



מדינת ישראל
משרד המשפטים

ת/14/269

בפני מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
תל אביב

התובעים :
1. סויסה רחל ת.ז.
2. ליפשיץ שושנה ת.ז.
3. באשי שמחה ת.ז.
4. באשי יוסף ת.ז.
5. וליכמן איתן ת.ז.
6. וליכמן עידן ת.ז.
7. לוי אייל ת.ז.
8. לוי ורד ת.ז.
כולם ע"י ב"כ עו"ד אסף אוסלקה
מדרך מנחם בגין 23 (מגדל לוינשטיין-קומה 12) תל אביב

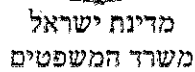
נגד

הנתבעים:
עזבון דערי מנשה ז"ל ת.ז.
דערי שמחה ת.ז.
ע"י ב"כ עו"ד שי צוקרמן
מרח' הירקון 113 תל אביב

פסק דין

הבית נשוא התביעה הינו הבית המשותף שברח' איינשטיין 25 ברמת גן, הכנוי על חלקה 277 בגוש 6181 (להלן "הבית").
בבית 6 דירות.
התובעים הינם בעלים של 5 דירות בבית.
הנתבעים הינם בעלי דירה בבית.
התובעים מבססים תביעתם על חוק המקרקעין (חיוזק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח – 2008 (להלן: "חוק החיוזק").

התובעים עותרים לאכוף על הנתבעים ולאשר את הריסת הבית הישן ובניית מבנה מגורים חדש, הכל בהתאם להסכם שנחתם על ידי התובעים וחברת ישראלית השקעות מתחם איינשטיין בע"מ ת.פ. 514887702 בתאריך 28.4.2013 (להלן: "ההסכם" ו-"היזם") ובהתאם להיתר הבנייה בתנאים שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן בתאריך 09.02.14.



בפני מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
תל אביב

בכתב הגנתה המתוקן הנתבעת טענה להגנתה את הטענות המפורטות להלן:

- אין חולק כי בידי התובעים הרוב התוקי הדרוש להריסת הבית.

פגיעה בחוק יסוד כבוד האדם וחירותו

כך קבע כב' השופט חשין כבר ברע"א 7112/93 בתיה צודלר נ. שרה יוסף פ"ד מח(5) 550 "תפיסת דיני הקניין בישראל זנחה במידה רבה את "הגנת החבות" ("Liability Rule"). הגנת החבות (או בשמה האחר - הגנת האחריות), מעקרת את זכות הוטר של המיעוט, העלולה למנוע השאת התועלת לכלל השותפים. עם זאת, מקום בו התועלת לכלל גורמת לפגיעה במיעוט, יהיה המיעוט זכאי לקבל פיצוי על הפגיעה בזכותו הקניינית. הפעלת הגנת החבות, עשויה במקרים המתאימים לשמש כלי יעיל לאיזון בין זכויות קנייניות סותרות"



מדינת ישראל
משרד המשפטים

269/14/ת

בפני מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
תל אביב

בפסק דינו כב' השופט חשין קבע כי זכויות הקניין בבית משותף אינן נכנסות למסגרות הקניין המסורתיות וזאת מאחר והמדובר ב"יצור כלאיים" אשר קיימות בו דירות כבעלות נפרדת ולצדן הרכוש המשותף כבעלות משותפת מיוחדת. לשם כך המחוקק העניק לרוב זכויות קנייניות מיוחדות כמו בהתאם להוראות סעיף 60 לחוק המקרקעין הן בבית שנהרס וכך גם בחוק החיזוק.

בע"א (חי') 899-03-09 שרה קלצוק נ. צבי אורון (פורסם בנבו) (אושר בפסק דינו של כב' השופט רובינשטיין ברע"א 4138/10 קלצוק שרה נ. צבי אורון (פורסם בנבו)). אושר אשר נפסק ע"י כב' השופט חשין בכל הנוגע לתביעות עפ"י הוראות חוק החיזוק.

בע"א (חי') 899-03-09 (המוזכר לעיל) פסק השופט כהן:
"עתה נחזור ל"פס"ד צודלר". כאשר יינתן היתר הבניה, והמיעוט עדיין יעמוד בסרובו ליתן הסכמתו, יתייצב נא הרוב בפני המפקח על רישום המקרקעין, והמפקח יבחן האם הופר השוויון, והאם הרוב נוהג בתום לב, והאם "הפיחותים" בזכויות הקניין של המיעוט בטלים בשישים לעומת ההנאה הצומחת לו מעבודות החיזוק הנעשות בבית. מעל לכל, אם ימצא המפקח מקום לכך, יהיה בוודאי מוסמך להתנות את ביצוע העבודות בפיקוח כספי. המפקח על רישום המקרקעין לא יהיה רשאי למנוע את ביצוע העבודות רק בסיס טענות המיעוט בנוגע לפגיעה בזכויות הקניין שלו. זכויות אלה תדללנה ויגרמו להם "פיחותים", אך פגיעות אלה לא יהיה בכוחם למנוע את עבודות החיזוק. סמכות ההתערבות של המפקח, לקבל את טענות המיעוט, ולא לאשר את ביצוע עבודות החיזוק, תהיה אפוא מצומצמת ביותר" (סעיף 18 לפסק הדין).

