



מדינת ישראל

משרד המשפטים

המפקחת על רישום המקרקעין
פתח תקוה

מס' תיק: 182/12

בפני כב' המפקחת טלי להב

1

התובעים:

גנזי יעקב
גניזי נילי
רוזליס חיה
רוזליס גילה
רוזליס רפאל
רוזליס אסתר
יעקובוביץ זוהר
יעקובוביץ אביגיל
שטיין שמשון
שטיין דבורה
פרץ נטלי פרידה
יוסף זאדה כרמית
נודלמן ניר
צציק יעקב
צציק מאיה
זוננפלד פנחס
דבורה שוורץ
שרגל ענת
שנברגר מאיר
ריימן חיה
ליבזון שמעון
ליבזון ברוניסלבה
סדלובסקי חווה
סדלובסקי איגור
סדלובסקי סבטלנה

כולם מרח' בורוכוב 12 פתח תקוה

ע"י ב"כ עוה"ד שטיין שמשון
מרח' ז'בוטינסקי 35 רמת גן

- נ ג ד -

1

הנתבעים:

1. שיפר אינגריד אירית

מרח' בורוכוב 12 / פינס יחיאל 9 פ"ת

2. **אברמוב יורי**
אברמוב אנה
 מרח' בורוכוב 12/10 פתח תקוה

3. **זלצר קהת**
זלצר נעמי
 ע"י ב"כ עוה"ד רחמים זוהר
 מרח' בנימין 40 רחובות

4. **לוי מנשה ז"ל**
ע"י לוי סלח
לוי סעידה
ע"י לוי סלח
 ע"י ב"כ עוה"ד שלמה גולדשטיין
 מרח' שפיגל 3 פתח תקוה
 על פי מינוי סיוע משפטי

פסק – דין

1. התובעים בעלי זכויות בדירות בבית המשותף, ברחוב בורוכוב 12 פתח תקווה, הידוע כגוש 6373 חלקה 977 (להלן: "הבית"). נתבעים 2 הינם בעלי הזכויות בחלקת משנה 8 בבית המשותף. התובענה הינה לאישור הסכם לחיזוק הבית על פי תמ"א 38 (להלן: "ההסכם").
2. לאחר שקוימו שתי ישיבות מקדמיות וישיבת הוכחות הסירו יתר הנתבעים, פרט לנתבעים 2, התנגדותם לתוכנית החיזוק וההסכם נחתם על ידם.
3. נתבעים 2 אינם שוהים בארץ. כתבי בי דין וזימונים נשלחו אליהם בהמצאה אישית לעיר מושבם ניו יורק. נתבעים 2 הביעו התנגדות נמרצת לתוכנית החיזוק במשלוח כתב הגנה וב-3 הודעות נוספות שנשלחו על ידם. כמו כן נמנעו מלהתייצב לישיבות שקוימו במעמד הצדדים. **בסופו של יום התנגדותם לבדה היא זו המעכבת תוכנית החיזוק.**
4. תקנה 157(2) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984, קובעת בין היתר, כי- **"התייצב התובע, ואילו הנתבע לא התייצב לאחר שנמסרה לו הודעה כראוי, רשאי התובע להוכיח את תביעתו עד כמה שחובת הראיה עליו, ואז יהא זכאי לסעד המבוקש ולכל סעד מתאים אחר"**.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22

