



לפני המפקחת על רישום מקרקעין, חיפה
יעל ליבוביץ

תיק תביעה מס': 318/13

בענין:

1. יד הרב אסף – מכון לחקר כתבי הרמב"ם
2. גרא ומרית שטרומר
3. נגה ומרדכי דייג
4. נגה ומרדכי דייג
5. סטניסלב וזהבית גולדין
6. אסף מרקנתי ושלומית מזרחי
7. שפר רפאל, שלומית וניר
8. שטרן דב ונעמי

ע"י ב"כ עו"ד צבי סיגל
משד' פל-ים 15א' (מגדל המפרש קומה 25), ת"ד
353 חיפה, מיקוד 3100202
טל': 077-5444771, פקס: 077-5444777

המבקשים

נ ג ז

1. יעקב וכדיה רון
2. בן שם עדית
3. דבוש אריק וליטל
4. ריפל דוד
5. אילת ישראל ואסתר
6. הוברמן שמואל
7. פרקש עדינה
8. דוידוב יונתן ונט אלונה
9. ישראלי יוסף וסמדר

כולם ע"י ב"כ עו"ד דניאל שירן
משד' פל-ים 2, חיפה
טל': 8600824, פקס: 8600847

הנתבעים

פ ס ק – ד י נ

7. עסקינן בבית משותף המורכב משני מבנים אשר נמצא ברח' סורוקה 33, חיפה, ומזוהה כחלקה 72 בגוש 10797 (להלן: "הבית/הבית המשותף"). בעלי הדירות במבנה אחד מבקשים להוציא אל הפועל תכנית בניה במסגרתה תורחבנה דירותיהם, תתווספנה לבית דירות חדשות, תוצמדנה לדירות החדשות חניות ויבוצעו שינויים ברכוש המשותף, כל זאת במסגרת תכנית תמ"א 38 שנועדה לחזק את המבנה מפני רעידות אדמה. בגין בקשה זו עתרו התובעים, בעליהם של הדירות במבנה השני, למתן צו מניעה קבוע אשר יאסור על הנתבעים את הבנייה האמורה.

2. במסגרת פסק דיני זה אבחן את תכנית הבנייה נושא ההליך על גלגוליה השונים, את טענות הצדדים ואת הראיות שהובאו לפניי לאורם של הסעיפים השונים שבחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק"), ונדרשת אני להכריע האם יש לאפשר את הבנייה במבנה אחד על אף התנגדות בעלי הדירות במבנה האחר, ואם כן באילו תנאים.

3. ביום 27.7.14 קיימתי ביקור במקום בנוכחות הצדדים ובאי כוחם על מנת להתרשם באופן בלתי אמצעי מהנטען. אקדים את המאוחר ואפרט כבר עתה את הנתונים אותם מצאתי רלוונטיים להליך, וזאת על מנת להקל על הבנת העובדות:

(א) על החלקה בנויים שני מבנים: מבנה אחד חזיתו פונה לרח' סורוקה 33, חיפה, והוא מכיל 9 דירות (להלן: "המבנה הקדמי"). מבנה שני עורפי המכיל 8 דירות (להלן: "המבנה העורפי"). סה"כ בבית 17 דירות.

(ב) המבנה הקדמי הוא המבנה המבקש לבנות בהתאם לחוק החיזוק.

(ג) לכל אחת מהדירות בבית צמודה כיום חניה. לדירות המבנה הקדמי צמודות חניות המצויות בצמוד למבנה הקדמי מדרום וממערב לו, ולדירות במבנה העורפי צמודות חניות מצפון למבנה העורפי, אף הן בסמיכות רבה למבנה. בין שני המבנים קיימת רחבת אספלט המהווה רכוש משותף דרכה מגיעים בעלי הדירות לחניותיהם. אל רחבת האספלט מוביל שביל גישה סלול העובר לאורך גבולה המערבי של החלקה. שביל זה משמש גם כשביל הגישה להולכי רגל לצורך גישה למבנה העורפי (להלן: "שביל הגישה").

(ד) כיום, מעל שביל הגישה אין בניה כלשהי כך שלא קיימת לו מגבלת גובה. עפ"י הבקשה להיתר בנייה מתוכננות להתרחב דירות המבנה הקדמי, החל מהקומה הראשונה, אל מעל שביל הגישה, באופן שגובה שביל הגישה יוגבל בנקודות מסוימות.

