



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' תיק: 5/415/2016
מס' בקשה: 5/538/2016

מפקח על רישום מקרקעין
תל אביב - יפו

בפני כבוד המפקח הבכיר אורן סילברמן

המבקשים:
הנתבעים:

1. יפה נורית
2. אסייג משה
3. וישינסקי אמירה
4. אסקרוב ברוך
5. יחזקאל ניסן
6. יחזקאל שרון
7. פרידמן לאה

ע"י ב"כ עוה"ד אייל ארנון
מרחוב המנופים 2 הרצליה פיתוח

- נ ג ד -

המשיבים:
התובעים:

1. גרנות צבי
2. מרקס בובי
3. אגי חיים
4. חפרי – וינוגרדוב רעיה
5. לברן גיל
6. קושניר (לברן) אריקה
7. אקשטיין אדלר מיכל
8. פריזר גלי
9. אלפי אורלי
10. קרן מזור
11. בנימיני שוסהיים גלית
12. שוסהיים שרון
13. פייקין אורה
14. נדל אסתר
15. מדליה גל
16. כף יוסף
17. כץ זיוה
18. ענבר שפרה
19. בורדו (בורדו בסקי) צבי

ע"י ב"כ עוה"ד אשר כהנא
מרחוב יגאל אלון 65 תל אביב

ה ח ל ט ה

1. במסגרת תובענה זו עתרו המשיבים למתן צו מניעה קבוע אשר ימנע מהמבקשים לבצע עבודות ברכוש המשותף על פי בקשה להיתר שהגישו שעה שאין בידם הסכמה של בעלי



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' תיק: 5/415/2016
מס' בקשה: 5/538/2016

מפקח על רישום מקרקעין
תל אביב - יפו

הדירות בבית, בין היתר, תוך הסתמכות המבקשים על הוראות סעיף 11 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח – 2008 (להלן: "חוק החיזוק").

2. המבקשים עתרו בבקשה שבפניי לסילוק התובענה על הסף.

טענות המבקשים

3. תנאי לתחולת הוראות חוק החיזוק הינו קיומו של היתר בניה והרוב הנדרש בהתאם להוראות החוק. שעה ששני אלו אינם מתקיימים בנסיבות דנן ממילא אין כל טעם או צורך במתן צו המניעה המבוקש. אישור הבניה המתוכננת אפשרי רק על פי פסק דין של המפקח במסגרת הליך שיתנהל לאחר שיתקבל היתר הבניה. בקשת ההיתר מצויה עתה בדיון בפני ועדת הערר ולא ניתן להפוך את סדר הדברים – על פי החוק תחילה יש לקבל את האישור התכנוני ורק לאחריו תידון הסוגיה הקניינית. הבית דנן טרם עומד בתנאי הסף לדיון בתובענה מכח חוק החיזוק כפי שכבר נפסק על ידי המפקח בתיק 5/723/15 בהחלטתו מיום 17.11.15.

טענות המשיבים

4. מדובר בתביעת רוב אשר מוגשת על פי הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 בבקשה לאסור ביצוע עבודות ברכוש המשותף לאור כוונת המיעוט בהקשר זה. השאלה אם חלות הוראות סעיף 11 לחוק החיזוק הינה טענת הגנה שיש לדון בה במסגרת ההליך ואין היא יכולה לשלול את הסמכות לדון בתביעה. דרישת קיום היתר הבניה על פי חוק החיזוק הינה למנוע פגיעה במיעוט ולא בנסיבות התובענה דנן – תביעת רוב למנוע ביצוע עבודות על ידי המיעוט. הפעלת הוראות סעיף 11 לחוק החיזוק איננה מחייבת דיון משפטי בפני המפקח ואם קיים רוב באגף הספציפי אזי גם לא נדרש הליך על פי סעיף 5 לחוק החיזוק, ובכך עשויים התובעים להפגע ובהתאם נדרש הדיון. הדיון נדרש גם על מנת לאפשר לרוב לקדם בעצמו תוכנית לחיזוק הבית כולו ולא לאפשר למיעוט לבצע עבודות בלתי חוקיות ברכוש המשותף.

