



# מדינת ישראל

משרד המשפטים

המפקחת על רישום המקרקעין  
פתח תקווה

1

מס' תיק: 232/10

בפני כב' המפקחת טלי להב

התובעים: בעלי הדירות בבית המשותף  
מרחוב העמק 2-4 כפר סבא:

1. בת ציון בן דוד ת"ז 1004075
2. יורשי המנוח זעזע יעקב ז"ל ת"ז 045932530
3. רחל זעזע ת"ז 010381820
4. חוג'ה רן כפיר, ת"ז 034498410
5. חוג'ה רן עירית לאה, ת"ז 011804481
6. קלרה נודלמן ת"ז 1666627
7. מיכאל נודלמן ת"ז 1666626
8. חיים עמרם אוחיון ת"ז 025361544
9. רבקה אוחיון ת"ז 031967524
10. מרים ויצפלד ת"ז 13029186
11. מקסים קלומל ת"ז 324409770
12. ילנה קלומל ת"ז 324409788
13. מרים צפורה רן ת"ז 036276731
14. שחר רן ת"ז 037159761
15. הנריך קובלסקי ת"ז 12403895
16. צילה קובלסקי ת"ז 17235433
17. דפנה מיכאלה (לנדר) ביקר ת"ז 0833348
18. טלילה קייזר ת"ז 055894174
19. סילביה ליבסקי ת"ז 011146982
20. סיסר ליבסקי ת"ז 011146974
21. לידיה סוסנה סבלסקי ת"ז 015382989
22. אפרת חקיאית ת"ז 058883877
23. אלון אגם ת"ז 022179386
24. תמי אגם ת"ז 024373508
25. דוד סויסא ת"ז 038723862
26. איריס סויסא ת"ז 031717275
27. נועם אליעז ת"ז 037467784
28. משה כץ ת"ז 033307570



29. שושנה כץ ת"ז 32107203  
 30. אברהם ברקוביץ ת"ז 051818466  
 31. כפיר לי און ת"ז 033442716  
 32. יוכבד מעיין לי און ת"ז 032946501  
 33. אלכס ווגמן ת"ז 306395195  
 34. נלי ווגמן ת"ז 306395286  
 35. מאיר שלם ת"ז 5069133  
 36. פנינה שלם ת"ז 5358290  
 37. אושרית א.פוליקר אהרון ת"ז 027920677  
 38. אביגיל אהרון ת"ז 743719  
 39. אלי ברשישט ת"ז 068930395  
 40. שונטל ברשישט ת"ז 015306335  
 41. איריס שניאור ת"ז 053667051  
 42. גילי קורן ת"ז 023093149  
 43. יאיר קורן ת"ז 022981161

ע"י ב"כ עוה"ד חיים גלזר ו/או אילן גלזר ו/או  
 צביקה דניאלי ו/או עודד שדות ו/או אלנה  
 ברנדשטיין ו/או בועז תבור ו/או אורי ינקו ו/או  
 מארק רוזן מרח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב  
 קומה 37, רמת גן טל': 03-6114920; פקס: 03-  
 6114921 ו/או עו"ד רונן גרונברג מרחוב ויצמן 57  
 כפר-סבא 44351 טל: 09 – 7454768  
 פקס: 09 – 7454782

- נ ג ד -

- הנתבעים: 1. בנימין בוארון ת"ז 057255689  
 מרחוב דליות 11 ראש העין 48580  
 5. חיים אהרון ת"ז 009412362  
 מרחוב גליל 49 כפר סבא

פסק – דין

- 1  
 2  
 3. 1. התובעים הינם בעלי זכויות של 26 דירות בבית המשותף ברחוב העמק 2 ו-4  
 4 בכפר סבא, הידוע כגוש 6437 חלקה 93 (להלן: "הבית").  
 5 נתבע 1 בעל זכויות בחלקת משנה 10 ונתבע 5 בעל זכויות בחלקת משנה 11 בבית,  
 6 הדירות שתיהן מצויות בקומה השניה בבית.  
 7 התובענה הינה למתן צו עשה לאישור הסכם על פי תוכנית מתאר ארצית 38  
 8 (להלן: "תמ"א 38") על אף סירובם של הנתבעים לחתום עליה.

