



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/101/2023

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

בפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין  
אביטל שרייבר

1	שטוקלמן ירון זאב	תובעים:
2	שטוקלמן מירב	
3	רוגובסקי עירית	
4	סמסונוביץ יעקב מאיר	
5	סמסונוביץ גיטל	
6	רוסק יוסף	
7	סמסונוביץ מרים	
8	עצמון ברוך	
9	עצמון חגית	
10	דבורי לב סמדר	
11	גרנד ליסה אסתר	
12	ליף עקיבא	
13	ליף לאה הודיה	
14	פייביש טאודור	
15	רוט משה	
16	רוט מנוחה	
17	כהן שרה פרידה	
18	בנימין אליהו	
19	בנימין חנה	
20	רוזנברג טוביה	
21	רוזנברג לאה	
22	אסרוג שמואל	
23	אסרוג ויטל	
24	סיבוני אלחנן	
25	סיבוני רחל	
26	איטיי פולט דבורה	
	באמצעות ב"כ: עו"ד שגיא שמעון	

נגד

פיינברג סימון

נתבע:

### פסק דין

עניינה של התביעה דנן הוא ביצוע עבודות חיזוק בבית משותף המצוי ברחוב ים סוף 14 בירושלים, במקרקעין הידועים כגוש 30245 חלקה 170 (להלן – הבית המשותף). התובעים ביקשו, מתן החלטה אשר תאפשר ביצוע עבודות בהתאם להסכם (להלן – ההסכם) שנחתם בינם לבין בנות ישאל יזמות והשקעות נדל"ן ים סוף 14 בע"מ ח.פ. 516010741 (להלן – היזם), ובהתאם לבקשה להיתר בניה שאושרה בתנאים על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה בירושלים ביום 8.11.2022 (להלן – היתר



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/101/2023

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

הבניה). זאת לאור קיומו של הרוב הנדרש בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח – 2008 (להלן- חוק החיזוק).

1. כתב התביעה הוגש ביום 15.3.2023. התובעים והנתבע הם בעלי דירות בבית המשותף. התובעים מבקשים לקדם את ביצוע עבודות החיזוק של הבית המשותף, ולצורך כך חתמו על ההסכם עם היזם. הנתבע הוא בעל הדירה היחיד, מבין בעלי 20 הדירות בבית המשותף, בבית המשותף המתנגד לתכנית החיזוק ומסרב לחתום על ההסכם.

2. ביום 7.5.2023 הגיש הנתבע כתב הגנה.

3. כתב ההגנה אוחו ארבעה סעיפים קצרים בלבד, במסגרתם כתב הנתבע שהתנגדותו היא לחקיקה "בנושא ענף הבניה" והפנה לעתירה שהגיש מספר ימים קודם לכן לבית המשפט המחוזי בירושלים, כנגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בירושלים.

4. מהעתירה, האוחזות 10 סעיפים קצרים עולה שהתנגדותו נובעת בעיקרה מטענה שהחיזוק הנטען לא יחזק את הבניין, אינו חוקי, יכער את הבניין, שהוועדה לא דנה בנושא יציבות המבנה, טענה כנגד התכנון העתידי של דירת הנתבע, היעדר גמול על שימוש בגג המשותף, היעדר הצעה על דיור חלופי, והעובדה שההסכם נחתם ללא הסכמתו.

5. אציין כי הטענות שהועלו בעתירה נטענו באופן כללי ביותר, והסעד שהתבקש הוא צו לביטול היתר הבניה.

