



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/141/2021

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

לפני כבוד מפקח על רישום מקרקעין
אורי שלומאי

1	תובעים	אברמוביץ אסתר, באמצעות ב"כ: עו"ד הרצוג פוקס נאמן ושות' ויצמן 4, תל-אביב-יפו
נגד		
1	נתבעים	בירז' סרגיי, רמז 16/9, בת ים
2		חביב ארז, רמז 16/14, בת ים
3		שמעון בן נעים הלפר 11 דירה 4 בת ים
4		מאיר בן נעים, שד המייסדים 26, קריית ביאליק
5		שושנה זריהן, לוינתן 25, אשקלון
6		גאולה בקשי, הרב משה בן טוב 10/5, ירושלים



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/141/2021

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

- 7 אורית מלכה
מרח' קצרין 49 ראשון לצין
- 8 נתן לי לאה אדרי,
המעין 18, אשקלון

פסק דין

1. בפניי תביעה לפי סעיף 5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: **חוק החיזוק**), לאשר את ביצוע עבודות חיזוק ושיפוץ הבית המשותף ברחוב רמז 16, בת ים הידוע גם כגוש 7134 חלקה 106 (להלן: **הבית המשותף**).
2. התובעים (לפי כתב התביעה שהוגש ביום 6.5.2021) הם בעלי זכויות ב-13 תתי חלקות בבית המשותף, המהווים כ-81% מכלל היחידות בבניין. התובעים חתמו עם ניו ארה בת ים פרויקט בשדרה בע"מ (להלן: **היזם**) על הסכם בהתאם לתוכנית חיזוק הבית המשותף – תמ"א 38 (להלן: **ההסכם** ו-**הפרוייקט**); יצוין, כי בינתיים נתבעים 3 ו-7 בכתב התביעה המקורי חתמו על הסכם התמ"א ונמחקו מהתביעה.
3. נתבע 1 הוא בעל זכויות בתת חלקה 11 בבית המשותף ונתבע 2 הוא בעל זכויות בתת חלקה 16 בבית המשותף. שניהם מחזיקים ב-6.25% מהחלקים בבית המשותף. לגביהם, נטען בכתב התביעה כי כל הניסיונות ליצור עמם קשר כשלו. יתר הנתבעים הם יורשי בעלי דירות בבית המשותף, שחתמו בינתיים על הסכם התמ"א.

טענות התובעים

4. לטענת התובעים, הבית המשותף מושא התביעה הוא נכס ישן שהוקם בשנות ה-70 של המאה הקודמת, אשר נמצא במצב רעוע וירוד. בנוסף, נטען כי הבניין מהווה סכנה ממשית לציבור הרחב שכן הוא עלול להתמוטט ברעידות אדמה קלות. כמו כן, הדירות בבית המשותף אינן כוללות חדרי ביטחון וממ"דים ואינן תואמות את דרישות הג"א ופיקוד העורף.
5. משכך, התקשרו התובעים עם יזם לצורך חיזוק המבנה, הוספת מרחב מוגן דירתי לכלל הדירות, שיפור חזיתות הבניין, הקמת מעליות ושיפוץ יסודי של לובי הכניסה של הבניין. כמו כן, במסגרת ההליך התכנוני הוגשה בקשה להיתר הכולל תוספת של 3 קומות חדשות למבנה הקיים וקומת גג חלקית, הרחבת היחידות הקיימות ותוספת שטחי שירות משותפים. ביום 15.6.2020 הוועדה אישרה את מתן ההיתר בתנאים (נספח 8 לכתב תביעה).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/141/2021

