



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/356/2020

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

לפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין
אושרת ארפי מוראי

- התובעים:
1. שטרנברג ג'ני
 2. בן יליד אמיר
 3. בן יליד יונת אהובה
 4. מלקו מלדה
 5. מלקו צ'לצו
 6. לוינסקי יניר
 7. סיטי בתיה
 8. מינץ משה
 9. מינץ רבקה
 10. לנצנר אירית
 11. לנצנר יריב
 12. רוזנטל אסתר
 13. אוקה רחל
 14. מרוז יצחק
 15. מרוז נגה
 16. שלסקי שמחה
 17. שלסקי שרונה
 18. כהן ויקטורינה
 19. כהן יעקב
 20. כתב רלי

באמצעות ב"כ: עו"ד עופר שדה
סירני אנצו 40, גבעתיים
טל': 03-5714512 פקס: 03-7323163

נגד

צמח מיה
צה"ל 72, פתח תקווה

הנתבעת:



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/356/2020

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

פסק דין

1. תביעה למתן צו המאשר ביצוע עבודות ברכוש משותף בבית משותף על פי תמ"א 38 (תכנית מיתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה), בהתאם להוראת סעיף 5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 (להלן - "חוק החיזוק").

רקע עובדתי וההליך

2. הצדדים לתביעה שלפניי הם בעלים של דירות בבית משותף ברחוב צה"ל 72 בפתח תקווה, הרשום בפנקס הבתים המשותפים חלקה 181 בגוש 6372 (להלן - "הבית המשותף"). הבית המשותף מורכב ממבנה אחד בן 4 קומות, הכולל 16 דירות, כמצוין אף בצו רישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים מיום 21.1.1981.
3. התובעים הם בעלים של 13 דירות בבית המשותף, הרשומות בפנקס הבתים המשותפים תתי חלקות 1, 2, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15 ו-16 (להלן - "התובעים"). הנתבעת, צמח מיה, היא בעלים של דירה בבית המשותף, הרשומה בפנקס הבתים המשותפים תת חלקה 13 (להלן - "הנתבעת"). שתי הדירות הנותרות בבית המשותף, הרשומות בפנקס הבתים המשותפים תתי חלקות 3 ו-6, הן בבעלות המדינה (קרן קיימת לישראל) בניהול עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ. כנטען בכתב התביעה, מתנהל בעניינן משא ומתן לחתימה על ההסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף.
4. כנטען בכתב התביעה, ביום 17.6.2020 התקשרו התובעים עם חברת עזרא חקשורי השקעות נדל"ן בע"מ (ח.פ. 515784494), בהסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף, אשר צורף נספח 3 לכתב התביעה. בהתאם להסכם, החברה היזמית תבצע עבודות הכוללות חיזוק הבית המשותף, שיפוץ מקיף של הרכוש המשותף בבית המשותף, ותוספת ממ"ד (מרחב מוגן דירתי) ומרפסת שמש לדירות, בתמורה להצמדת גג הבית המשותף וזכויות הבניה הנוספות על פי תמ"א 38 לצורך בניית דירות החברה היזמית (להלן - "ההסכם").