6. ביום 10.7.2023 התקיים דיון מקדמי בהליך. הנתבע התייצב לדיון ללא עו"ד מטעמו. במהלך הדיון התבקש הנתבע מספר פעמים על ידי הח"מ להבהיר האם מעבר לטענות התכנוניות שנטענו על ידו, יש בידו טענות קנייניות בנוגע לעבודות החיזוק, ואף נשאל אם יש לו ראיות לטענותיו. הנתבע הבהיר כי הראיות שיש בידו הוגשו לבית המשפט המחוזי ומתייחסות לכך שתמ"א 38 אינה מגינה מפני רעידות אדמה אלא להיפך, מחלישה את הבניין (ר' עמוד 3 לפרוטוקול הדיון שורות 25-29). מדבריו של הנתבע עלה כי טענותיו המרכזיות הן בהיבט של הסכנה הנגרמת לטענתו כתוצאה מבניה על פי תמ"א 38, אך הוסיף, שלא ניתן לבצע את ההסכם ללא רשותו, שאינו מעוניין לעזוב את דירתו, ושהבית המשותף יהפוך ל"סלמו" בלי גינה (עמוד 2 שורות 26-34, עמוד 3 שורות 5-2 שורות 31-36, עמוד 4 שורות 43-50 עמוד 5 שורות 1-5). גם לאחר שנשאל על כך מספר פעמים, עלה כי הראיות, ככל שישנן בידי הנתבע, מתייחסות לטענתו בדבר הסכנה שבביצוע פרויקט על פי תמ"א 38.

7. ב"כ התובעים הצהיר במהלך הדיון כי תינתן לנתבע חלופת מגורים לתקופת הבניה בהתאם לחוק החיזוק, על חשבון היזם, עד לגמר העבודות, כך שדרכי הגישה לדירתו יהיו בטוחות ופנויות מכל חפץ, וכן כי היזם יבצע על חשבונו הובלה של דירת הנתבע לחלופת המגורים ובחזרה ממנה. כמו כן נתנה התחייבות שהיזם לא יתחיל בעבודות עד למציאת חלופת מגורים שוות ערך לנתבע, ככל שיחפוץ שלא לגור בדירתו במהלך תקופת העבודות (ר' עמוד 4 לפרוטוקול הדיון שורות 27-38).



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/101/2023

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

8. לאחר הדיון נתנה החלטה על פיה נדרשו התובעים להשלים צירוף יפויי כח לגבי כל התובעים וכן את הסכם התמ"א החתום על ידי כל התובעים. ביום 24.7.2023 המציאו התובעים את הנדרש.
9. בהחלטה מיום 30.7.2023 כתבתי שאף שעולה ספק משמעותי באשר לשאלה האם כתב ההגנה מגלה הגנה, אך מכיוון שהנתבע לא מיוצג וכדי לתת לו את יומו, תקבע ישיבת הוכחות קצרה. כחלק מכך קבעתי מועדים שבהם על הצדדים לפרט את רשימת העדים מטעמם ולצרף את הראיות שברצונם להגיש באמצעות העדים.
10. ביום 5.9.2023 התקיימה ישיבת הוכחות. מטעם התובעים העידו מר אתרוג שמואל, נציג בעלי הדירות, גב' עוזר שירה, אדריכלית הפרויקט, ומר יצחק פריד, נציג החברה היוזמת. מטעם הנתבע העיד הנתבע בלבד. הנתבע לא הציג כל ראיה לטענותיו מלבד הפניה למסמכים שהוא עצמו כתב.
11. סיכום טענות הנתבע כפי שהן עולות ממעט המסמכים שהגיש ומעדותו הן שתמ"א 38 כפי שהיא מביאה להחלשת בניינים ולא לחיזוקם, שההיתר שניתן לבניין יגדיל את סכנת ההתמוטטות, שמרפסות זיזיות מגדילות סכנת התמוטטות במקרה של רעידת אדמה, ושעל-פי תקנות יש להימנע מבליטות בניינים, שתכנון דירתו מביא לפגיעה בחדר קיים, שתכנון של קווי הבניין מחסל שטחים ירוקים ויוריד את ערך הנכס, שיפסיד דמי שכירות בתקופת הבניה וכן שבעתיד יחויב בארנונה גבוהה יותר עקב תוספת שטח לדירה.

### דיון והכרעה

#### חשיבות חוק החיזוק

12. מדובר בבניין אשר אין מחלוקת כי אינו עומד בתקן הישראלי 413 לעמידות מבנה מפני רעידות אדמה. התובעים, בעלי 19 מתוך 20 דירות בבית המשותף, אשר לדירותיהם צמודים למעלה משני שליש מהרכוש המשותף, מעוניינים בביצוע פרויקט החיזוק על פי סעיף 5 לחוק החיזוק. בכך יש בידי התובעים את הרוב הדרוש להגשת תביעה בפני המפקח על רישום מקרקעין לצורך אישור העבודות, על פי סעיף 5 לחוק החיזוק. כמו כן כאמור לעיל, קיימת החלטה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים לעניין הוצאת היתר לביצוע העבודות, ובכך למעשה מתקיימים תנאי הסף הנדרשים על פי חוק החיזוק להגשת תביעה מסוג זה.
13. בפסקי הדין העוסקים בחוק החיזוק צוינה החשיבות הרבה של קידום פרויקטים מסוג זה. כך לדוגמא נכתב בפסק הדין המנחה שניתן ברע"א 102/14 **דב שומרוני נ' אוהד קופמן ו-14 אח'** (נבו 9.7.14) (להלן - **עניין שומרוני**):

