



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/51/2019

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

בפני כבוד מפקחת על רישום מקרקעין  
ציפי קוינט שילוני

דבורה תורגמן ובעלי הדירות מרח' שד' חן 32, רחובות ע"י כרמי  
אומרו ובנימין שטיינר

תובעים

באמצעות ב"כ: עו"ד מאיר המאירי  
כצנלסון 30, ראשון לציון  
טל': 054-7915339 פקס: 03-9642069

נגד

קלרה סגציו יורשת המנוח סגציו סומר ז"ל

1

נתבעות

רבקה סגציו יורשת המנוח סגציו סומר ז"ל

2

באמצעות ב"כ: עו"ד נועם קולודני ואו עמוס אילן  
זיבוטינסקי 7, רמת גן

## פסק דין

תובענה זו עניינה בבקשה לאישור ביצוע עבודות על פי סעיף 5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008, בבית המשותף, חרף התנגדות הנתבעות לביצוען.

### א. העובדות הצריכות לעניין והשתלשלות ההליך:

1. עניין לנו בתביעה לפי סעיף 5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק") לאישור ביצוע עבודות ברכוש המשותף הכוללות הרחבת הדירות הקיימות, הוספת מ"מ"דים ומרפסות לדירות הקיימות, בניית מעלית ותוספת דירות וכן הקמת חניון רובוטי (להלן: "הפרויקט") בבית משותף ברחוב שדרות חן 32 ברחובות, הידוע גם כגוש 3702 חלקה 313 (להלן: "הבית המשותף"). בבית המשותף 15 דירות. על פי כתב התביעה, התובעים הם הבעלים של 14 דירות בבית המשותף. הנתבעות, אם וביתה, הן היורשות החוקיות מכוח צו ירושה של בעל הזכויות הרשום בדירה הידועה כחלקת משנה 1, הממוקמת בקומת הקרקע.

2. במסגרת התביעה מבקשים התובעים לאשר להם, חרף התנגדות הנתבעות, ביצוע עבודות לחיזוק הבית המשותף לפי תכנית המתאר הארצית 38 (להלן: "תמ"א 38") ולהרחבת הדירות בהתאם לתכנית רח/2000/טז ובהתבסס על הסכם שנחתם בחודש יוני 2018 (צורף כנספח ב' לכתב התביעה- להלן: "ההסכם" או "הסכם התמ"א") בינם לבין חברת "שד' חן 32 רחובות – תמ"א 38 בע"מ" (להלן: "היזם"). במסגרת התביעה מבקשים התובעים



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/51/2019

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

- להסמיך את ב"כ התובעים להתקשר בהסכם בשם הנתבעות ולחתום בשמן על כל מסמך שיידרש לשם ביצועו.
3. על פי הסכם התמ"א ועל פי ההיתר יקבל היזם 11 דירות חדשות, דירה אחת בקומת הקרקע, ועוד 10 דירות בשלוש קומות חדשות שייבנו על גג הבית המשותף. כן על פי ההסכם יוצמדו לדירות אלו מקומות חניה.
4. ביום 3.2.19 ניתן היתר בתנאים לביצוע הפרויקט על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות זאת לאחר שנידונו בפניה התנגדויות ביניהן התנגדות הנתבעות (נספח ג' לכתב התביעה). החלטת הוועדה המקומית עת דנה בהתנגדות שהוגשה מטעם הנתבעות הייתה כדלקמן:
- "לטענות "למטרדי ריח ורעש ממוקום מתקנים טכניים וחדר האשפה שבצמידות לדירת המתנגדות" לדחות את הטענות.**
- היזם תיקן את הבקשה כך שהסיט את חדר האשפה והמתקנים הטכניים שבקומת הקרקע לצד השני של הבניין.
- לטענה כי "הבקשה המוגשת תחסום את האור והאוויר אל דירת המתנגדת." תשיב הוועדה כי התכנון החדש מציע למתנגדת הרחבת דירתה ע"י פתיחת פתח יציאה לגינה ויצירת מרפסת כך שיאיר את דירתה וכן תכנון מחודש לריווח ושיפור דירתה.
- הממ"דים הקדמיים – יאושרו בקו הבניין – 2 מ' בלבד.
- לטענה כי "הפתרון של מתקן החניה המוצע, לא רק שלא יפתור את מצוקת החניה, אלא יכביד ביצירת מטרד למתנגדת ויהפוך את חייהם לחיים בתוך חניון..."
- תשיב הוועדה כי היזם הסיט את מתקן החניה הרבובטי לצד שני של הבניין כך שימנע מטרד למתנגדת ובנוסף עליו להגיש בקשה מתוקנת לבחינת יועצת התנועה העירונית למספר מקומות החניה ומיקומן."
5. על החלטת הוועדה המקומית לאשר את הפרויקט בתנאים מיום 3.2.19 הגישו הנתבעות ערר לוועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז אשר נדון ביום 12.5.19 (החלטת הוועדה צורפה כנספח א' להודעת התובעים מיום 30.5.19). ועדת הערר מפי יו"ר הוועדה, מר יריב אבן חיים, דחתה את טענות הנתבעות אחת לאחת, וקבעה בזו הלשון:
- "לגופו של עניין איננו מקבלים את הטענה שהתכנית גורמת לעוררת מבחינה תכנונית פגיעה של ממש. עולה כי דירתה של העוררת מורחבת בהיקף של כ-20 מ"ר. זאת כאשר שטח דירתה כיום הוא 60 מ"ר (ולפי הנמסר זו הדירה הקטנה בבניין) עולה כי מדובר בתוספת משמעותית באופן יחסי. בנוסף לכך הבקשה תאפשר לה יציאה למרפסת שתוצמד אליה באותה מידה שנבנו מרפסות לדירות בקומות העליונות. דירת העוררת מקבלת גם ממ"ד שהינו פתרון מיגון חשוב אשר יש לעודדו בכל מקרה ובפרט בעת חיזוק**



