



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת – שלוחת עכו

מס' תיק: 8/633/2019

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

בפני כבוד המפקח על רישום המקרקעין
יובל וסרקרוג

1. אלון נירה, ת"ז XXXXXX
 2. דרור מרב, ת"ז XXXXXX
 3. ברוסילובסקי איתן, ת"ז XXXXXX
 4. ברוסילובסקי שרה חיה, ת"ז XXXXXX
 5. לייני אברהם, ת"ז XXXXXX
 6. לייני אורלי, ת"ז XXXXXX
 7. ניסנהולץ צבי, ת"ז XXXXXX
 8. ניסנהולץ רבקה, ת"ז XXXXXX
 9. נאור דוד, ת"ז XXXXXX
 10. נאור קרלה כרמלה, ת"ז XXXXXX
 11. בר-און בתיה, ת"ז XXXXXX
 12. מקליי ולרי, ת"ז XXXXXX
 13. מקליי לירון, ת"ז XXXXXX
- באמצעות ב"כ עו"ד סלומון הילה
רח' רד"ק 11, חיפה 3501430

התובעים:

נגד

1. שושרד אופק, ת"ז XXXXXX
 2. וייסמן נועם חנן, ת"ז XXXXXX
 3. מאיר רוני, ת"ז XXXXXX
 4. מאיר ריבי, ת"ז XXXXXX
 5. גרבי שגיא, ת"ז XXXXXX
 8. כהן אלה, ת"ז XXXXXX
 9. כהן יקיר, ת"ז XXXXXX
 10. איצקוביץ יאיר, ת"ז XXXXXX
 11. איצקוביץ בר, ת"ז XXXXXX
 12. אוננו אתי, ת"ז XXXXXX
 13. ריזנר אילנה, ת"ז XXXXXX
- באמצעות ב"כ עו"ד יניב בולגנים
שד' משה גושן 17, קריית מוצקין

הנתבעים:

פסק דין

האם יש להחיל על המבנים שבבית המשותף את הוראות סעיף 11 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק"), ובהתאם האם יש לאשר את ביצוע עבודות החיזוק באחד המבנים שבבית בהתאם להוראות תמ"א 38.

1. התובעים, בעלי דירות במבנה אחד, מתוך שניים, מבקשים כי ינתן סעד המצהיר על תחולתו של סעיף 11 לחוק החיזוק על הבית המשותף מושא הליך זה, כדי שניתן יהיה לבצע עבודות חיזוק במבנה של התובעים בלבד.

2. עסקינן בבית משותף שנמצא ברחוב אשל 11 ו-11א' בקריית ביאליק, וידוע כגוש 11557 חלקה 59. הבית רשום כבית משותף בפנקסי המקרקעין, ומכיל שני מבנים. מבנה מס' 1 של התובעים



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 נצרת – שלוחת עכו

מס' תיק: 8/633/2019

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

שנמצא ברחוב **אשל 11**, ומבנה מספר 2 של הנתבעים ברח' **אשל 11א'**. יובהר כי בכל מבנה 8 דירות, כאשר לכל דירה 1/16 חלקים ברכוש המשותף, כתוצאה מכך לכל מבנה מחצית מהחלקים ברכוש המשותף.

3. רוב בעלי הדירות במבנה של התובעים התקשרו עם יזם, חברת "חסקי אלון חיזוק ושיקום מבנים בע"מ" (להלן: "**היזם**" או "**היזם חסקי**") לצורך עבודות שיפוץ וחיזוק של הבית לפי תמ"א 38, במסגרתו ייבנו 7 דירות חדשות על הגג, ודירה נוספת בקומת הקרקע (ההסכם צורף כנספח 3 לכתב התביעה).

4. היזם הגיש בקשה להיתר לחיזוק המבנה בהתאם לתמ"א 38. הוועדה המקומית בתחילה דחתה את הבקשה, מאחר שטענה כי ביצוע עבודות חיזוק בהתאם לתמ"א 38 תגרום להקמת מבנה חריג בסביבתו. ועדת הערר בהחלטה 23.05.18 קיבלה את הערר ואישרה את הבקשה של היזם.