"דומה שאין צורך להכביר מילים אודות החשיבות הטמונה בהתגוננות בפני רעידות אדמה במדינת ישראל. עם זאת, לא למותר להפנות בהקשר זה לדו"ח מיוחד של מבקר המדינה בנושא זה, שבו נאמרו הדברים הבאים:



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/101/2023

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

"מרבית המומחים לרעידות אדמה סבורים, כי התרחשותו של אסון רעידות אדמה בישראל, שעלול לגבות אלפי קורבנות בנפש ולגרום נזקים ניכרים רכוש ולמבנים, היא כמעט ודאית, וכי רעידת אדמה כזאת בוא תבוא, במוקדם או במאוחר. אשר על כן, ההיערכות לקראתה, חייבת לעמוד במקום גבוה ביותר בסדר העדיפויות הלאומי. אם תשכיל מדינת ישראל להיערך נכון, לחזק מבנים שאינם עומדים בתקן לבנייה עמידה ברעידות אדמה ולדאוג לאכיפת התקן, גדולים הסיכויים שתצליח לצמצם באורח ניכר את הנזקים הצפויים מרעידת אדמה שעוצמתה גבוהה. לפיכך, אין לראות בהוצאות למימון חיזוקם של מבנים בפני רעידות אדמה בזבוז, אלא השקעה בביסוס ובחיזוק של תשתית המדינה שתישא פירות בטווח הארוך". [ההדגשות במקור – ד.ב.א] (דו"ח מיוחד של מבקר המדינה בנושא עמידות מבנים ותשתיות ברעידות אדמה – תמונת מצב (23.3.2011), בעמ' 5).

14. בשל חשיבות הנושא, נחקק בשנת 2008 חוק החיזוק אשר קובע מנגנונים המורידים את רף ההסכמה הדרוש על פי **חוק המקרקעין, תשכ"ט** – 1969 (להלן – **חוק המקרקעין**) לשם ביצוע עבודות ברכוש המשותף, וכאלו המקלים על ניצול זכויות הבניה וביצוע עבודות במסגרת תכנית חיזוק, כל זאת לצורך איזון בין זכויות בעלי הדירות מחד והצורך הציבורי בחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מאידך.

15. הפסיקה פירשה את הסמכויות שנתנו למפקח על רישום מקרקעין לאשר עבודות כאמור, למרות התנגדות חלק מבעלי הדירות, בצורה רחבה, בשל תכלית חוק החיזוק לקדם עסקאות על פי חוק זה [ר' לדוגמה **עניין שומרוני** דלעיל וכן ע"א 3700/15 **רוט נ' עגנון** (נבו) (27.6.16)].

16. על רקע דברים אלו, יש לבחון האם יש טעם ענייני בהתנגדות הנתבע לביצוע העבודות, ואם כן, האם יש בכך כדי לדחות את התביעה, לקבלה, או לאשר את ביצוע העבודות בתנאים.

#### טענות כלליות כנגד תמ"א 38

17. הנתבע, שעל פי טענתו הוא מהנדס במקצועו, טען טענות כלליות באשר לכך שתמ"א 38 אינה מביאה לחיזוק בניינים אלא מחלישה אותם. הנתבע לא הפנה לכל ראייה שהיא התומכת בטענותיו.

18. טענות הנתבע בעניין זה נדחות ממספר נימוקים.