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/51/2019

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

בניינים בהתאם לתמ"א 38 (...) יצוין בהקשר זה, כי מעיון בתשריט עולה שהעוררת מקבלת ממ"ד בשטח נטו של כ-9 מ"ר, בעוד יתר הדירות הצפוניות מקבלות ממ"דים קטנים יותר של פחות מ-8 מ"ר. גם בהיבט זה ניתן לראות שיפור משמעותי בדירתה מהבחינה התכנונית. גם אם כיום חלון הוויטרינה הצפוני של דירתן מעט רחב יותר מאשר החלון החדש הצפוני שהן יקבלו בדירה המורחבת, עדיין התכנית מרחיבה את דירתן כלפי צפון באופן משמעותי (בכ- 33%), מאפשרת את הסטת החלון צפונה, קרוב יותר לקו הרחוב, וברחוב מספק של כ-2.5 מ'. בנוסף, כיום הוויטרינה מתחת לקומת העמודים המפולשת ופנימית לקונטור הבניין (ואין לשכוח שמדובר בחלון צפוני שמלכתחילה פונה לחזית פחות מוארת). ואילו הוויטרינה החדשה שהדירה תקבל לצד מערב נפתחת למרפסת שתוצמד לה ותכניס כמות הרבה יותר גדולה של אור ביחס למצב בדירה הנוכחית.

אמנם, ממזרח לדירה תיבנה בחלל קומת העמודים דירה נוספת. אולם, איננו סבורים כי יש בכך פגיעה מהותית ביחס ליתרונות שהתכנית מציעה לדירתה, וכאשר גם ממילא לא היה חלון הפונה לכיוון מזרח, וממילא היה מדובר באזור מוצלל. בנוסף, מעיון בתשריט עולה, כי דלתות הכניסה של שתי הדירות אינן אחת מול השנייה, וכאשר הכניסה למתקן החנייה הרבובטי יהיה אל מעבר לדירה החדשה המוספת באופן שלהערכתנו דירת העוררת לא תרגיש בה.

עוד עולה מעיון בתשריט, כי המעלית ממוקמת מעבר לגרם המדרגות ואינה צמודה לדירתה של העוררת. ממילא איננו סבורים, כי צפוי ממנה מטרד של ממש, וכאשר ממילא ניתן היה להתקין מעלית בבניין בלא קשר לחיזוק.

לפיכך אנו סבורים כי מדובר בתכנון המשפר משמעותית את הדירה באופן העולה על החסרונות התכנוניים שהעוררת מציינת בפנינו בהגדלת הצפיפות בבניין ולרבות בתוספת הדירה בסמוך אליה בקומת הקרקע.

(...)

באשר לחניות, הוועדה המקומית בהחלטתה עמדה על תוספת של 14 מקומות חניה בתוך המגרש במתקן רבובטי, זאת בהשוואה למצב הקיים בו אין חניות כלל בתחום המגרש. גם אם תיגרע חניה או שתיים ברחוב בכניסה למתקן החניה, הדבר אינו משנה מהותית את המצב כיום בו כל הדירות הקיימות חונות ברחוב. יוזכר, כי לפי סעיף 3א158 לחוק, גם כאשר לא ניתן לספק חניות בתחום המגרש בהתאם לדין, אין בכך כדי להביא לדחיית הבקשה. מכל מקום, בכלל הנסיבות, מקובל עלינו פתרון החנייה שהוחלט על ידי הוועדה המקומית.

על כן, אנו סבורים כי מדובר בתוכנית סבירה מבחינה תכנונית. לא שוכנענו, כי קיימת פגיעה תכנונית בדירתן של העוררות, ולמעשה, ניתן לראות שיפור משמעותי תכנוני לדירה. (...)"



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/51/2019

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

6. מהחלטות ועדת הערר והוועדה המקומית עולה כי היזם ביקש 11 מקומות חניה (אחת לכל דירה חדשה שתיבנה) אך הוועדה המקומית התנתה את קיום הפרויקט בהצגת פתרון ל-14 מקומות חניה.
7. ביום 23.12.19 התקיים דיון הוכחות. מטעם התובעים העידו היזם, מר רפאל נחום, כרמי אומרו ובנימין שטיינר - שני בעלי דירות בבית המשותף המהווים חלק מן התובעים ומר ויטוריו בן חיל אשר על פי תצהירו ניסה לגשר בין היזם לבין הנתבעות. מטעם הנתבעות העידה הנתבעת 2, הגב' רבקה סגצ'יו.
8. ביום 25.12.19 ערכתי ביקור בבית המשותף בנוכחות נציגי הצדדים וכן היזם ואדריכל מטעמו. במהלך הדיון הוצעו לצדדים מספר חלופות לפשרה. באותו היום ניתנה החלטתי לפיה:
- "היום התקיים ביקור בבית המשותף. בביקור נכחו יזם הפרויקט, האדריכל מטעמו, שלושה בעלי דירות מטעם התובעים ובא כוחם, וכן הנתבעת 2 ובא כוחה. הצדדים הראו לי את קומת הקרקע של הבית המשותף והציגו בפניי את כל מה שמתוכנן להיבנות על פי תוכנית התמ"א בקומה זו, ובעיקר את המתוכנן להיבנות בסמיכות לדירת הנתבעת.
- במהלך הביקור עלו מספר הצעות לפשרה. ניתן לצדדים פרק זמן של שבוע ימים במהלכו תתקיים פגישה בין היזם, אדריכל הפרויקט, הנתבעת ובא כוחה אשר נכח בביקור. בתוך 7 ימים יודיעו הצדדים האם עלה בידיהם להגיע להסכמות. ככל שהתשובה תהיה שלילית ייקבע התיק לסיכומים."
9. ביום 12.1.20 הגישו הצדדים הודעה לפיה לא הגיעו לידי הסכמות והתיק נקבע להגשת סיכומים.