11/12/11

לחילופין, מבוקש למנות את באי כח התובעים כממונים על פי הוראות החוק	1
לחתום על כל המסמכים הנדרשים בשם של הנתבעים.	2
	3
2. בראשיתה הוגשה התביעה כנגד בעלי הזכויות בשש מדירות הבית. טרם	4
הגשת הסכומים הודיע ב"כ התובעים כי פרט לנתבע 1 שלא הגיש כתב	5
הגנה ולא התייצב לדיון ונתבע 5 נמחקו יתר הנתבעים מן התובענה	6
מחמת שנתנו הסכמתם לבניה האמורה.	7
	8
3. כבר בשלב זה יוטעם, כי הגם שכתב התביעה מתייחס לאישור ההסכם, באופן	9
תמוה זה לא צורף במלואו, לא לכתב התביעה ולא לתצהירים שהוגשו.	10
לכתב התביעה צורף היתר הבניה שניתן "עפ"י תמ"א 38".	11
לכתב ההגנה מטעם נתבע 4 צורף הסכם הנחזה כהסכם מושא תובענה זו.	12
	13
4. עם זאת, טענותיו של נתבע 5 לא מתייחסות להעדרו של ההסכם כי אם נטען	14
טענות שונות המכוונות לשתי דירות בבית, בעוד התובענה מכוונת אך לכפיית	15
הסכמה על הנתבע בגין הדירה הרשומה בנסח הרישום על שמו, היינו חלקת	16
משנה 11 היא הדירה בקומה השנייה דווקא. בהקשר זה מתייטר הצורך בדיון	17
בטענות בדבר הפגיעה לכאורה בדירת הגג, תת חלקה 29, מה גם, כפי שיוטעם	18
להלן, שספק רב אם ראוי שתשמענה טענות שכאלה בדבר פגיעה מהותית	19
לכאורה אגב דיון בתביעה שהוגשה בהתאם לסעיף 5 לחוק המקרקעין (חיזוק	20
בתים משותפים מפני רעידות אדמה) התשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק").	21
	22
5. התובעים טענו בתמצית, כי בבית המשותף 32 דירות ונוצר מצב בלתי	23
סביר, לפיו מיעוט זניח של 2 בעלי דירות מעכב את ביצוע הפרויקט	24
במשך חודשים ארוכים ללא כל טענה ממשית. אופן התנהלותם של	25
הנתבעים הוא, לטענתם, דוגמא מובהקת לדרך הפסולה שבה בעלי דירות	26
בבתים משותפים עושים שימוש לרעה בהוראות חוק החיזוק. לטענתם,	27
בהחלטה מיום 4.5.11 (עמוד 8 לפרוטוקול) ערכה המפקחת אבחנה	28
ברורה בין סעיף 5 לבין סעיף 6 לחוק החיזוק. לו סבר מי מהנתבעים כי	29
הוא עומד בדרישות סעיף 6, היה עליו לפעול על פי לשונו הברורה של	30
החוק והעובדה כי אף לא אחד מהנתבעים טרח להגיש תביעה מלמדת על	31
היסודות הרעועים עליהם נשענת אם בכלל התנגדותם לפרויקט.	32
לדבריהם ביום 6/12/2007 נחתם בין התובעים לבין חברת נאות חן הגורן	33
בע"מ (להלן: "היזם" או "הקבלן"), הסכם לביצוע עבודות חיזוק ושיפוץ	34
בהתאם להוראות תמ"א 38 (להלן: "ההסכם"). התוכניות לביצוע	35

