



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/114/2021

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

בפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין
אביטל שרייבר

		תובעים
1	ביטון מגי, ת.ז.	
2	בן כליפה מאיר, ת.ז.	
3	אסרף שולמית, ת.ז.	
4	בראט אלגריה, ת.ז.	
5	בן כליפה בנימין, ת.ז.	
6	קונובל סרגיי, ת.ז.	
7	קונובל אלה, ת.ז.	
8	איזון יחזקאל שרגא, ת.ז.	
9	איזון אסתר תמר, ת.ז.	
10	טובי אלעד, ת.ז.	
11	טובי תהילה, ת.ז.	
12	קולט ירון, ת.ז.	
13	קולט אילנה, ת.ז.	
14	דרסו גאשו, ת.ז.	
15	דרסו קאסאייה, ת.ז.	
16	פיאסיק דיאמר, ת.ז.	
17	פרבר ילנה, ת.ז.	
18	אוחיון דויד, ת.ז.	
19	אוחיון דינה, ת.ז.	
20	וילמן יוסף, ת.ז.	



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/114/2021

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

21	וילמן חוה, ת.ז.
22	גולדבלט נפתלי, ת.ז.
23	גולדבלט תמר, ת.ז.
24	מובצין סרגיי, ת.ז.
25	מובצין ויקטוריה, ת.ז.


באמצעות ב"כ: עו"ד גדעון פרום
זרחין אלכסנדר 10, רעננה

נגד



נתבעת

פסק דין

עניינו של ההליך הוא אישור ביצוע עבודות חיזוק בבית המשותף שברחוב  בבית שמש, הידוע כגוש 5208 חלקה 152 (להלן – הבית המשותף), על פי סעיף 5(א) לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח – 2008 (להלן – חוק החיזוק).

1. על פי כתב התביעה, התובעים הם בעלי זכויות הבעלות ב-11 מתוך 12 דירות בבית המשותף, ולדירותיהם צמודים למעלה מ-90% מהחלקים ברכוש המשותף. התובעים התקשרו בהסכם עם חברה יזמית לביצוע עבודות חיזוק בבית המשותף (ההסכם צורף כנספח 2 לתביעה). בתאריך 23.7.2020 החליטה ועדת המשנה לתכנון ולבניה לאשר את הבקשה להיתר לביצוע עבודות החיזוק בתנאים (החלטת הועדה צורפה כנספח 4 לכתב התביעה).
2. על פי כתב ההגנה, הנתבעת היא בעלת דירה בבית המשותף, המתנגדת לביצוע העבודות על פי ההסכם בטענות שונות, ובעיקר בטענה שמצבה הרפואי קשה, שהיא בעלת צרכים מיוחדים, ועל כן יש להתחשב במצבה במסגרת תנאי ההסכם.
3. בדיון מקדמי שהתקיים ביום 24.11.2021 הגיעו ב"כ הצדדים להסכמות, אשר קיבלו תוקף של החלטה, כדלקמן:

"אנו מסכימים שב"כ התובעת יגיש ללשכת המפקחת ולצד שכנגד בתוך 30 יום את ההסכם החתום על ידי כל בעלי הדירות, וכן כל מסמך נוסף שמשנה או מוסיף על ההסכם (לרבות אי מיילים) כלפי מי מבעלי הדירות, וכן את יפויי הכח הכוללים תאריך. בתוך 45 יום מהיום יגיש ב"כ הנתבעת ללשכת המפקחת ולצד שכנגד



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/114/2021

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

מסמכים רפואיים לרבות חוות דעת לעניין מצבה הרפואי של הנתבעת והמניעה הנטענת לגור בדירה בתקופת העבודות, ויבהיר במועד האמור האם מתוך המסמכים האמורים יש מסמכים שלא הומצאו לו. ככל שיעלה שהמסמכים הומצאו כאמור לעיל, התיק ייקבע לסיכומים בכתב על בסיס המסמכים האמורים, בשאלה האם הנתבעת זכאית לדמי שכירות בתקופת הבניה, ואם כן, האם לדמי שכירות מלאים או חלקיים, תקופת הבניה לעניין זה, היא התקופה שבה תחל הבניה בפועל ועד לסיום עבודות שלד טיח וריצוף לרבות העבודות שיידרשו בתוך דירת הנתבעת. ככל שיימצא שמגיע סכום בגין תקופת הבניה, הבסיס לקביעת התשלום ייקבע על ידי שמאי שתקבע המפקחת, אשר יתייחס לשאלה מהו סכום השכירות לדירה דומה באזור. "

4. בהחלטה שנתנה בסיום הדיון נקבע שככל שהמסמכים האמורים יומצאו בהתאם להסכמות, אקבע את התיק לסיכומים לצורך מתן פסק דין.