**ב. טענות הצדדים:**

10. לטענת התובעים התנגדויותיהן של הנתבעות לפרויקט חסרות כל בסיס וטעם, ומטרתן אחת היא להביא לכך שהפרויקט לא יצא אל הפועל ובכך לכפות את עמדתן על רוב בעלי הדירות בבית המשותף המעוניינים בפרויקט. עוד טוענים, כי טענות הנתבעות בהליך זה נדחו אחת לאחת במסגרת החלטות ועדת הערר ואין כל מקום לדון בהן בשנית. לשיטתם מדובר ב"דיירות סרבניות" במלוא מובן המילה אשר מנסות "לסחוט" את היזם. לטענתם, על פי התכנית הנתבעות מקבלות יותר משאר הדיירים כפי שנקבע בהחלטות ועדת הערר אך דבר אינו מספק אותן. אף הצעת היזם המפליגה לפינוי ושיפוץ דירתן על חשבונו נדחתה על ידן, כך לטענת התובעים. לשיטתם יש לאשר את הפרויקט חרף התנגדות הנתבעות ובכך לקיים את רצון רובם המוחלט של בעלי הדירות בבית המשותף ולמנות את ב"כ התובעים לחתום על ההסכם בשם הנתבעות.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/51/2019

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

11. לשיטת הנתבעות לתביעה לא צורפה התכנית אותה מבוקש לאשר במסגרת תביעה זו. עוד נטען כי לא צורף הסכם המעיד על חתימותיהם של כל בעלי הדירות בבית המשותף למעט הנתבעות. לשיטת הנתבעות פגמים אלו אינם מאפשרים מתן פסק דין לאכיפת ההסכם. עוד נטען על ידי הנתבעות כי התכנית פוגעת בדירת הנתבעות. לשיטתן התכנית המוצעת שהוצגה במעמד הדיון תביא לכך שדירת הנתבעות תהפוך ל"אי כלוא" בין מתקנים טכניים, חדר חשמל וטרנספורמציה בחזית, מתקן חניה בסמוך לכניסה למבנה, חדר מעלית ודירה נוספת שעתידה להיבנות בצמידות לדירתן בקומת הקרקע. לשיטתן התכנית פוגעת בנתבעות באופן שאינו מידתי, המרוויחים העיקריים מן התכנית הם בעלי דירות בקומות הגבוהות ואילו הנתבעות הן המפסידות העיקריות, כך לטענתן.

12. הנתבעות פירטו את הנזקים שייווצרו להן עם אישור התכנית כדלקמן:

- הקמת מתקן חניה שיגרום למגורים בקומת הקרקע לגיהנום של ממש.
- אישור הפרויקט יביא לחסימת האור והאוויר לדירת הנתבעות. דירתן תהפוך למחסן כלוא בין מתקן אשפה, חניון ודירה חדשה.
- התכנית יוצרת חלוקה לא סבירה של חדרים בתוך דירת הנתבעות, זאת מן הטעם לפיו הוויטרינה שתיבנה וממנה תהיה יציאה לחצר צמודה לדירת הנתבעות יוצאת מחדר השינה במקום מן הסלון.
- התכנית תגדיל את מספר הדירות בבית המשותף ובכך תגדיל את מספר האנשים שיעשו שימוש ברכוש המשותף בלובי ובמעלית.
- בקומת הקרקע תיבנה דירה נוספת על חשבון השטח המשותף אשר תפגע בפרטיות דירת הנתבעות ותגביר את המטרדים שייווצרו לדירתן.
- הקטנת הוויטרינה בדירת הנתבעות הפונה לחזית הבית המשותף וחסימתה על ידי חדר חשמל אשר יקרין קרינה לדירת הנתבעות.
- ביטול חלונות שירותים ואמבטיה.

13. לשיטת הנתבעות המרפסת שעל פי התכנית אמורה להיות מוצמדת לדירתן אינה שוות ערך למרפסת שתוצמד לדירות הקרקע האחוריות וזאת כיון שנותר שביל גישה משותף בסמוך למרפסת שיאפשר גישה שאר בעלי הדירות ויפגע בפרטיותן.

14. עוד טוענות הנתבעות כי היזם שנבחר איננו ראוי. לשיטתן מדובר בפושת רגל אשר הוגשו נגדו הליכים פליליים ולפיכך לא ניתן להפקיד בידיו את ניהול הפרויקט. כן טוענות כי יש לבכר פרויקט פינוי בינוי ולא תמ"א 38.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/51/2019

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

15. הנתבעות תוקפות גם את פתרון החניה וטוענות כי היה מקום למצוא פתרון שיספק חניה גם לדירות הקיימות ולא רק לחדשות. לשיטתן הפתרון הקיים רק יחריף את מצוקת החניה בסביבה ויהווה מטרד.

16. ביום 30.4.20 הגישו הנתבעות בקשה לצרוף פסיקה עדכנית של בית המשפט המחוזי בת"א עש"א 7187-10-19 ילין ואח' נ' גורן, (פורסם בנבו, 27/4/20) (להלן: "עניין ילין") אשר ניתנה לאחר הגשת הסיכומים בתיק. לטענתן פסק דין זה רלוונטי לשם הכרעה בהליך זה שכן נקבע בו כי החלטה בעניין חניון תת קרקעי מצריכה הסכמת בעלי הדירות כולם ואילו בענייננו הסכמת הנתבעות לא ניתנה וכבר מטעם זה אין לאשר את הפרויקט.

17. ביום 5.5.20 הגישו התובעים תגובה לבקשת הנתבעים לצירוף פסק הדין במסגרתה טענו כי פסק הדין האמור אינו רלוונטי למקרה דנן. לשיטת התובעים הסכמת בעלי הדירות רלוונטית שעה שמדובר בפתרון חניה לדירות הקיימות ואילו בענייננו מדובר בפתרון חניה לדירות החדשות בלבד וככזה חל עליו חוק החיזוק וההסכמות המופחתות שנקבעו בו.

