") שהעיד מטעמה של הנתבעת העיד בהקשר זה כי: "בהיתר המקורי הדירה של רמוראנו רשומה כמחסן" (ראה פרוט' מיום 16.7.19 עמ' 21 שורה 28) וכי- "לפי התמ"א למחסן לא מגיע בכלל תוספת" (שם, שורות 13-14). בדומה העיד גם יובל תיאודור, אדריכל ומתכנן ערים מטעמה של הנתבעת: "למחסנים לא ניתן לתת תוספות לפי התמ"א..." (פרוט' 16.7.19 עמ' 23 שורה 33). ובהמשך- "תמ"א 38 לא נותנת תוספות למחסנים וזה חד משמע" (שם, שורה 36). כנשאל ביחס לחוות דעתו, בה פרט תוספות מוצעות ליחידות הנתבעת הבהיר כי- "... אני התייחסתי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 3/340/2018

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

למחסנים כשטח המוכר כדירה... אני חוזר שההצעה שנתתי היא בהנחה שהיחידות של הנתבעת מוכרות כדירות מגורים ואכן זה לא רלוונטי" (שם, שורות 38, 42-43).

45. ייעודה של תת חלקה זו או אחרת אינו נקבע בלשכת רישום המקרקעין אלא אצל רשויות התכנון, אשר אף קובעות את היקף הזכויות הניתנות מכוח תמ"א 38 לדירות הקיימות בבית המשותף. רשויות התכנון הן אלו שסירבו להכיר ביחידות הנתבעת כדירת מגורים (כל עוד הנתבעת לא תבצע פעולה אקטיבית לשינוי ייעודן כדף) הזכאית לזכויות מכוח תמ"א 38.

46. על רקע זה יש לבחון האם על אף שעל פי תמ"א 38 לא ניתן ליתן תוספות למחסנים, יש להכיר ביחידותיה של הנתבעת כדירת מגורים לצרכי תוספות מכוח תמ"א 38.

47. הנתבעת הפנתה להליך פלילי בגינו זוכתה. כתב האישום או הכרעת הדין באותו ההליך לא הוגשו, אולם הנתבעת התבססה על הפניה להליך זה כפי שצוין בפסק הדין בהליך הקודם – "התובעת (הנתבעת כאן-י.ע.ש) זוכתה בת.פ. 332/70 שהתנהל בבימ"ש העירוני, בעוד שבני הזוג יקותיאלי הורשעו בכך שהפכו את יעוד המחסן לדירת מגורים" (ראה פסקה 51 לפסק הדין בהליך הקודם). הנתבעת טענה בסיכומיה ביחס להליך זה כי: " ... העירייה בהליך הזה לא ביקשה צו הריסה. אני זוכיתי. אמרו שעשיתי מחיצות פנימיות ושיניתי את המחסן ומכך זוכיתי" (ראה פרוט' 23.10.19 עמ' 31 שורות 4-7). בהיעדר כתב האישום והכרעת הדין קיים קושי ללמוד על מלוא העבירות בהן הואשמה ובהתאם ביחס לעבירות ממנה זוכתה. עם זאת, מהאמור לעיל ניתן ללמוד על כך שהנתבעת זוכתה מביצוע העבודות שהפכו את המחסנים לדירה. אין בכך כדי להכשיר את המעשים או את שינויי הייעוד אלא אך ללמוד כי קודמיה, יקותיאלי, הם אלו שביצעו את העבודות לשינוי המחסן לדירת מגורים שלא כדף.

48. בנוסף, התבססה הנתבעת על פסק הדין בהליך הקודם כולו, על מנת ללמוד ממנו כי קיימת הכרעה חלוטה שמשמעה כי יש לראות את דירתה כדירת מגורים. פסק הדין בהליך הקודם ניתן ביום 31.10.99 והוא עסק בתביעה של בעלי דירות בבית המשותף כנגד הנתבעת ובתביעה נוספת של הנתבעת כנגד בעלי הדירות או חלקם. בפסק הדין בהליך הקודם ביקשו התובעים שם, בין היתר, סעד לפיו יש לצוות על הנתבעת- " לחדול מלהשתמש במחסן למגורים לא חוקיים ולהסתפק בשימוש בו כמחסן, כפי שיועד לשמש" (ראה סעיף 11 א לכתב התביעה בהליך הקודם אשר צורף ל"הודעה והבהרה" מטעם הנתבעת מיום 29.10.19). מעיון בפסק הדין בהליך הקודם וכתבי הטענות עולה כי בית המשפט נדרש לבחון האם יש מקום להורות לנתבעת לחדול מלהשתמש ביחידותיה לצרכי מגורים. הנה כי כן, השאלה שנדונה בהליך הקודם הייתה **שאלת השימוש** ביחידות הנתבעת, ולצורך שאלה זו בלבד נדרש בית המשפט להכריע במעמדן של יחידותיה. לצורך הכרעה בשאלת השימוש קבע בית המשפט כי יש לראות ביחידות הנתבעת כדירת מגורים. בית המשפט נימק זאת, בין היתר, בכך שהנתבעת עשתה ביחידותיה שימוש כיחידת מגורים



