



בבית המשפט העליון

רע"א 5108/23

לפני: כבוד השופט י' כשר

המבקשת: הלן אייזן

נ ג ד

המשיבים:

1. טקר ליאון ברנרד
2. טקר אמוילס אויגניה
3. גרוס צביה
4. רז גרוס
5. אסף ברגרפרוינד
6. דורון פיקלני
7. יצחק שטרנברג
8. ניסימוב אלחנן טל
9. הלן ג'קוב
10. דוד ברנדט
11. משה אברמוב
12. גלעזר דורון

בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי
בתל אביב-יפו (השופטת ל' ביבי) מיום 15.5.2023 בעש"א
19339-01-23

בשם המבקשת: בעצמה

החלטה

לפניי בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (השופטת ל' ביבי), מיום 2.4.2023, בעש"א 1939-01-23. בפסק הדין נושא הבקשה נדחה ערעורה של המבקשת על פסק דינה של המפקחת על רישום המקרקעין בתל אביב-יפו (המפקחת ד' קציר-ברין; להלן: המפקחת), מיום 13.9.2022, בתיק 5/1637/2021, במסגרתו התירה המפקחת מימוש פרויקט לפי תכנית מתאר ארצית 38/2 (להלן: תמ"א 38).

רקע הדברים

1. במוקד הליך זה ניצב בית משותף בתל אביב, הבנוי על מקרקעין הידועים כחלקה 835 בגוש 6213, ובו 12 דירות (להלן: הבניין). המשיבים הם בעלי 11 דירות מתוך 12 הדירות שבבניין. המבקשת היא בעלים של הדירה הנותרת, אשר על פי הרישום ממוקמת

בקומה השלישית בבניין, ושטחה 43.95 מ"ר. ואולם, יוער כי בפועל דירתה של המבקשת ממוקמת במפלס חצי קומה, בין הקומה השלישית לקומה הרביעית.

2. המשיבים התקשרו בהסכם עם חברה יזמית, משולם לווינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן: היזם), לביצוע עבודות הריסה והקמה מחדש של הבניין בהתאם להוראות תמ"א 38/2 (להלן: ההסכם). במסגרת ההסכם התחייב היזם להרוס את הבניין הקיים ולהקים תחתיו בניין חדש העמיד מפני רעידות אדמה ובו 26 דירות חדשות, אשר מתוכן 12 תוקננה לבעלי הדירות הנוכחיים. על פי ההסכם, כל בעל דירה יהיה זכאי לקבל דירה חדשה, גדולה ומשופרת, אשר תמוקם שתי קומות מעל דירת המוצא שלו. במסגרת ההסכם חולקו הדירות בבניין הקיים לשלושה "טיפוסים", בהתאם לגודלן: גדולות, בינוניות וקטנות, ונקבע כי לדירות הגדולות יתווספו 23 מ"ר, ולדירות הבינוניות והקטנות יתווספו 19 מ"ר. כמו כן, נקבע בהסכם כי לכל דירה חדשה תוצמד חניה וכן תכלול מרפסת בשטח של 11 מ"ר.

3. ביום 4.8.2021 אישר מוסד התכנון את הבקשה להקמת הבית החדש, בתנאים, כאמור בסעיף 1 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: חוק החיזוק).

4. המבקשת התנגדה לביצוע הפרויקט וסירבה לחתום על ההסכם. משכך, המשיבים הגישו תביעה בפני המפקחת בבקשה שתעשה שימוש בסמכותה לפי סעיף 5א לחוק החיזוק ותחייב את המבקשת לחתום על ההסכם עם היזם ולחלופין לאפשר לבא כוחם לחתום על ההסכם בשמה (תיק 5/1637/2021).

5. בכתב ההגנה שהגישה המבקשת, טענתה העיקרית הייתה כי התנגדותה לחתימה על ההסכם נעוצה בכך שההסכם מפלה אותה לרעה לעומת בעלי הדירות האחרות בבניין, מהטעמים שלהלן:

ראשית, לפי ההסכם תהא זכאית המבקשת לדירת תמורה עם תוספת שטח קטנה יותר מזו הניתנת לדירות הגדולות. זאת, מקום בו דירתה של המבקשת משתייכת לדירות הבינוניות, ועל כן היא זכאית לתוספת שטח של 19 מ"ר, לעומת בעלי הדירות הגדולות, אשר זכאים לתוספת שטח של 23 מ"ר. כמו כן, נטען כי לפי ההסכם קטן חלקה היחסי של המבקשת ברכוש המשותף בהשוואה לדירות הגדולות, באופן המפלה אותה לרעה.