5. לפיכך בהחלטה מיום 3.2.2022, לאחר שנוכחתי כי הצדדים המציאו מסמכים בהתאם להסכמות, קבעתי את התיק לסיכומים לצורך מתן פסק דין.

6. מהאמור עולה שנתר לדון בשאלה האם הנתבעת זכאית לדמי שכירות בתקופת הבניה, ואם כן, האם לדמי שכירות מלאים או חלקיים. כעולה מהסכמות הצדדים, סוכם שתקופת הבניה היא התקופה שבה תחל הבניה בפועל ועד לסיום עבודות שלד טיח וריצוף לרבות העבודות שיידרשו בתוך דירת הנתבעת.

7. לטענת התובעים, על פי הדין החל, התובעת אינה זכאית לדיור חילופי לתקופת הבניה, ועל כן גם אינה זכאית לדמי שכירות לתקופה זו כלל. לטענתם, תיקון מספר 6 לחוק פינני בינוי (עידוד מיזמי פינני ובינוי), תשס"ו – 2006 (להלן – חוק פינני בינוי), בו נכלל תיקון מספר 5 לחוק החיזוק, הוסיף את סעיף 5(ב1) לחוק החיזוק המתייחס לדיור חילופי.

במסגרת התיקון נקבע כי יום התחילה יהיה שלושה חודשים מיום פרסומו, דהיינו, 29.10.2018, וכי סעיף 5(ב1) האמור יחול על בעל דירה שלא חתם על העסקה אם במועד התחילה חתמו לא יותר מ-15% מבעלי הדירות בבית המשותף על העסקה. לטענתם, קיימות על גבי ההסכם חתימות של 3 בעלי דירות שהם 25% מהבעלים בבית המשותף, שהתאריך שלהן הוא בשנת 2017. התובעים אף צירפו יפויי כח מטעם בעלי הדירות אשר עולה מהם, לטענתם, כי ההסכם נחתם על ידי מרבית הבעלים בשנת 2017. לטענתם, אין רלוונטיות לכך שבהתאם למקובל, היזם חתם על ההסכם לאחר מכן, והוסיף את תאריך החתימה בכותרת ההסכם.

8. באשר למצבה הרפואי של הנתבעת טוענים התובעים שהנתבעת לא המציאה חוות דעת בעניין, אלא שני מסמכים שאינם חתומים על ידי רופא, ואף זאת באיחור. עוד לטענתם, הנתבעת לא עונה לתנאים שנקבעו בסעיף 5(ב1) לחוק החיזוק שכן אינה קשישה ואינה מרותקת לבית באופן קבוע. עוד לטענתם, אף אם יימצא שיש לתת לנתבעת דמי שכירות, הרי שיהא עליה להעמיד את דירתה לרשות היזם בתקופת הפרויקט או שיהיה מקום להפחית מדמי השכירות בגין המשך החזקת הדירה בתקופת הפרויקט.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/114/2021

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

9. לטענת הנתבעת, יפויי הכח אמנם נחזים ככאלו שנחתמו עוד בשנת 2017, אך למעשה ההסכם בין היזם לבעלי הדירות נחתם ביום 6.4.2021. לפיכך לטענתה, התיקון לחוק חל במקרה דנן. הנתבעת מעלה תהיות באשר לאותנטיות של התאריכים המופיעים על גבי יפויי הכח. לטענתה גם טרם נתנו ההיתרים הנדרשים לפרויקט. עוד לטענתה, במסגרת התכנית מבקש היזם להקטין חדר קיים כדי ליצור מסדרון לממ"ד. לטענתה, הגישה התנגדות לתכנית לעיריית בית שמש אולם יד נעלמה העלימה את ההתנגדות. הנתבעת טוענת גם לכך שהוגשו כתבי אישום כנגד גורמים בועדה לתכנון ולבניה בעיר בית שמש.