תשובה לתגובה

5. הבניה המבוקשת הינה מכח תמ"א 38 ובהתאם חלות הוראות חוק החיזוק ולא חוק המקרקעין - אם לא יאושר ההיתר המבוקש ממילא לא ניתן יהיה לבצע את הבניה. כל דיון עתה הינו תיאורטי לחלוטין וממילא בירור בנוגע לתחולת סעיף 11 לחוק החיזוק יידרש לכשיעמדו המבקשים בתנאי הסף.

דיון והכרעה

6. לאחר ששקלתי את טיעוני הצדדים אני מוצא לנכון לקבל את הבקשה ואלה נימוקי.

7. ראשית, שעה שהבניה המבוקשת הינה מכוח הוראות תמ"א 38 (ר' נספחים ה' עד ט' לכתב התביעה) הרי שצודקים המשיבים כי חלות בנסיבות הוראות חוק החיזוק, הן לעניין מכסת



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' תיק: 5/415/2016
מס' בקשה: 5/538/2016

מפקח על רישום מקרקעין
תל אביב - יפו

הסכמות בעלי הדירות הנדרשות והן לעניין העבודות ברכוש המשותף (ר' סעיף 2 (א) לחוק החיזוק).

זאת ועוד. תנאי לתחולתו של חוק החיזוק הינו היתר לפי חוק התכנון והבניה או החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים (ר' סעיף 1 לחוק החיזוק). בהתאם, שעה שאין בידי מי מהצדדים היתר או אישור בדבר קיום החלטה כאמור, לא בא כלל הדיון בהליך דנן בפתחו של חוק החיזוק וממילא לא בפני המפקח (ר' גם החלטותי מיום 17.11.15 ומיום 20.12.15 בתיק 05/723/15 אשר צורפו לבקשה ועוסקות בנסיבותיו הקונקרטיות של הבית דנן וכן בנוגע לעמידה בתנאי הסף בתיק (מפקח ת"א) 05/95/15 ב"ב 05/158/15 ב"ב 05/162/15 קוטטריצ'י הרי ואח' נ' תמר ריינפלד ואח' (פורסם באתר משרד המשפטים) ופסקי הדין המאוזכרים שם).

8. שנית, טענת המשיבים כי תביעתם מוגשת מכח הוראות הדין הכללי מצדיקה, כשלעצמה, את סילוק התובענה על הסף שעה שלא נדרש כל הליך לבירור על בסיסה - על פי הדין הכללי העבודות המפורטות בתגובה (סעיף 2) מחייבות הסכמה של כל בעלי הדירות בבית, ובהתאם, על פי דין זה אין כל צורך בדיון בתובענה לאור התנגדות המשיבים, ולמעשה, בהעדר מחלוקת של המבקשים. ויודגש, אין מדובר בעבודות החוסות בצילו של תיקון 18 לחוק המקרקעין. לבד מכך הרי שהטענה גם לא נטענה כדבעי בכתב התביעה ואיננה עולה ממנו.

9. זאת ועוד. בנסיבות דנן דיון על פי הוראות החוק הכללי הינו תיאורטי ועקר מיסודו שעה שאף אם תאושר הבניה המבוקשת מבחינה תכנונית, הרי שהחוק שיחול הינו חוק החיזוק כאמור וממילא התובענה תידון ותוכרע על פיו. בהתאם, אף אם ינתנו צוים כמבוקש בכתב התביעה מכח הדין הכללי הרי שאלו לא יהיו ברי תוקף כלל בנוגע לבניה המבוקשת מכח תמ"א 38 וחוק החיזוק והליך נוסף מכוחו ממילא יידרש.