שנית, לטענת המבקשת נוכח העובדה שדירתה הנוכחית ממוקמת בקומה 3.5, היא זכאית לדירת תמורה בקומה השישית, ולא לדירה בקומה החמישית כפי שהוצע לה.

שלישית, לטענת המבקשת דירתה הנוכחית ייחודית ועדיפה על דירות אחרות בבניין, מכיוון שמעליה לא מצויה דירה אחרת אלא גג חיצוני של הבניין ומשום שאין באותה הקומה דירות נוספות. משכך, טוענת המבקשת כי היא זכאית לקבל תמורה ייחודית לעומת יתר בעלי הדירות, תמורה אשר לא הוצעה לה.

רביעית, לטענת המבקשת ההסכם מפלה אותה לרעה משום שדירת המוצא שלה מרובעת, ועל כן מתוכננת בצורה מיטבית, בעוד שדירת התמורה שלה מתוכננת באופן לקוי, עם קירות שאינם ישרים המקשים על הצבת ריהוט בצמוד אליהם. נטען כי בכך יש משום הפליית לרעה לעומת בעלי הדירות הגדולות, שדירות התמורה המוצעות להם אינן כוללות קירות שאינם ישרים.

בנוסף לטענתה המרכזית כי ההסכם מפלה אותה לרעה, המבקשת טענה, בין היתר, כי התובע "האמיתי" בהליך הוא היזם, שלא הגיש כלל תביעה – ועל כן יש להורות על צירופו להליך. עוד טענה המבקשת כי ההסכם כולל תניות בלתי סבירות, בהן תניות הקובעות את הערכות שהיזם נותן כבטוחה לביצוע הפרויקט (ערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: ערבות חוק מכר)); תניות המשחררות את נציגות הבניין מכל אחריות למעשיה, בשם בעלי הדירות, מול היזם; ותניות המקנות לבעלי דירות מסוימים הטבות שונות כדוגמת נשיאה בתשלום בגין העברת המיטלטלין שבדירתם, בעוד שדרישת המבקשת כי עלות עבודות שהיא ביקשה לבצע (פירוק שני מזגנים וגופי תאורה שבדירתה) תכוסה במסגרת ההסכם, נדחתה.

6. ביום 27.11.2022 ניתן פסק דינה של המפקחת, ובמסגרתו התקבלה תביעת המשיבים נגד המבקשת. בפתח פסק דינה דחתה המפקחת את טענת המבקשת לפיה יש להורות על צירוף היזם להליך. המפקחת קבעה כי סעיף 72 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: חוק המקרקעין), מסמיך אותה להכריע ב-"סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר זכויותיהם או חובותיהם..." לפי חוק החיזוק. בהמשך לכך דחתה המפקחת את טענות המבקשת לפיהן ההסכם מפלה אותה לרעה. בתוך כך, המפקחת דחתה את טענת המבקשת לפיה דירתה ייחודית ומשכך זכאית היא לתמורות עודפות על פני יתר בעלי הדירות. נקבע כי העובדה שדירתה של המבקשת קרובה פיזית לגג, אינה מזכה אותה בהטבה כלשהי, תוך שהודגש כי אף המבקשת עצמה מודה שבשל הקירבה לגג דירתה חשופה יותר לפגעי מזג האוויר. עוד נקבע כי הגם שדירתה של המבקשת היא דירה יחידה בקומה, אין המדובר ביתרון ייחודי, מקום בו כלל הדירות העורפיות בבניין הן דירות יחידות בקומה (וליתר דיוק, בחצי קומה). בנוסף, נקבע כי העובדה שדירתה של המבקשת מצויה בחצי קומה מהווה "פחת קנייני", הואיל והמעלית בבניין אינה מגיעה לקומת דירתה.