10. לטענת הנתבעת, היא בת 75, סובלת ממחלה חסימתית כרונית בחומרה קשה ומטופלת במשאפים ובחמצן על בסיס קבוע. בנוסף, הנתבעת נמצאת אחרי טיפולי הקרנות כתוצאה ממחלת הסרטן והימצאותה באתר בניה עלול להביא להחמרה במצבה עד כדי סיכון חייה. כן לטענתה היא הוכרה כסיעודית על ידי המוסד לביטוח לאומי. הנתבעת צירפה מסמכים רפואיים להודעתה מיום 16.1.2022, מהם עולה כי על פי הרופאה המטפלת בקופ"ח, מתחום מחלות ריאה, וכן על פי רופאת משפחה, לנתבעת מחלת ריאות חסימתית כרונית בחומרה קשה ושאיפה של אבק, חומרי ניקוי וכד' גורמים להחמרה במצבה. כן צוין שאינה יכולה להתגורר באתר בניה שכן זה יגרום להחמרה ועלול לסכן את חייה.

11. לטענת הנתבעת, דרישת היזם למקרה בו ישולמו לה דמי שכירות כדי לשכור דירה אחרת, והיא תתן לו חזקה בדירה לתקופת הבניה אינה ישימה שכן בדירה קיים ריהוט ישן, ופירוק הריהוט עלול לגרום לו הרס מוחלט כך שלא ניתן יהיה להרכיבו מחדש.

12. הנתבעת טוענת שאין ביכולתה לתור אחר דירה להשכרה ולפיכך מבקשת שתמצא לה חלופה טובה וראויה שתבטיח את זכותה לחיות בכבוד מחד ומאידך לא תפגע בבריאותה ותסכן את חייה ולא תפגע ברכושה הקנייני. הנתבעת מבקשת כי בתקופה האמורה דירתה תינעל ולא תושכר לצד שלישי.

דין והכרעה

13. כעולה מהסכמות הצדדים, הסכמתם היא שלאחר הגשת המסמכים הרלוונטיים, השאלה שתהא טעונה הכרעה היא נושא זכאות הנתבעת לדמי שכירות בתקופת הבניה ושיעורם, וזאת בלבד. לפיכך טענות הנתבעת בסיכומיה בעניינים נוספים אינן רלוונטיות ויימחקו. למעלה מן הצורך אוסיף כי טענת הנתבעת שלא קיים היתר בניה אינה רלוונטית, לאור האמור לעיל, שקיימת החלטה של ועדת המשנה לתכנון ולבניה לאישור הבקשה להיתר בתנאים, ודי בכך על פי הגדרת "היתר" שבסעיף 1 לחוק החיזוק כדי לאפשר הגשת תביעה על פי סעיף 2 לחוק זה. בנוסף, טענת הנתבעת בנוגע להתנהלות ועדות התכנון וכן להיבטים התכנוניים הנוגעים לדירתה, אינן בסמכות ערכאה זו, הדנה בהיבטים הקנייניים הנוגעים לעבודות (למעט לענין עצם קיומו של אישור הבקשה להיתר בתנאים), ואינה משמשת כערכאת ערעור על מוסדות התכנון (ר' לדוגמה פסק דינו של כב' המפקח מ' פורת בתיק (פתח תקוה) 659/20 נחמיאס נ' גיבלי (14.3.2022)[פורסם בנבו].