על

ושרן  
שפט

תל

העבודות ברכוש המשותף, עברו כבר את כל שלבי התכנון הנדרשים על פי	1
הדין ובסופו של יום נמצאו תואמות את הוראות תמ"א 38. על בסיס	2
החלטות וועדות התכנון ניתן היתר בניה כדין וכל האגרות וההיטלים	3
בגינו ע"ס כ- 1,000,000 ₪ שולמו. לטענתם, הנתבעים מציגים עצמם	4
כ"קוזאק נגזל", ואולם התנגדותם לביצוע העבודות הינה ללא כל סיבה	5
מוצדקת, תוך שהם מעמידים את האינטרס האישי הצר שלהם על פני	6
האינטרס הציבורי של יתר בעלי הדירות בבית המשותף. נתבע 1, צוין,	7
לא טרח להגיש כתב הגנה, למרות שחלף המועד לכך עפ"י אישורי	8
המסירה. הוא אף לא התייצב לדיונים ולפיכך זכאים התובעים למתן	9
פסק דין.	10
נתבע 5 בחר שלא להופיע מיוצג בהליך זה ואף לא הגיש תצהיר הגנה	11
ראשית מטעמו. גרסתו היתה לדבריהם מבולבלת ורצופה סתירות	12
ומאחוריה מסתתר אינטרס אישי צר של תאוות בצע. עוד נטען, כי	13
נתבע 5 מחזיק בדירה נוספת בבנין (תת חלקה 29) שאיננה נשוא תביעה	14
זו שכן, דירה זו רשומה על שם אשתו ובתו, והן חתמו על ההסכם	15
והתוכנית. ולכן לדבריהם טענתו של נתבע 5 לפיה הוא מתנגד לפרויקט	16
כיוון ש "יבנו לו קומות נוספות על הראש", משוללת בסיס עובדתי.	17
כן נטען כי נתבע 5 רכש את הדירה נושא התביעה (תת חלקה 11 בבית)	18
מאלי ועינת כהן, לאחר שאלה חתמו על ההסכם. קודמיו אף התחייבו	19
מפורשות כי כל קונה של הדירה, אשר יבואו ב"נעליהם" יעמוד	20
בהתחייבותם לביצוע העבודות בבנין. נתבע 5 עצמו נטען השתתף בכנס	21
בעלי הדירות שאורגן על ידי נציגות הדיירים וקיבל לידי העתק של	22
ההסכם והתוכניות וכן הסברים מפורטים לגבי הפרויקט. בסופו של דבר	23
אף דאג שאשתו ובתו יחתמו על ההסכם והתוכנית לגבי דירתן היא תת	24
חלקה 29.	25
	26
6. טעמיו של נתבע 1 לסירובו לא נשמעו בפני כאמור שכן לא הוגש על ידו	27
כתב הגנה אף שבוצעה ביום 4.1.11 המצאה כדין של מסמכי בי דין.	28
נתבע 1 אף לא טרח להתייצב לדיונים וממילא מבוקש בהקשרו פסק דין	29
בהעדר הגנה והתייצבות.	30
	31
7. נתבע 5 טען בתמצית, כי לפני כ-5 שנים פנה אליו מר קורן שהציג עצמו כחבר	32
הנציגות והבטיח כי הפרויקט יסתיים תוך שנה וחצי, כך ניתנה לטענתו הסכמתו	33
לגבי דירה 13 בבית הרשומה על שם אשתו ובתו מסיבות אישיות אולם בפועל,	34
לטענתו, הוא בעל הדירה לכל דבר ועניין.	35

המ  
תנה

1 בבעלותו ציין דירה נוספת בקומה שניה בבית המשותף.  
 2 העבודות המתוכננות יגרמו לדבריו לירידה של 50% של חדירת אור שמש ואוויר  
 3 לדירות. סגירת המרפסות והחלונות עלולה לגרום לצורך מוגבר בחימום ובקירור  
 4 הדירה ובהארתה באמצעים מלאכותיים. כן ציין, כי כיום הוא בעלים של דירה  
 5 עליונה בבית, בניית דירות נוספות בקומות שייבנו מעליו מורידה את ערך  
 6 הדירה. לטענתו העובדה כי לא נפרשו תוכניות הבניה פוגעת מהותית בהליך זה.