19. ראשית, תמ"א 38 היא תכנית מתאר ארצית שיש לה מעמד סטאטוטורי. לעניין זה יפים הדברים שנאמרו בפסקה 22 להחלטת ועדת הערר, נספח ד' לכתב התביעה, אליה הפנתה אדריכלית הפרויקט בעדותה, בעקבות קביעות ועדת הערר (מרכז) בהחלטה בערר 1121-12-21 **בלכמן נ' הועדה המקומית פתח תקוה** (נבו) (3.4.2022) על פיה תמ"א 38 היא בבחינת חיקוק שמעמדה במדרג התכניות הוא הגבוה ביותר, ועל וועדות התכנון לפעול על פיה כל עוד לא שונתה על ידי הגורמים המוסמכים.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/101/2023

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

סמכותה של ערכאה זו על פי **חוק החיזוק** היא לבחון טענות בנוגע לפרויקט מסוים המבוצע על פי תמ"א 38, אך אין זה בסמכותה לקבוע בטלות עקרונית של הוראות התמ"א עצמה.

20. שנית, גם לגופו של עניין טענות הנתבע הן טענות כלליות, שנטענו ללא כל ראיה שהיא, מלבד הסתמכותו של דבריו שלו, ואף שעלה שהוא מהנדס, לא הבהיר, גם לאחר שנשאל על כך, מה הרקע המקצועי שלו וממה נובעות ידיעותיו הנטענות בנושא מסוים זה (ר' פרוטוקול הדיון מיום 5.9.2023 עמוד 4 שורות 25-27). בעדותו לא פירט הנתבע על מה מבוססות טענותיו אף שנשאל על כך, וחזר והפנה לטענות הכלליות שבכתב ההגנה (5.9.2023, עמוד 4 שורות 28-33).

21. שלישית, עולה כי הטענות הן בעיקרן מתחום התכנון, היבטים שאינם בסמכות מפקח על רישום מקרקעין [ר' עש"א (מחוזי חיפה) 38634-01-20 **חנה שטינברג נ' יוגב צבי**, בפסקה 58 (נבו 06.07.2020); תיק (המפקח על המקרקעין פתח תקוה) 659/20 **עו"ד נחמיאס שולמית נ' גיבלי ארז עזרא**, בפסקאות 40-42 (נבו 14.03.2022)]. בהיבטים תכנוניים כאמור, בכל הנוגע בתביעה על פי חוק החיזוק, די בבחינת קיומו של היתר בניה לביצוע הפרויקט כהגדרתו בסעיף 1 **לחוק החיזוק**, דהיינו, שהתקבלה במוסד התכנון בקשה לאישור ההיתר בתנאים כפי שזו הוגדרה בחוק החיזוק. מראיות התובעים עולה כי התקבלה החלטה לאישור ההיתר בתנאים ביום 8.11.2022 לאחר שנשמעה התנגדותו (ר' נספח ג לכתב התביעה, אליו הפנתה אדריכלית הפרויקט בעדותה בפרוטוקול מיום 5.9.2023 בעמוד 3 שורות 30-33), וכי ערר שהגיש הנתבע נדחה בהחלטה מיום 26.2.2023 (ר' נספח ד לכתב התביעה, אליו הפנתה אדריכלית הפרויקט בעדותה כאמור לעיל). מקריאת החלטת הועדה המקומית וועדת הערר, עולה כי טענות הנתבע בהתנגדותו ובערר זהות לטענות שהועלו בהליך זה. הנתבע לא טען כי ההחלטה האמורה אינו תואמת את הגדרת היתר בחוק החיזוק.

עוד עלה מהעדויות ומהחלטת ועדת הערר כי החלטת הועדה המקומית לאישור הבקשה בתנאים התבססה על חוות דעתו של מהנדס העיר וכי היזם הגיש לוועדה המקומית חוות דעת ומסמכים הנדסיים וכן בדיקות נדרשות בהתאם להוראות תוכניות החיזוק, אשר נבחנו בנוהל בקרה הנדסית בעיריית ירושלים ועל ידי צוות מהנדס העיר אשר קבעו כי יש וניתן לקדם ולאשר את הבקשה (פסקאות 23-24 להחלטת ועדת הערר נספח ד לכתב התביעה, ועדות אדריכלית הפרויקט בעמוד 3 שורות 31-33).

#### טענות תכנוניות

22. טענות הנתבע בנוגע להיבטים תכנוניים שבהיתר שניתן לביצוע עבודות החיזוק בבית המשותף נדחות.