### ג. דיון והכרעה:

18. על החשיבות שבמימוש תכניות תמ"א 38, עמד בית המשפט העליון (כב' השופטת ברק-ארז) בפרשת שומרני (רע"א 1002/14 שומרני נ' קופמן ואח' (פורסם ב"נבו", ניתן ביום 9.7.14- להלן: "פרשת שומרני")):

"כחלק מההיערכות הכוללת של מדינת ישראל להתמודדות עם נזקיהן של רעידות אדמה התקבלה ביום 27.3.2005 החלטת ממשלה המאשרת תוכנית מתאר ארצית שנועדה להקל על בעלי בתים לחזק את נכסיהם ולשפר את עמידותם מפני רעידות אדמה ואף לעודד אותם לעשות כן, היא תמ"א 38. תוכנית זו מאפשרת מתן היתרי בניה לביצוע שינויים במבנים לצורך חיזוקם בהליך מקוצר וכן מעניקה תמריץ של תוספת של זכויות בנייה למי שיפעלו לחיזוק המבנים שבבעלותם. בפועל, היא אף מסייעת בתהליכי התחדשות עירונית בכל הנוגע לתוספת של יחידות דיור חדשות באזורים עירוניים.

חוק החיזוק, שפורסם מספר שנים לאחר מכן (ביום 24.1.2008), נועד להקל על יישומה של תמ"א 38 באמצעות הורדתו של "רף ההסכמה" הדרוש לפי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: חוק המקרקעין) לביצוע עבודות ברכוש המשותף של בתים משותפים (ראו: מבוא להצעת חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) (הוראת שעה), התשס"ז-2007 (להלן: הצעת חוק החיזוק)). חוק זה קובע מהו הרוב הנדרש לקבלת החלטות על-ידי דיירים בבניין משותף לביצוע



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/51/2019

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

עבודות על פי תמ"א 38 במצבים השונים המפורטים בו: ביצוע של עבודה ברכוש משותף שאינה עולה כדי הרחבת דירה או בניית דירה חדשה טעון החלטה של רוב בעלי הדירות ברכוש המשותף (לפי סעיף 3 לחוק); הרחבת דירה שכרוכה בהוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם לאותה דירה וחלוקת זכויות הבנייה הנדרשות לשם ביצוע העבודה טעונות החלטה של מי שבבעלותם 60% מהדירות בבית המשותף (סעיף 4 לחוק); ואילו עבודות הכרוכות בהוספה של דירה או דירות חדשות – כמו במקרה שבפנינו – טעונה ברגיל החלטה של כל בעלי הזכויות, בכפוף לסמכותו של המפקח לאשר עבודות אלו על-פי תביעה של מי שבבעלותם שני שלישים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף (סעיף 5 לחוק) "...

בהמשך מדגישה כב' השופטת ברק- ארז כי:

"כאמור, מטרתו העיקרית של החוק היא לעודד דיירים לחזק את בתיהם מפני רעידות אדמה בהתאם להוראות תמ"א 38, כדי להגן עליהם מפני הנזקים העלולים להתרחש כתוצאה מרעידת אדמה. בנוסף החוק נועד להגן על החברה בכללותה- הן על עוברי אורח שעלולים להיפגע מקריסת בניין במקרה של רעידת אדמה והן על הקופה הציבורית שתשא במישרין או בעקיפין בנזקים שייגרמו כתוצאה מרעידת אדמה".

19. סעיף 5 לחוק החיזוק, שכותרתו "עבודה שמטרתה בניית דירה חדשה" הרלוונטי לתביעה דן קובע כך:

"(א) ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה אחת או יותר, לרבות הוצאת חלקים מהרכוש המשותף לשם התקנת מקומות חניה והצמדתם לדירה או לדירות כאמור, טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות, כאמור בחוק המקרקעין; ואולם רשאי המפקח, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, לאשר את ביצוע העבודה, על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודים לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו.

(ב) אישר המפקח ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה כאמור בסעיף קטן (א), רשאי הוא להתנות בתנאים וכן ליתן הוראות לעניין



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/51/2019

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

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.

(ג) הוראות סימן ד' בפרק ו' לחוק המקרקעין יחולו על הדיון לפי סעיף זה בפני המפקח, בשינויים המחויבים"

20. לצורך הפעלת סמכות המפקח על רישום המקרקעין (להלן: "המפקח") לפי סעיף 5(א) לחוק החיזוק, ולשם בחינת הבקשה לאישור בנייה בהתאם לסעיף זה, הותוו בפרשת שומרוני שאלות מרכזיות אליהן עליו להידרש. מבחנים אלו הושתתו על פסק הדין בעניין צודלר (רע"א 7112/93 צודלר נ' יוסף, מח (5) 550 (1994) להלן: "עניין צודלר") אשר דן בנושא קרוב, כפייה על המיעוט המתנגד לכך להקים את הבית מחדש לאחר שנהרס לפי סעיף 60 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן: "חוק המקרקעין"). בעניין צודלר נקבע כי לשם הפעלת סמכות המפקח לפי סעיף 60 לחוק המקרקעין על המפקח לבחון האם הופר השוויון, האם הרוב נוהג בתום לב והאם ה"פיחותים" בזכות הקניין של המיעוט בטלים בשישים לעומת ההנאה הצומחת לו מבניית הבית מחדש. בפרשת שומרוני, נקבעו ברוח זו מספר שיקולים שעל המפקח לתת את דעתו אליהם עת מבוקשת הפעלת סמכותו לפי סעיף 5(א) לחוק החיזוק:

"...בבואו (של המפקח-צ.ק.ש) לבחון בקשה לאשר הסכם, חרף התנגדות של מיעוט מקרב הדיירים, עליו להקדים ולבחון את מכלול נסיבות העניין, ובכלל זה לתת דעתו לשאלות הבאות: האם הוצג טעם להתנגדות (או שמא ההתנגדות היא בעלת אופי "עקרוני" ללא הנמקה)? האם במישור האובייקטיבי התכנית עתידה להיטיב את מצב כלל הדיירים בבניין? האם התכנית פוגעת באופן מהותי בזכויותיו של המיעוט? האם היא התקבלה בחוסר תום לב או בניגוד עניינים? האם הוצגה תכנית חלופית קונקרטיית והאם גלומים בזו יתרונות שאין בהסכם שהוצג לאישור? האם נשמר השוויון בין הדיירים? המדובר ברשימת שיקולים לא ממצה וכמובן שעל המפקח לשקול את התכנית שמוגשת לאישורו בהתאם למכלול נסיבות העניין".