### דיון:

10 8. פתח דבר- כידוע, בינואר 2008 נתקבל בכנסת חוק החיזוק שתכליתו יישום  
 11 החלטת הממשלה שאישרה את תמ"א 38 (תכנית החיזוק) לשם האצת חיזוקם  
 12 של מבנים מפני רעידות אדמה. בדברי ההסבר להצעת החוק נאמר, כי מטרתו  
 13 העיקרית של התיקון המוצע היא להוריד את רף ההסכמה הדרוש על פי חוק  
 14 המקרקעין לשם ביצוע עבודה ברכוש המשותף, בנכס שהוא בית משותף, כאשר  
 15 עבודה זו נעשית על פי היתר בניה שהוצא מכוח תכנית החיזוק. בכך ביקשה  
 16 הצעת החוק ליצור מנגנונים אשר יקלו על ניצול זכויות בניה וביצוע עבודה  
 17 ברכוש משותף הנעשים במסגרת תוכנית החיזוק, תוך יצירת איזון חדש בין  
 18 מעמדו של הרכוש המשותף וזכויות בעלי הדירות בבית המשותף מצד אחד, לבין  
 19 הצורך הציבורי החשוב שבחיזוק בתים משותפים לשיפור עמידותם מפני רעידות  
 20 אדמה מן הצד השני. והכל בתנאי שלכל בעל דירה, שלא נתן הסכמתו, ניתנה  
 21 הזדמנות לטעון את טענותיו.

23 9. אין חולק, כי במקרה דנן ניתן לתוכנית החיזוק היתר תכנוני כדין הוא היתר  
 24 בניה שמספרו 20080305 בתיק בניין 6437093010 לפיו, הותרה בניית תוספת של  
 25 8 יחידות דיור לבניין בן 2 אגפים אשר בכל אגף 16 יחידות דיור, על פי תמ"א 38,  
 26 תוספת קומה ה' וקומת עליית גג.  
 27 בכך הוגשמה, ממילא, הוראת סעיף 2(א) לחוק החיזוק הקובע, כי-  
 28 "ניתן היתר בנייה לביצוע עבודה ברכוש משותף, על פי תכנית החיזוק, ונדרשת  
 29 לפי פרק ו' לחוק המקרקעין הסכמה או החלטה של בעלי הדירות בבית  
 30 המשותף לצורך ביצוע אותה עבודה (בחוק זה- עבודה ברכוש המשותף), יחולו  
 31 לעניין העבודה ברכוש המשותף הוראות חוק זה".

33 10. כב' השופט יצחק כהן בע"א (מחוזי חי') 899-03-09 שרה קלצוק נ' צבי אורון,  
 34 תק-מח 2010(2), 7135, 7142 (2010) הטעים לאמור:

המקרקעין

המקרקעין

- 1 ... כאשר יינתן היתר הבנייה, והמיעוט עדיין יעמוד בסירובו ליתן הסמכתו, 1
- 2 יתייצב נא הרוב בפני המפקח על רישום מקרקעין, והמפקח יבחן האם הופר 2
- 3 השוויון והאם הרוב נוהג בתום לב, והאם "הפיחותים" בזכויות הקניין של 3
- 4 המיעוט בטלים בשישים לעומת ההנאה הצומחת לו מעבודות החיזוק הנעשות 4
- 5 בבית. מעל לכל, אם ימצא המפקח מקום לכך, יהיה בוודאי מוסמך להתנות את 5
- 6 ביצוע העבודות בפיצוי כספי. המפקח על רישום מקרקעין לא יהיה רשאי 6
- 7 למנוע את ביצוע העבודות רק על בסיס טענות המיעוט בנוגע לפגיעה בזכויות 7
- 8 הקניין שלו. זכויות אלה תדללנה וייגרמו להם "פיחותים", אך פגיעות אלה לא 8
- 9 יהיה בכוחם למנוע את עבודות החיזוק. סמכות ההתערבות של המפקח, לקבל 9
- 10 את טענות המיעוט, ולא לאשר את ביצוע עבודות החיזוק, תהיה אפוא 10
- 11 מצומצמת יותר...
- 12 עם זאת, לאחר קבלת היתר בניה, ומשעה ש"חוק החיזוק" יחול על בעלי 12
- 13 הדירות בבית המשותף, ביישום "חוק החיזוק" יהיה צורך להפעיל הגנות 13
- 14 שונות מאלה הנוהגות על פי התפיסה הכללית בדיני הקניין, ובמקום הגנה 14
- 15 קניינית, המאפשרת למיעוט למנוע את ביצוע העבודות, יהיה צורך להפעיל את 15
- 16 הגנת החבות. על כן, יזם המבקש לבצע עבודות חיזוק, יפנה ויקבל היתר בניה, 16
- 17 וכל עוד הוא שומר על השוויון בין בעלי הדירות, פועל בתום לב ובמסגרת 17
- 18 הנוסחאות המופיעות בחוק, אל לו לחשוש שמא השקעתו בקבלת היתר הבניה 18
- 19 תרד לטמיון, שכן לא בנקל יקבל המיעוט המתנגד סעד של מניעה. 19
- 20 אם יפעל היזם בשוויון בין בעלי הדירות בבית, ויפעל בתום לב, ויחשב את 20
- 21 חישוביו לפי הנוסחאות הקבועות בסעיף 5 ל"חוק החיזוק", זכויות הקניין של 21
- 22 המיעוט לא תוכלנה לגבור על הזכויות הקנייניות של הרוב, ולמפקח על רישום 22
- 23 המקרקעין לא תהיה עילה לדחות בקשתו של הרוב לכפות על המיעוט את ביצוע 23
- 24 עבודות החיזוק ובניית הדירות הנוספות לשם מימון עבודות החיזוק, חרף 24
- 25 הפגיעה הנגרמת לזכותו הקניינית של המיעוט". 25
- 26
- 27 11. הפסיקה המנחה האמורה עולה בקנה אחד עם הוראת החוק הברורה 27
- 28 בסעיף 5 לחוק החיזוק. המפקח רשאי ממילא במקרים כגון דא "לאשר 28
- 29 את ביצוע העבודה, על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הקובע היו 29
- 30 בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש 30
- 31 המשותף היו צמודים לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל מי שהיה בעל דירה 31
- 32 בבית המשותף במועד הקובע הזדמנות לטעון את טענותיו". 32
- 33
- 34 12. ברם, מתן "הזדמנות לטעון טענות", לקוחה מעולמו של המשפט 34
- 35 המינהלי דווקא. בהקשר זה נקבע, בין היתר, מפי כבי הנשיאה ד' בייניש 35