בעקבות החלטה זו של וועדת הערר, ניתנה החלטה של הוועדה המקומית מיום 10.06.18, המאשרת את חיזוק המבנה. (החלטת וועדת הערר צורפה להודעת התובעים מיום 20.12.20 בעקבות החלטתי, אלא שלאחר מכן התנגדו הנתבעים לצירוף החלטה, ועל כן הוריתי בהחלטה מיום 23.12.20 להוציאה מהתיק, מה גם שאין בהחלטה כדי לשנות מהתוצאה אליה הגעתי).

5. בעלי הזכויות במבנה מס' 2 טענו כי עבודות החיזוק יפגעו בזכויותיהם, בין היתר מאחר שבמסגרת הבקשה להיתר, התובעים מבקשים למעשה להפקיע שטחים משותפים, וכי אין ברשות התובעים את הרוב הדרוש לביצוע העבודות. עוד טענו כי לא ניתנו ערבויות מספקות של היזם, ובשל כך הדבר אף עשוי לפגוע בנתבעים כתוצאה מנזק שייגרם לדירות.

6. עוד נטען כי התובעים פעלו בצורה חד צדדית מבלי לשתף את הנתבעים לאורך התקדמות ההליך.

דיון והכרעה

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, מכלול חומר הראיות, לרבות מסמכי הבית המשותף, מצאתי לקבל את התביעה, וזאת מהטעמים הבאים:

כללי

7. התובעים מבקשים כאמור, לאשר את ביצוע עבודות החיזוק רק במבנה אחד מתוך שני מבנים, הרשומים כבית משותף אחד. לשם כך עליהם להוכיח כי התקיימו תנאי סעיף 11 לחוק החיזוק הקובע כך:

"מבנה או אגף בבית מורכב כמשמעותו בסעיף 59 לחוק המקרקעין, יראו אותו לעניין חוק זה כבית משותף, ובלבד שהתקיימו שניים אלה:

(1) אין בביצוע העבודה במבנה או באגף כדי לפגוע בזכויותיו של בעל דירה במבנה או באגף אחר בבית המורכב;

(2) ניתן לבצע חיזוק מפני רעידות אדמה של המבנה או האגף, בלי לבצע חיזוק כאמור של מבנה או אגף אחר בבית המורכב."

סעיף 11 לחוק מחייב אם כן, התקיימותם של 3 תנאים מצטברים לצורך תחולתו:

א. המבנה שבו מבקשים לבצע את עבודות החיזוק מהווה מבנה או אגף בבית מורכב כמשמעותו בסעיף 59 לחוק המקרקעין.

ב. אין בביצוע העבודה במבנה או באגף כדי לפגוע בזכויותיו של בעל דירה במבנה או באגף



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת – שלוחת עכו

מס' תיק: 8/633/2019

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

אחר בבית המורכב.

ג. ניתן לבצע חיזוק מפני רעידות אדמה של המבנה או האגף, בלי לבצע חיזוק כאמור של מבנה או אגף אחר בבית המורכב.

יודגש, דיון בנוגע לתחולתו של סעיף 11 לחוק החיזוק אינו כולל רק מתן צו הצהרתי בדבר תחולת הוראות החוק, או לעניין הרוב הנדרש לביצוע הפרויקט. דיון בהקשר זה כולל במקרים רבים גם מתן הוראות אופרטיביות מתאימות לביצוע ולמימוש הפרויקט (ר' למשל עש"א 13296-06-15 סורוקה נ' רון ואח' (פורסם בנבו) להלן: "פרשת סורוקה" וכן פסק דינו של המפקח הבכיר א' סילברמן בתיק 473/14 (ת"א) אילני רחל ואח' נ' אלוני חיותה ואח' (פורסם בנבו).

תנאי ראשון – מדובר במבנה או אגף בבית מורכב כמשמעותו בסעיף 59 לחוק המקרקעין

תנאי זה מתקיים ולא הייתה מחלוקת ממשית בדבר תחולתו:

8. מדובר בבית המכיל שני מבנים נפרדים המרוחקים זה מזה המצויים על חלקה גדולה בשטח של כ-2 דונם כאשר קיים מרחק רב בין המבנים, מרחק של כ-21 מטר בהתאם למפת המודד שהוגשה מטעם התובעים, וצורפה להודעתם ביום 03.08.20. נראה שאפילו המבנים שנמצאים בחלקות סמוכות, קרובים יותר למבנה של התובעים ביחס למבנה של הנתבעים.