(ה) בין המבנה הקדמי לבין רח' סורוקה ובין המבנה הקדמי לבין גבולה המזרחי של החלקה קיימת חצר המהווה רכוש משותף. כיום הגישה אליה חופשית לבעלי הדירות בשני המבנים הן מכיוון דרום-דרך הרחבה המשמשת לחנייה והן מכיוון רח' סורוקה. עפ"י מצב החצר ומיקומה ניכר כי בעלי הדירות ממעטים לעשות בה שימוש, אם בכלל (להלן: "החצר").

(ו) במועד הביקור הופניתי לכך שהנתבעים מתכננים לבנות בקומת הקרקע דירה אשר תחסום כמעט כליל את הכניסה לחצר מכיוון דרום. לכשתיבנה דירה זו יוותר מעבר ברוחב של כ-1.70 מ' בלבד לחצר מכיוון דרום. מעבר זה יהא חסום

באופן חלקי ע"י העצים הקיימים במקום. עוד הופניתי לכך שמצפון לחצר מתוכננות להבנות חניות חדשות אשר יתחמו את החצר מכיוון הרחוב. הפועל היוצא הוא שהחצר תהא תחומה מכל עבריה, למעט מעבר ברוחב של כ- 1.70 מ' אשר יוותר, כאמור לעיל.

(ז) בהיקף המבנה העורפי מכיוון דרום, מכיוון מזרח ומכיוון מערב קיימת חצר נוספת אשר עפ"י צו רישום הבית המשותף הוצמדה במלואה: חציה לדירה אחת במבנה העורפי וחציה לדירה אחרת במבנה העורפי.

(ח) הופניתי למיקום המתוכנן של תוספת החניות. הללו מתוכננות להיבנות בחזית המבנה הקדמי ובניצב לשביל הגישה. כן הופניתי אל ההסטה המתוכננת בתוואי שביל הגישה לכיוון מערב על חשבון ערוגת צמחים. התרשמתי כי מדובר בהסטה קלה בלבד.

רקע וטענות הצדדים-

4. הנתבעים, שהם בעלי הדירות במבנה הקדמי, הגישו בקשה להיתר בנייה בה ביקשו לאשר: "תוספת בניה וכן מרפסות זיזיות ל-9 דירות קיימות בקומה א, ב ו-ג בגין תמ"א 38/3+יח' דיור ומחסנים בקומת העמודים+תוספת קומה ועליית גג ו-3 יחידות דיור בגין תמ"א 38/3+חניות+שינויים ופיתוח".

5. הבקשה להיתר בנייה עברה את אישורה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה ואת אישור ועדת הערר.

6. התובעים טענו בפניי כי הבנייה נושא ההליך תגרום לפגיעה בזכויותיהם הקנייניות מהטעמים הבאים: רוחב שביל הגישה כיום הוא 5.80 מ' ואין הגבלה על גובהו. הבנייה המתוכננת תצר את שביל הגישה לרוחב של 3.29 מ' ובנקודות מסוימות אף פחות מכך ותגביל את גובהו לגובה של 2.2 מ'. בכך ימנע מעבר רכבים גדולים דוגמת רכבי פינוי, מנוף, מכבי אש וכיו"ב אל המבנה בו מצויות דירותיהם; שטח משותף יופקע לטובת ההרחבה ולטובת הקמת חניות, כל זאת ללא הסכמת התובעים; הבנייה תימנע אפשרות ביצוע תוכנית דומה במבנה בו מצויות דירות התובעים, היות ולא יוותרו שטחי קרקע בהם ניתן יהיה להקצות מקומות חניה לדירות החדשות במבנה העורפי; איכות חייהם של התובעים תפגע משך כל תקופה הבנייה כתוצאה מהלכלוך, האבק והרעש; אין הכרח בבניית ממ"דים מקום בו קיים מקלט המשמש את בעלי הדירות באותו המבנה, והדבר גם אינו נחוץ לצורך חיזוק המבנה.

7. במהלך הדיונים בתיק ובעטיו של ההליך הודיעו הנתבעים כי הגישו בקשה מתוקנת להיתר בנייה לפיה יועתקו הממ"דים שתוכננו להיבנות בפניה הדרום

מערבית של המבנה הקדמי למקום אחר, וזאת על מנת להבטיח גובה מינימאלי של 3.2 מ' בשביל הגישה לצורך מעבר חופשי של רכבים בו.