כמו כן, נדחתה טענת המבקשת כי תכנון דירת התמורה שיועדה לה, הכולל קירות שאינם ישרים, מפלה אותה לרעה לעומת בעלי הדירות הגדולות שדירות התמורה המיועדות להם אינן צפויות לכלול קירות שאינם ישרים. נקבע כי גם בדירות התמורה הגדולות קיים פחת לעומת תכנון דירות המוצא, מאחר שתכנון כולל מסדרונות ארוכים שגם בהם לא ניתן להציב רהיטים, וכן כי אין להתעלם מהפחת הקיים בדירת המוצא של המבקשת, הנובע מאי הגעת המעלית ישירות לדירתה – אשר מתאיין בפרויקט המתוכנן.

עוד נקבע כי המבקשת אינה זכאית לקבל דירת תמורה בקומה השישית, כנטען על ידה. צוין לעניין זה כי כל הדירות בבניין אשר מצויות בחצי קומה, לרבות דירתה של המבקשת, רשומות בפנקסי המקרקעין כדירות הממוקמות חצי קומה מתחת למיקומן בפועל. ההתייחסות אל כל בעלי הדירות הממוקמות בחצאי הקומות, במסגרת ההסכם, הינה זהה, ומבוססת על מיקום דירתם כפי שהוא מופיע במרשם המקרקעין, ועל כן אין כל פגם בכך שהוצעה למבקשת דירת תמורה בקומה החמישית ולא השישית. עוד הודגש כי פער השווי בין קומה לקומה, בהתייחס לדירה בגודל הרלוונטי, לפי חוות דעתו של השמאי מטעם המבקשת, אשר נע בין 3,618 ש"ח ל-4,528 ש"ח, הוא זניח מבחינה כלכלית באופן המצדיק את דחיית טענתה של המבקשת.

המפקחת קבעה בנוסף כי אין כל הפליה לרעה של המבקשת בכך שדרישתה של המבקשת כי היזם יישא בעלות פירוק המזגנים וגופי התאורה מדירתה נדחתה, שכן נשיאה בתשלום מסוג זה, להבדיל מנשיאה בתשלום של הובלת מיטלטלין, לא הוצע לאף אחד מהדיירים.

נוסף על כך קבעה המפקחת כי אין להשוות את דירתה של המבקשת לדירות הגדולות – שכן מדובר בקבוצות השוואה שונות. בשים לב לכך, נקבע כי לא מתקיימת כל הפליה לרעה ביחס למבקשת, שכן מתקיים שוויון בין דירת התמורה שלה לדירות התמורה שהוקצו לבעלי הדירות אשר מחזיקים בדירה מאותו ה-"טיפוס", ואין כל מקום להשוות בין דירתה של המבקשת לדירות גדולות יותר. בתוך כך, המפקחת לא קיבלה את חוות דעתו של השמאי מטעם המבקשת, אשר חיווה את דעתו כי הפער בין דירת התמורה של המבקשת, לדירות התמורה הגדולות, עומד על 3.35 מ"ר, הואיל ובמסגרת החישוב ייחס השמאי לדירת המבקשת ולה בלבד חלק משטחי הקירות החיצוניים (0.66 מ"ר). זאת, תוך שנקבע, בהתבסס על סעיפים 52 ו-57 לחוק המקרקעין, כי הקירות החיצוניים הם רכוש משותף, ואינם חלק מדירתה של המבקשת, ועל כן אין בהם כדי לזכותה בתמורה עודפת. על רקע האמור קבעה המפקחת כי ההפרש בין דירת התמורה של המבקשת, לבין

דירות התמורה הגדולות הוא נמוך מאוד, ועומד על 2.69 מ"ר בלבד, ועל כן אינו פוגע בשוויון בין בעלי הדירות באופן מהותי.

לבסוף, המפקחת בחנה את טענות המבקשת לפיה ההסכם כולל תניות בלתי סבירות ודחתה אף אותן. נקבע כי הסעיף המשחרר את נציגות הבניין מאחריות הינו סביר בנתון לרוחב סמכויותיה של הנציגות ולכך שעבודתה נעשית בהתנדבות. כמו כן, נקבע כי לא נפל פגם בערבות שנתן היזם כבטוחה לביצוע הפרויקט תוך שצוין כי ערבות חוק מכר בגובה שווי הדירה היא סבירה, בהינתן שבמהלך כל הפרויקט יוותרו בעלי הדירות רשומים כבעלים של המקרקעין.