יתר על כן, הנתבעים הם אלה שאף ביקשו כי במסגרת עבודות החיזוק תיבנה חומה המפרידה בין שני המבנים.

בנוסף, קיימת כניסה וגישה נפרדת לכל מבנה, ללא כל צורך לעבור בחצר הסמוכה של המבנה האחר. בהקשר זה יצוין כי הבית המשותף מצוי בין שני רחובות, ששניהם מכונים בשם רחוב אשל, כפי שניתן לראות בתרשים הסביבה המוצג בגרמושקה שצורפה לכתב התביעה. כניסה למבנה התובעים היא מרח' אשל "הצפוני", והכניסה למבנה האחר היא מרח' אשל "הדרומי".

תנאי שני – אין בביצוע העבודה במבנה או באגף כדי לפגוע בזכויותיו של בעל דירה במבנה או באגף אחר בבית המורכב

כפי שיפורט להלן לא הוכחה פגיעה ממשית בזכויות הנתבעים, ואף לא פגיעה פחותה מזו.

9. תחילה יש להבהיר, כי את המונח פגיעה "בזכויותיו של בעל דירה אחר" לצורך סעיף 11(1) לחוק החיזוק, יש לפרש בהרחבה ואין להסתפק בבחינת השאלה, האם תגרם לנתבעים פגיעה בזכויות מכוח תמ"א 38 בלבד (ר' פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה בעש"א 40411-12-14 (חי) דימיניק נ' ניסים כהן (פורסם בנבו).

באותו מקרה קבע בית המשפט המחוזי, כי מאחר שהבניה הנוספת תגרום לחסימה מלאה של האור, האוויר והנוף אין לאשר את ביצוע עבודות החיזוק רק באחד המבנים.

אלא שגם לפי אותה פרשנות מרחיבה לסעיף 11 לחוק החיזוק, לא הוכחה פגיעה ממשית בזכויות הנתבעים.

מן הכלל אל הפרט

א. תוואי הביוב



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת – שלוחת עכו

מס' תיק: 8/633/2019

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

10. הנתבעים הלינו על שינוי תוואי הביוב המוצע בתכנית, ועל כך שבעקבות ביצוע העבודות תיפגע הגישה לצנרת הביוב והמים החדשה. בעניין זה גם הפנו הנתבעים להודעה מייל מתאריך המיום 10.08.20, לפיה טרם אושרה תכנית סניטרית שתציג את מערכות המים והביוב גם של המבנה האחורי (הכוונה למבנה של הנתבעים, ר' הודעת המייל צורפה להודעת הנתבעים שנשלחה למזכירות הלשכה במייל ביום 17.12.20). הנתבעים הוסיפו וטענו כי מתוכננות חניות על תוואי הביוב, דבר שיפגע בגישה החופשית לאותו תוואי.

יש לדחות טענות אלה:

11. התובעים צירפו תכנית ביוב אשר צורפה להודעתם מיום 03.08.20, לפיה ניתן לראות כי גם כיום קיימת שוחת ביוב אחת במקום שבו נמצאת חניה, והדבר אינו מגביל את הגישה לצורך טיפול ותחזוקת השוחה או תוואי הביוב.

12. בנוסף, גם כיום תוואי הביוב עובר בסמוך למבנה של התובעים (כפי שניתן לראות באותו תשריט, קו הביוב הקיים המיועד לפירוק כדי שניתן יהיה לבצע את הפרויקט סומן ב X על גבי תשריט הביוב של המהנדסת רבקה כהן).

13. כמו כן, התובעים הסבירו כי התקנת חניה על תוואי ביוב לא תפגע בגישה אליו, שכן, ממילא ייבנה מכסה ביוב כמקובל, שיאפשר גישה אליה ולתוואי הביוב. בנוסף, מתכנית הביוב שהציגו התובעים עולה כי רק שוחה אחת תהיה מתחת לחניה.

14. יתרה מכך, התובעים אף התחייבו כי תירשם הוראה בתקנון המוסכם של הבית, לפיה ידוע לבעלי החניות ולבעלי הזכויות שהם מחויבים לאפשר גישה חופשית לטיפול ולתחזוקה של תוואי הביוב וצנרת המים, זאת גם במקרים דחופים. משום כך, אין שום הצדקה כי תירשם זיקת הנאה לטובת התובעים כפי שביקשו זאת, ודי שתירשם הערה בתקנון המוסכם של הבית, כפי שמקובל במקרים מסוג זה.