10. שלישית, אין מחלוקת כי בעת הזו אין בידי המבקשים את הרוב הנדרש של בעלי הדירות לשם ביצוע העבודות המבוקשות ברכוש המשותף, בין מכח הדין הכללי (הסכמה של כל בעלי הדירות בבית) ובין מכח הוראות חוק החיזוק. לשם ביצוע העבודות המבוקשות יהיה על המבקשים לנקוט בהליך המתאים ולקבל את אישורו של המפקח לביצוע העבודות (על פי סעיף 5 לחוק החיזוק) או להכרה בבית מורכב (על פי סעיף 11 לחוק החיזוק) אך זאת רק לאחר עמידה בתנאי הסף – קיומו של היתר בניה וקיומה של הסכמת רוב נדרש. כל עוד אין בידי המבקשים החלטת מפקח, ובפרט כאשר אין בידם אף את תנאי הסף לשם עצם נקיטת הליך לקבלת החלטתו (כפי שכבר הוחלט כאמור בתובענה שהגישו), אין כל מקום לדיון בתובענה דנן שאינה אלא "תמונת ראי" לאותו הליך שנמחק.

11. רביעית, בהעדר היתר בניה כהגדרתו בחוק החיזוק, הרי שממילא כל דיון בתובענה הינו תיאורטי לחלוטין - החלטת המפקח בנוגע לחוק החיזוק (כמו גם בנוגע לחוק המקרקעין) הינה נגזרת של הבניה המבוקשת - אין דין זהה חל בנוגע לבנית דירה נוספת לעומת הרחבת דירה ואין דינה של הרחבת דירה זהה לזה של הוספת ממ"ד – נסיבותיו של כל בית, כל הרחבה וכל פרויקט, גם הם בעלי השלכה מהותית לגופה של הכרעה. בפרט אמורים הדברים בנוגע לבניה מכח תמ"א 38 ובמיוחד כאשר עסקינן בבית לו מספר כניסות. רק לאחר קונקרטיזציה מספיקה של ההליך התכנוני ניתן להתחיל בהליך הקנייני



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' תיק: 5/415/2016
מס' בקשה: 5/538/2016

מפקח על רישום מקרקעין
תל אביב - יפו

ומסיבה זו גם קבע המחוקק תנאי הסף בדבר קיומו של היתר בניה או החלטה לאשר בקשה להיתר כאמור בטרם ניתן יהיה לקיים דיון בפני המפקח בהתייחס לחוק החיזוק.

12. חמישית, טועים המשיבים בטענתם (סעיף 7 לתגובה) כי המבקשים יוכלו להתחיל בביצוע העבודות ללא החלטת המפקח אם בידם הסכמה של כל בעלי הדירות בכניסה (לאור טענת המבקשים בדבר תחולת סעיף 11 לחוק החיזוק) - כל עוד לא נרשם הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים כ"בית מורכב" אשר חלקיו הופרדו קניינית בין הכניסות השונות, לרבות בהתייחס לאפשרות הבניה בכל אגף, הרי שהדרך להכרה בהפרדה כאמור הינה רק על ידי תיקון צו הרישום (באמצעות הליך קניינית בפני הערכאה המוסמכת) או על ידי נקיטת הליך שיפוטי בפני המפקח למתן צו הצהרתי בהתאם להוראות סעיף 11 לחוק החיזוק. ללא צו כאמור לא רק שלא ניתן להתחיל בביצוע העבודות, אלא שגם לא ניתן יהיה לבצע פעולות רישומיות כלשהן בהקשר זה. ויודגש, לצורך האמור גם צו על פי סעיף 69 לחוק המקרקעין אין בו לסייע שעה שמדובר בסעיף זה בהפרדה ניהולית בלבד (ולא קניינית כפי שזו נדרשת לשם בניה על פי חוק החיזוק).