מן הכלל אל הפרט

21. על יסוד עקרונות אלו נפנה לבחינת הנסיבות הפרטניות שלפנינו. אקדים אחרית לראשית ואומר כי לאחר ששמעתי את טענות הצדדים, ולאחר שהובאו בפני העדים הרלוונטיים,





מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/51/2019

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

ואף לאחר שקיימתי ביקור בבית המשותף מצאתי כי דין התביעה להתקבל בסייגים שיפורטו. להלן אדון בטענות הנתבעות כסדרן:

אי הצגת הסכם חתום על ידי התובעים כולם ואי צירוף התכנית שאישורה מתבקש

22. הנתבעות טוענות כי לתביעה לא צורפו הן ההסכם מול היזם החתום על ידי כלל התובעים והן התכנית אותה מבוקש לאשר. נכון הדבר שמסמכים אלו לא צורפו בשלב הגשת התביעה והיה נכון לצרפם כבר אז, יחד עם זאת, במועד דיון ההוכחות מיום 23.12.19 הוצג ההסכם חתום על ידי כל בעלי הדירות מלבד הנתבעות וקהלני (בעלי חלקת משנה 7) וסומן כמוצג נ/5. לגבי קהלני הציגו התובעים באולם יפוי כוח במעמד הדיון (עמ' 8 שורה 23). כן הוצגו באותו מועד גרמושקה ותכנית לקומת הקרקע וסומנו כמוצגים ת/3 ו-ת/2 כך שהפגם, ככל שהיה קיים, נרפא. לתוכניות אלו אתייחס במסגרת פסק דיני זה.

חניה

23. בבקשת ההיתר שהוגשה ואושרה בתנאים ביקש היזם לאשר במסגרת הפרויקט 11 מקומות חניה במתקן חניה רובוטי אשר יוקצו לדירות החדשות בלבד. אחד מתנאי ההיתר כאמור מורה כי על היזם להציג במסגרת הפרויקט 14 מקומות חניה לדירות החדשות. עולה אפוא כי לאחר שיוצמדו 11 חניות לדירות החדשות יותרו 3 חניות פנויות. הכניסה למתקן הרובוטי היא מקומת הקרקע (כלומר מרחוב שד' חן). לטענת הנתבעות, בשל מצוקת החניה הקיימת גם כך בסביבת הבית המשותף הפרויקט במתכונתו הנוכחית יכביד ויחריף משמעותית את מצוקת החניה באזור זאת כיון שהכניסה לחניון מבטלת חניה ברחוב. לטענתן על היזם להציע לכל הפחות 52 מקומות חניה כך שיוקצו חניות גם לדירות הקיימות (שתי חניות לכל דירה חדשה וישנה). דין הטענה להידחות. במסגרת הוראות תמ"א 38 אין חובה להקצות מקומות חניה לבעלי הדירות הקיימות ככל שלא היו בידיהם חניות עובר לפרויקט. כל שנדרש במסגרת הוראות התכנית הוא להשלים את תקן החניה בהתאם לתוספת הבניה מכוח התמ"א ולהוסיף חניות שנגרעו ככל שנגרעו בשל הבניה. עוד נקבע בפסק הדין בעניין ילין (בהסתמך על פסק דינו של כב' השי' שוהם בעע"מ 7381/15 **דורפרגר בע"מ נ' אברהם עודד** (פורסם בנבו, 30.10.16)) (להלן: "**עניין דורפרגר**") כי שיפור מצבן של הדירות הקיימות אינו מטרה או אינטרס העומד בפני עצמו, אלא הוא כלי להשגת המטרה העיקרית של תמ"א 38 - חיזוק המבנים. כך שטענת הנתבעות בעניין העדר הקצאת מקומות חניה לדירות הקיימות אין בה כדי להצדיק סירובן לפרויקט ודינה להידחות. יחד עם זאת כמפורט לעיל דרישת הועדה המקומית הייתה ל-14 מקומות חניה זאת על אף שיש רק 11 מקומות חניה לדירות החדשות יותרו כרכוש משותף שישרת את בעלי הדירות הקיימות בלבד על בסיס מקום פנוי.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/51/2019

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

24. טענה נוספת בפי הנתבעות ולפיה מתקן החניה אשר פתחו מצוי בקומת הקרקע יהפוך את החיים בקומת הקרקע לגיהנום של ממש. לא מצאתי ממש בטענה זו. בעקבות ההתנגדות שהוגשה לוועדה המקומית הועתק מתקן החניה שבתחילה כניסתו מוקמה בסמוך לדירת הנתבעות לצד השני, כך שכעת כניסתו סמוכה לדירה החדשה שתיבנה בקומת הקרקע. אינני סבורה כי במצב דברים זה ייפגעו חייהן של הנתבעות. לעניין זה אביא דבריו של יו"ר הוועדה המחוזית לתו"ב מחוז מרכז בפניו נידון עררן של הנתבעות אשר קבע כי:

**"הכניסה למתקן החנייה הרובוטי יהיה אל מעבר לדירה החדשה המוספת באופן שלהערכתנו דירת העוררת לא תרגיש בה".**

כן קבע יו"ר ועדת הערר באשר לטענת הנתבעות לביטול מקומות חניה ברחוב כדלקמן:

**"באשר לחניות, הוועדה המקומית בהחלטתה עמדה על תוספת של 14 מקומות חניה בתוך המגרש במתקן רובוטי, זאת בהשוואה למצב הקיים בו אין חניות כלל בתחום המגרש. גם אם תיגרע חניה או שתיים ברחוב בכניסה למתקן החניה, הדבר אינו משנה מהותית את המצב כיום בו כל הדירות הקיימות חונות ברחוב".**

אין לי אלא לאמץ קביעותיו אלו גם באשר להליך שבפניי ולדחות טענות הנתבעות בענין זה.