8. על אף הודעה זו נותרו התובעים בהתנגדותם וביקשו להמשיך ולקיים את ההליך תוך שהם עומדים על מלוא טענותיהם הקנייניות.

9. ביום 29.6.14 שלחו הנתבעים הודעה בה הודיעו כי ועדת הערר דחתה ביום 26.6.14 את הערר שהגישו התובעים (החלטת וועדת הערר נושאת בטעות את התאריך 26.6.13). עיקר נימוקי וועדת הערר היו ש "נוכח נכונותם של המבקשים, לשנות את מיקומו של הממ"ד הדרום מערבי ולעמוד בקירוב בהמלצתה התכנונית של ועדת הערר. (ועדת ערר קודמת-הוספה שלי י.ל.) אנו סבורים כי די בכך על מנת להבטיח מעבר חופשי למכוניות בחלקו העורפי של המגרש. באופן זה נשמר רדיוס סיבוב סביר ואף למעלה מכך". באשר לטענת התובעים כי הבניה נושא ההליך מפקיעה שטחים מהרכוש המשותף באופן שלא נותרים שטחים אשר ישמשו לטובת חנייה עתידית למבנה העורפי, לצורך בנייה עתידית לפי חוק החיזוק, השיבה הוועדה כדלהלן: "מיקומם של החניות לטובת הפרוייקט שיקודם אם וכאשר יקודם בבניין האחורי, הינו בחלקו האחר של המגרש. במסגרת זו ניתן יהיה להיעזר אף בטכנולוגיות של הכפלת חניה ככל שתידרשנה. כך או אחרת, נזכר על פי סעיף 158 ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, העדר פתרון חניה לא יסכל קידומה של בקשה ופרוייקט לחיזוק מבנים על פי תמ"א 38 וחוק החיזוק."

10. על החלטה זו הגישו התובעים עתירה מנהלית, וביום 24.12.14 ניתן פסק דינו של כב' השופט רון סוקול אשר דחה את העתירה מהטעם שלא מצא את החלטת ועדת הערר חורגת ממתחם הסבירות, לא מצא כי יש מקום להתערבות שיפוטית בהחלטתה, ולא מצא כי נפל פגם המצדיק את ביטול ההחלטה לאור התנאים לביצוע עבודות בנייה שנקבעו בחוק החיזוק.

11. במקביל להליכים התכנוניים אשר התקיימו בתיק התקיימו ההליכים לפני. ביום 11.6.14 וביום 29.7.14 התקיימו דיוני הוכחות בתיק. לאחריהם ניתנה על ידי החלטה המחייבת את הנתבעים להמציא אישור לפי סעיף 1 לחוק החיזוק, ואישור כנ"ל הוגש.

12. הצדדים סיכמו טענותיהם בע"פ והתיק הונח לפתחי לשם כתיבת פסק דין.

13. עת שקדתי על כתיבתו של פסק הדין התחוור לי כי אכן התוכנית הנוכחית מנצלת את כל עתודת הקרקע המשותפת הפנויה לצורך הוספת חניות למבנה הקדמי, באופן שלא נותרים שטחי קרקע פנויים אשר יוכלו לשמש בעתיד את בעלי הדירות במבנה העורפי לצורך הוספת חניות, לכשיבקשו אף הם לבנות לפי חוק החיזוק. משכך, זימנתי אלי את הצדדים לדיון נוסף בו בקשתי מהנתבעים להגיש

לי תכנית בנייה חדשה אשר תדגים שטחי קרקע פנויים אשר יוכלו בעתיד לשמש למצער כשתי חניות לטובת המבנה העורפי. בקשתי זו הייתה בשים לב לעובדה שבמבנה האחורי קיימות פחות דירות, להן צמודים פחות חלקים ברכוש המשותף, ובשים לב לעובדה כי משני צידי חדר המדרגות של המבנה העורפי ניתן להערכת, עם תכנון נכון, להוסיף גם כן 2 חניות נוספות אשר ישמשו את המבנה העורפי בבוא היום.

174. ביום 14.4.15 הגישו הנתבעים הודעה אליה צורף תשריט המדגים תכנון אחר של הקרקע המותיר שטחי קרקע בהיקף המבנה הקדמי אשר אמורים לשמש כשתי חניות לטובת המבנה העורפי.

175. לאור השינויים האחרונים בתכנית כל שנותר לי כעת הוא להכריע בסוגיה.