- 1
2 5. במקרה דנן, לשם חיזוק הבית המשותף נחתם הסכם עם חברת שיפוצי הגלגל בניה
3 ויזמות. ביסוד ההסכם תוכנית החיזוק עפ"י היתר בניה שמספרו 20111087 בתיק
4 בניין 7927 לפיו, הותרה בניית "תוספת קומה ה', תוספת לק' קרקע ומרפסות לבניין
5 בן 4 קומות, על פי תמ"א 38".
6 אגב דחיית ההתנגדויות בדיון הוועדה מיום 22/12/11, ציינה הוועדה בין היתר -
7 "הוועדה המקומית אימצה את המדיניות הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני
8 רעידות אדמה ברוח הוראות תמ"א 38... הועדה סבורה, כי חיזוק המבנים מחד
9 ושיפור הדיור וחזות המבנה מאידך ישדרגו המבנים והסביבה".
10
11 6. הוראת סעיף 2(א) לחוק החיזוק קובעת, כי- "ניתן היתר בנייה לביצוע עבודה ברכוש
12 משותף, על פי תכנית החיזוק, ונדרשת לפי פרק ו' לחוק המקרקעין הסכמה או
13 החלטה של בעלי הדירות בבית המשותף לצורך ביצוע אותה עבודה (בחוק זה- עבודה
14 ברכוש המשותף), יחולו לעניין העבודה ברכוש המשותף הוראות חוק זה".
15 כב' השופט יצחק כהן בע"א (מחוזי חי') 899-03-09 שרה קלצוק נ' צבי אורון, תק-מח
16 2010(2), 7135, 7142 (2010) הטעים לאמור:
17 "... כאשר יינתן היתר הבנייה, והמיעוט עדיין יעמוד בסירובו ליתן הסמכתו, יתייצב
18 נא הרוב בפני המפקח על רישום מקרקעין, והמפקח יבחן האם הופר השוויון והאם
19 הרוב נוהג בתום לב, והאם "הפיחותים" בזכויות הקניין של המיעוט בטלים
20 בשישים לעומת ההנאה הצומחת לו מעבודות החיזוק הנעשות בבית... עם זאת,
21 לאחר קבלת היתר בניה, ומשעה ש"חוק החיזוק" יחול על בעלי הדירות בבית
22 המשותף, ביישום "חוק החיזוק" יהיה צורך להפעיל הגנות שונות מאלה הנוהגות
23 על פי התפיסה הכללית בדיני הקניין, ובמקום הגנה קניינית, המאפשרת למיעוט
24 למנוע את ביצוע העבודות, יהיה צורך להפעיל את הגנת החבות. על כן, יזם המבקש
25 לבצע עבודות חיזוק, יפנה ויקבל היתר בניה, וכל עוד הוא שומר על השוויון בין בעלי
26 הדירות, פועל בתום לב ובמסגרת הנוסחאות המופיעות בחוק, אל לו לחשוש שמא
27 השקעתו בקבלת היתר הבניה תרד לטמיון, שכן לא בנקל יקבל המיעוט המתנגד
28 סעד של מניעה".
29
30 7. בסופו של יום, טענות נתבעים 2 כפי שהועלו בכתובים אין בהן אלא טענות בעלמא
31 לפגיעה לכאורה בזכות קניינית, טענות שלא הוכחו אף בראשית ראייה, תוך הימנעות
32 כאמור מהתייצבות או נטילת ייצוג בהליך השיפוטי שקוים. שוכנעתי כי אותן טענות
33 שנשמעו ממרחק כה רב, אף אם בלהט, החווירו בנסיבות המקרה הן לאחר דיון לגופן
34 והן מן הטעם שאותו רוב מוחלט הוא זה שנתון לסכנה הפיסית הממשית העלולה

להתרחש בהעדר חיזוק.	1
	2
8. מן הכלל אל הפרט, נתבעים 2 ציינו ברורות, כי אינם מתגוררים בדירה אלא זו מושכרת על ידם לצד ג' שלישי, קרובי משפחתם. לטענתם, אותו יזם הפר	3
התחייבויות חוזיות לחיזוק מבנה ברח' סנדר חדד 8, ובנה קומה נוספת מעבר	4
להתחייבותה בחוזה. לטענתם "דיירים נוספים בבניין, אשר חתמו על החוזה	5
בטרם ידעו עובדה זו, הצהירו שהיו מעדיפים שביצוע התוכנית ייעשה ע"י	6
חברה אחרת. אין לנו הוכחות מוקלטות מאחר והדיירים חוששים מהצהרה.	7
ניתן לשאול אותם באופן פרטי". ברי, כי מדובר בטענות המשקפות חרושת	8
שמועות להבדיל מראיות. לא למותר לציין, כי אדרבא בפני לא הובעה	9
התנגדות לבחירת היזם אלא הוצגה הסכמת מרבית בעלי הזכויות בבית.	10
	11
	12
9. לטענתם, יגרם להם נזק כלכלי, כיוון שלא יוכלו לזכות מדמי השכירות	13
המוצעים ע"י היזם, בשל העובדה שבדירתם מאוחסנים חפצים פרטיים	14
ולפיכך, לא יוכלו לאפשר ליזם לעשות שימוש באותה דירה בתמורה לדמי	15
השכירות. היזם התייצב לדיונים, שוכנעתי כי עלויות החיזוק אינם מבוטלות	16
וכי לא פעם בשל העדר כדאיות לא יוצאת אל הפועל תוכנית החיזוק כלל.	17
במקרה דנן הצעת היזם סבירה ובוודאי אין בה כדי לגרום ל"נזק כלכלי"	18
כנטען.	19
	20
10. כן נטען, כי יחסם חלון בשל תוספת הממ"ד וכי הבית עלול לקרוס אגב	21
החיזוק. גם בעניין זה לא נתמכו הטענות בכל ראיה ובכל מקרה תוכנית הבניה	22
נבדקה ונרשמו לה הערות בידי גורמי התכנון האמונים על בחינת ההיבטים	23
התכנוניים וההנדסיים של תוכנית שכזו. לא מצאתי במקרה דנן הצדקה	24
לשנות מהוראות התוכנית על יסוד הנטען.	25
	26
11. לדברי הנתבעים, "יש חובה עפ"י חוק שהמעלית תהיה גדולה מספיק כך	27
שתהיה לה נגישות לנכים גם במסגרת תכנית תמ"א 38". בהקשר זה אינני	28
מוצאת להוסיף על תנאי ההיתר המחייבים אישור יועץ נגישות. מה גם	29
שלפחות שניים מבעלי הזכויות בבית נזקקו להתאמות לאור השיפוץ המתוכנן	30
וזכו להן ברוחב לב הן אגב ההליך שבפני והן אף בדיוני הוועדה. גם בהקשר	31
זה, העלאת הטענות על כתב ע"י נתבעים 2, תוך עיכוב ומניעת החיזוק אין בה	32
די.	33
	34