25. כמפורט לעיל ולאחר שהוגשו סיכומי הצדדים הגישו הנתבעות בקשה לצירוף פסק הדין בעניין ילין אשר ניתן לאחר שלב הגשת הסיכומים. הנתבעות ביקשו להסתמך על פסק דין זה ולטעון כי בהעדר הסכמתן לא ניתן לאשר בניית מתקן חניה בפרויקט תמ"א 38. בעניין ילין אכן נקבע בקשר לפתרון חניה מורכב וגדול אשר היה משותף לשני בתים משותפים, ואשר הכיל פתרון חניה הן לדירות החדשות והן לדירות הקיימות (סה"כ 49 מקומות חניה – 18 בהצמדה לדירות החדשות ו-31 לדירות הקיימות על בסיס מקום פנוי) כי הוא דורש הסכמת בעלי הדירות כולם. החניון של הפרויקט דן שונה בגודלו ובמורכבותו, וחשוב מכל שונה ביחס בין המקומות שיוקצו לבעלי הדירות החדשות (לגביהם אין חולק שנדרשת הסכמת רוב על פי חוק החיזוק) למקומות שיוקצו לדירות הקיימות. בענייננו המדובר רק ב-3 חניות שיוקצו לדירות הקיימות מתוך 14 מקומות חניה כש-11 יוצמדו לדירות החדשות, ואילו בעניין ילין החניות שהוקצו לדירות הקיימות היוו חלק גדול הרבה יותר מן החניון כולו (31 מתוך 49). בשים לב להבדל זה לא מצאתי כי יש ללמוד מעניין ילין לענייננו ו-3 החניות הנתרות, כפי שנקבע על ידי לעיל, יוותרו כרכוש משותף שישמש את בעלי הדירות הקיימות ואין צורך בהסכמת בעלי הדירות כולם לחניות אלו אלא די ברוב הדרוש לפי חוק החיזוק.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/51/2019

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

טענת הנתבעות לפיה דירתן תהפוך ל"אי כלוא"

26. לטענת הנתבעות מתקן החניה כמו גם חדר חשמל, חדר אשפה, מעלית ודירה נוספת שיוקמו בקומת הקרקע יהפכו את דירתן ל"אי כלוא". דין הטענה להידחות. ראשית, חדר האשפה ומתקן החניה כלל לא סמוכים לדירת הנתבעות. ראו לעניין זה החלטת הוועדה המקומית מיום 3.2.19 לפיה: **"היזם תיקן את הבקשה כך שהסיט את חדר האשפה והמתקנים הטכניים שבקומת הקרקע לצד השני של הבניין" וכן "היזם הסיט את מתקן החניה הרבובטי לצד שני של הבניין כך שימנע מטרד למתנגדת"** (עמ' 7 להחלטת הוועדה צורפה כנספח ג' לכתב התביעה). הנתבעות הגישו ערר לוועדת הערר שם חזרו על טענות אלו אך אלו נדחו על ידי הוועדה. אף לדירה החדשה שתיבנה אין השפעה על דירת הנתבעות במובן זה שהדירה עתידה להיבנות בצד המזרחי של דירת הנתבעות ואילו כיום אין כל חלון הפונה לצד זה מדירת הנתבעות. לעניין זה נקבע על ידי ועדת הערר כי: **"אמנם, ממזרח לדירה תיבנה בחלל קומת העמודים דירה נוספת. אולם, איננו סבורים כי יש בכך פגיעה מהותית ביחס ליתרונות שהתכנית מציעה לדירתה, וכאשר גם ממילא לא היה חלון הפונה לכיוון מזרח, וממילא היה מדובר באזור מוצלל. בנוסף מעיון בתשריט עולה כי דלתות הכניסה של שתי הדירות אינן אחת מול השניה".** קביעות אלו רלוונטיות גם לטענה הנטענת לפניי.

27. אשר למעלית, עיון בתשריט מעלה כי המעלית אינה ממוקמת בסמוך לקירות דירת הנתבעות אלא בסמוך לקירות הדירה הסמוכה ולפיכך לא ברורה טענתן בעניין זה. ועדת הערר דנה בעניין זה וקבעה כי: **"עוד עולה מעיון בתשריט כי המעלית ממוקמת מעבר לגרם המדרגות ואינה צמודה לדירתה של העוררת. ממילא איננו סבורים כי צפוי ממנה מטרד של ממש וכאשר ממילא ניתן היה להקים מעלית בבניין ללא קשר לחיזוקו"**.

28. אשר לחדר החשמל אומנם הוא אכן עתיד להקטין במעט את חלון הסלון הפונה לכיוון צפון הקיים היום, אך פגיעה זו מתאזנת לאור הוויטרירה החדשה שתוקם בדירת הנתבעות תוך יציאה למרפסת מערבית שתוצמד לדירת הנתבעות אשר תחדיר אור ושמם לדירת הנתבעות. בעניין זה קבעה ועדת הערר כי:

**"גם אם כיום חלון הוויטרירה הצפוני של דירתן מעט רחב יותר מאשר החלון החדש הצפוני שהן יקבלו בדירה המורחבת. עדין התכנית מרחיבה את דירתן כלפי צפון באופן משמעותי (בכ - 33%) מאפשרת את הסטת החלון קרוב יותר צפונה קרוב יותר לקו הרחוב וברחב מספק של כ-2.5 מ"ר. בנוסף כיום הוויטרירה מתחת לקומת העמודים המפולשת ופנימית לקונטור הצפוני של הבנין (ואין לשכוח שמדובר בחלון צפוני שמלכתחילה פונה לחזית פחות מוארת) ואילו הוויטרירה החדשה שהדירה תקבל לצד מערב נפתחת למרפסת**



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/51/2019

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

**שתוצמד לה ותכניס כמות הרבה יותר גדולה של אור ביחס למצב בדירה  
הנוכחית".**

אין לי אלא לשוב ולאמץ קביעותיה גם באשר להליך דנן. הנתבעות טענו כי הוויטרנה והמרפסת שתוצמד לדירתן אינן מתחשבות בחלוקה פנימית של דירתן ואין להן צורך בוויטרנה היוצאת מחדר השינה אלא מן הסלון. בעניין זה יובהר כי היזם ניסה לבוא לקראתן והציע להן שיפוץ בדירתן אשר ישנה את החלוקה הפנימית לשביעות רצונן אך הן דחו הצעה זו.