לאחרונה, כב' השופטת דפנה ברק ארז ברע"א 1002/14 שומרוני נ. קופמן ואח' (פורסם בנבו), פסקה:

"לשון החוק, הקובעת כי למפקח סמכות "לאשר את ביצוע העבודה", מעלה כי לכאורה סמכותו של המפקח אינה מוגבלת רק לאישור עצם הוראות החיזוק והיא משתרעת גם על האישור של אופן ביצוען. תכליתו של החוק, שעליהן עמדנו לעיל, מחזקת פרשנות זו. 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 עובדי אורח שעלולים להיפגע מקריסת בניין במקרה של רעידת אדמה והן על הקופה הציבורית שתשא במישרין או בעקיפין בנזקים שיגרמו כתוצאה מרעידת אדמה. כאמור, עידוד הדיירים לבצע עבודות חיזוק מכוח תמ"א 38 באה לידי ביטוי בקביעת הסדרים המפחיתים את הרוב הדרוש בחוק המקרקעין לקבלת החלטה בנוגע לביצוע עבודות ברכוש המשותף. הסדרים אלו נועדו למנוע מצב שבו "דייר סרבן" יכשיל ביצוע של עבודות מכוח תמ"א 38, שיש בהן כדי להטיב עם יתר הדיירים בבניין ועם החברה בכללותה. באופן ספציפי יותר, מטרתו של ההסדר שנקבע בסעיף 5 לחוק הנוגע להוספת דירה או דירות חדשות היא "למנוע מצב שבו, בשל התנגדות לא מוצדקת מצד בעל דירה אחת או יותר, לא יהיה ניתן לנצל את זכויות הבניה על פי תוכנית החיזוק ובכך תימנע האפשרות להשיג את המקורות הכספיים הדרושים לחיזוק הבית" (ראו: הצעת חוק החיזוק, בעמ' 704.) (דומה שאין צורך להכביר מילים אודות החשיבות



מדינת ישראל
משרד המשפטים

ת/269/14

בפני מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
תל אביב

הטמונה בהתגוננות בפני רעידות אדמה במדינת ישראל. עם זאת, לא למותר להפנות בהקשר זה לדו"ח מיוחד של מבקר המדינה בנושא זה."

כב' השופטת דפנה ברק ארו ממשיכה ופוסקת:

"חוק המקרקעין כולל מספר הסדרים המאפשרים הכנסת שינויים במבנה אף ללא קבלת הסכמת כל הדיירים, חלקם בעקבות תיקונים שהוכנסו בו. סעיף 60 לחוק המקרקעין מקנה לבעלי דירות ששלושה רבעים לפחות מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם רשות להחליט על הקמת בית משותף שנהרס (ראו: עניין צודלר).

יצוין כי סעיף זה אף מקנה למפקח סמכות לצוות על בעל דירה שמסרב לקחת חלק בהוצאות השיקום להעביר את זכויותיו בדירה לאדם אחר, ובמקרה שבו בעל הדירה לא עשה כן מוסמך המפקח לצוות על העברת הזכות למי שהציעו שאר הדיירים או למי שייקבע על ידו. סעיף 59 א(ב) לחוק המקרקעין מקנה למפקח סמכות לאשר, בתנאים מסוימים, התקנת דוד שמש בבית משותף שגגו אינו מספיק למספר דודי שמש כמספר הדירות בבית, למרות התנגדותו של דייר אחד ובתנאי שיטת הסכמה של כל בעלי הדירות האחרים. סעיף 59 ד(ב) לחוק המקרקעין מקנה לרוב של יותר ממחצית מבעלי הדירות רשות להחליף ספק גז משותף. סעיף 59 ו(א) לחוק המקרקעין מקנה לבעלי דירות שבבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף רשות להחליט על התקנת מעלית ברכוש המשותף) בהתקיים התנאים המפורטים בחוק) ולחייב את שאר הדיירים בהוצאות החזקתה והפעלתה של המעלית. סעיף 71 ב(א) לחוק המקרקעין קובע שבעל דירה יוכל להרחיב את שטח דירתו על חשבון הרכוש המשותף באישור מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם. השיקולים התומכים בהסדרים אלה יפים בהקשר שבפנינו, ואף ביתר שאת, בשים לב לכך שחזוק הבניין מפני רעידות אדמה חשוב לא רק מהיבטם של הדיירים האחרים בבניין, אלא גם מהיבטו של האינטרס הציבורי, כמו גם לכך שהימנעות מחזוק גורמת נזק פוטנציאלי לבעלי הדירות האחרים"

חוק יסוד כבוד האדם וחירותו לא מאפשר לבעל דירה בבית משותף לכפות את רצונו על יתר בעלי הדירות בבית.