15. גם המהנדסת מטעם התובעים אישרה במכתבה מיום 24.07.19 כי במסגרת העבודות:

"הקו המשותף מתוכנן להוספה והגדלת קוטר הקו המשותף הקיים גם היום בסטנדרטים המוכרים בשנת 2019. החלפת הקו והשוחות הישנות בקו חדש ושוחות חדשות, מיטיב עם דיירי הבניין האחורי" (המכתב צורף לכתב התביעה).

16. בנוסף, התובעים התחייבו גם בעתיד לאפשר לנתבעים או מי מטעמם גישה חופשית לאותן שוחות דרך רחוב אשל הסמוך למבנה התובעים. לכך יש להוסיף כי הנתבעים לא הציגו חוות דעת סניטרית התומכת בטענותיהם בדבר פגיעה לכאורית שלא הוכחה.

ב. חניות והפקעה לכאורה

17. באשר לטענת התובעים כי יש בהקצאת החניות משום הפקעה שלא כדין של חלקים מהרכוש המשותף, הרי שבהתאם לחוק החיזוק, המפקח מוסמך להורות על הוצאת חלקים מהרכוש המשותף, והצמדתם לחלק מהדירות לצורך חניות (ראה סעיף 5 לחוק החיזוק).

18. באשר לטענת התובעים כי המפקח אינו מוסמך לבצע הצמדה קניינית של הרכוש המשותף לכל מבנה, בהתאם לסעיף 59 לחוק המקרקעין, זאת לאור פסק דינו של בית משפט העליון ב"פרשת יעקבסון" (רע"א 2575/18 שרון יעקבסון נ' אסתר לוין (פורסם בנבו, 25.03.2019) הרי שפסק הדין בפרשת יעקבסון לא דן בהליכים לפי חוק החיזוק, ולא שלל את תחולתו של סעיף 11 לחוק החיזוק.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת – שלוחת עכו

מס' תיק: 8/633/2019

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

בנוסף, בפסק הדין הנוכחי, מלבד הצמדת חניות בהתאם לסמכותי לפי סעיף 5(א) לחוק החיזוק, לא הוריתי על הצמדות קנייניות למבנים בבית. בהקשר זה יש לזכור כי הנתבעים הם אלה שעמדו על כך שתיבנה חומה שתפריד בין המבנים, ובכל מקרה אין בבניית החומה משום הצמדה קניינית או הענקת זכויות למבנים השונים, גם לא בשטח החצר הסמוך לכל מבנה.

19. הנתבעים גם הפנו לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה, בעש"א 40411-12-14 (חיי) **דימיניק נ' ניסים כהן** (פורסם בנבו), אלא שבית המשפט באותה פרשה לא שלל את תחולתו של סעיף 11 לחוק החיזוק באופן גורף בבית מורכב, אלא קבע שיש לבחון אם אכן נגרמה פגיעה בזכויות של בעלי הדירות במבנה האחר, כאשר הפרשנות שניתנה למונח "פגיעה בזכויות" היא פרשנות רחבה. כאמור, בענייננו לא הוכחה פגיעה שכזו, גם על פי הפרשנות המרחיבה.

20. באשר לטענות הנתבעים כי עשוי להיגרם להם נזק כתוצאה מביצוע העבודות, הרי שממילא היזם התחייב לבטח את עצמו ואת העבודות באופן מלא, לרבות ביטוח צד ג', וכן התחייב לתקן כל נזק שייגרם למבנה של הנתבעים או לרכוש המשותף המשמש את דירותיהם בסמוך לאותו מבנה.

21. באשר לטענת הנתבעים כי קיימים בולענים בחצר, וכי כתוצאה מעבודות הבניה ייגרם נזק נוסף, הרי שטענה זו נטענה בעלמא, ללא ראיות ממשיות, ולעניין זה לא די בהצגת התמונות שהוגשו. בנוסף, חזקה על היזם ועל הוועדה המקומית כי בדקו את יציבות המבנה. בכל מקרה, אפילו חלילה ייגרם נזק שכזה, מי שייפגע מכך הם התובעים, שכן, רק במבנה שלהם יבוצעו עבודות, ולא הנתבעים, שהמבנה שלהם כאמור נמצא במרחק של כ-21 מטר מהמבנה של התובעים.