29. הנתבעות טענו עוד כי חדר החשמל הסמוך לממ"ד דירתן יקרין קרינה מסוכנת לדירתן. טענה זו לא גובתה בחוות דעת אשר תבסס אותה אלא נטענה בעלמא ולפיכך אני מורה על דחייתה. בנקודה זו יוער כי הנתבעות אף לא הציגו כל תכנית חלופית מטעמן למיקום חדר החשמל ואף מטעם זה דין טענתם להידחות.

היזם אינו ראוי לבצע את הפרויקט

30. כאמור, הנתבעות טענו כי היזם אשר נבחר על ידי בעלי הדירות בבית המשותף, אינו ראוי לביצוע הפרויקט. לטענת הנתבעות היזם אינו קבלן רשום, הוא פושט רגל ואף היה נתון להליכים משפטיים כנגדו. דין טענה זו להידחות.

31. ראשית, מן המסמך שהוצג על ידי הנתבעות כדי להוכיח היותו של היזם פשוט רגל עולה כי צו פשיטת הרגל שניתן נגדו בעבר בוטל ביום 14.8.17 (מוצג נ/1) לפיכך כיום הוא אינו פושט רגל. שנית, מחקירת היזם (עמ' 7 לפרוטוקול דיון ההוכחות מיום 23.12.19) עולה כי היזם אכן היה מעורב במספר הליכים משפטיים חלקם במישור האזרחי וחלקם פליליים (אובדן כלי נשק) אך לא מצאתי כי יש בהליכים אלו כדי להוות הצדקה להתערבות בהסכמה אליה הגיעו כל בעלי הדירות בבית המשותף (למעט הנתבעות) וכדי לקבוע כי הוא אינו ראוי לשמש כיוזם הפרויקט. אפנה לעניין זה לעדותו של בעל דירה בשם כרמי אומרו שהעיד מטעם התובעים (עמ' 4 לפרוטוקול דיון ההוכחות שורות 45-47, עמ' 5 שורות 1-4):

**"ת. אנחנו יודעים שהוא היה פושט רגל. דאגנו שיהיו בטחונות מתאימים. דרשנו גם ערבות בנקאית מלאה וליווי בנקאי שאמור לתת מענה.**

**ש. שוחחתם עם פרויקטים אחרים שהוא ניהל בזמן שהיה פושט רגל?**

**ת. שוחחתי עם מספר דיירים ברחוב קצנלסון בראשון. זה לא פרויקט שהוא פשט רגל. אני מדבר על פרויקטים שהוא גמר לבנות וציינו אותו לטובה מעל ומעבר. שוחחתי עם 5 אנשים".**

32. היזם נבחר על ידי בעלי הדירות ונתוניו נשקלו על ידם כפי שעולה מעדותו של מר אומרו. הנתבעות טוענות לפגמים שונים אצל היזם, אך לעומתן, כל יתר בעלי הדירות בבית המשותף (המהווים רוב מוחלט), השלימו עם בחירתו של היזם, מר רפי נחום, וההסכם



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/51/2019

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

שנערך ונחתם הוא פועל יוצא של משא ומתן בין הצדדים על כל תנאיו וסעיפיו (ראו קביעות דומות בתיק מפקח (ת"א) 304/13 זרביב הוברט נ' בורנשטיין אלכסנדר, (פורסם בנבו, 23/12/13)) והרי ברור שגם התובעים מעוניינים בהצלחת הפרויקט. משכך אני מוצאת כי יש לדחות טענות הנתבעות אף בעניין זה.

33. אשר לטענה לפיה היזם אינו קבלן רשום, אינני סבורה כי על היזם להיות קבלן רשום זאת בשונה מן הקבלן שיבצע את הפרויקט אשר על פי הסכם התמ"א נדרש להיות קבלן רשום. ראו סעיף 3.1.3 להסכם התמ"א לפיו הקבלן המבצע יהא קבלן רשום על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות התשכ"ט-1969.

שמירה על השוויון ועל זכויות המיעוט במסגרת הפרויקט

34. הדרישה לשמירה על השוויון ועל זכויותיו של המיעוט, על אף הסכמת הרוב לביצוע פרויקט על פי תכנית תמ"א 38, הוכרה, כבעלת חשיבות רבה שעל המפקח להידרש לה ולוודא שמירתה. ככל שנוכח המפקח כי לא נשמר השוויון בין בעלי הדירות וכי זכויותיו של המיעוט נפגעות באופן משמעותי, הרי שלא יהא נכון וצודק לאשר את הפרויקט באופן המבוקש כך שפוגע בשוויון ובזכויות המיעוט. (ראה לעניין זה: תיק מפקח (י-ס) 397/17 לוק אבי יהודה נ' רז עקיבא אריה יצחק, (פורסם בנבו, 18/11/19)).

