



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/732/2024

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

בפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין
דגנית קציר-ברין

		תובעים
55965586 ז. ת. צמח אירית חיה, ז.	1	
22083133 ז. ת. קיאל מרדכי רונן, ז.	2	
57751406 ז. ת. קיאל עזרא יובל, ז.	3	
9707985 ז. ת. ארהרד גדעון, ז.	4	
7609563 ז. ת. ארהרד רחל, ז.	5	
2377612 ז. ת. כהן מינץ חיים, ז.	6	
28408318 ז. ת. כהן מינץ יעל, ז.	7	
005177258 ז. ת. כספי רן, ז.	8	
25100819 ז. ת. אוצ'יטל קארין, ז.	9	
041020124 ז. ת. זילברברג אליהו, ז.	10	
711114710 ז. ת. זילברברג עליזה, ז.	11	
50932151 ז. ת. איון רפאל ברוך אריה, ז.	12	
8643991 ז. ת. ידגר שושנה, ז.	13	
68522861 ז. ת. אינגרם דוד, ז.	14	
635805 ז. ת. רותם בנימין, ז.	15	
4240008 ז. ת. גרינברגר אליעזר, ז.	16	
48895775 ז. ת. גרינברגר מרים, ז.	17	
31781107 ז. ת. טולר תמיר משה, ז.	18	
513965319 ז. ת. טריגר די. סי. אחזקות בע"מ, חברה	19	
41159310 ז. ת. רגב נתן, ז.	20	
464545 ז. ת. רגב עידית בתיה, ז.	21	
57645962 ז. ת. גולדשטיין רויטל, ז.	22	
59829945 ז. ת. דורני ורד, ז.	23	
29487212 ז. ת. דורי ניר, ז.	24	
26965681 ז. ת. קאין אלכסנדר, ז.	25	
055091987 ז. ת. קאין דבורה, ז.	26	

באמצעות ב"כ: עו"ד הלפרט דן ברוך
בר כוכבא 23, בני ברק
טל': 039448811

נגד

		נתבעים
55394639 ז. ת. קיאל יואל, ז.	1	
האדמו"ר מויז'ניץ 22, בני ברק		
007422686 ז. ת. קופרמן לאה (נמחקה), ז.	2	
מניה וישראל 5, תל אביב - יפו		





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/732/2024

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

פסק דין

א. כללי

1. מונחת בפניי בקשה למתן פסק-דין בהעדר הגנה מצד הנתבע 1 (להלן: "**הנתבע**" ו-"**הבקשה**" בהתאמה).
2. עסקינן בתביעה לפי סעיף 5א.א (א) לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 (להלן: "**חוק החיזוק**") לאישור ביצוע עבודות ברכוש המשותף שמטרתן, בין היתר, הקמת דירות חדשות. התביעה הוגשה על ידי 26 בעלי דירות בבית משותף השוכן ברח' מניה וישראל 5 תל-אביב והידוע גם כגוש 6628 חלקה 622 (להלן: "**הבית המשותף**").
3. התביעה הוגשה, תחילה, כנגד בעליהם של 2 דירות (הגב' קופפרמן שהיא הבעלים של חלקת משנה 12 וכנגד הנתבע קיאלי יואל, בעלים של 1/4 מתת-חלקה 1) אשר לא נתנו הסכמתם לביצוע העבודות כפי שיפורט להלן. אולם ביום 15.9.2024 הודיעו התובעים והנתבעת 2 כי הגיעו להסכמות להן ביקשו לתת תוקף של פסק-דין ואכן בו ביום ניתן תוקף של פסק-דין להסכם הפשרה הרלוונטי. משכך, נותרה התביעה תלויה ועומדת כנגד הנתבע בלבד.
4. הבית המשותף כולל 16 תתי-חלקות והוא בן ארבע קומות.
5. ביום 11.10.2021 נערך הסכם בין חברת "אשדר חברה לבניה בע"מ" ח.פ. 510609761 (להלן: "**היזם**") לבין 14 מתוך 16 בעלי הדירות בבית המשותף הנ"ל (להלן: "**רוב בעלי הדירות**") לביצוע עבודות ברכוש המשותף, הכוללות: הריסת הבית הקיים והקמתו מחדש, כשהוא מחוזק מפני רעידות אדמה ועומד בתקן ישראלי 413 וכל תקן מחייב אחר, תוך כדי מימוש זכויות בניה החלות על הבית, מכוח תמ"א 38 ומכוח תכניות אחרות בתוקף ובתוספת 18 דירות חדשות לבית המשותף.
6. בתמורה לביצוע העבודות דלעיל הסכימו בעלי רוב הדירות להעביר ליזם את כל זכויות הבניה והחלק בקרקע הדרושים לצורך בניית דירות היזם ולמעט זכויות הבניה והחלק בקרקע הדרושים לשם בניית דירות בעלי הדירות (החדשות) כהגדרתן בהסכם (להלן: "**ההסכם**").