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 3/340/2018

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

במשך 30 שנה ללא עוררין מצד בעלי הדירות בבית. מכאן נקבע כי "שתיקתם של הנתבעים משך תקופה כה ארוכה מעידה על כך שהסכימו עם העובדה שהתובעת (הנתבעת – י.ע.ש) גרה בדירת מגורים" (ראה פסקה 52 לפסק הדין בהליך הקודם). עוד נימק בית המשפט הכרעתו, בין היתר, בזיכוייה של הנתבעת בהליך הפלילי ובהוראות הסכם המכר של דירתה אשר לימדו על כך שהיא למעשה רוכשת דירה למגורים (ראה פסקאות 51 לפסק הדין).

49. הנה כי כן, אין חולק כי בעלי הדירות אינם רשאים עוד לטעון כנגד השימוש שעושה הנתבעת ביחידותיה לצרכי מגורים. ובעניין זה אכן קביעות פסק הדין בהליך הקודם חלוטות. דא עקא, כי לא ניתן לראות בקביעות פסק הדין בהליך הקודם הכשר קנייני או תכנוני לכך שיחידות הנתבעת מהוות דירת מגורים לכל דבר ועניין. אי לכך, העובדה שהנתבעת רשאית מכוח פסק דין זה לעשות שימוש ביחידותיה למגורים אין בה כדי ללמד בהכרח כי יש לראות ביחידותיה כדירת מגורים לצרכי קבלת תוספות לפי תמ"א 38.

50. זאת ועוד, אין חולק שאכן הנתבעת רכשה את יחידותיה למטרת מגורים כאשר בעת הרכישה כללו היחידות התאמות לצרכי מגורים כגון הסקה, מטבח וכיוצא ב. כך גם אין חולק כי היא משלמת עבורן ארנונה למגורים. אולם, מנגד, הנתבעת רכשה את יחידותיה עת ידעה כי ניתן להן היתר בנייה למחסן בלבד וכי הן רשומות במרשם המקרקעין כמחסנים. בהקשר זה העידה התובעת כך: "ש. ידעת שאת קונה יחידה שרשומה כמחסן? ת. כן, אבל הסבירו לי שאין בעיה לגור בה ולכן גם שילמתי מחיר שהוא לא מחיר של מחסן..." (ראה פרוט' מיום 16.7.19, עמ' 25 שורות 37-39). עוד העידה הנתבעת בהקשר זה כי – "אז כשקניתי את הדירה ב-69' הייתי אצל עו"ד ינובסקי והוא יצג גם את המוכרים וגם אני שילמתי לו כסף. הוא אמר לי את יכולה לגור בזה זה בסדר.... הוא אמר לי לא קרה כלום את יכולה לגור זה רק כתוב כך..." (שם, שורות 33-36). מעדות זו ניתן ללמוד כי הנתבעת סברה שאין כל קושי לעשות שימוש ביחידותיה למגורים. ברבות הימים פסק הדין שניתן בהליך הקודם אף אפשר והתיר, לפחות ביחסים שבינה לבין בעלי הדירות האחרים, עשיית שימוש מסוג זה ביחידות. אולם, אין בשימוש הנעשה בפועל, אף אם נעשה בהתאם לפסק דין חלוט, בכדי לאיין את העובדה כי ליחידות הנתבעת ניתן היתר בנייה למחסן בלבד, וכי הן רשומות ככאלה גם במרשם המקרקעין. הנתבעת ידעה על ייעודן התכנוני של יחידותיה עת רכשה את דירותיה ובחרה לרכושן אף על פי כן ובהינתן כי כאלו הן.

51. עצם העובדה כי הנתבעת עשתה בעבר שימוש למגורים ביחידותיה, וכיום ייתכן שאף עושה באופן חלקי שימוש כאמור, בנוסף לכך שלא עלה בידי בעלי הדירות למנוע שימוש זה במסגרת פסק הדין שניתן בהליך הקודם, אין בהם די על מנת לראות ביחידותיה דירות מגורים לצרכי קבלת התמורות הניתנות לדירות מגורים מכוח תמ"א 38. על מנת לשנות את ייעודן של יחידותיה עליה לפעול כדין בהליך אצל רשויות התכנון ומכוח דיני התכנון והבניה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 3/340/2018

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

52. יתרה מזאת, בעוד שגובה יחידות הנתבעת נע בין 2.20 ל- 2.30 (ראה פרוט' ביקור במקום, ראה גם בחוות דעת סולי נטף מיום 9.7.19), הרי שדירת מגורים, על פי דיני התכנון והבניה, צריכה להיות בגובה של 2.5 מ' לפחות (ראה סעיף 2.03 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) תש"ל-1970). נטף העיד כי "אני יודע שבשביל שיתקיים גובה תקני לדירת מגורים צריך שיהיה 2.5 מ'. אלו התקנים לפי חוק התכנון והבניה" (שם, שורות 31-32). אמנם הנתבעת טענה כי קיימים מקרים בהם הכירה עריית ירושלים בדירות מגורים שגובהן קטן מ-2.5 מ"ר, אולם בעדותו של נטף התברר כי מדובר רק במקרים חריגים, בהם מדובר היה בבתים שנבנו טרם הקמת המדינה ולא ניתן היה לאתר ביחס אליהם את היתר בנייה (ראה פרוט' מיום 16.7.19, עמ' 21 שורות 15-26). לפיכך, אין ללמוד מכך ביחס ליחידות הנתבעת. שינוי ייעודן מצריך כאמור בנקיטת פעולה מתאימה כדין.