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/356/2020

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

5. עוד כנטען בכתב התביעה, הנתבעת מתנה הסכמתה לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף בקבלת דיור חלופי לנוכח בעיותיו הרפואיות של אביה המתגורר בדירה, וביצוע שיפוץ פנים דירתה על ידי הוספת מקלחת לשני חדרי השינה. זאת, כנתמך במכתבו של בא כוחה מיום 15.6.2020 (נספח 6 לכתב התביעה). חרף בקשת בא כוח התובעים מהנתבעת לקבל אסמכתה בכתב בדבר מצבו הרפואי של אביה, לא התקבלה כל התייחסות מטעמה, ולכן יש לראות סירובה "כלי לסחיטת היזם", אשר יש לדחותו מכל וכל. בהפנותם לתכלית שבבסיס תמ"א 38 וחוק החיזוק ולהלכה הפסוקה, עתרו התובעים לקבלת התביעה ולדחיית טעמי סירוב הנתבעת אשר משמעם פעולה בניגוד לעקרון שוויון התמורות בין בעלי הדירות בבית המשותף.
6. כתב התביעה וההזמנה לדין הומצאו לנתבעת כדין ביום 30.6.2020.
7. ביני וביני, נעתרתי לבקשות הנתבעת למתן ארכה להגשת כתב הגנה מטעמה.
8. ביום 23.9.2020 הגישה הנתבעת לתיק המפקחת על רישום מקרקעין מסמך. משנכללו בו טענות הגנה, הגם שאינו נושא הכותרת 'כתב הגנה', הנני לראותו ככזה. בגדרו, טענה הנתבעת כי בדירתה בבית המשותף מתגוררים היא, אביה (אלי צמח), דודה (ג'ורג' אבי צמח) וסבה (יחזקאל צמח), כולם "אנשים החולים פיסית ונפשית", אשר "אינם מסוגלים להתמודד עם כל הרעש, כלי העבודה הכבדים, הפועלים הזרים, האבק, הלכלוך והרעידות החזקות." עוד כנטען, "בשל השיפוץ לא יהיה גישה לחדר המדרגות ונצטרך להישאר כלואים בדירה". בנוסף, עתרה הנתבעת למתן דיור חלופי ולהוספת חדר רחצה ושירותים בדירה, בשים לב כי נציג היזם הבטיח לה "מטבח חדש, ריצוף בכל הבית, מזגן מרכזי, וכל מה שאני אבקש בתוך הדירה".
9. ביום 26.10.2020 התקיים לפניי דיון בתביעה.
10. בפתחו, הגיש אביה של הנתבעת, מר אלי צמח (להלן - "צמח"), ייפוי כוח החתום על ידי הנתבעת לפעול בשמה ולייצגה בתביעה דנן (נ/1). צמח שב על טענות הנתבעת בכתב ההגנה, לפיהן הנתבעת תיתן הסכמתה לביצוע עבודות בבית



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקווה

מס' תיק: 6/356/2020

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

המשותף בהתאם להסכם אך בכפוף לקבלת דיור חלופי בכל תקופת הביצוע עבור כל בני המשפחה המתגוררים בדירה.

11. בהחלטה במעמד הדיון הורתי לתובעים להגיש לתיק המפקחת על רישום מקרקעין אישור בכתב מטעם הוועדה לתכנון ובניה בפתח התקווה, לפיו יש לראות בפרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה ובהחלטתה מיום 27.2.2020 "החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים", כאמור בסעיף 1 לחוק החיזוק, וכי לאחר הגשת מסמך זה אכריע בתביעה שלפניי.

דיון והכרעה

12. אקדים אחרית לראשית, ואבהיר כי דין התביעה להתקבל.
13. תכנית מיתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38) (להלן - "תכנית החיזוק") אושרה בהחלטת ממשלה מיום 27.3.2005. מטרתה, לעודד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה והתאמתם לתקן הישראלי בעניין זה, המחייב מחודש ינואר 1980. מרבית המבנים שנבנו בישראל עד לשנת 1980 אינם עומדים בדרישות התקן הישראלי לעמידות מבנים בפני רעידות אדמה. בשים לב כי מדינת ישראל שוכנת באזור השבר הסורי-אפריקאי, המהווה מקור סיכון לרעידות אדמה באזורנו, ביקשה ממשלת ישראל לעודד בעלי מבנים לחזק המבנים שבבעלותם, ובתוך כך לצמצם תוצאותיה ההרסניות של רעידת אדמה חזקה, ככל שתפקוד אזורנו, לרבות קורבנות רבים בנפש.
14. לצורך עידוד חיזוקם של מבנים קיימים ושיפור עמידותם מפני רעידות אדמה, מעניקה תכנית החיזוק תמריצים שונים, ובכללם זכויות בניה מוגדלות והליך מקוצר למתן היתר הבניה הדרוש. לצד זאת, וכצעד משלים הנחוץ ליישום התכנית, נחקק בשנת 2008 חוק החיזוק. מטרתו העיקרית - כאמור בדברי ההסבר לחוק - היא "להוריד את רף ההסכמה הדרוש על פי חוק המקרקעין לשם ביצוע עבודה ברכוש המשותף, בנכס שהוא בית משותף, כאשר היא נעשית על פי היתר בניה שהוצא מכוח תכנית החיזוק." בהתאם, נקבעו בגדרו של חוק זה "מנגנונים אשר יקלו על