ג. הגדר המפרידה בין המבנים והחניות

22. הנתבעים טענו בנוסף כי החניות המתוכננות של התובעים בחזית האחורית של מבנה התובעים פולשות לשטח החצר שבשימושם, ולמעשה בכך ינצלו התובעים יותר מ-50% משטח החצר. בעניין זה ראה למשל סעיף 48 לכתב ההגנה.

23. אלא שגם טענה זו הופרכה על ידי התובעים. התובעים הגישו מפת מודד מיום 21.08.18 של המודד בן שפירא (מפת מודד שצורפה להודעת התובעים מיום 03.08.20), ולפיה סימן המודד את קו החלוקה בין שני המבנים, כאשר הובהר שהחומה שתבנה בין שני המבנים לבקשת הנתבעים, תיבנה על גבי אותו קו חלוקה. המודד ציין כי בהתאם לאותה חלוקה, השטח שיוותר בשימוש התובעים הוא 927 מ"ר, ואילו השטח שיוותר בשימוש הנתבעים הוא 1,075 מ"ר, משמע, דווקא השטח שיוותר לשימוש הנתבעים גדול יותר, וגדול ממחצית השטח.

בנוסף, המודד גם הדגים כי הגדר תיבנה במרחק זהה מהמבנים הבנויים כיום בפועל (10.6 מ"ר מכל מבנה).

24. הנתבעים לא הגישו כל חוות דעת נגדית או כל ראייה סותרת אחרת ביחס למדידה שהוגשה. בכל מקרה, אישור ביצוע העבודות ייעשה בהתאם לאותה מפת מדידה.

ד. ערבויות

25. הנתבעים טענו כי היזם לא סיפק ערבויות מספקות לביצוע הפרויקט, וכי ככל שהיזם יקרוס כלכלית, יוותרו הערות גם על זכויות הנתבעים. יש לדחות טענות אלה מכל וכל.

26. ראשית, כאמור עסקינן בתביעה מכוח סעיף 11 לחוק החיזוק, ועל כן, ככל שיינתן פסק דין כמבוקש, הערות לטובת היזם יירשמו על זכויות התובעים בלבד, ויתרה מכך, כפי שמקובל, התובעים ייצרו יחידה רישומית נפרדת במבנה שלהם בלבד, כאשר על אותה יחידה יירשמו



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת – שלוחת עכו

מס' תיק: 8/633/2019

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

זכויות היזם (זאת במסגרת תיקון צו הבית המשותף, מה שמכונה "תיקון צו - תמ"א 38 שלב א"). גם אם בשלב ראשון תירשם הערה על הרכוש המשותף כולו, הרי שברישומה של הערה כזו יודגש כי היא מתייחסת לבעלי הזכויות במבנה מס' 1 בלבד, ולא לבעלי הזכויות במבנה מס' 2.

27. שנית, התובעים לא סיפקו ראיות כלשהן בדבר מצב כלכלי רעוע של היזם או קשיים כלכליים כלשהם, למעט טענות כלליות, והפניה לכך שקיימת חברה יזמית אחרת שכלל אינה קשורה לבית המשותף נשוא ההליך, ומעולם לא התקשרה עם בעלי הדירות במבנה זה, אשר נקלעה להליכי חדלות פירעון, אך כאמור מדובר בבתיים משותפים אחרים (למשל בגוש 11529 חלקה 89) ובחברה אחרת (חברת אקסודוס פרמיום) שאין לה שום קשר ליזם הנוכחי או לבית המשותף נשוא ההליך.

מן האמור עולה, כי הנתבעים לא הוכיחו שיש בעבודות החיזוק במבנה של התובעים כדי לפגוע בזכויותיהם.

תנאי 3 - ניתן לבצע חיזוק מפני רעידות אדמה של המבנה או האגף, בלי לבצע חיזוק כאמור של מבנה או אגף אחר בבית המורכב.

28. לאור המרחק הרב שבין המבנים, והשטח שיוותר בסמוך למבנה של הנתבעים, גם הוכח שלא תהיה כל מניעה לבצע בעתיד עבודות חיזוק במבנה של הנתבעים בנפרד מעבודות החיזוק בדירות התובעים, והנתבעים לא הציגו ראיות אחרות שיש בהן כדי לסתור מסקנה זו.