23. כאמור, סמכותו של מפקח על רישום מקרקעין היא בהיבטים קנייניים, ואין זה מתפקידו של המפקח לבחון טענות מתחום התכנון בנוגע להיתר שהוצא על ידי וועדות התכנון.

24. באשר לטענות תכנוניות כלליות בנוגע לפרויקט, עולה מהמסמכים שצירפו התובעים לכתב התביעה, והפנו אליהם בעדויות מטעמם, שהנתבע טען את הטענות במסגרת התנגדותו והן



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/101/2023

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

נדחו הן על ידי הועדה המקומית והן על ידי ועדת הערר, תוך שבהחלטת ועדת הערר ניתן פירוט נרחב לסיבות דחיית הטענות (ר' החלטת הועדה המקומית נספח ג לכתב התביעה והחלטת ועדת הערר נספח ד לכתב התביעה, פסקאות 25 - 29).

ערכאה זו אינה משמשת כערכאת ערעור על ועדות התכנון, ועל כן הטענות נדחות. אעיר כי ממסמך שהגיש הנתבע כנספח לכתב ההגנה, עלה שהגיש עתירה מנהלית בעקבות דחיית טענותיו בוועדות התכנון אולם לא ידוע מה עלה בגורל העתירה. מקריאת העתירה עולה שגם היא כוללת טענות כלליות דומות לאלו שהובאו במסגרת הליך זה. מכל מקום, אין בהגשת עתירה כאמור כדי לעכב מתן פסק דין בענייננו, שעה שקיימת החלטה לאישור הבקשה להיתר בתנאים, ולא נטען כלפיה שאינה עומדת בהוראות חוק החיזוק.

25. באשר לטענת הנתבע לעניין ביטול חדר בדירתו, הסבירה אדריכלית הפרויקט בחקירתה כי לדירת הנתבע יתווספו שני חדרים, ובאפשרותו לבחור האם להותיר את החדר הקיים כך שיהיה מעבר דרכו לחדרים אחרים או לבטלו כך שיהפוך למסדרון, וזאת בדומה לאפשרות שנתנה לבעלי דירות אחרים (ר' פרוטוקול הדיון מיום 5.9.2023 עמוד 3 שורות 26-29). עניין זה אף הוא עוסק בהיבטים תכנוניים שאינם בסמכות ערכאה זו. היבטים אלו אף הם נדונו ונדחו על ידי ועדות התכנון לאחר שהוגשה התנגדות וערר על ידי הנתבע (ר' פסקה 30 להחלטת ועדת הערר נספח ד לכתב התביעה). כמו כן, בהתחשב בהסברים שנתנו, קיים ספק משמעותי האם אכן נגרמת פגיעה כלשהי לדירת הנתבע.

26. גם הטענות שהעבודות על פי ההיתר יורידו את ערך הבניין או את ערך דירת הנתבע נדחות, שכן הנתבע לא הציג כל חוות דעת שמאית או כל ראייה אחרת לירידת הערך הנתבעת. יתר על כן, בהתחשב בכך שבמסגרת העבודות הבניין יחוזק, תתווסף בו מעלית, ודירת הנתבע תוגדל ב25 מ"ר בתוספת מרפסות ומחסן (ר' עדות נציג בעלי הדירות בעמוד 2 לפרוטוקול מיום 5.9.2023 שורות 24-25 ועדות נציג היזם בעמוד 3 שורות 46-49), נראה כי מדובר בטענות שאין להן כל בסיס.

טענות בנוגע לאי נוחות או להפסד שכירות בתקופת העבודות

27. במסגרת עדותו הצהיר נציג היזם כי במהלך תקופת העבודות תינתן אפשרות לנתבע לבחור לעבור לדירה שוות ערך לדירתו הנוכחית, וככל שתהיה מחלוקת, ימונה שמאי כדי להכריע לעניין שווי דמי השכירות. כמו כן הצהיר נציג היזם שישולמו לנתבע הוצאות אריזה הובלה לדירה חלופית כאמור ובחזרה ממנה (5.9.2023, עמוד 4 שורות 5-11). אציין כי הדברים הוצהרו על ידי ב"כ בעלי הדירות כבר בישיבה הראשונה שנערכה במסגרת ההליך, כפי שהוזכר לעיל, אולם הנתבע חזר על טענותיו בעניין במסגרת השלמה שהגיש לקראת ישיבת ההוכחות, ללא כל הסבר.