53. שוויון מהותי מוגדר כיחס שווה אל שווים, וכיחס שונה לשונים (בג"ץ 10076/02 רוזנבאום נ' נציב שירות בתי הסוהר ([פורסם בנבו], 12.12.06) פסקה 11 לדברי הנשיא ברק). כדי שתתקיים פגיעה בשוויון, יש להוכיח קיומן של קבוצות יחס זהות במאפייניהן אשר על אף הדמיון ביניהן, זוכות ליחס שונה (דנג"ץ 4191/97 רקנט נ' בית הדין הארצי לעבודה, פד"י נד(5) 330 (2000), פסקה 13 לדברי הנשיא ברק).

54. יחידותיה של הנתבעת מהוות לפי היתר הבנייה, לפי הרישום במרשם המקרקעין ואף לפי גובהן תתי חלקות שיעודן הוא למחסן. הנתבעת אף רכשה יחידותיה ביודעה כי זהו המצב התכנוני והרישומי. בהינתן עובדות אלו, אין בכך שהנתבעת הורשתה, לפי פסק הדין בהליך הקודם, להמשיך לעשות שימוש ביחידותיה למגורים בכדי ללמד כי יש לראות בהן כדירת מגורים לצרכי תמ"א 38, וזאת כל עוד היא איננה פועלת לשינוי הייעוד כדין. כאמור, העובדה שהנתבעת משלמת ארנונה למגורים, כמו גם הטענה שרכשה את דירתה בסכום גבוה מסכום שהיה משולם עבור מחסן רגיל (אם כי טענה אחרונה זו נטענה בעלמא ולא הוכחה), אינן מספיקות על מנת להכיר ביחידותיה כדירת מגורים לצרכי תמ"א 38. כל עוד ייעוד היחידות נותר כמחסן, הרי שאין הנתבעת זכאית לקבלת תוספות הזהות לדירות מגורים. לפיכך, יחידות הנתבעת אינן יכולות להיחשב כ"שוות" ליתר 11 דירות הבית המשותף המיועדות למגורים לפי היתר הבנייה ורשומות כ"דירה" במרשם המקרקעין. בחינת השוויון נעשית, כאמור, מול שווים ואילו יחידות הנתבעת להן ניתן היתר למחסן והן אף רשומות כך במרשם המקרקעין, אינן שוות לדירות שניתן להן היתר למגורים והן רשומות כדירה במרשם. משכך, יש לדחות את הטענה כי אי קבלת תמורה זהה ליתר הדירות מהווה פגיעה בעקרון השוויון.

55. יפים לעניינינו הדברים שנאמרו בעש"א (ת"א) 48996-10-18 כלב נ' בן אורי (1973) חברה לעבודות ציבוריות ובניין בע"מ, פורסם בנבו, 9.12.18:

"בהקשר זה, אפתח ואציין כי שוויון הינו נקיטה דין שווה כלפי שווים ומהגדרה זו נובע כי לא ניתן להשתמש בטענה הנסבה על שוויון מקום בו מדובר בשונים ושאינם שווים. בהתאמה לכלל-



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 3/340/2018

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

במקרה לפנינו מדובר ביחידה המהווה מחסן קטן בקומת הקרקע אל מול דירות ... סבורתני כי קביעה ולפיה יש להקנות לכל יחידה - באשר היא - את אותה תוספת בדיוק, לא זו בלבד שאינה עולה בקנה אחד עם עיקרון השוויון אלא שהיא נוגדת אותו"

56. אפנה בעניין גם לדברים שנפסקו במחלוקת דומה בתיק מפקח (חיפה) 8/17/19 **מנור נ' ירון** [פורסם בנבו, 28.11.19]. באותו מקרה נדחתה טענה של בעל תת חלקה הרשומה במרשם המקרקעין כ"דירה" אולם היתר הבנייה לגביה ניתן עבור "חדר הסקה וחדר כביסה" כי הוא זכאי לקבל תמורה הזזה ליתר הדירות בבית המשותף הרשומות כ"דירות" והיתר הבניה לגביהן ניתן כ"דירות" במסגרת פרויקט תמ"א 38. באותו מקרה נקבע כי הואיל ומבחינה תכנונית אין מדובר בדירת מגורים ולא נעשה כל שינוי יעוד בפני רשויות התכנון אין מדובר בדירה השווה לדירות אחרות בבית המשותף מבחינת התמורה הניתנת.