7. המבקשת מיאנה להשלים עם פסק דינה של המפקחת, והגישה ערעור לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (עש"א 19339-01-23). בעיקרו של דבר, במסגרת ערעורה שבה המבקשת על הטענות שנטענו על ידה בפני המפקחת. כך, המבקשת שבה על טענתה כי היה מקום לצרף את היזם כצד להליך, תוך שתמכה טענה זו בתקנה 26(א) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן: התקנות), הקובעת כי: " מותר לצרף בכתב תביעה אחד, כתובע או כנתבע, כל אדם הדרוש לצורך הכרעה ביעילות ובשלמות בתובענה...". עוד נטען כי המפקחת שגתה עת שדחתה את קביעות המומחה מטעם המבקשת בכל הנוגע לשטח דירתה, וזאת משלא הוצגה בפני המפקחת חוות דעת נגדית בנושא. נוסף על כך המבקשת חזרה על טענותיה לפיהן ההסכם מפלה אותה לרעה אל מול יתר הדיירים בבניין, ובפרט אל מול בעלי הדירות הגדולות. בתוך כך, המבקשת טענה כי השוויון אשר על הסכם תמ"א לקיים הוא שוויון כמותי, ולכן על הסכם התמ"א להעניק תוספת מטראז' זהה לכל דירות התמורות המוצעות לבעלי הדירות המקוריות בבניין. לבסוף, המבקשת שבה על טענותיה כי ההסכם מכיל תניות בלתי סבירות בכל הנוגע לערבות שמציע היזם לצורך הבטחת ביצוע הפרויקט ולשחרור נציגות הבניין מאחריות.

8. ביום 15.5.2023 דחה בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (השופטת ל' ביבי) את ערעורה של המבקשת. בית המשפט המחוזי עמד על כך שבמסגרת הפעלת סמכותה לאשר ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הריסת בניין קיים והקמתו מחדש בהתאם לתכנית חיזוק, חרף התנגדות המיעוט, על המפקחת לשקול מגוון שיקולים, ובהם, בין היתר, האם התוכנית פוגעת באופן מהותי בשוויון בין הדיירים בבניין. בית המשפט המחוזי הוסיף וקבע, כי השוויון הרלוונטי לפרויקט מהסוג הנדון הוא "השוויון המהותי-כמותי ולא דווקא השוויון הכלכלי", וכי בהתאם לכך "המבחן הרלוונטי בקביעה האם נשמר השוויון, אם לאו, יתמקד בהיקף השטחים המתווספים לכל דירה ולא דווקא בשווי הכלכלי של דירות התמורה או דירות המוצא".

עם זאת, בהתייחסו לדברים שצינתי בהחלטתי ברע"א 4443/22 פרץ נ' שוחט (7.8.2022) (להלן: עניין שוחט), עליהם עוד אוסיף מספר מילים בהמשך, ציין בית המשפט המחוזי כי דעתו לפיה המבחן הרלוונטי הוא הכמותי-מהותי, "אין פירושה כי בכל מקרה יוחל רק מבחן זה, אלא שמדובר במבחן העיקרי שיש להחיל וברי כי במקרי קיצון, בהם מדובר בהפרשים כלכליים מהותיים, ניתן להידרש אף לכך במסגרת השיקולים אשר נשקלים במסגרת הליך אישור הפרויקט". עוד בהקשר זה ציין בית המשפט המחוזי כי דעתו לפיה המבחן הרלוונטי הוא הכמותי-מהותי אין פירושה כי לכל בעלי הדירות במסגרת הפרויקט תוקנה במסגרת הפרויקט תוספת שטחים זהה, אלא שעל התוספת להיות שוויוניות – קרי, כי לשווים תוקנה תוספת זהה. לפיכך, מקום בו מדובר בדירות מוצא בגדלים שונים ניתן לקבוע כי השוויון מתקיים גם מקום בו לבעלי דירות שונות הוקנו תוספות שטח שונות.