חוק יסוד כבוד האדם וחירותו בא להגן על זכויותיהם הקנייניות של יתר בעלי הדירות בבית המשותף.

לאור כל האמור לעיל, אני רוחה את טענת הנתבעת לפיה הוראת סעיף 5א.א) לחוק החזוק פוגעת בתנאי סעיף 8 לחוק יסוד כבוד האדם וחירותו.

מ
מנ
5



מדינת ישראל
משרד המשפטים

ת/14/269

בפני מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
תל אביב

בחינת התנגדויות הנתבעת לתוכנית המוצעת

כב' השופטת דפנה ברק ארז ברע"א 1002/14, המוזכר לעיל קבעה מבחנים לכדיקת טענות המתנגד לתוכנית החיזוק:

"אשר על כן, בבואו (המפקח על רישום מקרקעין – מ.א.) 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 התוכנית עתידה להיטיב את מצב כלל הדיירים בבניין? האם התוכנית פוגעת באופן מהותי בזכויותיו של המיעוט? האם היא התקבלה בחוסר תום לב או בניגוד עניינים? האם הוצגה תוכנית חלופית קונקרטית והאם גלומים בזו יתרונות שאין בהסכם שהוצג לאישור? האם נשמר השוויון בין הדיירים? המדובר ברשימת שיקולים לא ממצה וכמובן שעל המפקח לשקול את התוכנית שמוגשת לאישורו בהתאם למכלול נסיבות העניין."

הגם שכב' השופטת ברק ארז דנה בחיזוק בית שאינו כרוך בהריסתו, מבחנים אלה כוחם יפה גם בכל הנוגע להוראה בחוק החיזוק הדנה בהריסת בית קיים והקמת מבנה חדש במקומו.

בסיכומים בכתב מטעמה, זנחה הנתבעת את טענתה בדבר רישום משכנתא לטובת היוזם על דירתה משכך איני נדרשת לדון בטענה זו.
בנוסף, הוכח כי תנתן לנתבעת ערבות חוק מכר בשווי דירה חדשה.

הנתבעת אינה טוענת כי הופר השוויון בין בעלי הדירות.

הוכח כי התוכנית מיטיבה ומשפרת לאין ערוך את מצב כל בעלי הדירות בבית, לרבות הנתבעת. כל אחד מבעלי הדירות יקבל דירה חדשה במבנה חדש המחזק נגד רעידות אדמה. דירה ממוגנת שמיקומה גבוה בשתי דירות מעל מיקום דירה ישנה, חניה ומעלית.

הנתבעת חוזרת וטוענת כי העניין הכלכלי לא בראש מעייניה, אך מעדותה ניתן להסיק אחרת:
"אני רוצה קומה שלישית אם גברתי תאשר את העבודות כי זה הדירה שווה הרבה יותר כסף (עמ' 7 לפרוטוקול שורות 28 עד 30)
הנתבעת ממשיכה:

"ברור שצריך תמורה כספית הולמת לכן אני רוצה קומה שלישית. אך הערך הכלכלי לא משחק לי כלום." (עמ' 8 לפרוטוקול שורה 27 ו-28)

מעלית שבת

אני רוצה קומה שלישית עם מעלית שבת. אם זו תישאר הבעיה היחידה והיום מתחייב למעלית שבת אז אין לי ברירה." (עמ' 7 לפרוטוקול שורות 28 עד 30).



מדינת ישראל
משרד המשפטים

ת/14/269

בפני מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
תל אביב

ב"כ התובעים עו"ד אוסלקה הצהיר:
" אני מצהיר שתהיה מעלית שבת בבית" (עמ' 8 לפרוטוקול שורה 2)
התחייבות זו מחייבת התובעים.
משכך לא יהיה לנתבעת ובני משפחתה קושי לעשות שימוש כמעלית בימי שבת וחגים.

סוכה

הנתבעת לא הוכיחה את טענתה כי לאחר הקמת המבנה החדש לא יותר מקום ברכוש המשותף להקמת סוכה לשימושה במשך 7 ימי חג הסוכות.
רק משום כך ניתן לדחות טענתה זו.
בנוסף לא מצאתי כי יש להקצות מקום מיוחד להקמת סוכה ברכוש המשותף.