המפקח על רישום מקרקעין

המפקח על רישום מקרקעין

- 1 בבג"צ 3495/06 הרב הראשי לישראל, הרב יונה מצגר נ' היועץ
- 2 המשפטי לממשלה, תק-על 2007(3), 1530 (2007), לאמור:
- 3 "תכליתה של זכות הטיעון להבטיח כי הרשות תתייחס בהגינות לעניינינו
- 4 של האזרח, ותקבל החלטותיה על בסיס תשתית עובדתית נאותה ותוך
- 5 התחשבות במכלול העובדות והשיקולים הרלוונטיים לעניין (ראו: דברי
- 6 השופט י' זמיר בבג"ץ 3486/94 מסאלחה נ' ועדת התכנון והבניה, פ"ד
- 7 מח(5) 291,302 והאסמכתאות המובאות שם; עוד ראו: י' זמיר הסמכות
- 8 המנהלית (כרך ב, תשנ"ו 795-794). על אף מעמדה הרם של זכות
- 9 הטיעון בשיטתנו המשפטית הרי ככל זכות אחרת במשפט, אין היא
- 10 מוחלטת ונעדרת סייגים (ראו: בג"ץ 1661/05 המועצה האזורית חוף
- 11 עזה ואח' נ' ראש הממשלה ואח', פ"ד נט (2) 481,720). מדובר בזכות
- 12 יחסית שהיקפה ודרכי הגשמתה נגזרים מנסיבותיו של כל מקרה
- 13 ומקרה".
- 14
- 15 13. כך בצד המתווה הדיוני שנקבע כל אימת שבעלי הזכויות תובעים את המעוט
- 16 המתנגד נקבעה הוראת ס' 6 לחוק החיזוק, כאשר בעל דירה מתנגד להחלטה
- 17 וטוען לפגיעה מהותית בזכויותיו. במקרה כזה הוא רשאי לפנות למפקח בתביעה
- 18 ואין מסתמכים על זכות הטיעון בלבד. למפקח בהקשר זה סמכויות נרחבות
- 19 לרבות אילו המצויות בהוראות סעיף 71ג(ב) עד (ה) לחוק המקרקעין.
- 20 סמכויות אלה לא אוזכרו בסעיף 5 האמור.
- 21
- 22 14. הנה כי כן, סעיף 6 להבדילו מסעיף 5 הוא המתווה הדיוני הראוי לשטוח ולהוכיח
- 23 טענות בדבר פגיעה מהותית בדירה כתוצאה מיישומה של תוכנית החיזוק בבית
- 24 המשותף.
- 25
- 26 15. מן הכלל אל הפרט, נתבע 5 לא הגיש תובענה כנגד בעלי הדירות כקבוע בסעיף 6
- 27 לחוק החיזוק, ברם התנגדותו תובלה בטיעונים בדבר פגיעה מהותית לכאורה
- 28 בכניסת אור ואוויר למי מהדירות. טיעונים אלה-שלא נתמכו בבדל ראייה-
- 29 מתייחסים לחלקת משנה 29 שאינה רשומה בבעלותו ואינה נשוא התובענה
- 30 שבפני. בהקשר זה גם הטענה בדבר ירידת ערך שלא הוכחה אף בראשית ראייה
- 31 מתייחסת לדירה בקומה הרביעית ולבניה המתוכננת בקומות שמעליה ולא
- 32 לדירה בקומה השניה שבה בלבד עסקינן.
- 33
- 34 16. לא למותר לציין, כי לא נסתרה הטענה כי נתבע 5 רכש זכויותיו ממי שחתמו
- 35 בשעתו על הסכם האמור ואף התחייבו כי הקונה מטעמם- הוא נתבע 5-רכש את