14. לאור הסכמות הצדדים נדחות גם טענות הנתבעת לענין בקשתה כי היזם הוא שימצא לה דירה חלופית לתקופת הבניה, שכן הסכמות הצדדים התייחסו לזכות לקבלת דמי שכירות בלבד.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/114/2021

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

15. סעיף 5(ב) ו-5(ב1) לחוק החיזוק קובעים כדלקמן:

"(ב) אישר המפקח ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה כאמור בסעיף קטן (א), רשאי הוא להתנות בתנאים וכן ליתן הוראות לעניין סדרי הרישום בלשכת רישום המקרקעין; כן רשאי המפקח, אם ראה שבנסיבות העניין קיימת הצדקה לעשות כן, למנות אדם שהוא עורך דין או רואה חשבון, ושאינו בעל דירה בבית המשותף שלגביו אושר ביצוע העבודה כאמור, אשר יהיה מוסמך, בהתאם להוראות המפקח, להתקשר בשם כל בעלי הדירות בבית המשותף לשם בניית הדירה החדשה ולהעברת זכויות בה לאחר מכן.

(ב1) לא יאשר המפקח את ביצוע העבודות כאמור בסעיף קטן (א), אם אחד מבעלי הדירות הוא קשיש או אדם המרותק לביתו באופן קבוע, אלא אם כן הוצעו לבעל הדירה שמתקיים בו האמור מגורים חלופיים לתקופת ביצוע העבודות, ואם בעל הדירה או בן משפחתו המתגורר עמו דרך קבע הוא אדם עם מוגבלות – המגורים החלופיים שהוצעו לו כוללים התאמות, ככל שהיו בדירות בעל הדירה או ככל שהן מתחייבות ממאפייניהם של המגורים החלופיים; בסעיף קטן זה –

"אדם עם מוגבלות" ו"התאמות" – כהגדרתם בסעיף 2(ג) לחוק פינוי ובינוי;

"עסקה לפי תכנית החיזוק" – כהגדרתה בחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017;

"עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק" – עסקה לפי תכנית החיזוק שנחתמה על ידי אחד מבעלי דירה בבית המשותף, שלא קדמה לה עסקה לפי תכנית החיזוק בין אותו יזם ובין בעל דירה אחר באותו בית משותף;

"קשיש" – בעל דירה בבית המשותף שבמועד שבו נחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק, מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 80 שנים."

16. סעיף 5(ב1) האמור תוקן במסגרת תיקון מספר 5 לחוק החיזוק (שנכלל בתיקון מספר 6 לחוק פינוי בינוי) משנת 2018, ובמסגרת הוראת המעבר שבסעיף 17(ו) לתיקון נקבע שסעיף 5(ב1) לחוק החיזוק יחול על בעל דירה שביום התחילה טרם חתם על העסקה אם באותו מועד חתמו לא יותר מ-15% מבעלי הדירות בבית המשותף על העסקה. התיקון פורסם בספר החוקים ביום 29.7.2018, ונכנס לתוקף 3 חודשים לאחר מכן, דהיינו ביום 29.10.2018.

17. מעיון בהסכם שצורף לכתב התביעה, עולה שבכותרתו נכתב שנחתם ביום 6.4.2021, אולם מעיון בחתימות בעלי הדירות בסוף ההסכם, עולה כי באשר ל-3 מהדירות צוין תאריך חתימה לצד החתימה, והתאריך הוא משנת 2017, וכך מעיון ביפויי הכח שצירפו התובעים עולה כי מרביתם נחתמו עוד בשנת 2017. יפויי הכח האמורים מפנים להסכם שנחתם בין בעלי הדירות לבין היזם, ועל כן משתמע כי אותם בעלי דירות חתמו על ההסכם עצמו



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/114/2021

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

בסמוך לחתימתם על יפויי הכח. מכל מקום, גם באשר להיקף החתימות על גבי ההסכם, אשר לצידו תאריך, עולה כי למעלה מ-15% מבעלי הדירות חתמו על ההסכם לפני יום התחילה. העובדה שבכותרת ההסכם נכתב תאריך מאוחר יותר, אינה גורעת מהמסקנה שלפחות חלק מבעלי הדירות חתמו על ההסכם בתאריך מוקדם יותר. מכיוון שהוראת המעבר מתייחסת למועד שבו חתמו חלק מבעלי הדירות, הרי שנלקחה בחשבון האפשרות שבאותו מועד עדיין לא הסתיים שלב החתימות, ועל כן אין מקום לטענה שיש להתייחס רק לתאריך שבכותרת ההסכם, שממילא אין בו כדי להעיד על המועד שבו חתם כל אחד מבעלי הדירות.