57. לאחרונה דן בית המשפט העליון במקרה בו דובר היה במבנה אשר חובר לרשת החשמל, אוכלס ואף נרשם כבית משותף במרשם המקרקעין ואף על פי כן בהיעדרו של היתר בנייה לא אפשרו לו ועדות התכנון תוספות בנייה מכוח תמ"א 38 (עע"מ 8265/18 **דגש לוג'יסטיק בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון** [פורסם בנבו, 13.1.20]). בית המשפט העליון דחה ערעור שהוגש על פסק דינו של בית המשפט המחוזי אשר הותיר את החלטת ועדת הערר על כנה (עת"מ 44784-01-18 **דגש לוג'יסטיק בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת השרון ואח'** [פורסם בנבו, 5.10.18]). בפסק דינו ציין בית המשפט המחוזי כי- **"תכלית ההבחנה בין מבנים בעלי היתר בניה לבין מבנים ללא היתר בניה היא ברורה: השאיפה לחזק מבנים מפני רעידות אדמה לא נועדה להכשיר עבריינות בניה ולא נועדה "להלבין" בניינים שנבנו ללא היתר".** גם בית המשפט העליון (כב' השופט מינץ) אישר קביעה זו בצינו כי - **"אכן, אין להקל ראש בחשיבות הנודעת לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, אלא שמטרה ראויה זו אינה חזות הכל ואין היא מקדשת את האמצעים..."**

58. המסקנה העולה היא, אם כן, שאין יחידות הנתבעת זכאיות לתמורה השווה לזו הניתנת ליתר דירות הבית המשותף שכן הן אינן דירות או דירת מגורים. הווה אומר כי אינה זכאית לקבל תוספות בגודל שמקבלות דירות המגורים האחרות.

מהו, אפוא, הפיצוי הראוי (אם בכלל) ליחידות הנתבעת לשם שמירה על השוויון?

59. יש לזכור כי במסגרת ביצוע פרויקט תמ"א 38 חל דילול מסוים בזכויות הקנייניות של בעלי הדירות הקיימות- מתווספות לבית המשותף דירות נוספות וכוח ההצבעה של כל אחת מהדירות הקיימות יורד כתוצאה מכך. במהלך תקופת הבנייה נאלצות הדירות גם לספוג את כל הכרוך בביצוע תהליך הבניה עצמו, לרבות הרעש והלכלוך. בתמורה לכך מקבלים בעלי דירות המגורים דירות חדשות מרווחות וגדולות יותר, חיזוק הבית המשותף מפני רעידות אדמה, מעלית, שיפור וחיזוק תשתיות, וכיוצא באלה. אלא



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 3/340/2018

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

שבמקרה דנן בתמורה לפיחות בזכויות הנתבעת, כאמור לעיל, לא מקבלות יחידותיה תמורה בדמות הרחבה כלשהי או קבלת ממי"ד. הכניסה ליחידות הנתבעת אינה מחדר המדרגות אלא דרך כניסה נפרדת ופרטית, ומשכך, הטבה בדמות מעלית או שיפור חזית הבית המשותף, גינון ופיתוח נוגעת פחות ליחידותיה. בנסיבות העניין הספציפי שלפניי ומבלי לקבוע בכך מסמרות, יש בהקשר זה משקל מסוים גם לעובדה כי הנתבעת עשתה משך עשרות שנים שימוש ביחידותיה למגורים, ושימוש זה אף אושר – במערכת היחסים שבין בעלי הדירות (אם לא כולם לפחות מרביתם) לבניה- בפסק הדין בהליך הקודם.

60. בנסיבות אלו, זכאית הנתבעת לתמורה בגין כך שזכויותיה הקנייניות תדוללנה כאמור לעיל.

61. על מנת לבחון את הפיצוי הראוי ליחידות הנתבעת במקרה זה, יש לתת את הדעת גם לנתונים הבאים: יחידות הנתבעת, כאמור, מורכבות משתי תתי חלקות בנות 10 ו-13 מ"ר. ליחידות אלה אין כל צמידות מיוחדת. שטחן הכולל הוא אפוא 23 מ"ר ולהן יחד 23/699 חלקים ברכוש המשותף. 11 מדירות הבית המשותף, המוגדרות כדירות ולהן ניתנת הרחבה לפי הפרויקט, הן בשטחים הנעים בין 47 מ"ר ל-73 מ"ר: 9 דירות שטחן 60 מ"ר (ולהן 60/699 חלקים ברכוש המשותף), דירה אחת שטחה 47 מ"ר (לה 47/699 חלקים ברכוש המשותף) ודירה אחת שטחה 73 מ"ר (לה 73/699 חלקים ברכוש המשותף). בהיבט זה, הרי שיחידות הנתבעת קטנות מיתר תתי החלקות וחלקיהן ברכוש המשותף אף הוא קטן יותר.