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/356/2020

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

ניצול זכויות בניה וביצוע עבודה ברכוש משותף הנעשים במסגרת תכנית החיזוק, תוך יצירת איזון בין מעמדו של הרכוש המשותף וזכויות בעלי הדירות בבית המשותף מצד אחד, לבין הצורך הציבורי החשוב שבחיזוק בתים משותפים לשיפור עמידותם מפני רעידות אדמה מצד שני" (ה"ח הממשלה תשס"ז מס' 313, 2.7.2007, עמוד 702).

15. סעיף 5 לחוק החיזוק, הרלוונטי לענייננו, מורנו כי ביצוע עבודה ברכוש המשותף על פי תכנית החיזוק טעונה החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף. עם זאת, רשאי המפקח על רישום מקרקעין לאשר ביצוע עבודות אלה, שמטרתן בניית דירה חדשה אחת או יותר, על פי תביעה של בעלי דירות בבית המשותף שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם 2/3 מהדירות בבית המשותף ו-2/3 מהרכוש המשותף היו צמודים לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו. בהקשר זה, נקבע בדברי ההסבר לחוק כי מטרת ההסדר הקבוע בסעיף 5 לחוק החיזוק היא "למנוע מצב שבו, בשל התנגדות לא מוצדקת מצד בעל דירה אחד או יותר, לא יהיה ניתן לנצל את זכויות הבניה על פי תכנית החיזוק ובכך תימנע האפשרות להשיג את המקורות הכספיים הדרושים לחיזוק הבית" (שם, עמוד 704).

16. כך לשון הוראת סעיף 5 לחוק החיזוק:

5" עבודה שמטרתה בניית דירה חדשה

(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



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/356/2020

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

בניית דירה חדשה כאמור בסעיף קטן (א), רשאי הוא להתנותה 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 מכן.

"...

17. קודם אדרש ליישום הוראות סעיף 5 לחוק החיזוק בנסיבות דנן, אטעים כי תנאי סף לאישור המפקח על רישום מקרקעין ביצוע עבודות ברכוש המשותף בבית משותף לפי תכנית החיזוק הוא קיומו של היתר בניה לביצוע העבודות. היתר בניה הוגדר בסעיף 1 לחוק החיזוק כהיתר לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 או "החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים" כהגדרתה בסעיף זה. כך לשון הוראת סעיף 2(א) לחוק החיזוק:

"2. ביצוע עבודה ברכוש משותף על פי תכנית החיזוק

ניתן היתר בניה לביצוע עבודה ברכוש משותף, על פי תכנית החיזוק, ונדרשת לפי פרק ו' לחוק המקרקעין הסכמה או החלטה של בעלי הדירות בבית המשותף לצורך ביצוע אותה עבודה (בחוק זה - עבודה ברכוש המשותף), יחולו לעניין העבודה ברכוש המשותף הוראות חוק זה."

18. התובעים הגישו לתיק המפקחת על רישום מקרקעין אישורה בכתב של מנהלת אגף רישוי והתחדשות עירונית בעיריית פתח תקווה מיום 5.11.2020, לפיה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בפתח תקווה מיום 27.2.2020 היא החלטה לאשר הבקשה להיתר בתנאים, כהגדרתה בסעיף 1 לחוק החיזוק (נספח 1 לכתב התביעה המתוקן). בנסיבות אלה, הנני להורות כי מתקיים תנאי הסף הקבוע בהוראת סעיף 2 לחוק החיזוק, לפיו ניתן היתר בניה לביצוע עבודות ברכוש המשותף בבית המשותף לפי תכנית החיזוק.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/356/2020

