



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 36/11

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

בעניין:

1. כפיר רחל ת.ז. 027909712
 2. נבל יוסף ת.ז. 002722049
 3. בן דרור ניצן ת.ז. 053453023
 4. פרידמן ורד ת.ז. 3050849
 5. הלוי עמרי ת.ז. 22462303
 6. הלוי דביר ליאורה ת.ז. 28042463
 7. ריימונד שי ת.ז. 40279044
 8. מיכאל איילת ת.ז. 40017584
 9. מרק אלעד ת.ז. 043150416
 10. פרטוק מעין ת.ז. 052679018
 11. גיא מתן אל צ.ז. 031877822
 12. זיו אב אור ת.ז. 035887223
 13. גרידי כרמלה ת.ז. 0181475
 14. סקופ ישראל ת.ז. 05770088
 15. סקופ מלי ת.ז. 05907768
- כולם ע"י ב"כ עוה"ד נח רפפורט
מרח' דרך חברון 101 ירושלים
טל: 02-6734440, פקס: 02-6734439

התובעים

- נ ג ד -

1. מנדלבוים עוזי ת.ז. 0883421
 2. מנדלבוים חוה ת.ז. 0823662
- מרח' האילנות 27 הרצלייה

הנתבעים

פסק דין

1. התובעים הינם הבעלים של 11 דירות מתוך 12 דירות מגורים המצויות בבית המשותף שברחוב האילנות 27 בהרצלייה המזוהה כגוש 6663, חלקה 295 (להלן: "הבית המשותף"). הנתבעים הינם בעלי דירה בבית.
2. במסגרת התביעה, מבקשים התובעים להתבסס על חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) התשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק"), ולאשר להם, על אף התנגדות הנתבעים, לבצע את עבודות חיזוק הבניין ובניית דירות חדשות ותוספות (להלן: "העבודות"), עפ"י הסכם שחתמו התובעים לביצוע עבודות אלה.
3. בכתב ההגנה שהוגש על ידי הנתבעים נטען, בתמצית, כי דין התביעה להידחות על הסף, מאחר וטרם הוצא היתר בניה לביצוע העבודות, ומשכך המפקח על רישום המקרקעין חסר



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 36/11

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

- סמכות לדון בתביעה. לגופו של עניין, נטען כי דין התביעה להידחות, מאחר וביצוע העבודות יש בהם משום פגיעה בזכויותיהם הקנייניות של הנתבעים.
4. בהחלטתי מיום 28.3.11 הוריתי לתובעים להגיש תגובתם לטענת הסף שהועלתה על ידי הנתבעים, אך לא הוגשה כל תגובה.
5. על אף שההזמנה לדון הומצאה לנתבעים כדין, לא התייצבו הנתבעים לדיון שנקבע ליום 8.5.11. משכך, ובהתאם לסמכותי מכוח תקנה 157 (2) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד – 1984 (להלן: "תקנות סדר הדין האזרחי") קיימתי הדיון בנוכחות התובעים בלבד.
6. במהלך הדיון לא ניתן על ידי ב"כ התובעים כל הסבר מניח את הדעת מדוע לא הוגשה תגובה לטענת הסף. כן התבקש ע"י ב"כ התובעים, ליתן פסק דין כנגד הנתבעים בהעדר התייצבות.
7. בהחלטתי מיום 24.5.11 דחיתי הבקשה הנ"ל, מאחר והתעורר ספק אם החלטת הועדה לתכנון ובנייה שצורפה כנספח 3 לכתב התביעה, עונה על דרישות סעיף 1 (1) (2) לחוק החיזוק לעניין הגדרת "החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים", ומשכך לא ברור היה אם כתב התביעה עונה על דרישות הסף להגשת תביעה מכוח חוק החיזוק, וכפועל יוצא נוצר ספק אם המפקח על רישום המקרקעין יכול היה לדון בתביעה.
- בנסיבות אלה, ומשלא הגישו התובעים תגובה לטענת הסף שהועלתה על ידי הנתבעים, כאמור, לא מצאתי להיענות לבקשת התובעים, והוריתי להם להמציא אישור של מוסד התכנון, על כי החלטת הועדה, עונה על דרישות סעיפים (1) (2) של הגדרת "החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים" בחוק החיזוק, וכן להגיש תגובתם לטענת הסף.
8. ביום 21.6.11 הוגשה תגובת התובעים בהתאם להחלטתי מיום 24.5.11. מאחר ועדיין התעורר ספק באשר לקיומן של דרישות הסף בהתאם לחוק החיזוק, כמפורט בסעיף 7 לעיל, קבעתי בהחלטתי מיום 23.6.11 על קיומו של דיון בתיק בנוכחות הצדדים ונציג הוועדה אשר נקבע ליום 24.7.11
9. בין לבין הוגשו בקשות רבות על ידי הנתבעים כשכולן, עניינן סילוק התביעה על הסף בהעדר סמכות עניינית, כנטען בכתב הגנתם. בהחלטתי מיום 12.7.11, הוריתי כי בקשות אלה תידונה במועד שנקבע בתיק לדיון ליום 24.7.11, וכי אין מקום לשלוח בקשות נוספות באותו העניין.
10. על אף שההזמנה לדון הומצאה לנתבעים כדין, לא התייצבו הנתבעים לדיון שנקבע ליום 24.7.11. משכך, ובהתאם לסמכותי מכוח תקנה 157 (2) לתקנות סדר הדין האזרחי, קיימתי הדיון בנוכחות התובעים ונציג הוועדה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 36/11