עמוד 2





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/732/2024

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

7. הנתבע לא חתם על ההסכם.
8. ביום 3.4.2024 דנה ועדת המשנה לתכנון ובניה בבקשה להיתר בניה מס' 2023-1189 בתיק בניין 0941-084 שעניינו ביצוע הפרויקט ואישרה במסגרת החלטה מס' 18 את הבקשה להריסת הבית המשותף לשם חיזוקו וכן מספר הקלות וזאת תוך שדחתה התנגדות שהוגשה.
9. ביום 27.5.2024, נוכח העדר הסכמת הנתבע לביצוע העבודות ברכוש המשותף ובהן בניית דירות חדשות, הוגשה התביעה דנא.

ב. התנהלות התביעה

10. הנתבע, שהוא בעלים של 1/4 מתת-חלקה 1, לא הגיש כתב הגנה במועד החוקי, הגם שכתב התביעה וההזמנה לדין הומצאו לו כדין.
11. המועד החוקי להגשת כתב הגנה חלף והתובעים עותרים למתן פסק-דין על יסוד התביעה.
12. לנוכח הוראת תקנה 130 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, מצאתי להיעתר לבקשה וליתן פסק-דין על יסוד כתב התביעה בלבד.

ג. דיון

13. תנאי מקדמי להגשת תביעה מכוח חוק החיזוק הוא קיומו של היתר בניה מכוח חוק התכנון והבניה, או "החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים" כהגדרתם של מונחים אלו בסעיף 1 לחוק החיזוק והכול כפי שיפורט להלן.
14. סעיף 1 ל"חוק החיזוק" קובע כי "החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים" היא:
"החלטה בדבר אישור בקשה להיתר בתנאים, שהתקבלה במוסד תכנון, לאחר שהתקיימו כל אלה:





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/732/2024

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

- (1) "מוסד התכנון מצא כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות תקפות אחרות ולתוכניות מופקדות, ולתנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן - חוק התכנון והבניה), ככל שנקבעו;
- (2) מוסד התכנון מצא כי הבנייה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה;
- (3) הוגשו התנגדויות לבקשה להיתר לפי הוראות חוק התכנון והבניה - מוסד התכנון החליט בהן;"

15. להלן אבחן אם נתקיימו תנאי הסעיף בענייננו אם לאו -

16. החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה, מיום 3.4.2024, הוצאה על-ידי מוסד התכנון, הועדה המקומית לתכנון ובניה, תל-אביב והיא מאשרת את הריסת הבית הקיים והקמתו מחדש, תוך שהוא כולל 34 יחידות דיור. במסגרת ההחלטה נכתב כי המבוקש תואם תכנונית את התפתחות והתחדשות השכונה ואת רוח תכנית 5500 המאפשר בינוי ברחוב עד 8.65 קומות. הבקשה אושרה בתנאים המפורטים באותה החלטה, נספח ד' לכתב התביעה.

17. החלטת הועדה גם דוחה התנגדות שהוגשה. החלטת ועדת המשנה המתירה את הבניה הותנתה בתנאים שונים ובכלל זה נקבע כי: "קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות בדיקת הבקרה תקינות, הצהרת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52, תשלום כל התשלומים כאמור" ועוד.