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

19. כאמור, סעיף 5 לחוק החיזוק קובע רף הסכמה נמוך מזה הדרוש על פי חוק המקרקעין, באשר לשיעור ההסכמה הנדרש מקרב בעלי דירות בבית משותף לביצוע עבודות ברכוש המשותף שמטרתן בניית דירה חדשה. כאמור, רף הסכמה זה נקבע במשולב עם מנגנונים נוספים שנקבעו בחוק החיזוק ובתכנית החיזוק, שמטרתם להקל על ניצול זכויות בניה המוענקות כתמריץ לבעלי דירות בבית משותף הפועלים לחיזוק הבית המשותף, ובתוך כך לעודד בעלי דירות לחזק עמידות בתים משותפים שבבעלותם מפני רעידות אדמה (ראו גם, ע"א 3700/15 רוט נ' עגנון, פורסם ב"נבו" (27.6.2016); רע"א 1002/14 שומרני נ' קופרמן, פורסם ב"נבו" (9.7.2014) (להלן - עניין שומרני)).
20. בענייננו, אין חולק כי התביעה הוגשה על ידי מי שבבעלותם 2/3 מהדירות בבית המשותף ו-2/3 מהרכוש המשותף היו צמודים לדירותיהם.
21. אשר לטעמי התנגדות הנתבעת להסכם, אלה כללו שלושה: הראשון, רעש, לכלוך והכבדה הכרוכים בביצוע העבודות בבית המשותף בהתאם להסכם, בהינתן מגורי הנתבעת, אביה, דודה וסבה בדירה, אשר כנטען הינם אנשים חולים. השני, משלא ניתן בידי הנתבעת ובני משפחה דיור חלופי. השלישי, משלא נענתה בקשת הנתבעת, כפי הבטחה שניתנה בידה, להוספת חדר רחצה ושירותים בדירה. אדרש לטעמי ההתנגדות כסדרם.
22. הנני לדחות טעם ההתנגדות הראשון, משאין ברעש, בכללך ובהכבדה, הכרוכים מטיבן ומטבען של עבודות בניה המבוצעות בבית משותף לרבות מכוח תכנית החיזוק, כדי להוות טעם התנגדות לביצוען של עבודות אלה בהתאם להסכם. למותר לציין, כי על עבודות הבניה להתבצע בהתאם למלוא הוראות הדין, לרבות לעניין מגבלות בזמני הביצוע (מועדים ושעות) ומניעת מפגעים הכרוכים בעבודות אלה. אוסיף, למעלה מן הצורך, כי העבודות בהתאם להסכם כוללות אף התקנת מעלית בבית המשותף. בשים לב כי דירת הנתבעת מצויה בקומה הרביעית והאחרונה בבית, ברי כי עבודות הבניה אף בעניין זה (התקנת מעלית) תשבחנה ערך דירת הנתבעת והנגישות אליה, חרף אי הנוחות הזמנית הכרוכה בביצוען.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/356/2020

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

23. אשר לטעם ההתנגדות השני, אין בידי לקבלו משלא מצאתי זכות הנתבעת לדיוור חלופי. במסגרת תיקון מס' 5 לחוק החיזוק הוספה הוראת סעיף 5(ב) לחוק, המורנו כי מקום בו אחד מבעלי הדירות בבית המשותף הוא קשיש או אדם המרותק לביתו דרך קבע, לא יאשר המפקח על רישום מקרקעין ביצוע העבודות בהתאם לתכנית החיזוק אלא אם הוצע לבעל הדירה זה דיוור חלופי לתקופת ביצוע העבודות. עוד מורנו הוראת סעיף זה, כי ככל שבעל הדירה או בן משפחתו המתגורר עמו דרך קבע הוא אדם עם מוגבלות, לא יאשר המפקח ביצוע העבודות אלא אם הדיוור החלופי כולל התאמות, כהגדרתן בסעיף 2(ג) לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006 (להלן - "חוק פינוי ובינוי"). אביא הוראת סעיף 5(ב) לחוק החיזוק כלשונה:

"(ב) לא יאשר המפקח את ביצוע העבודות כאמור בסעיף קטן (א), אם אחד מבעלי הדירות הוא קשיש או אדם המרותק לביתו באופן קבוע, אלא אם כן הוצעו לבעל הדירה שמתקיים בו האמור מגורים חלופיים לתקופת ביצוע העבודות, ואם בעל הדירה או בן משפחתו המתגורר עמו דרך קבע הוא אדם עם מוגבלות - המגורים החלופיים שהוצעו לו כוללים התאמות, ככל שהיו בדירות בעל הדירה או ככל שהן מתחייבות ממאפייניהם של המגורים החלופיים;

בסעיף קטן זה -

'אדם עם מוגבלות' ו'התאמות' - כהגדרתם בסעיף 2(ג) לחוק פינוי ובינוי;

...

'קשיש' - בעל דירה בבית המשותף שבמועד שבו נחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק, מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 80 שנים."

(ההדגשות אינן במקור)

24. בענייננו, לא נטען ומשכך אין חולק כי הנתבעת - בעלים של הדירה בבית המשותף - אינה קשישה, מרותקת לדירתה דרך קבע או בעלת מוגבלות, כהגדרתם בחוק, בעטיים זכאית היא לדיוור חלופי. בהתאם להוראת סעיף 2(ג) לחוק פינוי ובינוי, המפנה להגדרה בסעיף 5 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/356/2020

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

1998, "אדם עם מוגבלות" הוא "אדם עם לקות פיסיית, נפשית או שכלית לרבות קוגניטיבית, קבועה או זמנית, אשר בשלה מוגבל תפקודו באופן מהותי בתחום אחד או יותר מתחומי החיים העיקריים" (ההדגשה אינה במקור). אשר ל"התאמות" שיכלול הדיור החלופי, אלה הוגדרו בסעיף 2(ג) לחוק פינוי ובינוי, לאמור: "שינויים או התקנים בדירה או ברכוש המשותף בבית המשותף שהדירה נמצאת בו הדרושים לאדם עם מוגבלות, בשל מוגבלותו, לשם נגישותו הבטוחה והעצמאית לדירה או לרכוש המשותף המשמש אותה". חרף טענת הנתבעת בכתב ההגנה ללקות נפשית ממנה היא סובלת, לא הובא לכך כל תימוכין. מכל מקום, לא נטען וממילא לא הובא תימוכין כלשהו כי בשל מצבה הרפואי סובלת הנתבעת ממגבלה תפקודית מהותית. עוד לא נטען כי בשל לקות נטענת זו, נדרשו בדירתה התאמות כהגדרתן בחוק פינוי ובינוי, לשם נגישות בטוחה ועצמאית לדירה או לרכוש המשותף.

25. אשר לטענת הנתבעת בדבר מגורי בני משפחה, ובכללם סבה הקשיש, בדירתה, הרי שזו נסתרה בדיון שהתקיים לפניי במעמד הצדדים. בגדרו, במענה לשאלת המפקחת על רישום מקרקעין, השיב צמח כי סבה של הנתבעת (יחזקאל צמח) מתגורר בכתובת אחרת, ברחוב כצנלסון 5 בפתח תקווה, שאינה דירת הנתבעת בבית המשותף, וכי אף אחיה של הנתבעת (ג'ורג' אבי צמח) מתגורר בכתובת זו (שאינה דירת הנתבעת). כלשונו: "הסבא מתגורר בכצנלסון 5, בחוץ בחצר יש מבנה ארעי, שנקרא כצנלסון 3, ושם גר אחי" (פרוטוקול הדיון מיום 26.10.2020, עמוד 3 שורות 13-22).