12. אשר להתנגדותם להצמדת החניות ל"דירות הישנות" בבית, לרבות לדירתם שלהם, אשר אושרה בהחלטת וועדת התכנון, תמוה ולא מצאתי בה נימוק של ממש. הוראת סעיף 5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008, תוקנה זה מכבר ובגדר ביצוע עבודה שמטרתה בניית דירה חדשה הותרה אף כפיית הסכמה בהליך זה בשל **"הוצאת חלקים מהרכוש המשותף לשם התקנת מקומות חניה והצמדתם לדירה או לדירות"**. לא מצאתי טעם להתנגדות ולו מן הטעם שאף דירת הנתבעים בין יתר דירות הבית זוכה בצמידות חניה.
13. הנתבעים חתמו לא אחת התנגדותם בנוסח **"אציין כי עצם העובדה שהיותי גר בחו"ל לא הופכת אותי לדייר נחות. יש לי זכויות בבניין המשותף בדיוק כמו לשאר בעלי הדירות בבניין"**. בהקשר זה יוער, כי אכן הכרעת הדין בתביעות אלה מחייבת איזון זכויותיו של כל בעל זכות בבית המשותף באשר הוא. עם זאת, ככל שבוחר בעל הזכות להתנגד לתוכנית החיזוק במשלוח הודעות מעבר ים- נמרצות ככל שתהיינה- הוא מסתכן בסופו של יום בכך שככל שתידחנה, תיכפה עליו ההסכמה והוא יחויב ממילא גם בהוצאות המשפט בהן נאלצו לשאת שכניו, בשל ניהול ההליך עד תום. ניהולו של הליך שיפוטי בכלל והתנהלותם של בעלי זכויות בבית משותף מחייבת התנהלות בתום לב, **התנגדות מרה ועיקשת, שמתבררת כהתנגדות סרק, מחבלת בפועל בקידום חיזוקם של בתים משותפים וחותרת תחת הרציונל המצוי בחקיקת חוק החיזוק, קרי "האצת חיזוקם של מבנים מפני רעידות אדמה"**.
14. סוף דבר, לא הובאה בפני כל תשתית ראייתית בתמיכה לנטען ולא שוכנעתי, כי קיימת מניעה של ממש לחיזוקו של הבית המשותף מפני רעידות אדמה, עפ"י התוכנית שנבחנה ואושרה כדבעי ע"י רשויות התכנון ואשר ניתנה לה הסכמת כל יתר בעלי הזכויות בבית.
15. אני מקבלת, איפוא, את התביעה ומאשרת לתובעים, על אף התנגדותם של נתבעים 2, ה"ה יורי ואנה אברמוב, לבצע העבודות נשוא התביעה בהתאם להיתר הבניה. לשם כך אני מסמיכה את עו"ד יובל חרל"פ ו/או עוה"ד שרית חרל"פ לחתום בשמם של נתבעים 2, על המסמכים הדרושים לביצוע העבודות מושא התובענה, לרבות הסכם ההתקשרות ומסמכי רישום הזכויות בקומה שתיווסף.

16. בשאלת הוצאות ההליך נתתי דעתי לכך שמסירת כתבי בי דין לנתבעים 2,	1
בדרך של המצאה מחוץ לתחום, חייבה הוצאה כספית ניכרת. ההליך נמשך	2
למעלה משנה, גם בעטיים של נתבעים 2 אם כי לא רק. בשל נתבעים 2	3
כלשעצמם נזקק ב"כ התובעים למשלוח בקשות נוספות, שאף בגין הוא זכאי	4
לפסיקת שכרו. הנתבעים 2 ישלמו איפוא לב"כ התובעים סך של 8,000 ₪ בגין	5
שכ"ט עו"ד. לסכום זה ייוסף של 1500 ₪ בגין שכר בטלה למר אילן איפרגן,	6
היזם אשר זומן לעדות ו-250 ₪ למר שנברגר מאיר, בגין שכר בטלה.	7
	8
ניתן בהעדר הצדדים היום ט"ז כסלו תשע"ד, 19 נובמבר 2013 וישלח ע"י	9
מזכירות הלשכה בדואר רשום.	10
	11
	12
	13
טלי להב	14
המפקחת על רישום המקרקעין	15
פתח תקווה	16
	17
	18
	19
	20
	21
	22
	23
	24