כן נכתב בגוף ההחלטה כי חיזוק הבית ייעשה בהתאם לתכנית תמ"א 38 ועל כן אני סבורה כי תנאים (1) עד (3) שצוטטו לעיל מתקיימים.

18. על פי סעיף 5א(א) לחוק החיזוק מאחר והעבודות המבוקשות מטרותן בניית יותר מדירה אחת, טעונו העבודות החלטה מראש של כל בעלי הדירות, כאמור בחוק החיזוק; כאשר בהמשך קובע הסעיף כי:

"[...] ואולם רשאי המפקח, אף אם לא התקבלה החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית משותף שיש בו ארבע דירות לפחות, ויותר משני בעלי דירות,





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/732/2024

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

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 (להלן – הרוב הדרוש לאישור ביצוע העבודה), ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו; בהחלטה כאמור ישקול המפקח, בין השאר, את הנסיבות המיוחדות שבהריסת דירתו של בעל דירה המתנגד לביצוע העבודה כאמור והשלכותיהן; הוראות סעיף 5(ב) ו-1(ג) יחולו לעניין זה, בשינויים המחויבים."

19. כנלמד מנסח הרישום המרוכז (נספח 1 לכתב התביעה) הוגשה התביעה דנא על ידי 14 מתוך 16 בעלי הדירות, כאשר לאחר הגשתה נוספה הסכמתה של בעלת דירה נוספת. הלכה למעשה, גם רוב בעליה של הדירה הרלבנטית תת-חלקה 1 (3/4), הביעו הסכמתם לביצוע פרויקט. מכאן, ששיעור החלקים ברכוש המשותף של הדירות המסכימות, הוא 15/16 (לפחות וזאת אף אם לא אטול בחשבון את דירת הנתבעים, שכאמור 3/4 מבין בעליה הסכימו לפרויקט).

20. מבלי לגרוע מן האמור לעיל אציין כי על הבית חל התקנון המצוי אשר בתוספת לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 וכי על פי סעיף 13(ב) לתקנון המצוי, זכאי בעליה של כל דירה לדעה אחת. מכאן, שהנתבע הוא בבחינת מיעוט מקרב הבעלים של הדירה הרלוונטית וכי רוב הבעלים של הדירה הרלוונטית, אישרו את ביצוע הפרויקט בתנאים שגובשו בין רוב בעלי הדירות לבין היזם.

21. משהנתבע לא הגיש כתב הגנה במועד, אני סבורה כי ניתנה לו ההזדמנות לטעון את טענותיו, אולם הנתבע ויתר על הזדמנות זו ובחר שלא לממש.

22. בהעדר כתב הגנה מצד הנתבע ולאחר שהוכח לי הנדרש, בנסיבות העניין, אני סבורה כי יש להיעתר לבקשה וכפועל יוצא מכך לקבל את התביעה.

23. אשר על כן, אני מאשרת את ביצוע העבודות המבוקשות ברכוש המשותף של הבית המשותף בכפוף לקיום היתר בניה כדן ומילוי מלוא תנאיו ובכפוף לכך שבעלי דירת הנתבע יהיו זכאים לדירת התמורה, כפי המופיע בנספח 2(א) להסכם התמ"א (דירה המסומנת באות A בשטח של 106 מ"ר – עיקרי + ממ"ד + שטח מרפסת 16 מ"ר בקומה הרביעית בצירוף חניה).





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/732/2024

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

24. ככל שהנתבע לא יחתום על ההסכם בתוך 7 ימים מיום שיומצא לו פסק דין זה, אזי מתוקף סמכותי לפי סעיף 5(ב) לחוק החיזוק אני מסמיכה בזאת את עו"ד דן-ברוך הלפרט מ.ר. 31904 (להלן: "עוה"ד") לחתום בשם ובמקום הנתבע על ההסכם וכן על כל המסמכים, התצהירים, והשטרות, מכל סוג ומין שהוא, הדרושים לצורך ביצוע הפרויקט.