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

6. על פי התובעים, הפרויקט עתיד להיטיב עם כלל בעלי היחידות בבית המשותף ויש בו כדי לשפר באופן ניכר את איכות חייהם, את שווי נכסים ואת בטיחותם האישית. לטענתם, ההסכם בין היזם לבעלי הדירות ובאי כוחם משמר את השוויון בין בעלי הזכויות בבניין.
7. חרף האמור, הנתבעים נמנעים מלחתום על הסכם התמ"א, כמפורט להלן:
בעניינו של הנתבע 1, מר סרגיי בירז' (להלן: **סרגיי** או **הנתבע 1**), נטען כי הוא אינו מתגורר בדירה שבבעלותו אלא אחיו, אלכסנדר בירז' (להלן: **אלכסנדר**). לטענת התובעים, אלכסנדר טוען כי אין לו קשר לאחיו וכל הניסיונות של היזם לאתר ולהשיג את סרגיי עלו בתוהו. ואולם, בין חודש נובמבר לינואר 2021 התנהלה חלופת תכתובות בין אלכסנדר ובין בא-כוח היזם, ואולם אלכסנדר לא המציא ייפוי כוח מאחיו ומסרב למסור את פרטי ההתקשרות של הנתבע.
- בעניינו של נתבע 2 נטען כי הוא אינו מוכן לשתף כל פעולה עם היזם לצורך חתימה על הסכם וכל ניסיונות לקיים הידברות עמו כשלו.
8. משכך, התובעים עותרים לאישור העבודות חרף התנגדות התובעים, בהתאם לסמכותי לפי חוק החיזוק.

טענות נתבע 1

9. כתב ההגנה בעניינו של הנתבע 1 הוגש ביום 1.7.2021 וחתום על ידו (חרף העובדה שהתובעים לא הצליחו לאתרו ולמסור לו את כתב התביעה). בראשית הדברים צוין כי מאחר שהוא מתגורר בחוץ לארץ, אחיו אלכסנדר מסייע לו בהכנת כתב ההגנה. לגופו של עניין נטען, כי הבסיס להתנגדות להסכם לביצוע הפרויקט הוא שבזמן ביצוע הפרויקט השימוש בדירה יהיה מוגבל, ויפריע לו בזמן שהותו בארץ. בהקשר זה אף נטען כי אשתו לא תוכל לשהות בדירה שכן היא סובלת ממחלה נשימה כרונית (אסטמה). עוד נטען כי המבנה נמצא במצב סביר ואין דחיפות לביצוע עבודות החיזוק, כי הבניין לא נכלל ברשימה של מבנים מסוכנים, וכי הבניין שמור במצב מצוין. כמו כן נטען כי הפרוייקט עשוי רק להרע את מצבו של הבניין בעקבות הוספת הקומות בבניין. לכן, כך נטען, הפתרון הנכון והצודק הוא באמצעות פרויקט של "פינוי בינוי". כמו כן נטען גם בנוגע לחברה היזמית שלטענת הנתבע אינה מסוגלת לבצע את הפרוייקט וכן נטען לניגוד אינטרסים של החברה היזמית בשל קשריו של ב"כ התובעים שייצג אותם במו"מ עם החברה היזמית. בנוסף נטען כי הנתבע לא קיבל במועד את ההודעה מהיזם על ביצוע הפרוייקט כפי שנדרש מרשויות התכנון, ומשכך איחר את המועד להגשת התנגדות [במאמר מוסגר יצוין כי לתיק צורף פרוטוקול ועדת הערר ממנו עולה כי אלכסנדר הגיש ערר לוועדת הערר שלא במועד, אך השתתף בדיון בערר].
10. ביום 6.7.2021 הוגשה השלמה לכתב ההגנה, עליה חתום אלכסנדר, ובמסגרת כתב הטענות חזר על עיקרי הטענות שנטענו בכתב ההגנה מיום 1.7.2021. בנוסף נטען, ככל שניתן להבין



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/141/2021

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

מהכתוב, בנוגע להעדר הפרדה מספקת בין הבניין מושא כתב התביעה (ברחוב רמז 16) ובין הבניין הסמוך לו במספר 14 וכן נטענו טענות הנוגעות לטיב ההסכם, שלפי אלכסנדר, יש בו פרצות שעלולות להזיק לבעלי הדירות בבית המשותף.