26. אשר לטענה בדבר מגורי צמח (אבי הנתבעת) בדירת הנתבעת, אף אם אקבל הטענה כי הוא מתגורר בדירה זו דרך קבע, לא הוכח כי הוא "אדם עם מוגבלות" כהגדרתו בחוק, וכי בשל כך נדרש דיור חלופי לתקופת ביצוע העבודות הכולל "התאמות". במעמד הדיון הגיש צמח מסמכים רפואיים בעניינו בלבד (2/נ), מהם עולה כי הוא סובל מלקות נפשית קבועה. עם זאת, לא נטען כי צמח מוגבל בתפקודו ואף במסמכים הרפואיים שהגיש לא מצאתי כי בשל לקות זו מוגבל תפקודו של צמח, לרבות באופן מהותי (מפאת צנעת הפרט לא אביא בגדרו של פסק דין זה האמור



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/356/2020

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

במסמכים הרפואיים). בתוך כך, לא נטען וממילא אין במסמכים האמורים כדי ללמד כי בשל מצבו הרפואי של צמח הוא נדרש להתאמות בדירה בבית המשותף כהגדרתן בחוק, לאמור שינויים או התקנים בשל מוגבלותו לשם נגישות בטוחה ועצמאית לדירה או לרכוש המשותף.

27. לנוכח האמור לעיל, באתי לכלל מסקנה כי לא מתקיימים בעניינה של הנתבעת התנאים הקבועים בסעיף 5(ב1) לחוק החיזוק, בעטיים יש להורות כי תנאי לאישור ביצוע העבודות בהתאם לתכנית החיזוק בבית המשותף הוא העמדת דיור חלופי לנתבעת בתקופת ביצוע העבודות.

28. אשר לטעם ההתנגדות השלישי שעניינו הוספת חדר רחצה ושירותים בדירת הנתבעת כתנאי לחתימתה על ההסכם, הנני לדחותו. שמירה על עקרון שוויון התמורות בין בעלי הדירות בבית המשותף מהווה אמת מידה מחייבת באישור המפקח על רישום מקרקעין ביצוע עבודות בהתאם לתכנית החיזוק בבית משותף. התמורה המבוקשת על ידי הנתבעת היא תמורה נוספת (עודפת) לתמורות הקבועות והמוסדרות בהסכם, הניתנות לכל בעלי הדירות בבית המשותף. מתן תמורה עודפת זו לנתבעת אינו עולה בקנה אחד עם עקרון השוויון. עניינו דרישת גמול ייחודי כתנאי לחתימה על ההסכם. זאת, אין בידי להתיר.

29. יש להוקיע מכל וכל דרך פעולה של בעל דירה בבית המשותף, המתנה הסרת התנגדותו לביצוע עבודות לפי תכנית החיזוק בבית המשותף בקבלת תמורה עודפת. זאת, בשים לב לקושי המובנה עמו מתמודדים ממילא בעלי דירות בבית משותף - החולקים במשותף זכויותיהם הקנייניות ברכוש המשותף בבית המשותף - המבקשים לקדם ביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף. על כל אחד מבעלי הדירות בבית המשותף מוטלת החובה לנהוג בתום לב, בהגינות וביושרה. אין ברצון לגיטימי של כל בעל דירה להבטיח זכותו, כדי להכשיר פגיעה בזכויות בעלי הדירות האחרים בבית המשותף, לרבות מכוח תכנית החיזוק. בתוך כך, אין בעל דירה בבית משותף זכאי להתנות החתימה על הסכם לביצוע עבודות לפי תכנית החיזוק בבית המשותף, אמור הסרת התנגדותו, בקבלת תמורה עודפת ויתרונות כספיים אחרים. מצאתי להביא בהקשר זה מימרתו של כבוד נשיא בית המשפט



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/356/2020

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

העליון (בדימוס) א' ברק, הנכונה אף באשר לדרך ההתנהגות הנדרשת מבעלי דירות בבית משותף המבקשים לקדם פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף, וביתר שאת לנוכח האינטרס הציבורי המובהק בחיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה, לאמור: "אדם לאדם - לא זאב ולא מלאך; אדם לאדם - אדם" (רע"א 6399/97 רוקר נ' סלומון פ"ד נה(1) 199, 280 (23.12.1999)).