62. בשים לב לנתון זה, מן הראוי שגם התוספת שתינתן לה תהיה קטנה מהתוספות הניתנות ליתר הדירות באופן יחסי. בנוסף, יש לתת את הדעת לעובדה כי ביצוע הפרויקט אינו מנצל זכויות מכוח תב"ע אלא אך מכוח תמ"א 38 ותכנית 10038 מכוחה. לפיכך, יחידותיה של הנתבעת אינן מוסיפות זכויות בניה לפרויקט ומטעם זה גם אין מדובר בניצול זכויות בניה המוקנות ליחידות הנתבעת (כפי שאולי ניתן היה לטעון לו היו מנוצלות זכויות מכוח תב"ע).

63. בהינתן מכלול שיקולים אלו, הרי שסבורני כי לשם שמירה על השוויון ומתן ביטוי לפיחות בזכויות הקניין של הנתבעת, יש לאמץ את הצעתם האחרונה של התובעים מיום 3.12.19, בהתאם לתשריט אשר צורף אליו, ולקבוע בהתאם לסמכותי לפי סעיף 5 (ב) לחוק החיזוק, המאפשר למפקח להתנות עבודה שאישר בתנאים, כי תנאי לביצוע הפרויקט כמבוקש יהיה הרחבת ת"ח 4 שבבעלות הנתבעת באופן שבו שטחה יגיע ל-20 מ"ר ברוטו, היינו הגדלה בשטח של 8 מ"ר המהווה הרחבה בשטח נטו של 6.3 מ"ר (זאת בהתאם לתשריט אשר צורף להודעת התובעים מיום 3.12.19). ההרחבה תבוא על חשבון שטח המקלט הקיים. ההליך התכנוני לשם קבלת היתר יבוצע במקביל לבניה לפי היתר הבניה אשר התקבל זה מכבר, אולם תנאי לרישום היחידות החדשות ולתיקון צו הבית המשותף יהיה השלמת הרחבת יחידות הנתבעת כאמור לעיל. עם זאת, ככל שתודיע הנתבעת בכתב לב"כ התובעים כי אינה חפצה בהרחבה זו והיא מעדיפה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 3/340/2018

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

להותיר את יחידותיה כפי שהן כיום, לא תחול על התובעים החובה לביצוע ההרחבה ורישומה כאמור. עוד מצאתי להוסיף, כי ככל שיהיה חיוב בהיטל השבחה בגין התוספת למחסן הוא יוטל על התובעים.

סוגיות נוספות

64. **מעלית**- הנתבעת טענה כנגד מיקום המעלית המוצעת בפרויקט. בהקשר זה מקובלים עלי הסבריה של האדריכלית מטעם התובעים, שגית קרניאל (להלן: "קרניאל") אשר הבהירה בתצהירה כי: "המעלית מתוכננת במרחק של 1.3 מ' מקיר מחסן הנתבעת- אין קיר משותף למחסנה. מיקום המעלית בפיר מרכזי מאפשר נגישות לכלל הדירות בבניין, היות ואגפי הבניין בנויים בהפרש של חצי קומה ומיקום המעלית במרכז המדרגות מאפשר עצירה כל חצי קומה. כל מיקום אחר יאלץ בניית גשרים מחוץ לקווי בניין, חסימת חלונות, כניסה לא מקורה לדירות מאחד החדרים ולא מחלל ציבורי, או ביטול הנגישות לאחד האגפים". (ראה סעיף 13 לתצהירה). קרניאל לא נחקרה על כך בחקירתה הנגדית ועדותה זו לא הופרכה והייתה מהימנה עלי וסבירה. מנגד, לא הציגה הנתבעת כל תכנית חלופית קונקרטית (חוות הדעת שהוגשו מטעמה לא התייחסו לסוגיות המעלית). יתרה מכך, הנתבעת לא העלתה טענה זו בהתנגדות שהגישה לוועדה המקומית (ראה נספח ד' לתצהיר סילבר) ואף לא בערר שהגישה לוועדת הערר (ראה נספח ז' לתצהיר סילבר), כאשר רשויות התכנון הן המסגרת המתאימה לבחינת טענות מסוג זה. בהקשר זה יש ממש בטענתם של התובעים לפיה הנתבעת זנחה טענתה זו. כך או כך, דינה של טענת הנתבעת בהקשר זה להידחות.

65. **השביל הסמוך ליחידות הנתבעת ייחסם**- מדובר בשביל המוביל מרחוב ריינס אל הכניסה ליחידת הנתבעת בו עושה הנתבעת שימוש (להלן: "שביל הגישה"). ראשית, במרשם המקרקעין השביל לא הוצמד ליחידות הנתבעת ועל כן, בהתאם להוראת ס' 52 לחוק, יש לראות בשביל זה רכוש משותף. שנית, הנתבעת לא הוכיחה כי ביצוע הפרויקט יחסום את שביל הגישה אל דירתה וטענתה בעניין נטענה בעלמא ולא הוכחה. התובעים טענו כי אמנם בתחילה היה תכנון לפיו יבוטל השביל אולם לפי ההיתר כיום, השביל לא יבוטל והמעבר ליחידות הנתבעת יותר בעינו (ראה תצהיר סילבר - סעיף 27, סיכומי התובעים עמ' 28 שורה 2). סילבר הוסיף וטען בדיון כי: "נכון ששביל אחד יוצר בגלל עמודי חיזוק של הבניין. שני השבילים יהיו יותר יפים ומרוצפים וזה חלק מהפיתוח" (פרוט ' 23.10.19 עמ' 31 שורות 36-37). לפיכך, בשים לב לעמדת התובעים ולמען הסר ספק, **נאסר על התובעים לבצע שינוי בשביל הגישה באופן שיחסום את הגישה לכניסה ליחידות הנתבעת.**