טענות ההגנה מטעם נתבע 2

11. הנתבע 2 טען בכתב הגנתו, כי הוא קנה את הדירה ממיטב כספו והוא אינו רוצה ולא מעוניין בהרחבות או תוספת מרפסת מכל סוג שהוא, ולכן לטענתו לא צודק לכפות עליו את הפרויקט. עוד טען כי הוא סבל מבעיות בריאותיות שבגללם הפרויקט לא יוכל להתבצע. כמו כן, לנתבע טענות כלליות שחזר עליהם גם במסגרת הדיון בתיק, לפיהן האנשים העומדים מאחורי הפרויקט הם "אנשים חזקים ביותר" שפוגעים בו ובמשפחתו במשך שנים רבות.

ההליכים הדיוניים

12. ביום 4.10.2021 התקיים דיון במעמד הצדדים שבו התייצבו לדיון עו"ד ב"כ התובעים ונתבע מס' 2. נתבע 1 או מי מטעמו לא התייצב לדיון.
13. מטעם התובעים נטען, בין היתר, כי, כתב ההגנה הוגש על-ידי אלכסנדר, אחיו של הנתבע ללא ייפוי כוח מתאים. בנוגע לנתבע 2 נטען כי כל ניסיונות ההידברות עימו לא צלחו. נוכח האמור, נתתי שהות לנתבע 1 לנמק תוך 7 ימים מדוע לא התייצב לדיון, ולצרף ייפוי כוח מתאים לאחיו. בנוגע לנתבע 2 קבעתי, כי תוך 7 ימים ייפגשו עימו נציגי היזם על מנת להסביר לו אודות הפרויקט ויגישו הודעה מעדכנת.
14. ביום 10.10.2020 הוגשה תגובתו של נתבע 1 בעניין היעדרותו מן הדיון, במסגרתה מסר שהוא מתגורר בחו"ל ולא יכול היה להגיע לארץ עקב הנחיות הקורונה. עוד נטען כי הוא הגיש בעצמו את כתב ההגנה והוא גם חתום עליו. בהחלטתי מאותו היום קבעתי כי אין היתר לבעל דין להיעדר מדיון בעייננו ללא החלטה מפורשת, שלא ניתנה במקרה דנן, וביקשתי השלמת תגובה מטעם הנתבע שלא הונחה על שולחני עד לרגע זה.
15. ביום 24.10.2021 הגישו התובעים הודעת עדכון ממנה עולה כי גם התובעים לא קיבלו לידיהם את תשובת הנתבע 1 בהמשך להחלטתי מיום 10.10.2021. בנוגע לנתבע 2 נטען כי חרף החלטתי, הוא אינו משתף פעולה עם נציגת היזם ולא עונה לשיחותיה ולהודעותיה. כמו כן התבקשה למחוק את התביעה נגד נתבעים 3, 5 ו-6 וליתן פסק דין בהעדר הגנה נגד נתבעת 4. ביום 27.10.2021 הוגשה הודעה מעדכנת לפיה נתבעת 4 חתמה גם כן על הסכם התמ"א ומשכך התבקש למחוק גם אותה מכתב התביעה.

דיון והכרעה

16. אקדים מסקנה לדיון ואומר כי דין התביעה נגד נתבעים 1 ו-2 להתקבל.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/141/2021

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

17. עילת התביעה נגד הנתבעים מעוגנת בסעיף 5 לחוק החיזוק הקובע 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 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."

יובהר, כי המנגנון הקבוע בחוק החיזוק לצורך הוצאתו לפועל של פרויקט תמ"א 38 הוא ייחודי במובן זה שהוא מצריך רוב מופחת מזה המצוי בחוק המקרקעין לצורך הסכמה לביצוע עבודות בבית המשותף. מנגנון ייחודי זה בא על רקע החשיבות שראה המחוקק בהוצאה לפועל של פרויקטים לפי תמ"א 38, לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, והצורך ליצור איזון בין מעמדו של הרכוש המשותף וזכויותיהם של בעלי הדירות בבית המשותף לבין הצורך הציבורי החשוב שבחיזוק בתים משותפים (ראו: ע"א 3700/15 רוט נ' עגנון (2017.6.27); ע"א 1002/14 שומרני נ' קופמן (2014.9.7)).

