



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 חולון

מס' תיק: 4/84/2022
 תאריך הישיבה: 18/05/2022

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

בפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
 אורי שלומאי

1. הנרי דהן, אחר מספר דרכון 15AY62769 :
2. אמה דהן, אחר מספר דרכון 15AL39346 :
3. אביגדור פרסיאדו, ת.ז. 003366341
4. אביגדור אנטה, ת.ז. 008335143
5. מזרחי עדנה, ת.ז. 056098734
6. אזולאי אסתר אטי, ת.ז. 024960171
7. עמראני שלום, ת.ז. 057522567
8. עמראני יהודית, ת.ז. 22871610
9. קסוטו אמיר, ת.ז. 032842098
10. רכטמן מיכאל, ת.ז. 067950543
11. רכטמן שמחה, ת.ז. 52053030
12. עובדיה קדין, אחר 95431/א
13. עובדיה חיים, ת.ז. 001124155
14. רימונד שמר, אחר 6135404
15. יוסף שמר, אחר 6236715
16. רוזנצווייג רומן, ת.ז. 065346793
17. סוסן פליקס, ת.ז. 062367164

התובעים :

באמצעות ב"כ : עו"ד כהן דניאל
 ירושלים 38, בת ים
 טל': 0523343889 פקס: 0772101563

נגד

1. אמיר רחל, ת.ז. 004037800
 הלפר 33, בת ים
2. ילון רות אורה, ת.ז. 004037792
 הלפר 33, בת ים

הנתבעים :





מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/84/2022
תאריך הישיבה: 18/05/2022

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

3 יעקובסון עמנואל, ת.ז. 327085098

באמצעות ב"כ: עו"ד אברמוב רמי
ריב"ל 24, תל אביב - יפו
טל': 0505265802 פקס: 036418479

4 לזר פפו, אחר 0005713

באמצעות ב"כ: עו"ד ורבנר אברהם דב
ז"ב בוטינסקי 7 רמת גן
טל': 0544253000

פרוטוקול

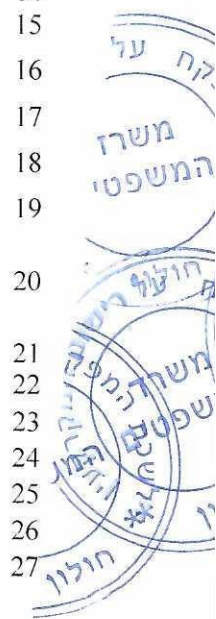
נוכחים:

- 1 מטעם התובעים: עו"ד דניאל כהן, אסף גולד
- 2 מטעם הנתבעים: עו"ד אברמוב רמי, יעקובסון עמנואל (הנתבע 3)
- 3 מטעם הנתבעות 1-2: עו"ד גילי סהר, הנרי דהן ואמה דהן (הנתבעות 1-2)
- 4 מטעם הנתבע 4: עו"ד אברהם וברנר
- 5
- 6
- 7 עו"ד אברמוב:
- 8 הוגש כתב הגנה מטעם הנתבע 3. [מגיש למפקח את כתב ההגנה על מנת שיוכל לקרוא אותו].
- 9
- 10 עו"ד דניאל כהן:
- 11 הנתבעות 1-2 חתמו על ההסכם בסופו של דבר ומבקשים למחוק את התביעה נגדם ללא צו
- 12 להוצאות.
- 13

פסק דין

- 14
- 15
- 16 לאור הודעת התובעים כי נתבעות 1-2 (אמיר רחל ורות ילון) הביעו את הסכמתן לחתום על הסכם
- 17 התמ"א מושא התביעה, כתב התביעה נגדם יימחק ללא צו להוצאות.
- 18
- 19 ניתן היום י"ז אייר, תשפ"ב (18 מאי, 2022) בהעדר הצדדים. עותק יומצא.
- 20


אורי שלומאי
מפקח על רישום מקרקעין
חולון





מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 חולון

מס' תיק: 4/84/2022

תאריך הישיבה: 18/05/2022

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

עו"ד אברמוב:

1
 2 אדוני אני התוודעתי לתיק הזה רק לאחרונה אחרי שהוגש כתב הגנה. קודם כל מבחינה פורמלית,
 3 מרשי כן הלקוח וגם מה שראיתי על פי הוראות הדין והמקרקעין חיזוק מבנים משותפים מפני
 4 רעידות אדמה. כנראה שהמהלכים לא נעשו לפי מה שהחוק מחייב ואותה אסיפה של בעלי הדירות
 5 שצריך לקיים על מנת לקבל החלטה, לא התקיימה כנראה לפחות היא לא דווחה בכתב ההגנה וגם
 6 הודעה שצריכה להימסר לפי החוק גם כן לא נמסרה. לשאלת בית הדין, אני אפנה את תשומת הלב,
 7 הודעה לפי סעיף 5.ב.ג לחוק [מצטט]. קודם לכן, בסעיף 5.ב.ב לפני חתימה על עסקה ראשונה,
 8 [מצטט]...., לא נודע ללקוח שלי על הפרויקט רק עם הגשת התביעה. התהליך שהחוק מחייב לא
 9 נעשה. אני אומר שהתהליך שהחוק מחייב, נקבע כדי שבעלי הדירות ישמעו גם ביחד את ההצעה
 10 המובאת בפניהם וישקלו אותה לאור הצעות נוספות שהם רוצים לקבל וגם בינם לבין עצמם יעלו
 11 השגות או שאלות ואת בקשות ההבהרה ויהיה איזשהו איזון חוזר בפגישה הזאת בינם לבין היזם
 12 אולי ייקחו את ההצעה ואולי יקבלו אותה ואולי יבקשו הצעות נוספות. לגופם של דברים, הלקוח
 13 שלי טוען ששיטת ההחלטה שנעשתה כאן היא בניגוד לחוק, פשוט, אנשים מבוגרים קיבלו נקישות
 14 בדלת דירתם. הלקוח שלי לא היה מודע לתכנית בעת שהיא החלה את צעדיה כי הוא לא דייר
 15 במקום הוא משכיר את דירתו לאחרים. הוא קנה מאנשים באותה עת שהיו ככל הנראה חלק
 16 מהבעלים של הדירה. אני לא ראיתי שהם חתמו בעצם עד היום הזה כי אני לא ראיתי בהסכם
 17 שצורף בנספח א' לא ראיתי את השמות הללו ומספרי הזוהות הללו כל זה כאילו לא היה. אני לא יודע
 18 למה אומרים שהם חתמו כאילו. נספח א' זה הנסח ונספח ב' אמור להיות ההסכם אני לא ראיתי את
 19 השמות שלהם וגם הלקוח שלי לא הצליח לזהות לא את השמות ולא את החתימות. אנחנו פנינו
 20 לזים וניהלנו איתנו שיחות נחמדות ביותר הוא אדם מאוד נעים וביקשנו לקבל איזשהו פיצוי בגין
 21 התקופה של העבודות. היזם מקבל את מלוא זכויות הבניה בנכס, הנכס בן 4 קומות עם חניה ומעלית
 22 וללקוח שלי יש חניה צמודה בטאבו על שמו ומגיע לו ממילא חניה צמודה. היזם הסכים לתת לו
 23 חניה צמודה לפי בקשתי במפלס הכניסה. מעבר לזה היזם הולך להקים שם עוד 14 או 15 יחידות
 24 דירות בערך, מעל קומות בעלי הדירות, ולשם כך גם בונה לעצמו מעלית נוספת, את המעלית הנוספת
 25 אני לא צריך. התמ"א עושה לי נזק. הסוכריות שאני מקבל מהיזם אינן משרתות אותי. עלות חיזוק
 26 התמ"א לדירה נעה בין 20-30 אלף שקל. ההטבה שהקבלן מקבל כאן מדובר בהכפלה כמעט של שטח
 27 הבניה, מעל המפלסים הקיימים בקומות 5-8 כאשר אין פרופורציה בין היתרונות שאנחנו מקבלים
 28 לעומת מה שהיזם מקבל, אנחנו מקבלים ממ"ד של בין 7 ל 9 מ"ר וחניה שממילא יש לנו ומרפסת
 29 שמש. אדוני בוודאי הבין שלא צריך להיות כלכלן או שמאי שבביל להבין שהכמות הזו שבאה לכיסו
 30 של הקבלן היא לא פרופורציונלית לעומת מה שהוא נותן ללקוח שלי. אנחנו גובים כ-4,000 ש"ח
 31 שכ"ד בחודש ואני מבין שיש לנו עבודות במשך שנתיים וחצי או משהו כזה. הוא לא יכול להשכיר
 32 את הדירה.