לגופו של עניין, בית המשפט דחה את טענת המבקשת כי ההסכם מפלה אותה לרעה, תוך שציין כי חלק ניכר מטענות המבקשת בהקשר זה הן טענות המבקשות להשיג אחר ממצאים עובדתיים-מקצועיים שנקבעו על ידי המפקחת, בהם לא נוטה ערכאת הערעור להתערב. בתוך כך, נדחו טענות המבקשת בעניין דחיית חוות הדעת שהוגשה מטעמה לעניין מידות דירתה; בעניין חוות הדעת שהגישה המבקשת ביחס לפגמים בתכנון דירת התמורה שהוצעה לה; בעניין הקומה בה תמוקם דירת התמורה שהוצעה למבקשת; ובעניין קביעת המפקחת כי בצד היתרונות שמקנים המאפיינים המיוחדים של דירת המבקשת כדירה הממוקמת בחצי קומה, ואשר אין מעליה דירה נוספת, ניתן לראות במאפיינים אלו גם משום חסרונות.

כמו כן, בית המשפט המחוזי דחה את טענת המבקשת כי ההסכם מפלה אותה לרעה ביחס לבעלי הדירות הגדולות. בית המשפט הסתמך בעניין זה על גישתו שפורטה לעיל, לפיה מקום בו מדובר בדירות מוצא בגדלים שונים ניתן לקבוע כי השוויון מתקיים גם מקום בו לבעלי דירות שונות הוקנו תוספות שטח שונות, והוסיף כי ממילא ההפרשים בתוספת השטח לדירות התמורה השונות בנסיבות העניין דנן עומדות על מטרים רבועים בודדים (2.61 מ"ר), כך שלא ניתן לומר כי מדובר בפגיעה מהותית בשוויון. עוד בהקשר זה קבע בית המשפט המחוזי כי טענת המבקשת לפיה בהקניית תוספת שטח לדירות הגדולות יש כדי לפגוע בחלקה ברכוש המשותף, נטענה בעלמא והתבססה על חוות הדעת שהוגשה מטעם המערערת לעניין מידות דירתה, אשר נדחתה על ידי המפקחת.

בית המשפט המחוזי דחה גם את טענת המבקשת לפיה היה מקום לצרף להליך את היזם, תוך שקבע כי צדקה המפקחת עת שקבעה כי על פי סעיף 72 לחוק המקרקעין

אין בסמכותה לדון בעניינו של היזם. בית המשפט הוסיף כי תקנה 26(א) לתקנות, המקנה לבית המשפט סמכות לצרף להליך צד מעוניין, אינה יכולה לשמש מקור להרחבת סמכות המפקחת.

לבסוף, בית המשפט המחוזי דחה את טענת המבקשת כי בהסכם נכללו תניות בלתי סבירות, תוך שסמך את ידיו על נימוקי המפקחת והוסיף כי המבקשת לא הציגה הסכמי תמ"א אחרים מהם ניתן ללמוד כי מדובר בתניות יוצאות דופן.

על פסק דינו של בית המשפט המחוזי הוגשה הבקשה שבפניי.

בקשת רשות הערעור

9. בקשת רשות הערעור דנן רוויה בטענות, ומשיגה, למעשה, על כל אחת מהקביעות העובדתיות והמשפטיות שנקבעו על ידי הערכאות קמא. עם זאת, דומה שבעיקרו של דבר המבקשת טוענת בבקשתה שתי טענות אשר ניתן לראותן, לדעתי, כחורגות מעניינם הפרטני של הצדדים, כך שיש בהן פוטנציאל להצדיק מתן רשות ערעור ב-"גלגול שלישי":

הראשונה – לטענת המבקשת, השאלה האם למפקחת על רישום המקרקעין סמכות לדון בעניינו של יזם הפועל לפי חוק החיזוק היא שאלה משפטית עקרונית אשר טרם ניתנה לה תשובה מכרעת בפסיקה, נוכח פסיקות סותרות בעניין.