35. הנתבעות טוענות בלהט כי בפרויקט דנן לא נשמר השוויון וכי דירתן היא המפסידה העיקרית מן הפרויקט בעוד הדירות הגבוהות הן המרוויחות העיקריות. לא מצאתי כי יש ממש בטענה זו וההפך הוא הנכון. דירת הנתבעות עומדת במצבה הנוכחי על שטח של כ- 60.82 מ"ר והיא קטנה משמעותית משאר הדירות הקיימות בבית המשותף. במצב המוצע ייבנה בדירת הנתבעות מרחב מוגן בגודל של 9 מ"ר נטו זאת בזמן שליתר הדירות הממוקמות בצד הצפוני עתידים להתווסף מרחבים מוגנים בגודל של קצת פחות מ-8 מ"ר נטו. בסך הכל תגדל דירת הנתבעות לאחר ביצוע הפרויקט בכ-20 מ"ר כך שביחס לגודל דירתן היום מדובר בהטבה גדולה יותר מכל הדירות האחרות. ראו לעניין זה דברי ועדת הערר:

"איננו מקבלים את הטענה שהתכנית גורמת לעוררת מבחינה תכנונית פגיעה של ממש. עולה כי דירתה של העוררת מורחבת בהיקף של כ-20 מ"ר זאת כאשר שטח דירתה כיום הוא 60 מ"ר (ולפי הנמסר זו הדירה הקטנה בבניין). עולה כי מדובר בתוספת משמעותית באופן יחסי".

טענות נוספות

36. אני מוצאת כי יש לדחות טענת הנתבעות לפיה המרפסת שתוצמד לדירתן בעלת פגם שכן היא מצויה בסמוך לרכוש משותף וכך יהיו חשופות הנתבעות לפגיעה בפרטיותן בשונה מן המרפסות שהוצמדו לדירות הקרקע האחוריות אשר אינן בסמוך לרכוש משותף. לא



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/51/2019

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

מצאתי כל אבחנה בין המרפסות, אלו גם אלו מצויות בסמוך לרכוש משותף ולא הבחנתי בכל פגיעה שתיגרם בשל כך.

37. באשר לטענת הנתבעות לפיה על פי התכניות בשירותי דירת הנתבעות מבוטל חלון אני מקבלת את הטענה כי הדבר מהווה פגיעה וקובעת כי ככל שכיום בשירותי דירת הנתבעות קיים חלון הרי שתנאי לביצוע הפרויקט הוא הותרתו על כנו או פתיחת חלון חלופי דומה. יצוין, כי התובעים לא טרחו כלל להתייחס לטענה זו של הנתבעות ובאופן כללי הגישו סיכומים כללים ושטחיים ולא ירדו לגופן של טענות כך שכלל לא ברורה לי המניעה לפתיחת חלון בשירותי דירת הנתבעות ככל שקיימת.

**ד. סוף דבר:**

38. כעולה מהאמור לעיל, לא שוכנעתי כי יש בפרויקט מושא ההליך משום פגיעה בנתבעות באופן המצדיק שלא לאשרו, למעט בנושאים שפורטו לעיל ואישור הפרויקט מותנה בקיומם (פתיחת חלון בשירותים והקצאת שלושה מקומות חניה לטובת בעלי הדירות הקיימים). יש לזכור ולהדגיש כי יש במימוש הפרויקט בכדי להגן על דירת הנתבעות, ועל ככל הדירות בבית המשותף גם יחד מפני רעידות אדמה. יפים בהקשר זה דברי בית המשפט העליון בעניין דורפרגר לעיל:

"...עולה להיגרם פגיעה, בעקבות מתן היתר הבניה בהתאם להוראות תמ"א 38, לאינטרס הפרטי של דיירים המתנגדים לבקשה להיתר. ואולם, במציאות הקיימת במדינת ישראל, ישנה חשיבות עצומה בהוצאתה לפועל של תמ"א 38, בכדי להתמודד עם הסיכון להתרחשותה של רעידת אדמה, ובאותה הזדמנות לתרום להתחדשות העירונית ולתוספת יחידות דיור, בעיקר באזורי הביקוש. לכך יש להוסיף את היתרונות הנוספים לדיירי הבניין, אשר גלומים ביישומה של תמ"א 38..."

האינטרס המוגן על ידי תמ"א 38 אינו האינטרס הפרטי של בעלי הדירות להשיא את רווחיהם ולשפר את מצב דירותיהם, אלא שמדובר באינטרס ציבורי להיערכות נאותה לתרחיש של רעידת אדמה. עניינם של בעלי הדירות בשיפור מצבם ... אינו חלק מתכליתה של תמ"א 38, אלא הוא פועל יוצא של האינטרס הציבורי לחיזוק המבנים, ומדובר באמצעי בלבד להשגת מטרה זו..."

39. אני מקבלת את התביעה ומאשרת לתובעים לבצע את העבודות נשוא התביעה בהתאם לחוק החיזוק זאת בכפוף לשני תנאים:

א. הקצאת 3 מקומות חניה לבעלי הדירות הקיימים על ביס מקום פנוי.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/51/2019

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

ב. פתיחת חלון בשירותי דירת הנתבעות, ככל שקיים במצב הנוכחי.

40. אני מחייבת את הנתבעות לחתום על ההסכם ועל המסמכים המאפשרים את ביצוע הפרויקט.

41. לצורך ביצוע האמור אני ממנה את עוה"ד מאיר המאירי להתקשר ולחתום בשם הנתבעות על כל המסמכים הדרושים לצורך ביצוע עבודות החיזוק והקשור בהם, לרבות, על ההסכם עם היזם, על הבקשות והמסמכים הנדרשים לשם תיקון צו רישום הבית המשותף לצורך מימוש תוכנית החיזוק, לצורך רישום יחידה רישומית כשלב ביניים ולצורך רישום הדירות החדשות לאחר השלמת עבודות החיזוק ובניית הדירות החדשות, לצורך לרשום משכנתאות ו/או שיעבוד לטובת בנק או מוסד פיננסי, וכן על הבקשות ושטרי המכר להעברת הבעלות על שם היזם ו/או הרוכשים ועל הטפסים והמסמכים הדרושים ע"י שלטונות האוצר/מס שבח.

42. אני מחייבת את הנתבעות בהוצאות משפט לטובת התובעים בסך 3,000 ש"ח. סכום זה ישולם בתוך 30 יום, שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק החל מיום מתן פסק הדין ועד למועד התשלום בפועל.

ניתן היום, 7.1.2021, כ"ג טבת תשפ"א, בהיעדר הצדדים.

---

ציפי קוינט-שילוני

מפקחת על רישום המקרקעין