הצעת נתבעת לחיזוק הבית

הנתבעת הציגה חוות דעת בכל הנוגע לעלות חיזוק הבית כנגד רעידות אדמה.
המומחה קלינגר בחקירתו על חוות הדעת ציין:
"זה צוין בדו"ח צריך לעשות אנליזה מדויקת ואז ניתן איך לחזק. עשינו רק בדיקה ויזואלית לצורך חוות הדעת בדיקה אחת עולה 20,000 ש"ח עד 30,000 ש"ח. כנראה שהמחיר לא יעלה מאחר שבבדיקה ויזואלית שכנראה לא יצטרכו להוסיף אלמנטים נוספים לחיזוק. לא עשיתי חישובים סטטיים. באנליזה מכניסם בסביבות 8 9 פקטורים מרכזיים זה דבר מאוד יקר ועושים את זה רק עם תוכנית חיזוקים." (עמ' 10 לפרוטוקול שורות 14 עד 19)

חוות הדעת נעשתה רק על סמך בדיקה ויזואלית של הבית ללא בדיקה של מצב כל דירה ודירה בבית. גם בהתאם להצהרת מומחה מטעם הנתבעת חוות הדעת לא כללה את כל המרכיבים הנחוצים למתן הערכה נכונה של החיזוקים הנדרשים.

בנוסף אין משמעות ליכולת הכלכלית, שלא הוכחה, של כל אחד מבעלי הדירות בבית לשאת בעלות החיזוקים.

הנתבעת גם לא הוכיחה כי מי מבעלי הדירות בבית מסכים לחלופה של חיזוק הבית.
איש מבעלי הדירות הנוספים בבית נתן הסכמתו להצעת החיזוק המוצעת ע"י הנתבעת.
החיפך הוא הנכון.
הרוב המוחלט של בעלי הדירות בבית החליט לקבל את החלופה של הריסת הבית והקמת מבנה חדש במקומו.
לאור האמור לעיל, אני דוחה טענת הגנה זו של הנתבעת.

ריש.

זרד
פטינ

אבי



מדינת ישראל
משרד המשפטים

ת/14/269

בפני מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
תל אביב

מצב רגשי

בעלה של הנתבעת נפטר לפני שלוש שנים.
הנתבעת טוענת כי בשל הקשיים להתמודד עם האובדן המר, אין לה רצון לערוך שינויים דרמטיים בחייה ובכרצונה להמשיך ולהתגורר בדירה בה התגוררה עם בעלה במשך עשרות שנים, ובה גדלו יחד את חמשת ילדיהם.
עם כל האמפטיה שיש לי לרגשותיה של הנתבעת ורצונה לשמר את הדירה כפי בעת פטירת בעלה לפני שלוש שנים, אין בכך למנוע את חיזוק הבית לטובת כל בעלי הדירות בבית.
הנתבעת תמצא דרך לנצור את זכר אבי המשפחה בדרכים הראויות והמתאימות.

לכן אני דוחה טענה זו של הנתבעת.

עזבון המנוח מנשה דערי ז"ל

מדברי הנתבעת בקדם המשפט ובחקירה על תצהירה, למנוח ולנתבעת, תבדל"א, 5 ילדים בגירים.
3 נשואים ושתי בנות, בנות 20 ו-25 מתגוררות עם הנתבעת בדירה ושתי הבנות הדר והן דערי נכחו בדיונים.

צדק ב"כ הנתבעת בסיכומים בכתב מטעם הנתבעת בטענו כי עזבון אינו אישיות משפטית היכולה לתבוע או להיחבץ.

אשר על כן אני מורה על מחיקת התביעה נגד עזבון המנוח מנשה דערי ז"ל, ללא צו להוצאות.

לאור כל האמור לעיל, אני מקבלת את התביעה נגד הנתבעת כלכד ומאשרת לתובעים לבצע את העבודות נשוא התביעה בהתאם לחוק החיזוק על פי ההסכם והנספח להסכם.
בהתאם להצהרת ב"כ התובעים אני מחייבת התובעים בהתקנת מעלית שבת בבית.

לצורך ביצוע האמור אני ממנה את עו"ד אסף אוסלקה להתקשר ולחתום בשם נתבעת 2 על כל המסמכים הדרושים לצורך ביצוע עבודות החיזוק והקשור בהם, לרבות, על ההסכם, הנספח להסכם, על הסכמים עם רוכשי הדירות החדשות, על הבקשות והמסמכים הנדרשים לשם תיקון צו רישום הבית המשותף לצורך מימוש תוכנית 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, 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 שבת.

בנוסף, אני מחייבת את נתבעת 2 לשלם לתובעים החזר הוצאות אגרת תביעה סכום של 657 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד הגשת התביעה, 04.5.14, ועד למועד התשלום בפועל.

מ
ה
מ
ת