על רקע האמור קובע חוק החיזוק גם את דרכי התמודדות עם בעלי דירות המסרבים לחתום על הסכם התמ"א ולהוציאו אל הפועל. זאת, באמצעות הגשת תביעה למפקח על רישום מקרקעין בהתקיים שני תנאים - רוב דרוש ומתן היתר בנייה (בתנאים) לתוכנית. כאשר מתקיימים תנאי הסף להגשת תביעה כאמור, על הנתבעים לשכנע מדוע הם מתנגדים לפרוייקט ולהוכיח שהוא פוגע בעקרון השוויון בין בעלי הדירות בבית המשותף.

18. לעניינו, אין מחלוקת כי התובעים עמדו בתנאים להגשת התביעה, לאור הסכמת רוב בעלי הדירות לפרוייקט המהווה למעלה מ-81% מכלל בעלי הדירות, וכן נוכח קבלת היתר בנייה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/141/2021

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

בתנאים מיום 15.6.2020. משכך, נותר לדון בעניינם של הנתבעים 1-2 לאור השתלשלות העניינים שתוארה לעיל.

נתבע 1

19. תקנה 75 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 קובעת כך:

לא התייצב בעל דין ולא ניתן טעם סביר לאי ההתייצבות, יחולו הוראות אלה:

- (1) לא התייצב התובע, ימחק בית המשפט את כתב התביעה או ידחה את התביעה אם מצא טעמים מיוחדים לדחייה;
- (2) לא התייצב הנתבע והתובע התייצב, רשאי התובע להוכיח את תביעתו, ויהיה זכאי לסעד שביקש לפי הראיות שהתקבלו.

כמו כן קובעת תקנה 61(ד) כי דין אי-התייצבות בישיבת קדם-המשפט כדין אי-התייצבות בדיון.

על השילוב בין התקנות האמורות, עמד לא מכבר בית משפט השלום בתל אביב (תא"ת) 52728-09-19 שלמה פסגה בע"מ נ' בזמור דלתא בע"מ (22.5.2021); כבי השופט גיא היימן), בקובעו את הדברים הבאים, הנכוחים לעניינו:

"תקנה 75(2) לתקנות התשע"ט קובעת כי אם לא התייצב הנתבע והתובע התייצב, רשאי התובע להוכיח את תביעתו, ויהיה זכאי לסעד שביקש לפי הראיות שהתקבלו". תקנה 61(ד), מצדה, מורה כי 'דין אי-התייצבות בישיבת קדם-המשפט כדין אי-התייצבות בדיון'. מכאן נהיר כי גם באי-התייצבות לדיון בקדם-משפט – מועד שבו, לפי המודל שעליו ייסדו את עצמם התקנות החדשות הללו, טרם מונחות ראיות לפניו של בית-המשפט וממילא טרם נשמעו חקירות וסיכומים – מוסמך בית-המשפט להפעיל את הוראתה של תקנה 75. זאת, אך מובן, לפי החומר שהונח לפניו עד אותו שלב של ההליך. אילו נדרש בית-המשפט לשמוע ראיות קודם, שיוכל להפעיל את סמכותו לפי תקנה 75 לא היה, כך נהיר, מתקין-התקנות מורה כפי שהורה בתקנה 61(ד) האמורה.

תקנה 75(2) טרם זכתה, ככל שבדיקתי מגעת, להתייחסות בפסיקתן של הערכאות. אין בכך פלא, שהרי התקנות הן חדשות והרוח שהן מבקשות להשיב בסדר-הדין האזרחי אף היא רוחה חדשה. ברם היות, שנהיר כי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/141/2021