66. **יציאה לחצר**- דירת התובעת 1 (תת חלקה 5, להלן: "דירת הייפרט") ודירת התובעת 2 (תת חלקה 6, להלן: "דירת טאו") שתיהן בשטח רשום של 60 מ"ר וממוקמות בקומת הקרקע. לשתי הדירות אין הצמדות כלשהן. הנתבעת הלינה על כך שדירות אלו יזכו ל"יציאה לגינה" ובכך יהיה פתח להשתלטות על רכוש משותף. **בנוגע לדירת הייפרט**- בתצהיר סילבר נטען כי "הדיירים הסכימו לבניית מדרגות...



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 3/340/2018

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

אולם העירייה לא אישרה זאת והמדרגות יבוטלו". סילבר חזר על כך גם בחקירתו הנגדית (ראה פרוט' 27.6.19 עמ' 10 שורות 36-33). אי לכך, למען הסר ספק ובהתאם להצהרת התובעים לפיה "המדרגות יבוטלו", הרי שנאסר על התובעים לבנות מדרגות חיצוניות לתחומי הרכוש המשותף לדירת הייפרט או להצמיד שטח כלשהו כ"גינה" או "חצר" לדירתם.

67. באשר לדירת טאו, הבהיר סילבר בתצהירו כך: "הדיירים הסכימו בהסכם התמ"א, מאחר שדירה זו אינה מקבלת מרפסת, להסכים לריצוף חלק גינה שליד דירתם והצמדתו..." (ראה סעיף 58 לתצהיר). בעדותו ציין בהקשר זה כי- "הם קיבלו שטח מרוצף שיוצמד להם, בהסכמת הדיירים שחתמו". להודעת התובעים מיום 29.10.19 צורפה (בהתאם להסכמת הצדדים מיום 23.10.19) טבלה בנוגע לתוספת שטחי המרפסות לדירות (להלן: "טבלת המרפסות") ממנה עלה כי לדירת טאו מיועד להתווסף 14 מ"ר שטח מרוצף". הנה כי כן, נוכח הודאת סילבר בתצהירו כי מדובר בשטח ש"יוצמד" ובהינתן כי הוא אף מופיע בטבלת המרפסות כתוספת לדירת טאו, הרי שאכן הוכח כי במסגרת הפרויקט מתוכנן להצמיד לדירת טאו שטח חצר של 14 מ"ר. הצמדה כאמור יכולה להיעשות רק בהסכמת כל בעלי הדירות (ראה סעיף 62 לחוק), אלא אם ניתן לראות בה חלק אינטגרלי מתכנית החיזוק לפי תמ"א 38 או אז די ברוב הקבוע בסעיף 5 לחוק החיזוק לשם כך. במקרה הנדון מצאתי לאשר הצמדת שטח שלא יעלה על 8.65 מ"ר לדירה זו כך שניתן יהיה לראות בכך חלק אינטגרלי מתכנית החיזוק. להלן נימוקי:

68. שטח ההצמדה לדירת טאו, כמוצב בפרויקט הוא 14 מ"ר. שטח זה עולה על שטח מרפסת ממוצעת המתווספות ליתר דירות, אשר לפי טבלת המרפסות היא 10.2 מ"ר. יש לציין כי סך כל ההרחבה שניתנת לטאו (ללא שטח מרוצף זה) מגיעה ל- 17.59 מ"ר (ממ"ד וקירות ממ"ד- 13.54 מ"ר ומרפסת זיזית שנסגרה 4.05 מ"ר, ראה ב"טבלת שטחי הפרויקט"). אמנם, הנתבעת טענה כי בתוספת הריצוף והמחסן מגיעות תוספות דירת טאו לשטח גדול באופן ניכר, אולם לא סתרה את הנתונים הבסיסיים שהובאו בטבלת שטחי הפרויקט (ומתייחסים לתוספות הניתנות לדירות ללא חישוב המחסן והמרפסות). בנושא דומה פסקתי בתיק 583/17 גורן נ' ילון, [פורסם בנבו, 2.7.19], כי: "על מנת לשמור על השוויון בין הדירות בהחלט ניתן שגם לדירות הקרקע יוצמד שטח חצר כל עוד הוא זהה לשטח מרפסות שמקבלת כל דירה טיפוסית אחרת. הואיל ולכל הדירות בבית המשותף מתווספת במסגרת הפרויקט גם מרפסת אחת לפחות, אינני סבורה כי חלה מניעה שגם לדירות הקרקע יתווסף שטח קרקע, חלף מרפסת- וזאת כל עוד שטח קרקע זה אינו עולה על שטח הכולל של המרפסות שניתנות לכל דירה טיפוסית, כאמור..." הדברים נכונים גם למקרה דנן. בשים לב לשטח ההרחבה הניתנת לטאו (17.59 מ"ר), ניתן לאפשר הצמדה של חצר ובלבד שזו לא תחרוג משטח מרפסת טיפוסית אחרת. בשים לב לכך שדירת הייפרט, שגם היא דירה בקומת הקרקע ולה נוספת מרפסת חדשה בשטח של 8.65 מ"ר, יהיה זה שוויוני לקבוע כי אין להצמיד לדירת טאו שטח מרוצף בחצר אשר יחרוג מ- 8.65 מ"ר גם כן. לפיכך, יש לצמצם את השטח המרוצף המיועד להצמדה לדירת הייפרט לשטח שלא יעלה על 8.65 מ"ר בלבד. תנאי נוסף הוא גידורו של