השנייה – לטענת המבקשת, שגה בית המשפט קמא עת קבע כי עקרון השוויון בין בעלי הדירות אינו מחייב כי לכל דירת מגורים תתווסף תוספת שטח אחידה. לשיטתה, קביעה זו מנוגדת להוראות תמ"א 38 אשר "אינה מבדילה בין השונות של דירות המגורים בבית המשותף: דירה קטנה, גדולה, בקומת קרקע או בקומת ביניים או בקומה אחרונה, משופצת או מוזנחת. כל דירת מגורים זכאית לתוספת אחידה [ההדגשה במקור – י' כ'] של עד 25 מ"ר (שטח עיקרי + שטח ממ"ד)".

דיון והכרעה

10. לאחר עיון בבקשת רשות הערעור, הגעתי לכלל מסקנה כי דינה להידחות, אף מבלי להידרש לתגובת המשיבים, וזאת מכוח סמכותי לפי תקנה 148א לתקנות.

11. כידוע, הלכה היא כי רשות ערעור ב-"גלגול שלישי" תינתן במשורה, במקרים בהם מתעוררת שאלה עקרונית החורגת מעניינם של הצדדים הישירים להליך, או מקום בו מתעורר חשש מפני עיוות דין חמור (רע"א 1971/23 אליהו נ' ישראל פור (אליהו),

פסקה 20 והאסמכתאות שם (26.7.2023)). עמדתי לעיל על כך שרק לשתיים מטענותיה של המבקשת פוטנציאל לעמוד בדרישות הנ"ל. לשתי טענות אלו אתייחס עתה.

12. אשר לטענת המבקשת בדבר סמכותה של המפקחת לדון בעניינו של יזם הפועל לפי חוק החיזוק – השאלה האם נתונה למפקחת סמכות לדון בעניינו של יזם הפועל לפי החוק הנ"ל היא אכן שאלה משפטית החורגת מעניינם של הצדדים להליך דנן, וככל שידיעתי משגת לא ניתנה לה תשובה בפסיקתו של בית משפט זה. עם זאת, אין בשאלה זו כדי להצדיק מתן רשות ערעור ב- "גלגול שלישי" בנסיבות העניין דנן, שכן המבקשת עצמה לא טענה כי צירוף היזם כצד להליך דנן, היה בו כדי להשפיע על תוצאתו. משכך, בנסיבות העניין דנן מדובר בשאלה תיאורטית אשר אינה מצדיקה מתן רשות ערעור ב- "גלגול שלישי" (עניין שוחט, בפסקה 19 והאסמכתאות שם).

13. אשר לטענת המבקשת לפיה שגה בית המשפט קמא עת שקבע כי עקרון השוויון בין בעלי הדירות אינו מחייב כי לכל דירת מגורים תתווסף תוספת שטח אחידה – בדחותו טענה זו הרחיב בית המשפט המחוזי בשאלה כיצד נדרשת המפקחת לבחון התנגדות של בעל דירה לחתום על הסכם תמ"א, בטענה כי ההסכם מפלה אותו לרעה: האם על פי מבחן של שוויון "כמותי-מהותי", שענינו השוואה בין תוספת המטרים המתווספת לכל דירת תמורה; או האם על פי מבחן של שוויון "כלכלי", הבוחן האם כל בעל דירה צפוי לקבל תמורה זהה מבחינת שוויה הכלכלי.

שאלה זו הינה בהחלט שאלה בעלת השלכות רוחב החורגות מעניינם הפרטני של הצדדים. לפיכך, אילו המענה לשאלה זו היה נחוץ לצורך ההכרעה בעניין דנן, הייתי מעביר את ההכרעה בבקשה דנן להרכב תלתא.

ואולם, כפי שציין בית המשפט המחוזי, ההכרעה בשאלה זו אינה נדרשת בענייננו. זאת, שכן בין אם המבחן הרלוונטי הוא מבחן "מהותי-כמותי", ובין אם הוא מבחן "כלכלי", את הבחינה לפגיעה בשוויון יש לבצע תוך השוואה בין שווים ולא בין מי שקיים שוני מהותי ביניהם. לפיכך, העובדה כי לבעלי דירות מוצא שונות ניתנות דירות תמורה עם תוספת שונה של מטראז', אין בה כדי להקים טענה להפליה לפי אף אחד מהמבחנים הנ"ל. קביעה זו מקובלת גם עליי, ועל כן אינני סבור כי יש בטענת המבקשת כדי להצדיק מתן רשות ערעור ב- "גלגול שלישי", בנסיבות העניין דנן.