טענות סף

29. הנתבעים טענו כי לתובעים אין את הרוב הדרוש מבין בעלי הדירות בשני המבנים, ואף לא במבנה של התובעים עצמם, כדי לאשר את ביצוע העבודות בהתאם לחוק החיזוק, ולכן לטענתם די בכך כדי לדחות את התביעה על הסף.

יש לדחות טענות אלה.

30. משנמצא כי יש להחיל על הבית את הוראות סעיף 11 לחוק החיזוק, הרי שהרוב הדרוש בהתאם לסעיף 5 לחוק החיזוק צריך להיבחן בהתאם לבעלי הדירות במבנה מס' 1 בלבד, הוא המבנה של התובעים. בכתב תשובה שהגישו התובעים ביום 21.01.20, הבהירו כי התובעים בעלי הדירות שבבעלותם 7/8 מהדירות במבנה מס' 1, ואלה כולם חתמו על הסכם התמ"א. לכתב התשובה אף צורפו עמוד ראשון ואחרון של אותם הסכמים. משלא הופרכו ראיות אלה, הוכיחו התובעים כי יש ברשותם את הרוב הדרוש בהתאם לסעיף 5 לחוק החיזוק ביחס למבנה של התובעים.

31. באשר לטענת הנתבעים כי לא קיימת החלטה בתוקף של הוועדה המקומית, הרי שהתובעים הציגו אישור של הוועדה המקומית המאשרת את הארכת תוקף ההחלטה עד ליום 10.6.2021 (1/ת).

התוצאה:

1. אני מקבל את התביעה, ומצהיר כי הבית המשותף ברחוב אשל 11 בקריית ביאליק והידוע כחלקה 59 בגוש 11557 הוא בית מורכב לפי סעיף 11 לחוק החיזוק, באופן שיאפשר לתובעים לבצע את עבודות החיזוק במבנה של התובעים (מבנה מס' 1) בנפרד ממבנה הנתבעים (מבנה מס' 2), וזאת בכפוף להלך:

א. החומה שתפריד בין המבנים תיבנה בקו המפריד בין המבנים, בהתאם לתשריט המודד בן שפירא מיום 21.08.18, וגם החניות שיוקצו למבנה של התובעים, לא יחרגו מאותו קו.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת – שלוחת עכו

מס' תיק: 8/633/2019

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

ב. בתקנון המוסכם המתוקן של הבית תירשם הערה לפיה על כל בעלי הזכויות במבנה התובעים (בעלי הזכויות הקיימים והחדשים) וכן בעלי החניות הנמצאות מעל תוואי הביוב או הצנרת, יאפשרו לבעלי הדירות במבנה מס' 2 או מי מטעמם, גישה חופשית לתשתיות המשותפות, לרבות צנרת מים וביוב העוברת בסמוך למבנה של התובעים (מבנה מס' 1), וזאת לצורך ביצוע תיקונים דחופים ותחזוקה שוטפת.

ג. ככל שבשלב ראשון תירשם הערה על הרכוש המשותף כולו, הרי שבמסגרת רישומה של הערה כזו בנסח הרישום יודגש כי היא מתייחסת לבעלי הזכויות במבנה מס' 1 בלבד, ולא לבעלי הזכויות במבנה מס' 2.

2. אני מאשר את ביצוע עבודות החיזוק במבנה מס' 1 בבית המשותף המורכב הנ"ל על פי הסכם התמ"א ונספחיו ועל פי החלטת הוועדה המקומית במסגרת בקשה להיתר 20171822 מיום 10.6.18 אשר הוארכה כאמור.

3. נוכח התוצאה אליה הגעתי, ומשלא נמצא טעם ממשי להתנגדות הנתבעים, אני מחייב את הנתבעים לשלם לתובעים הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך 10,000 ₪. הסכום ישולם לתובעים באמצעות ב"כ התובעים, תוך 30 ימים מהיום, שאם לא כן ישא, הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד למועד התשלום המלא בפועל.

ניתן בלשכתי היום, י"ג טבת תשפ"א, 28 דצמבר 2020, בהיעדר הצדדים.
המזכירות תשלח העתק מהחלטה זו לצדדים, כמקובל.

יובל וסרקרוג
מפקח רישום מקרקעין