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 3/340/2018

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

שטח הקרקע שיוצמד לדירת טאו ותחמתו מכל עבריו בגדר שגובהה לא יפחת מ-1.2 מ'. זאת, על מנת ליצור חיץ ברור בין שטח הקרקע שמוצמד לדירות הקרקע, ומהווה מרפסת, ליתר החצר ובכדי למנוע שימוש ייחודי של דירת טאו בשטח נרחב יותר של החצר.

69. **חלוקת מחסנים והצמדת מחסנים לתת חלקה 9-** לא מצאתי כל פגם בכך שרוב מוחלט מבין בעלי הדירות החתומים על ההסכם החליטו להצמיד את המחסנים לדירות השונות על פי מנגנון של הגרלה. גם הנתבעת למעשה לא פירטה מה הפגם שנפל בכך. בנוסף, הנתבעת טענה כי בפרויקט עתידיים להיות מוצמדים לתת חלקה 9 (דירת התובעים 5-6) שני מחסנים, וזאת בהתבסס על סעיפים 6.1.12 ו-6.1.14 להסכם. התובעים מצדם הבהירו כי אין כל כוונה להצמיד לתת חלקה 9 שני מחסנים. בסיכומיה הבהירה ב"כ התובעים בהקשר זה כך: **"לגבי הטענה של שני מחסנים לתת חלקה 9 לא זו הייתה הכוונה. אנו מצהירים זאת שלא יינתנו בכל מקרה לתת חלקה 9 שני מחסנים"** (ראה פרוט' 23.10.19 עמ' 33 שורות 37-38). נוכח הצהרת התובעים ולמען הסר ספק אני מורה כי לא יוצמדו לתת חלקה 9 (דירת התובעים 5-6) שני מחסנים בכל סיטואציה שהיא, אלא לכל היותר מחסן אחד.

70. **עמודים-** הנתבעת טענה כי יש להזיז את העמודים המופיעים בתשריט ההיתר בקיר הקיים של דירתה לצד השני, היינו מעבר לקירות דירתה (ראה למשל חוות דעת המהנדס אנטולי בורושנסקי מטעם הנתבעת מיום 10.2.19 והתשריט המדגים את מיקום העמודים הקיים והמבוקש המצורף לו. ראה גם חוו"ד דן שפר מיום 6.2.19). התובעים מצדם הסכימו לבקשה ולא התנגדו לבקשה להזזת העמודים כמבוקש (ראה למשל בסיכומי התובעים פרוט' 23.10.19 עמ' 29 שורות 22-23). אי לכך אני מורה כי בעת ביצוע הרחבת יחידות הנתבעת כמתואר בפיסקה 62 לעיל, יש למקם את העמודים בצד הניצב אל מול קיר יחידת הנתבעת כפי שעולה מהתשריט המצורף לחוות דעת בורושנסקי לעיל.

71. **פגיעה בעצים-** קרניאל העידה בתצהירה כי הוזמן סקר עצים שערך אגרונום ולפיו 5 עצים מיועדים לכריתה **"בשל מיקומם בצמוד לאזורי חיזוק המבנה ובניית ממ"דים.... בחלקה קיימים 6 עצים לשימור שלא מתוכננת פגיעה בהם... כמו כן מתוכננת נטיעה חדשה בהתאם להנחיות"** (ראה סעיפים 8 ו-9 לתצהיר קרניאל). עדות זו לא הופרכה בחקירתה והיא מהימנה עלי. הנתבעת טענה מצדה כי 6 עצים שהיא "מטפחת" יכרתו שלא כדין. הנתבעת לא הפנתה ולא הבהירה ביחס לאילו עצים היא מלינה ולא הסבירה מדוע אין לכרות אותם בשים לב לטענות התובעת ולאישורה של הועדה המקומית. טענה כי היא נוהגת "לטפח עצים" אין בה די על מנת למנוע כריתתם לצרכי ביצוע הפרויקט. ממילא, הנתבעת לא פירטה לאילו עצים היא מכוונת ומהם מיקומם המדויק. אין מדובר בעצים הממוקמים בתחומי היות שכל יתר בעלי הדירות נתנו הסכמתם להסכם ולהיתר לא מצאתי כי יש בטענות הנתבעת בכדי להצדיק מניעת כריתתם של עצים אלו.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 3/340/2018

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

72. **חדר עגלות-** בהתאם לפרויקט בקומת הקרקע עתיד להיות שטח נוסף, לאחר בניית המחסנים, אשר ייועד לחדר עגלות. הנתבעת טענה אמנם כי יש ליצור גישה לחדר העגלות מאגף אחר של הבניין ולא מזה בו מצויות יחידותיה, אולם לא מצאתי כל נימוק לדרישתה זו. לא הוכח כי חדר העגלות יפגע באופן כלשהו ביחידות הנתבעת או בגישה אליהן. לפיכך גם דינה של טענה זו להידחות.