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

11. נציג הוועדה, אדר' דני גולדברג, הצהיר בפני בדיון האמור, כי הבקשה להיתר בניה נשוא התביעה בתיק זה עונה על דרישות סעיפים 1 (1), (2), (3) לחוק החיזוק.

12. כן התבקש על ידי ב"כ התובעים ליתן כנגד הנתבעים פסק דין בהעדר התייצבות אגב חיובם של הנתבעים בהוצאות ההליך לרבות הוצאות הישיבות שהתקיימו בתיק ביום 8.5.11 וביום 24.7.11.

דיון והכרעה

13. אדון תחילה בבקשה לסילוק התביעה בהעדר סמכות עניינית שהוגשה על ידי הנתבעים. על פי הנטען בבקשה, המפקח על רישום המקרקעין נעדר סמכות עניינית לדון בתביעה, מאחר וטרם ניתן היתר בנייה לעבודות החיזוק, נשוא התביעה.

סעיף 2 (א) לחוק החיזוק קובע כדלהלן:

"ניתן היתר בנייה לביצוע עבודה ברכוש המשותף, עפ"י תוכנית החיזוק... יחולו לעניין עבודה ברכוש המשותף הוראות חוק זה".

הדרישה לקיומו של "היתר בנייה" היא דרישת סף, שרק לאחר שתקוים, רשאים בעלי הדירות בבית להיכנס בשעריו של החוק הנ"ל, ולתבוע מכוחו.

ביום 10/1/2011 התקבל בכנסת תיקון חוק החיזוק המרחיב את הגדרת "היתר בנייה" כדלהלן:

"היתר לפי חוק התכנון והבנייה, או החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים."

התיקון לחוק מגדיר "החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים" כדלהלן:

"החלטה בדבר אישור בקשה להיתר בתנאים, שהתקבלה במוסד תכנון, לאחר שהתקיימו כל אלה:

1. מוסד התכנון מצא כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות תקפות אחרות ולתכניות מופקדות, ולתנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה") ככל שנקבעו;

2. מוסד התכנון מצא כי הבנייה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה;

3. הוגשו התנגדויות לבקשה להיתר לפי הוראות חוק התכנון והבנייה – מוסד התכנון החליט בהן;

כפי שעולה מנוסח תיקון החוק די ב - "החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים" על מנת להיכנס בגדרו של החוק.



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 36/11

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

במקרה דנן, הצהיר בפני ביום 24.7.11 נציג הוועדה, אדרי' דני גולדברג, כי הבקשה להיתר בניה נשוא התביעה בתיק זה עונה על דרישות סעיפים 1 (1), (2), (3) לחוק החיזוק.