עוה"ד יהיה רשאי לבצע את כל הכרוך ו/או הקשור ו/או הנובע מביצוע הפרויקט, ובכלל זה להתקשר בהסכם עם היזם ולחתום על ההסכם עצמו, תוספות להסכם הסכם משולש ו/או מרובע, ייפוי כוח, שטר משכון, בקשה/ות לרישום הערת אזהרה, ייפויי כוח בלתי חוזרים הקבועים בהסכם (לרבות נוטריוניים), לחתום על המסמכים והתצהירים הדרושים למשרד מיסוי מקרקעין, לעיריית תל אביב, לבנקים, לתאגיד פיננסי ו/או כל גוף מלווה לפרויקט, לרשות המיס, לחברת החשמל, לשכת רישום המקרקעין והמפקחת על רישום המקרקעין, לחתום על כל מסמך ו/או בקשה ו/או תצהיר שיידרש לשם תיקון ו/או ביטול צו רישום הבית המשותף המקורי, או כל רישום אחר של צו הבית המשותף ו/או הבתים המשותפים, של התקנון ורישומם מחדש, קביעת השטחים המשותפים והשטחים שיוצמדו לדירות התובעים ו/או הנתבע ו/או דירות אחרות בבית והוצאות שטחים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירות מסוימות בבית המשותף, לקבוע כי מתקנים מסוימים בתחומי הרכוש המשותף ודרכי גישה, דרכי גישה לחניות, דרכי פינוי ומעברים ומיקומם של תשתיות שונות ומוליכים שונים, לחתום על בקשה/ות להיתר בנייה, לרבות תכניות שינויים להיתר בניה ולרבות בקשות להקלות ו/או פרצלציה ו/או רישום זיקות הנאה וכיו"ב, לחתום על פרוטוקולים שונים לרבות פרוטוקול מסירה. לבצע את כל הדרוש על מנת ליצור **ביחס לרכוש המשותף או יחידה רישומית שתוצא ממנו לשם כך (בלבד)** שעבוד ו/או משכון ו/או משכנתא לטובת כל תאגיד פיננסי שיעניק מימון לזים לצורך ביצוע הפרויקט, ובכלל זה לחתום על שטר/י משכנתא בכל דרגה ובכל סכום, כתב גילוי לממשכן, כתבי ויתור על זכות לדיור חלוף, הודעות משכון, טופס פרטי שעבודים ועל כל מסמך שיידרש לשם מתן תוקף לשעבודים, למשכונות ולמשכנתא ולרישומם כדין אצל רשם המקרקעין ו/או רשם החברות ו/או לשם מתן להם תוקף, לרשום הע"א על גבי המקרקעין לטובת היזם ו/או לפקודתו, לרבות לטובת רוכשי דירות היזם ו/או לטובת כל תאגיד פיננסי ו/או גוף פיננסי שיעניק הלוואות לרוכשים אלה וכל פעולה אחרת במסגרת הפרויקט שבו תידרש חתימתו של





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/732/2024

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

הנתבע, לרבות קבלת כתבי הסכמה לביצוע הפרויקט וכל הכרוך בו מתאגיד פיננסי שיעניק הלוואה לתובעים ו/או לזום. ולחתום על כלל המסמכים עליהם חתמו כל יתר בעלי הדירות בבית לצורך ביצוע הפרויקט והוצאתו אל הפועל.

כמו כן מוסמך עוה"ד לחתום בשם הנתבע על כל המסמכים הנוגעים לבניית הדירות החדשות ולהעברת הזכויות בהן לאחר מכן.

25. הנתבע ישלם לתובעים (יחד) את הוצאות ההליך כדלקמן:

א. אגרת תביעה – 729 ₪.

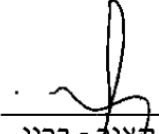
ב. שכ"ט עו"ד – 6,969 ₪.

26. הסכומים הנ"ל ישולמו לא יאוחר מיום 10.12.2024, שאם לא כן, יתווספו להם הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום הגשת התביעה (27.5.2024) ועד התשלום המלא בפועל.

27. הדיון שנקבע ליום 18.11.2024, מבוטל בזאת.

28. ב"כ התובעים ימציא את פסק הדין לנתבע.

ניתן היום, ט' חשוון תשפ"ה (10 נובמבר 2024) בהעדר הצדדים.


דגנית קציר - ברין
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
תל - אביב יפו