עוד אציין כי גם בטענת המבקשת כי קביעת בית המשפט המחוזי מנוגדת להוראות תמ"א 38, אין ממש. כפי שהבהיר בית המשפט המחוזי, הוראת תמ"א 38 אליה מתייחסת המבקשת, קובעת כי התוספת המקסימלית שניתן להעניק במסגרת פרויקט כגון

הפרויקט בו עסקינן, היא תוספת של 25 מ"ר לדירה. לפיכך, מהוראה זו לא ניתן להסיק דבר ביחס לטענת המבקשת, לפיה לכל בעלי הדירות יש להעניק דירות תמורה בעלות תוספת מטרים שווה, בהתעלם מגודל דירות המוצא שלהם.

14. כאמור לעיל, יתר טענות המבקשת הן למעשה חזרה על טענותיה בפני הערכאות קמא. לפיכך, המדובר בטענות "ערעוריות" אשר אין בהן כדי להצדיק מתן רשות ערעור ב-"גלגול שלישי".

15. לפני סיום אבקש להבהיר מספר נקודות לגבי עמדותי ביחס לשאלת המבחן הראוי לבחינת טענה לפגיעה בשוויון בהקשר דנן. את עמדת בית המשפט המחוזי כי המבחן הרלוונטי לבחינת טענת הפליה של בעל דירה המתנגד לחתום על הסכם תמ"א, הוא מבחן "כמותי-מהותי", הביע מותב בית המשפט המחוזי גם בפסק דינו בעניין שוחט. על פסק דינו האמור הוגשה בקשת רשות ערעור אשר הונחה על שולחני. בהחלטתי לדחות את בקשת רשות הערעור האמורה, ציינתי כי:

"הקביעה לפיה דייר שעקב הפרויקט זוכה לתוספת שווי כלכלי נמוכה מהדיירים האחרים במידה ניכרת, עדיין אינו זכאי לכל סעד הואיל ובמישור תוספת המטרים התמונה שונה, ראוייה בהחלט לבחינה בבית משפט זה" (שס, בפסקה 19).

עם זאת, מצאתי כי באותו עניין, כפועל יוצא של נסיבותיו הייחודיות, היה מדובר בשאלה תיאורטית אשר אינה מצדיקה מתן רשות ערעור ב-"גלגול שלישי".

כפי שצוין מעלה, בהתייחס לדבריי לעיל הביע בית המשפט המחוזי את השקפתו כי אמנם המבחן ה-"כמותי-מהותי" איננו המבחן היחידי לבחינת טענה לפגיעה בשוויון בהקשר בו עסקינן, אולם עדיין מדובר ב-"...מבחן העיקרי שיש להחיל וברי כי במקרי קיצון, בהם מדובר בהפרשים כלכליים מהותיים, ניתן להידרש אף לכך במסגרת השיקולים אשר נשקלים במסגרת הליך אישור הפרויקט".

בהתייחס לדברים אלו מצאתי לשוב ולהבהיר כי לגישתי, השאלה כיצד נדרשת המפקחת לבחון טענה של בעל דירה המתנגד לחתום על הסכם תמ"א, בטענה כי ההסכם מפלה אותו לרעה (האם מבחן "כמותי-מהותי" או "כלכלי") – היא כשלעצמה שאלה הדורשת ליבון בבית משפט זה, במקרה המתאים לכך. כמו כן, נוכח דברי בית המשפט המחוזי אבקש להעיר, בזהירות המתבקשת ומבלי שיהיה בכך כדי לקבוע מסמרות בדבר, כי לדעתי, קביעת בית המשפט המחוזי כי למבחן "הכמותי-מהותי" יש עדיפות על פני המבחן "הכלכלי", היא, כשלעצמה, קביעה שאינה חפה מקשיים.

עם זאת, נוכח העובדה שבנסיבות דנן, אין צורך להכריע בשאלה זו, היא תמתין לעיון מלא והכרעה במקרה המתאים לכך.

16. סיכומו של דבר: מכל הטעמים לעיל הבקשה נדחית. משלא נתבקשה תשובה, אין צו להוצאות.

ניתנה היום, ג' בכסלו התשפ"ד (11.2023.16).

ש ו פ ט