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

מילותיה של הוראה זו לא הושחתו לריק וכי אותה תקנה לא ביקשה לעשות את עצמה לאות מתה עוד בטרם צעדה היא את צעדיה הראשונים, מתחייב פירוש, המאפשר לקיימה לפי תכליתה, בד בבד עם תכליתו היסודית של ההליך האזרחי – שמירת-זכויותיהם ועניינם של הצדדים, שניהם. להשקפתי נועדה 61(ד), בשילוב עם הוראתה של תקנה 75 האמורה, לשלול מנתבעים תמריץ לתקוע, בין במתכוון ובין כעניין של תוצאה בלבד, מקלות בגלגליו של ההליך באמצעות אי-התייצבות לשיבה של קדם-משפט אשר נקבעה בו. תכלית זו מתמקדת בחובת-ניהולו של הזמן השיפוטי ביעילות ובהגינות, כהוראתן היסודית של תקנות 3-5 לתקנות התשע"ט. היא רואה, עוד, לנגדה את ענינו של תובע בקידומו של ההליך בו הוא פתח. מן העבר האחר, אין הדין מבקש להתעלם מזכותו של נתבע ליומו בבית-המשפט – זכות יסודית לא פחות מאלו. מכאן דרישתה של תקנה 75 לקיומו של בסיס ראיתי לתובענה.

לשיטתי, הבסיס הראיתי נדרש להיבחן לפי השלב, שאליו הגיע ההליך קודם לאי-ההתייצבות לדיון... גזירה דומה יש, להשקפתי, לגזור בכל הנוגע ליישומה של תקנה 61(ד). אפילו אם ראיות, במובנה של תקנה 64 לתקנות, לא הובאו וממילא לא נשמעו חקירות ולא סוכמו הטיעונים, מוסמך בית-המשפט לבחון את החומר שהתקבל עד אז והכוונה היא, בייחוד, למפורט בכתבי-הטענות ובצירופותיהם... נהיר בעיני כי אם, לפי שיקול-דעתו של בית-המשפט ובכוחו לנמק את יסודותיו, די בחומר שהונח לפניו בשלב של קדם-המשפט לבסס את התביעה – אפילו לפי אמת-המידה של דיון המצוי בשלב של קדם-משפט וטרם הוגשו בו הראיות ככאלו – מוסמך הוא להפעיל את סמכותו שלפי תקנה 75 לתקנות התשע"ט. אחרת, כאמור, אין כל משמעות לתקנה 61 והיא נעשית לאבן שאין לה הופכין".

20. במקרה דנן, הוגש כתב הגנה בתיק על ידי הנתבע או מי מטעמו (ולא נעלם מעיני שלא צורף ייפוי כוח תקין לתיק). ואולם, הנתבע או מי מטעמו לא התייצב לקדם משפט שנערך ביום 10.4.2021. הנתבע אמנם טען שהוא שוהה בחו"ל, אך למרות שנתתי לו שהות לנמק את אי התייצבותו למרות שלא ניתן לו פטור, הוא בחר שלא להגיב להחלטתי האמורה.
21. בנוסף, כתב ההגנה אינו מגלה עילה המצדיקה על פניה דחיית התביעה. טענות ההגנה אינן מצביעות על פגיעה בשוויון ביחס לבעלי דירות אחרים בבית המשותף; הן מעלות טענות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/141/2021

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

שוונות מצויות במישור התכנוני שמועד הערר בעניינו חלף לו מכבר; ואף טענות הנוגעות להתנהלות היזם או באי כוחו אינן נתמכות אף על בדל ראייה. מנגד, הפרוייקט לחיזוק המבנה, בהסכמת רוב ניכר מבעלי הדירות בבית המשותף, מצוי בעיכוב משמעותי וכל יום שעובר פוגע ברווחתם של התובעים ומקשה על היזם. בכך, גורם הנתבע להימשכות ההליכים שלא בצדק.

22. כמו כן, הנתבע לא נתן הזדמנות לתובעים, ליזם או מי מטעמם להידבר ולשטוח בפניהם את טענותיו ולקבל תשובות שיניחו את דעתו, כפי שנהוג במקרים מעין אלה. בהינתן האמור אני סבור שהנטל עובר לכתפיו של הנתבע להוכיח טענותיו, ובהעדר התייצבות לא ניתן היה לברר טענות אלה.

23. לאור האמור לעיל, ומאחר שהתובעים עמדו בנטל להוכיח את תביעתם, דין התביעה בעניינו של נתבע 1 להתקבל.