28. לאור האמור, התחייבות היזם עומדת בתנאי סעיף 5(ב1) לחוק החיזוק לעניין הצעת מקום חלופי לקשיש לתקופת העבודות בהתחשב בגילו של הנתבע, שכפי שמסר הוא כמעט בן 88 (פרוטוקול הדיון מיום 10.7.2023 עמוד 3 שורה 18).

29. היזם הבהיר כי בתקופת הבניה, ככל שהנתבע יבחר לעזוב את דירתו, ייעשה שימוש בדירה לצרכים משרדיים בלבד של היזם אולם היא לא תושכר ולא תשמש לאחסון חומרי בניה



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/101/2023

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

(5.9.2023 עמוד 4 שורות 13-15). הנתבע לא טען בהקשר זה, ואיני מוצאת כל מניעה לכך שהיזם יעשה שימוש בדירה ככל שהנתבע יבחר לעבור לדירה חלופית כאשר מדובר בשימוש סביר שאין בו כדי לגרום לנזקים לדירה (מובן כי באחריות היזם לתקן כל נזק לדירה ככל שייגרם כתוצאה מכך).

30. בנסיבות אלו אני קובעת כי על התובעים, באמצעות היזם, להציע לנתבע 30 יום לפני תחילת העבודות, דירה חלופית שוות ערך לדירתו הנוכחית, בין היתר מבחינת גודלה והנגישות אליה, ולשלם לו שכר דירה לדירה כאמור. לחלופין, ככל שהנתבע יבחר בכך, יעבור הנתבע לדירה על פי בחירתו והתובעים באמצעות היזם ישלמו לו שכר דירה שווה ערך לשכר הדירה עבור דירתו במצבה הנוכחי, מתחילת הבניה עד לסיום תקופת הבניה, כאשר ככל שגובה שכר הדירה לא יהיה מוסכם, ייקבע הדבר על ידי שמאי. סיום תקופת הבניה יהיה כאשר דירת הנתבע תהיה מוכנה למגורים והגישה אליה תהיה בטוחה ונוחה על אישור של המפקח מטעם בעלי הדירות. בנוסף ישלמו התובעים לנתבע, ככל שיבחר לעזוב את דירתו בתקופת הבניה, עלות אריזה הובלה של חפציו מדירתו ובחזרה אליה, בהתאם לעלויות אלו בפועל.

טענות נוספות

31. הטענה לעניין עליית שיעור הארנונה בעקבות הרחבת שטח הדירה נדחת גם היא. ככל שאכן יחויב הנתבע בשיעור ארנונה גבוה יותר, הרי שהדבר יהיה בשל הגדלת שטח דירתו. בנסיבות כאמור תוספת הארנונה היא מזערית ביחס לשווי תוספת השטח לדירה. לנתבע אף הוצע לשקול אפשרות לשכור באופן קבוע דירה אחרת, בגודל המתאים לצרכיו, תוך שיוכל להשכיר את דירתו, לאחר הרחבתה בדמי שכירות גבוהים יותר, אולם הוא דחה את ההצעה על הסף ללא כל הסבר רלוונטי.

32. גם טענות הנתבע בנוגע להיעדר גמול ראוי מצד היזם למתן הזכות לבנות דירות נוספות על גג הבית המשותף, נדחות. כעולה מהאמור לעיל, ההסכם נחתם על ידי בעלי 19 מתוך 20 דירות בבית המשותף. כפי שעלה מהעדויות מטעם התובעים, ההסכם נערך לאחר שנוהל מ"מ מטעם מול היזם, ובמסגרתו קיבלו תמורות משמעותיות ובכללן תוספת של 25 מ"ר לכל דירה, וכן מרפסת אחת או שתיים (הנתבע קיבל 2 מרפסות) ומחסן (ר' עדות נציג בעלי הדירות בעמוד 2 לפרוטוקול מיום 5.9.2023 שורות 24-25 ועדות נציג היזם בעמוד 3 שורות 46-49). מלבד העובדה שטענה נטענה כל ידי הנתבע בכלליות, הרי שתמורות מסוג זה הן תמורות מקובלות בהסכמים הנערכים עם יזמים לצורך ביצוע פרויקט חיזוק, ומכל מקום, זכותם של רוב בעלי הדירות להסכים על תנאי ההסכם עם היזם, ואין זה מתפקידה של ערכאה זו להתערב בתנאים כאמור [ר' עש"א (מחוזי חיפה) 5280-07-15 ענת פרחי נ' מנור יונתן (נבו) 18.1.2016].