עו"ד ורבנר:

33
 34 יש כאן התנגדויות ענייניות שהכל כתוב בכתב ההגנה. צריך להבין שמדובר קודם כל באדם מבוגר
 35 שמתקרב לשנות ה-80, עבר אירוע מוחי וסובל מפרפורי לב, עכשיו הולכים לדפוק על הראש, הוא גם
 36 בקומה עליונה על הגג, שהוא שלו. הולכים לדפוק לו על הראש שנה וחצי או שנתיים לא יום ולא
 37 לילה. ברעיון הוא לא מת על זה יש פה עניין קנייני שהגג שייך לו, יש התנגדויות שקשורות לתזוזות.
 38 זה מופיע בגרמושקה והוא קנה את הדירה בשנות ה-70. הוא קנה את הדירה במצב הנוכחי עם גג
 39 וקנה בתום לב, מהקבלן, זה היה דירה חדשה, הוא מאז לא עשה שום שינוי ואף פעם לא באו אליו
 40 בתלונות ואף דייר לא בא ואמר לו תן לי להשתמש בגג שלך, בחלק שלו הוא משתמש לבד. יש חלק
 41 נוסף לגג ושם יש דודי שמש אבל בחלק שלו אין שום דבר. צריך לקבל על זה פיצוי נאה. יש לו חניה,
 42 הוא חונה ויש לו דירה נוספת שהוא משכיר אותה, באותה קומה, יש כמו שכבר ב"כ הנתבע 3 השכיר
 43 את העניין, ספק רב אם הוא יוכל להשכיר את הדירה עכשיו. דיירים בבניין תמ"א גרים במשהו יותר
 44 גרוע מאתר בניה. פה זה לגור באתר בניה שנה וחצי או שנתיים וספק אם הוא יכול להשכיר את
 45 הדירה. יש כאן כמובן את העניינים המהותיים והערר שהגשנו, שמה כרגע העירייה הייתה צריכה
 46 לתת תשובות, יש עניין שיש איזשהו דוח כלכלי ובאה וועדת ערר ואמרה שאם רוצים תמ"א אז
 47 בסדר אז למעשה אנחנו בונים עוד בניין על הבניין הקיים, באותו מגרש יש 15 דירות והוא רוצה עוד
 48 15 דירות, רק להמשיך שמדובר בכביש צר מאוד וברגע שחונים משתי צידי המדרכה בקושי משאית
 49 יכולה לעבור שם והרבה מהבתים אין חניה וחונים ברחוב הראשי. הוא רוצה לראות בתים דומים
 50



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 חולון

מס' תיק: 4/84/2022

תאריך הישיבה: 18/05/2022

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

1 בבת ים שנתנו לבנות עוד 15 דירות, ואין תשובה לעניין הזה. יש תשובה לטענה שפחות מזה לא
 2 כלכלי להם ויש פה את עלות המגרש שמקבלים בחינם. יש פה עניין שצריך להגיש איזה דוח כלכלי,
 3 היה דיון בחודש נובמבר ועד היום אין החלטה או כלום. הם לא הביאו את המסמכים הרוציים, יש
 4 עוד דברים שהוועדה דרשה מהעירייה לתת תשובות וחלק מהעירייה וחלק מהוועדה המקומות, ברור
 5 שאין ספק שבמתכונת הנוכחית לא יהיה היתר, יש פה את העניין לחשש גדול בתזוזות באדמה וכו'.
 6 היום מתנהל איזשהו מסע ומתן עם היזם לפיצוי אבל עדיין לא הגענו לעמק השווה, יש רכיבים
 7 שעדיין הוא לא מוכן לתת פיצוי.

היזם:

8
 9 אני לא ניהלתי משא ומתן.

עו"ד ורבנר:

10
 11
 12 אדם בשם עודד ניהל איתי מו"מ

היזם:

13
 14
 15 הוא היה צריך אישור שלי.

עו"ד ורבנר:

16
 17
 18 שוחחתי עם עוד אדם שטוען שהוא השותף של עודד, יכול להיות שזה צמד נוכלים, אם ככה אז אולי
 19 לא התחלנו כלום ועכשיו צריך להתחיל מאפס.

עו"ד אברמוב:

20
 21
 22 כפי שאדוני רואה האולם לא מלא בבעלי דירות למעט הלקוח שלי והלקוח של עו"ד ורבנר, כל בעלי
 23 הדירות לא יודעים על הדיון היום ככל הנראה והם גם לא מתעניינים בדיון היום והם מיוצגים כאן
 24 על ידי היזם. היזם הוא התובע ולא הרשימה של 15 התובעים שנמצאת כאן, זה זיוף אחד גדול, הם
 25 לא תבעו, תרים טלפון לפלוני ותשאל אותו והוא לא ידע על מה אתה מדבר. אני לא ראיתי חתימה
 26 ולא הראו לי עד עכשיו חתימה של אלה שהיו בעלי הדירה לפני הלקוח שלי שלכאורה חתמו על
 27 ההסכם שמצורף לנספח ב' ולאור מה שחברי מספר, עו"ד ורבנר, דברי טעם נכונים, אולי עד שיהיה
 28 הכרעה בוועדה המחוזית בנושא היתר הבנייה אולי אין פה מקום לקבל החלטות עד שנדע מה יש.