על

שרד  
אפטי

תמ

הזכויות בדירה בכפוף להתחייבותם זו.	1
	2
17. בנסיבות המקרה לא הובאה בפני כל תשתית ראייתית בתמיכה לנטען	3
ולא שוכנעתי, איפוא, כי קיימת מניעה של ממש לחיזוקו של הבית	4
המשותף מפני רעידות אדמה, עפ"י התוכנית שנבחנה כדבעי ע"י רשויות	5
התכנון ואושרה כדין.	6
	7
18. עם זאת, ככל שנתבע 5 סבור, כי תיתכן פגיעה מהותית בזכויותיו פתוחה	8
בפניו האפשרות להגשת תובענה כמתואר. ברי, כי הסעדים המוצעים	9
בסעיף זה אין בכוחם למנוע חיזוקו של הבית אלא ליתן סעדים כספיים	10
ככל שתוכח כאמור הזכאות לקבלתם. מוצע לשקול הגשת התובענה תוך	11
גיבוש תשתית ראייתית מספקת כמתחייב בהגשת תובענה.	12
	13
19. בהקשרו של נתבע 1 ולאור סעיף 157(2) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984	14
ולאחר שהתובעים הוכיחו לי את הנדרש בנסיבות העניין, אני סבורה כי יש מקום	15
להיעתר לבקשת התובעים למתן פסק דין כנגדו.	16
	17
20. לפיכך, אני מקבלת את התביעה ומאשרת לתובעים, על אף התנגדותם	18
של נתבעים 1 ו-5, לבצע העבודות נשוא התביעה בהתאם להיתר הבניה	19
שמספרו 20080305. כמו כן אני ממנה את באי כח התובעים לחתום	20
בשם של הנתבעים על המסמכים הדרושים לביצוע העבודות נשוא	21
היתר הבניה האמור.	22
	23
21. לאחר השלמת עבודות החיזוק בבית ובניית היחידות הנוספות וטרם	24
תיקון צו רישום הבית המשותף ורישום הזכויות בדירות שנבנו ולפי שלא	25
צורף ההסכם ע"י התובעים כמתואר ובתוקף סמכותי לפי סעיף 5(ב)	26
לחוק החיזוק אני מתירה לתובעים להגיש פסיקתא אך בהקשר זה של	27
רישום הזכויות, בכפוף להמצאת ההסכם החתום.	28
	29
22. נמלכתי בדעתי בשאלת הוצאות ההליך. מחד גיסא אין ספק שכלל	30
התובעים התייגעו בהליך שיפוטי אשר אלמלא סרבנותם של בעלי	31
הזכויות- אלה שנתבעו בראשיתו של ההליך ואלה שנותרו עד לשלב מתן	32
פסק הדין- לא היו נזקקים לו כלל. בשל שגגה, כפי הנראה, לא צורף	33
הסכם החיזוק במלואו אף שזה היה ביסוד התובענה.	34

15/11/2011



1 עם זאת, הוראות חוק החיזוק יצרו מציאות דיונית חדשה לפיה בעל  
 2 דירה אינו רשאי להיוותר אדיש נוכח תוכנית חיזוק הנרקמת בבית  
 3 המשותף והוא נדרש להחליט האם פניו להגשת תובענה לפי סעי' 6 לחוק  
 4 החיזוק, בטענה לפגיעה מהותית או שהוא עלול להיתבע בהתאם לס' 5  
 5 לחוק החיזוק ואזי יכפה המפקח עליו את ההסכמה לתוכנית החיזוק.  
 6 מדובר בחידוש בעולם הקנייני המוכר לנו שכן עד כה לא הורה המחוקק  
 7 על כפיית הסכמה באופן פוזיטיבי.  
 8 נתבע 1 לא בא בפני ואיני יודעת הרהורי ליבו ואולם, נתבע 5 כפי שעולה  
 9 בעדותו ומסכומיו לא חפץ לקחת חלק בתוכנית החיזוק ובכך כל  
 10 "חטאו". לאור המצב החוקי נדרשו התובעים להסכמתו הפוזיטיבית או  
 11 לכפיית הסכמה שכזו.  
 12 נתתי איפוא משקל לנסיבותיו של המקרה שבפני, לכך שבעלי דירות  
 13 נוספים נתבעו בראשיתו של הליך זה ואין סרבנותם של נתבע 1 ו-5 בלבד  
 14 מנעה מימושה של תוכנית החיזוק. כן נתתי משקל לנסיבותיו האישיות  
 15 של נתבע 5 כאשר סרבנותו זכתה לתמיכת יתר המתנגדים שהביעו  
 16 התנגדותם תוך קבלת עצה משפטית בראשיתו של הליך זה וחזרה בהם  
 17 בעיצומו של ההליך. לכן ובאופן יוצא דופן ישא כל צד בהוצאותיו.  
 18  
 19 ניתן בהעדר הצדדים היום כ"ו אלול תשע"א (25 ספטמבר 2011) וישלח  
 20 אליהם בדואר רשום.