33. אציין שהתרשמתי מהעדויות שהמעורבים בפרויקט מטעם התובעים ובכללם נציג בעלי הדירות ונציג היזם, פעלו מול הנתבע בשלבי קידום הפרויקט באופן מכבד, ואפשרו לו להשמיע את טענותיו, בניסיון לסייע לו ולהשביע את רצונו במסגרת האפשר (5.9.2023, עמוד 3 שורות 1-2, עמוד 3 שורות 49-50 עמוד 4 שורה 1). גם במסגרת ההליך נתנו לנתבע מספר הזדמנויות להציג את טענותיו ונתנו לו הסברים על אפשרויותיו, בהתחשב בגילו ובעובדה שאינו מיוצג, אף שכבר מלכתחילה עלה ספק ממשי להתכנות הטענות.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/101/2023

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

סיום

34. לאור האמור, טענות הנתבע נדחות. לפיכך אני מאשרת את ביצוע העבודות נושא הפרויקט, בהתאם להסכם שנחתם על ידי התובעים, ובכפוף למתן האפשרות לנתבע לגור בדיוור חלופי במהלך העבודות תוך תשלום דמי השכירות ועלויות האריזה וההובלה כאמור לעיל.

35. לצורך ביצוע האמור, ומתוקף סמכותי על פי סעיף 5(ב) לחוק החיזוק, אני ממנה את ב"כ התובעים, עו"ד רם כהן או עו"ד אמיר עדיקא להתקשר ולחתום בשם הנתבע בקשר עם זכויותיו בגוש 30245 חלקה 170 תת חלקה 6 וחלקיו היחסיים ברכוש המשותף, על כל המסמכים הדרושים לצורך ביצוע העבודות על פי חוק החיזוק והקשור בהן, לרבות, על ההסכם עם היזם, על הסכמים עם רוכשי הדירות החדשות, על הבקשות והמסמכים הנדרשים לשם תיקון צו הבית המשותף לצורך מימוש תכנית החיזוק ורישום הדירות החדשות, על הבקשות והמסמכים הנדרשים לשם רישום הערות אזהרה לטובת היזם ולטובת רוכשי הדירות החדשות, לרשום משכנתאות ו/או שיעבוד לטובת בנק או מוסד פיננסי, לצורך רישום הדירות החדשות לאחר השלמת העבודות נושא ההסכם עם היזם, על בקשות ושטר מכר להעברת הבעלות על שם הרוכשים לרבות מול רשות מקרקעי ישראל, לשכת הרישום, העירייה או כל רשות אחרת, ועל הטפסים והמסמכים הדרושים ע"י רשויות האוצר/מס שבח.

36. בנסיבות העניין, כאשר נושא ההוצאות הושאר על ידי התובעים לשיקול דעתי, ומשנוכחתי שהתנגדות הנתבע נובעת מקושי אישי אמיתי להסכים לפרויקט, הנובע ככל הנראה מגילו המתקדם, ומאמונה בתום לב, אף שלא ניתן לה כל בסיס, שהפרויקט יזיק לבית המשותף ויסכן את דירתו ואותו, איני עושה צו להוצאות.

37. בהתאם לסמכותי על פי סעיף 130 לחוק המקרקעין, אני מורה לרשמת המקרקעין לרשום הערה בפנקסים על זכויות הנתבע בנכס הידוע כגוש 30245 חלקה 170 תת חלקה 6 כלהלן: "קיים פסק דין בפני מפקחת על רישום מקרקעין בתיק 101/23 בהתאם להוראות סעיף 5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח - 2008". על התובעים לוודא רישום ההערה.

ניתן היום, כ' אלול תשפ"ג, 06 ספטמבר 2023, בהיעדר הצדדים

אביטל שרייבר  
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין  
ירושלים





מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/101/2023

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