עו"ד כהן:

29
 30
 31 אין פה טענות כבדות משקל כנגד הפרוייקט, מדובר פה בדיירים סרבנים/סחטנים. הם מבקשים
 32 פיצוי, עבור שכירות, שכ"ד, אין סעיף או חובה בחוק לשם פיצוי שכ"ד חלופי לדיירים הקיימים, יש
 33 סעיף שכן מדבר על כך שישולם דיון חולף לדירה שפינויה נדרש וזה כן מופיע בחוזה. ואם נגיע למצב
 34 שלא יתאפשר מגורים בדירה בקומה האחרונה ונצטרך לפנות אותה אז נפנה אותה לפי החוזה.
 35 לאחרונה שוב המבנה הוכרז כמבנה מסוכן על ידי העירייה, יש מכתב מה-12.4.22 [מציג לבית הדין
 36 את המכתב].

היזם:

37
 38
 39 לשאלת בית הדין, אני השתתפי בוועדת הערר, היא דנה עם הוועדה המקומית בכל מיני נושאים של
 40 תכנון כללי וכו'. וועדת הערר ביקשה דוח כלכלי מהעירייה והבהרות, אנחנו עכשיו מחכים להחלטה.
 41 אין שום סיבה שהיא תחליט נגד הפרוייקט, יש לי פרוייקט אחר שאושר במתכונת דומה. לגבי
 42 העלויות של הבניה שציין עו"ד אברמוב רחוקות שנות אור, רק הממ"ד עולה 80 אלף שקל.

עו"ד כהן:

43
 44
 45 עם סיום ביצוע העבודות הנתבעים ישביחו דירתם, שכ"ד יהיה גבוה יותר. הפגיעה היא לא
 46 ייחודית רק לא, ולתת לו פיצוי על זה שהוא מתנהג כסרבן יתן מוטביציה לדיירים נוספים להתנגד
 47 לפרוייקטים. כל בעלי הדירות לא מקבלים פיצוי, מדובר באפליה אסורה. לגבי נתבע 4, טענותיו
 48 לעניין בעלות בגג הבניין, כבר בשנת 2014 התנהל דיון, מול המפקחת הקודמת, גם בוועדה
 49 המקומית דחו את הטענה שלו שיש לו זכויות בגג. הוועדה קבעה [מצטט].





מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 חולון

מס' תיק: 4/84/2022
 תאריך הישיבה: 18/05/2022

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

	היזם:	1
	בדיון הקודם, דיירי הבניין תבעו את פפו, שאין לו אחיזה בגג.	2
		3
	עו"ד ורבנר:	4
	המסמך שכאן מדבר על פגישה לליקויים מהותיים, אין שום עניין שהמבנה הוכרז כמבנה מסוכן, יש	5
	תיקון של ליקויים מהותיים, אין עילה של בניין מסוכן אחרת היה התייחסות אחרת לגמרי.	6
		7
	עו"ד דניאל כהן:	8
	ניתן לראות שאין פה טענות כבדות משקל על ההסכם והכל מושך לכיוון קבלת פיצוי וזה מה	9
	שרוצים פה, זה רק ייתן מוטיבציה לדיירים נוספים להתנגד.	10
		11
	[בהסכמת הצדדים מתקיים דיון מחוץ לפרוטוקול]	12
		13
		14
	המפקח:	15
	אני מוכן לצאת מנקודת הנחה לעניין נתבע 3 שהדיירים הקודמים לא חתמו על ההסכם עד שיוכחו	16
	לי אחרת אבל בעיניי הדבר לא מעלה או מוריד בעניין תביעה זאת.	17
		18
	היזם:	19
	אני מצהיר שנתבע 3 יקבל חניה במפלס הקרקע.	20
		21
		22
	החלטה	23
		24
	1. במסגרת הדיון היום צומצמה המחלוקת לעניין פיצוי מסויים שיינתן לנתבעים	25
	בתקופת העבודות עבור הפרש שכר הדירה. ניתנת בזאת לצדדים שהות של 21	26
	יום על מנת להגיע להסכמות בנושא, על פי אמות המידה שנאמרו במסגרת	27
	הדיון ותימסר הודעה משותפת.	28
	2. בעניין נתבע 4, בייכ הנתבע ביקש למצות את המו"מ מול היזם בעניין הזכויות	29
	שבגג. בפרק הזמן לעיל הצדדים יתדיינו גם בעניין זה ויגישו הודעה משותפת.	30
		31
	ניתנה היום, י"ז אייר תשפ"ב, 18 מאי 2022 בנוכחות הצדדים.	32
		33
		34
		35
		36
		37
		38
		39
		40
		41
		42