דיון מעמיק בהקשר זה כבר נעשה על ידי במסגרת ההליך בתיק (מפקח ת"א) 05/473/14 אילוני ואח' נ' אלוני ואח' (פורסם בנבו) ואין לי אלא להפנות לאשר נפסק בהקשר האמור, ובפרט בסעיפים 24-33 לפסק הדין שם.

13. שישית, לא ברורה הטענה כיצד במחיקת התובענה יש כדי לכבול את ידם של המשיבים או להותירם "בני ערובה" כלשונם - כל עוד לא התקבלה החלטת המפקח מכח חוק החיזוק אשר מאשרת את הבניה המבוקשת על ידי המבקשים - בין מכח סעיף 5 לחוק החיזוק ובין מכוח סעיף 11 לחוק, הרי שבידי בעלי הדירות לקדם פרויקטים חלופיים כאמור. אין כל מניעה כי המשיבים יקדמו, במקביל למבקשים, תוכנית לחיזוק הבית המשותף. הם גם יכולים לפעול לקבלת הסכמה של רוב בעלי הדירות (כפי שנטען כי קיימת בידם) ולאחר שיתקיימו בידם תנאי הסף אף לנקוט בהליכים כנגד המבקשים מכח חוק החיזוק. ויזכר, תביעת המבקשים בהליך בתיק 05/723/15 לחייב בביצוע העבודות נמחקה על הסף. החלטה זו, כשלעצמה, שיחררה כבר את ידם של המשיבים לפעול בעצמם לגיבוש תוכנית חיזוק כאמור.

סיכום

14. לאור כל האמור לעיל אני מקבל את הבקשה ומורה על מחיקת התביעה.

15. ברי כי זכותו של כל צד נשמרת - כך, ככל שיעלה בידי המבקשים לעמוד בתנאי הסף יוכלו לעתור בתובענה מתאימה לאישור ביצוע העבודות. מאידך, כל טענות המשיבים שמורות להם במסגרת אותו הדיון וכך גם נשמרת זכותם לקידום פרויקט חיזוק חלופי כמבוקש על ידם (והגשת תובענה בהתאם ככל שיעלה בידם לעמוד בתנאי הסף).

16. למען הסר ספק אבהיר כי הקביעה בדבר תחולת סעיף 11 לחוק החיזוק על בית משותף הינה קביעה שיפוטית במסגרת סמכותו הייחודית של המפקח (ר' פרשת אילוני לעיל וכן ע"א 3700/15 אורי רוט נ' מיכל עגנון (פורסם בנבו)).



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' תיק: 5/415/2016
מס' בקשה: 5/538/2016

מפקח על רישום מקרקעין
תל אביב - יפו

בהתאם, אף אם בידי בעלי דירות באגף או בכניסה בבית, הסכמה של כל בעלי הדירות באותו אגף או כניסה, אין בידם לבצע פרויקט תמ"א בבית שלא בוצעה ברישום הפרדה קניינית בין האגפים, ללא נקיטת הליך בפני המפקח מכח חוק החיזוק כנגד כל בעלי הדירות באגפים הנוספים בבית, לאחר שהתקיימו תנאי הסף הקבועים בחוק.

17. שעה שעוד צפויה התדיינות משפטית בין הצדדים בנוגע לבית דנן ולפרויקט החיזוק שיבוצע, ועל מנת לאפשר מקום להדברות בין הצדדים, שהינה תמיד החלופה העדיפה, ודאי בנוגע לביצוע פרויקט חיזוק בבית, אינני עושה צו להוצאות.

18. בקביעה כאמור שקלתי גם את העובדה כי טרם הוגש כתב הגנה מטעם המבקשים ואף לא התקיים דיון בתובענה.

19. הדיון הקבוע ליום 27.10.16 מבוטל.

המזכירות תמציא החלטה זו לצדדים בדואר רשום.

ניתנה בלישכתי ביום כ"ו תמוז תשע"ו, 1 אוגוסט 2016, בהעדר הצדדים.

אורן סילברמן
מפקח בכיר על רישום מקרקעין