30. כפי שהוסיפה ועמדה על כך כבוד השופטת ד' ברק-ארז בעניין שומרוני: "אין להתייחס להסדר הקבוע בסעיף 5 לחוק החיזוק רק ככזה שפוגע בזכויות הקניין של בעלי הדירות בבית המשותף. לאמיתו של דבר, ראוי לראות בו הסדר שאף מקדם את ההגנה על זכויות הקניין של כלל בעלי הדירות בבית המשותף - לנוכח האתגר המשותף של התגוננות מפני רעידות אדמה, וזאת במסגרת האילוצים הנובעים מבעיית הפעולה המשותפת של בעלי הזכויות השונים. בעיית הפעולה המשותפת מתעוררת במסגרת כל משטר קנייני שמתאפיין בבעלות משותפת בנכסים כאשר בעלי הזכויות בנכס 'לכודים יחדיו', מבלי שהאחד יכול לקדם את ענייניו בלעדי האחר (ראו: חנוך דגן קניין על פרשת דרכים 403-381 (2005)). מצב דברים זה מהווה כר פורה לתופעות של סחטנות, היינו דיירים המתנים את הסכמתם לביצוע פעולות בנכס בדרישה של גמול מופרז, ושל טפילות, קרי 'לקיחת טרמפ' על תרומתם של דיירים אחרים להשבחה של הנכס, מבלי לשאת בעלויות הנלוות" (שם, פסקה 23 לפסק הדין).

31. לפיכך, הנני לדחות טעם ההתנגדות שעניינו סירוב התובעים להוסיף לדירת הנתבעת חדר רחצה ושירותים, משאין ליתן בידי הנתבעת תמורה עודפת תוך פגיעה בעקרון השוויון.

32. המורם מן האמור, לא מצאתי בטענות הנתבעת טעמי התנגדות ענייניים וראויים, אשר יש בהם כדי לדחות ביצוע עבודות לחיזוק הבית המשותף על פי תכנית החיזוק וחוק החיזוק.

33. לפיכך, הנני לאשר ביצוע העבודות ברכוש המשותף בבית המשותף לפי תכנית החיזוק, אשר תבוצענה בהתאם להסכם ובהתאם להיתר בניה כדין.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/356/2020

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

סוף דבר

34. דין התביעה להתקבל.
35. בהתאם להוראת סעיף 5(ב) לחוק החיזוק, הנני למנות את עורכי הדין גבי מיכאלי (מס' רישיון 9387) ו/או נירה אשכנזי (מס' רישיון 26711) לחתום בשם הנתבעת על כל המסמכים הדרושים לביצוע ומימוש פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף על פי ההסכם והיתר הבניה. בכלל זאת, לחתום בשם הנתבעת על ההסכם, הנספחים לו, ייפוי כוח, ההסכמים עם רוכשי הדירות החדשות, הבקשות לרישום הערות אזהרה לטובת היזם ולפקודתו על היחידה הרישומית ועל הדירות החדשות, הבקשות ושטרי המכר להעברת הבעלות על שם הרוכשים, הבקשות והמסמכים לרישום משכנתה או שעבוד לטובת בנק או מוסד פיננסי, הבקשות והמסמכים הדרושים לשם תיקון צו רישום הבית המשותף, ביטול צו רישום בית משותף ורישום צו בית משותף חדש, המסמכים הדרושים על ידי העירייה, מוסדות התכנון, רשות המסים וכל גורם רלוונטי אחר, לפי הצורך.
36. אשר להוצאות המשפט, לאחר שנתתי דעתי למכלול נסיבות העניין, הנני לחייב הנתבעת לשלם לתובעת הוצאות משפט בסך של 3,000 ש"ח.

המזכירות תמציא פסק הדין לצדדים, בדואר רשום עם אישור מסירה.
ניתן היום, י"ז אייר תשפ"א, 29 אפריל 2021, בהעדר הצדדים.

אושרת ארפי מוראי
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
פתח תקוה