18. העולה מהאמור, שלפני מועד תחילת התיקון לחוק, חתמו למעלה מ-15% מבעלי הדירות על העסקה. לאור מסקנה זו, הרי שסעיף 5(ב) לחוק החיזוק אינו חל בנוגע לנתבעת.

19. על אף האמור, אין בכך כדי להביא למסקנה שיש לאשר את העסקה כפי שביקשו התובעים. כאמור, סעיף 5(ב) לחוק החיזוק קובע: "אשר המפקח ביצע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה כאמור בסעיף קטן (א), רשאי הוא להתנות בתנאים..." (ההדגשה אינה במקור). מכאן, שגם לפני התיקון לחוק החיזוק, היתה קיימת סמכות למפקח על רישום מקרקעין לאשר עבודות על פי חוק החיזוק תוך התיינות בתנאים. תיקון מספר 5 אמנם קבע תנאים למצבים מסויימים בהם לא יאושר פרויקט חיזוק אלא אם יתקיימו, אך לא שלל את סמכות המפקח לקבוע תנאים נוספים הן במקרים האמורים והן באשר למצבים אחרים.

20. כפי שנקבע בפסיקה, סמכות המפקח במסגרת אישור עבודות על פי חוק החיזוק היא סמכות רחבה. בע"א 3700/15 רוט נ' עגנון (27.6.16) (פורסם בנבו) נאמר באשר לתכלית חוק החיזוק ומתן סמכויות רחבות למפקח על פי חוק זה:

"העברת סכסוכים לפי חוק החיזוק לסמכותו של המפקח היא מנגנון נוסף שנועד להקל על ניצול זכויות בנייה וביצוע עבודות ברכוש המשותף מכוח תמ"א 38, הקלה שנולדה על רקע הצורך הציבורי החשוב שבחיזוק בתים משותפים ושיפור עמידותם מפני רעידת אדמה."

21. אני סבורה שהסמכות שנתנה למפקח בסעיף 5(ב) לחוק החיזוק להתנות את אישור ביצוע העבודות בתנאים, נועדה לתת למפקח שיקול דעת רחב לקביעת תנאים במקרים מתאימים, כדי שניתן יהיה לאשר את ביצוע העבודות, גם כאשר ההתנגדות לביצוע הפרויקט נובעת מנסיבות אישיות או בייקטיביות של המתנגד המצדיקות התחשבות מיוחדת במצבו. במצבים כאמור, על המפקח לאזן בין זכויות הצדדים כדי להביא לתוצאה אשר תאפשר, ככל שניתן, לבצע את העבודות, תוך שמירה על זכויות מי שמתנגד להן. במקרה דנן, אל מול זכותם של התובעים לבצע את העבודות ולחזק את הבית המשותף, זכות שחשיבותה אינה מוטלת בספק, עומדת זכותה של הנתבעת להגנה על חייה ועל כבודה (סעיף 4 לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו).

22. מהמסמכים הרפואיים שהגישה הנתבעת, עולה שמצבה הרפואי קשה, וכולל מחלת ריאות וקושי נשימתי המחמיר בשאיפת אבק, דבר שעלול לסכן את חייה, כך שמגוריה בתקופת הבניה אינה אפשרית. אמנם הנתבעת לא הגישה חוות דעת רפואית, אולם הסכמות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/114/2021

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

הצדדים לא חייבו הגשת חוות דעת רפואית דווקא לעניין מצבה של הנתבעת. לאור אופי המסמכים שהגישה, מ-2 רופאים מקופת חולים, המצביעים על מצב קשה וכרוני, הנוגע בעיקרו למחלת ריאות העלולה להחמיר בשאיפת אבק, אני סבורה שדי בכך כדי לבסס את טענת הנתבעת בדבר אי יכולתה לגור בבית המשותף בתקופת העבודות.