משכך, מתקיימים התנאים לקיומה של "החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים", וכפועל יוצא למפקח על רישום המקרקעין הסמכות לדון בתביעה, ודין הבקשה לסילוק התביעה בהעדר סמכות עניינית, להידחות.

14. עתה עלי להכריע בשאלה אם יש מקום להיענות לבקשת התובעים וליתן פסק דין כנגד הנתבעים בהעדר התייצבות.

סעיף 157 (2) לתקנות סדר הדין האזרחי מורנו כדלקמן:

"התייצב התובע, ואילו הנתבע לא התייצב לאחר שנמסרה לו הודעה כראוי, רשאי התובע להוכיח את תביעתו עד כמה שחובת הראיה עליו, ואז יהא זכאי לסעד המבוקש ולכל סעד מתאים אחר".

הנתבעים לא הופיעו לדיונים שהתקיימו בתיק, על אף שההזמנה לדין הומצאה להם כדין, ועל אף העובדה כי היו ערים ומעורבים בהליך שהתקיים נגדם, על כך יעידו הבקשות הרבות שהוגשו מטעמם. יתירה מכך בבקשתם האחרונה מיום 12.7.11 לדחיית התביעה על הסף, ציינו הנתבעים בכותרת בקשתם "דיון נקבע ליום 24.7.11", ובכל זאת לא טרחו להופיע. התנהגותם זו עולה עד כדי זלזול בבית המשפט.

ראה לעניין זה רע"א 526/11, סאמי בשארה נ' תאופיק זידאן, (פורסם בנבו) שם ראה בית המשפט הנכבד בחומרה רבה את אי התייצבותו של צד להליך עד כדי שדחה בקשתו של מבקש לביטול החלטה שניתנה בהעדרו:

"בעניינו, מדובר במבקש שעושה דין לעצמו ואשר חרף ההזדמנויות השונות שניתנו לו, לא פעל למלא אחר החלטותיו של בימ"ש קמא במועדן... בנסיבות אלה, יש לראות בהיעדרות המבקש מן הדיון התנהלות העולה כדי זלזול בבימ"ש, באופן המצדיק את דחיית בקשתו לביטול החלטה שניתנה בהעדרו".

בהעדר התייצבותם של הנתבעים, כאמור, ולאחר שהתובעים הוכיחו לי את הנדרש בנסיבות העניין, אני סבורה כי יש מקום לקבל בקשת התובעים למתן פסק דין כנגד הנתבעים.

15. אשר על כן, ונוכח האמור לעיל, אני מקבלת את התביעה ומאשרת לתובעים, על אף התנגדותם של הנתבעים, לבצע העבודות, נשוא התביעה בהתאם לחוק החיזוק. כן אני ממנה את עו"ד נח רפפורט להתקשר בשם הנתבעים לשם ביצוע העבודות, ולפעול לתיקון צו הבית המשותף ולרישום הזכויות, לאחר השלמת עבודות החיזוק ובניית היחידות הנוספות. הסעדים הנוספים המבוקשים בכתב התביעה נוגעים ליחסים החוזיים שבין



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 36/11

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

בעלי הדירות בבית ליזם עמו התקשרו בהסכם לביצוע העבודות, שאינם בסמכותו של המפקח על רישום המקרקעין, ומשכך אין לי אלא לדחותם.

16. כן אני מחייבת את הנתבעים, ביחד ולחוד, לשלם לתובעים הוצאות משפט בסך של 1,500 ₪, וכן סך של 2000 ₪ עבור שכר טרחת עורך דין. בהוצאות אלה הבאתי בחשבון את היעדרותם של הנתבעים משתי הישיבות שהתקיימו בתיק ביום 8.5.11 וביום 24.7.11.

ניתן בלשכתי היום, י"א באב תשע"א, 11 באוגוסט 2011, בהעדר הצדדים.

אסתי שחל
מפקחת על רישום מקרקעין
נתניה