ה. סוף דבר

73. אני מקבלת את התביעה, ומאשרת לתובעים לבצע את העבודות שהן נושא הליך זה, בהתאם לחוק החיזוק וזאת על פי ההסכם וההיתר וכל זאת בתנאים הבאים:

74. תנאי לביצוע הפרויקט כמבוקש יהיה הרחבת ת"ח 4 שבבעלות הנתבעת באופן שבו שטחה יגיע ל-20 מ"ר ברוטו, היינו הגדלה בשטח של 8 מ"ר המהווה הרחבה בשטח נטו של 6.3 מ"ר (זאת בהתאם לתשריט אשר צורף להודעת התובעים מיום 3.12.19). ההרחבה תבוא על חשבון שטח המקלט הקיים. ההליך התכנוני לשם קבלת היתר לתכנית השינויים יבוצע במקביל לבניה לפי היתר הבניה אשר התקבל זה מכבר, אולם תנאי לרישום היחידות החדשות ולתיקון צו רישום הבית המשותף יהיה השלמת הרחבת יחידות הנתבעת כאמור לעיל. בעת ביצוע הרחבת יחידות הנתבעת כמתואר בפיסקה 62 לעיל יש למקם את העמודים בצד הניצב אל מול קיר יחידת הנתבעת כפי שעולה מהתשריט המצורף לחוות דעת בורושנסקי לעיל. עם זאת, ככל שתודיע הנתבעת בכתב לב"כ התובעים כי אינה חפצה בהרחבה זו והיא מעדיפה להותיר את יחידותיה כפי שהן כיום, לא תחול על התובעים החובה לביצוע ההרחבה ורישומה כאמור. עוד מצאתי להוסיף, כי ככל שיהיה חיוב בהיטל השבחה בגין התוספת למחסן הוא יוטל על התובעים.

75. נאסר על התובעים לבצע שינוי בשביל הגישה באופן שיחסום את הגישה לכניסה ליחידות הנתבעת.

76. נאסר על התובעים לבנות מדרגות חיצוניות לתחומי הרכוש המשותף לדירת היפרט או להצמיד שטח כלשהו כ"גינה" או "חצר" לדירתם.

77. יש לצמצם את השטח המרוצף בחצר המיועד להצמדה לדירת טאו לשטח שלא יעלה על 8.65 מ"ר בלבד. תנאי נוסף הוא גידורו של שטח הקרקע שיוצמד כאמור ותחמתו מכל עבריו בגדר שגובהה לא יפחת מ-1.2 מטר.

78. לא יוצמדו או יועמדו לשימושה הייחודי של תת חלקה 9 (דירת התובעים 5-6) שני מחסנים אלא, לכל היותר, מחסן אחד.

79. לצורך ביצוע ההסכם אני ממנה את עוה"ד איילת רוזנצווייג להתקשר ולחתום בשם הנתבעת על כל המסמכים הדרושים לצורך ביצוע הפרויקט והקשור בו, לרבות, על ההסכם, הנספחים להסכם, על הסכמים עם רוכשי הדירות החדשות, על הבקשות והמסמכים הנדרשים לשם תיקון צו רישום הבית המשותף, ביטול צו רישום הבית המשותף ורישום צו רישום צו רישום חדש- לפי הצורך, לצורך מימוש הפרויקט, על הבקשות והמסמכים הנדרשים לשם רישום הערות אזהרה לטובת היזם ולטובת רוכשי הדירות החדשות, לרשום משכנתאות או שיעבוד לטובת בנק או מוסד פיננסי, על הבקשות והמסמכים



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 3/340/2018

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

הנדרשים לשם תיקון צו רישום הבית המשותף לצורך רישום הדירות החדשות לאחר השלמת תכנית הבנייה ובניית הדירות החדשות, על הבקשות ושטרי המכר להעברת הבעלות על שם הרוכשים ועל הטפסים והמסמכים הדרושים ע"י שלטונות האוצר/מס שבח.

80. יתר טענות הנתבעת – נדחות.

81. בשים לב לתוצאת ההליך, לפיהן הגם שהתביעה התקבלה היא הותנתה בתנאים, יישא כל צד בהוצאותיו.

ניתן היום, כ"ה טבת תש"פ, 22 ינואר 2020, בהיעדר הצדדים.

יעל ענתבי-שרון

מפקחת בכירה על רישום מקרקעין