23. שעה שמצבה של הנתבעת אינו מאפשר לה להתגורר בדירה בתקופת הבניה, הרי שלא סעד מתאים, תיאלץ הנתבעת להוציא סכומים גבוהים על מקום מגורים חלופי. מצב זה יגרום לכך שהנתבעת תופלה לרעה לעומת יתר בעלי הדירות, אשר לא יאלצו להוציא סכומים כאמור בתקופת הבניה, שכן יוכלו לבחור להישאר לגור בבניין. בנוסף, מדובר בפגיעה בתובעת, עקב האילוץ לצאת מדירתה בתקופת הבניה. פגיעה כאמור ניתנת לאיזון בפיצוי מתאים. יחד עם האמור, יש לציין שגם הנאתם של יתר בעלי הדירות מדירותיהם תפחת במהלך תקופת הבניה עקב העבודות שיבוצעו בבית המשותף.

24. לפיכך אני סבורה שהנתבעת זכאית לדמי שכירות בתקופת הבניה (בין אם יושתו על התובעים ובין אם על היזם), כדי שיתאפשר לה לגור בדירה חלופית דומה לדירתה, בבית שמש. ככל שהנתבעת תסכים לכך שהיזם ישכיר את דירתה בתקופת הבניה, הרי שתהא זכאית לדמי שכירות מלאים לתקופת הבניה, שכן אני רואה בעצם ההסכמה להשכרת הדירה לאחרים משום אי נוחות שתיגרם לנתבעת לאור מצבה, השקולה לאי הנוחות שבמגורי יתר בעלי הדירות בדירותיהם בתקופת הבניה. ככל שלא תסכים הנתבעת לאמור, ותעדיף שדירתה תהא סגורה בתקופת הבניה, דבר שיביא לכך שהיזם (או התובעים ככל שהסכומים יושתו עליהם) יאלץ להוציא סכום גבוה יותר מזה שהיה מוציא במקרה של השכרת דירת הנתבעת, תהא הנתבעת זכאית למחצית מדמי השכירות בלבד בתקופת העבודות. באשר לטענות הנתבעת בנוגע לריהוט שבדירתה, הרי שזכותה של הנתבעת לאפשר השכרת דירתה יחד עם הריהוט הקיים בה, ולשכור דירה מרוהטת לתקופת הבניה, ובכך להימנע מהנזקים העלולים להיגרם לטענתה לריהוט עקב העברתו. מובן שכל שהיזם ישכיר את דירת הנתבעת כשהיא מרוהטת, תהא מוטלת עליו אחריות לשמור על הריהוט שבדירה במצבו הקיים.

25. באשר לגובה דמי השכירות להם תהא זכאית הנתבעת, ובהתאם להסכמות הצדדים, אני ממנה את השמאית מוריה רבני מירושלים לקבוע מהו גובה דמי השכירות לדירה דומה לדירתה של התובעת באזור בו היא נמצאת. כן אני קובעת כי שכרה של השמאית ישולם על ידי התובעים. הצדדים יפנו לשמאית בתוך 7 ימים מיום מתן פסק הדין.

26. לאור האמור, אני מאשרת את ביצוע העבודות בכפוף לתשלום דמי שכירות לנתבעת כאמור לעיל. בתוך 15 יום מיום קבלת חוות דעת השמאית, תודיע הנתבעת ליזם האם היא מסכימה להשכרת דירתה על ידו בתקופת הבניה. תקופת הבניה תחל לכל המוקדם 45 יום לאחר שתתקבל חוות דעתה של השמאית.

27. בהתאם לסעיף 5(ב) לחוק החיזוק אני קובעת כי ככל שהנתבעת לא תחתום על ההסכם ונספחיו בתוך 15 יום מיום מתן פסק הדין, בכפוף לאמור בפסק דין זה, ולגבי מסמכים נוספים שיידרשו ממנה כפי שיידרשו מיתר בעלי הדירות, לצורך ביצוע העבודות, ככל שלא תחתום בתוך 15 יום מיום דרישה, ימונה עו"ד צ'יסטר רפאל, ב"כ בעלי הדירות, לחתום בשם הנתבעת ובמקומה על כל מסמך כאמור.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים**

מס' תיק: 1/114/2021

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

28. לאור תוצאה זו, כל צד יישא בהוצאותיו.

ניתן היום, 28 מרץ 2022, כ"ה אדר ב תשפ"ב, בהיעדר הצדדים.

אביטל שרייבר
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
ירושלים