נתבע 2

24. כתב ההגנה של נתבע 2, האוחז שלושה עמודים מושתת על שלוש טענות עיקריות – שהנתבע אינו מעוניין בתוספות בנייה בדירתו; בעיות בריאותיות; טענות כלליות הנוגעות לאנשים העומדים מאחורי הפרוייקט ומעוניינים לפגוע בנתבע ובמשפחתו.

25. במסגרת הדיון בתיק הנתבע חזר על טענותיו בנוגע לאנשים שעומדים מאחורי הפרוייקט וסירב להרחיב בנושא. כמו כן, סירב להרחיב בנוגע לפגיעתו הנטענת במצבו הבריאותי לאור עבודות החיזוק (גם בכתב ההגנה לא פירוט בעניין זה). עם זאת, מאחר שסברתי כי נכון היה שנציגי היזם ישמעו את הנתבע, קבעתי בהחלטתי מיום 4.10.2021 שנציגי היזם ייפגשו עם הנתבע על מנת להסביר לו אודות הפרוייקט ומטרתו. חרף זאת, הנתבע לא ענה לפניית נציגת היזם ופגישה כאמור לא התקיימה.

26. אשר על כן, ומאחר שלא עלה בידי הנתבע להצביע על פגיעה קונקרטיית בו כתוצאה מפרוייקט החיזוק ומאחר שהנתבע לא הצביע על פגמים מהותיים בפרוייקט המצדיקים את התנגדותו, אני סבור שגם בעניינו עלה בידי התובעים להוכיח את תביעתם ודינה של התביעה להתקבל.

נתבעים 3-6

27. כאמור, נתבע 3 נמחק מכתב התביעה. לאור הודעת התובעים אני מורה בזאת על מחיקת הנתבעים 3-6 מכתב התביעה ללא צו להוצאות.

צו אופרטיבי לעניין נתבעים 1-2

28. לאור שנקבע לעיל, ניתן בזאת צו עשה המאשר לתובעים לבצע עבודות ברכוש המשותף שמטרתו חיזוק הבניין הקיים בהתאם לתוכניות החיזוק כהגדרתה בחוק חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה – תמ"א 38, בהתאם להסכם שנחתם בין התובעים לבין היזם.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/141/2021

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

29. בהתאם לסמכותי לפי סעיף 5(ב) לחוק החיזוק אני מסמיך בזאת את אלון אבקסיס ו/או אריאל שמחייב ו/או כל עו"ד אחר ממשרד עו"ד הרצוג פוקס נאמן ושות' לחתום בשם הנתבעים 1-2 (סרגיי בירז'י וארז חביב) על כל המסמכים הדרושים לצורך ביצוע עבודות החיזוק והקשור בהן, לרבות, על ההסכם עם היזם (ניו ארה בת ים פרויקט בשדרה בע"מ ח.פ. 515714350), על הסכמים עם רוכשי הדירות החדשות, על הבקשות והמסמכים הנדרשים לשם תיקון צו רישום הבית המשותף לצורך מימוש תכנית החיזוק, על הבקשות והמסמכים הנדרשים לשם רישום הערות אזהרה לטובת היזם ולטובת רוכשי הדירות החדשות, לרשום משכנתאות ו/או שיעבוד לטובת בנק או מוסד פיננסי ברכוש המשותף (לרבות ביחידה רישומית חדשה שתוצא ממנו לצורך הנ"ל), על הבקשות והמסמכים הנדרשים לשם תיקון צו רישום הבית המשותף לצורך רישום הדירות החדשות לאחר השלמת עבודות החיזוק ובניית הדירות החדשות, על הבקשות ושטרי המכר להעברת הבעלות על שם הרוכשים ועל הטפסים והמסמכים הדרושים ע"י שלטונות האוצר/מס שבח.

30. המינוי ייכנס לתוקף תוך 7 ימים מיום המצאת פסק הדין.

ניתן היום ה' כסלו, תשפ"ב (9 נובמבר, 2021) בהעדר הצדדים. עותק יומצא.


אורי שלומאי
מפקח על רישום מקרקעין
חולון