מטרת תמ"א 38 וחוק החיזוק-

176. במסגרת הערכות כוללת של מדינת ישראל לרעידות אדמה, התקבלה בשנת 2005 החלטת ממשלה המאשרת את תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה – תמ"א 38.

177. התכנית מעודדת ביצוע חיזוק בתים משותפים שהיתר להקמתם ניתן לפני 1.1.1980, וזאת מתוך הנחה כי התקן הישראלי לעמידות מבנים ברעידות אדמה (ת"י 413) אשר אושר לראשונה בשנת 1975 החל להיות מיושם רק מס' שנים לאחר המועד הנ"ל.

העידוד מתבטא, בין היתר, בהענקת זכויות בניה ותמריצים נוספים למבנים הטעונים חיזוק דוגמת הטבות מס שונות. היוזמה לביצוע חיזוק מבנה נתונה בידי בעלי הדירות.

178. כנלמד מדברי ההסבר להצעת חוק החיזוק, במועד אישור התכנית החליטה הממשלה על הקמת ועדת מנכ"לים אשר תבחן את הצעדים המשלימים הנחוצים ליישום התכנית. בין השאר המליצה הועדה על תיקון חוק המקרקעין.

179. ביום 24.1.2008 פורסם חוק החיזוק ובהמשך עבר מספר תיקונים במסגרתם התווספה לו האפשרות להוצאת חלקים מהרכוש המשותף לשם התקנת מקומות חניה והצמדתם לדירה או לדירות בבית.

20. סעיף 2 (א) לחוק החיזוק קובע כתנאי סף לבנייה לפי חוק החיזוק קיומו של היתר בניה וזו לשונו:

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

21. ביום 10/1/2011 התקבל בכנסת תיקון חוק החיזוק המרחיב את הגדרת “היתר בנייה” ככוללת גם בקשה להיתר בתנאים. התיקון לחוק הגדיר בסעיף 1 לו מהי “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;

22. באשר לעבודות חיזוק המשלבות הוספת דירות לבית המשותף והוספת חניות קובע סעיף 5 לחוק החיזוק לאמור:

”(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. (הדגשה שלי י.ל.)

(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.” (הדגשה שלי י.ל.)

23. סעיף 11 לחוק החיזוק קובע כי בבית המורכב ממספר מבנים או אגפים ובהתקיים התנאים האמורים בס”ק 1-2 לו יראו כל מבנה או אגף כבית משותף נפרד, וזו לשונו:

”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.”

24. סעיף 59 לחוק המקרקעין, התשכ”ט - 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") מורנו מהו בית מורכב וכך קובע הסעיף:

”(א) מקום שבו משותף מורכב ממבנים אחדים או מאגפים אחדים אשר לכל אחד מהם כניסה נפרדת או מיתקנים נפרדים (להלן - בית מורכב) ובעלי הדירות קבעו בתקנון כי הרכוש המשותף, כולו או חלק ממנו, שבתחומי כל מבנה או אגף יהיה צמוד לדירות שבאותו מבנה או אגף, או שהחזקתו וניהולו יהיו נפרדים, תחול חובת ההשתתפות בהוצאות החזקה והניהול של הרכוש המשותף כאמור, על בעלי הדירות שבאותו מבנה או אגף בלבד; בעלי הדירות רשאים לקבוע בתקנון שיקיימו אסיפה כללית ונציגות נפרדת לגבי אותו מבנה או אגף...”

דיון והכרעה-

25. אקדים ואציין כי מצאתי לדחות את התביעה ולאפשר לנתבעים לבנות בהתאם לתוכנית הבנייה אשר הוגשה במצורף להודעת הנתבעים מיום 14.7.14, בשינויים אשר פורטו בהודעת הנתבעים מיום 14.4.15 ובשינויים אשר יפורטו בפסק דיני. להלן נימוקי החלטתי:

26. הנתבעים המציאו ביום 26.2.15 אישור הוועדה המקומית לפי סעיף 1 לחוק החיזוק.
27. משהתקבל, אפוא, אישור הוועדה המקומית לקיומם של התנאים המפורטים בסעיף 1 לחוק החיזוק נכנסים אנו בגדרו של חוק החיזוק, וכל הסכמה או החלטה של בעלי הדירות בבית המשותף לצורך ביצוע העבודה ברכוש המשותף בהתאם להיתר הבנייה, תיבחן בהתאם להוראות חוק החיזוק, כאמור בסעיף 2 לחוק.
28. משמצאתי להחיל את החוק החיזוק על התוכנית נושא הליך זה, ומאחר והבית המשותף נושא ההליך מורכב משני מבנים, נדרש שאבחן את התקיימות הוראות סעיף 11 לחוק המקרקעין ביחס לבית נושא ההליך. היות וההתנגדות לבנייה קמה רק מקרב בעלי הדירות במבנה העורפי, אשר אינו נמנה על מגישי הבקשה להיתר בנייה, יש לבחון האם ניתן לראות כל מבנה כבית משותף העומד בפני עצמו, באופן שדי יהא בהסכמות המבנה הקדמי לצורך הבנייה נושא ההליך.
29. מורנו סעיף 11 כי הסעיף יחול על מבנה או אגף בבית מורכב **כמשמעותו** בסעיף 59 לחוק המקרקעין בהתקיים שני התנאים אשר פורטו לעיל (במצטבר).

האם המדובר בבית מורכב-

30. עפ"י סעיף 59 לחוק המקרקעין בית משותף מורכב הוא בית המורכב ממבנים או מאגפים אחדים ובעלי הדירות קבעו בתקנון שלו כי הרכוש המשותף, כולו או חלק ממנו, שבתחומי כל מבנה או אגף יהיה צמוד לדירות שבאותו מבנה או אגף, או שהחזקתו וניהולו יהיו נפרדים.
31. הבית המשותף נושא ההליך נרשם בשנת 1980 כבית משותף לפי שטר מס' 5274/80. לבית נרשם תקנון מוסכם שקבע בסעיפים 5, 6 ו-8 לו כי בעלי הדירות בכל מבנה יישאו בכל ההוצאות הכרוכות בהחזקתו ובשיפוצו של הרכוש המשותף שבתחום קווי הבניין של אותו מבנה וכן ינהלו, ישפצו ויתחזקו אותו.
32. מכאן שתקנון הבית המשותף תואם את הוראת סעיף 59 לחוק המקרקעין ועל כן מדובר בבית מורכב. גם ביקורי במקום חיזק אצלי את המסקנה כי מדובר בבית מורכב. בביקור במקום התרשמתי כי למעט שביל הגישה המשמש את בעלי הדירות בשני המבנים במשותף יתר הרכוש המשותף שבתחומי כל מבנה מתחזק ומנוהל על ידי בעלי הדירות שבאותו מבנה. לכל מבנה מתקנים נפרדים לחלוטין, וכל מבנה מתנהל באופן נפרד ומתחזק באופן נפרד את השטחים המצויים בתחומו.

33. ואולם, התנאי האמור אינו התנאי היחיד. סעיף 11 לחוק החיזוק קובע שני תנאים נוספים: תנאי ראשון ולפיו אין בביצוע עבודה במבנה או באגף כדי לפגוע בזכויותיו של בעל דירה במבנה או באגף אחר בבית מורכב. ותנאי שני ולפיו ניתן לבצע חיזוק מפני רעידות אדמה לכל מבנה בנפרד.

34. אבחן ראשית האם מתקיים התנאי הראשון, קרי, האם התכנית פוגעת בזכויות בעלי הדירות במבנה האחר. לצורך מתן מענה לשאלה זו אבחן אחת לאחת את טענות התובעים לפגיעה בזכויותיהם.

שינוי תוואי שביל הגישה ומידותיו-

35. במועד הגשת התביעה התנגדותם של התובעים התייחסה לבקשה להיתר בנייה שונה מזו העומדת כעת להכרעתי. בגלגולה הקודם של הבקשה להיתר בנייה דובר על בנייה שאמורה הייתה לצמצם את רוחב שביל הגישה משביל ברוחב של כ- 5.80 מ' וללא הגבלת גובה לשביל גישה ברוחב של 3.29 מ' ואף פחות מכך והגבלת גובה של 2.2 מ'. כבר לאחר שעיינתי בתוכניות ובכתב התביעה סברתי כי הקטנת מידות שביל הגישה עלולה למנוע כניסתם של רכבים דוגמת: רכב פינוי, מנוף, מכבי אש ומשאית להובלת תכולת דירה אל המבנה העורפי ועלולה להוות פגיעה בזכויות התובעים. משכך, כבר בדיון הראשון שיתפתי את הצדדים בהערכתנו זו, ויש לברך על כך שהנתבעים ערכו שינויים בתוכניתם באופן שמגדל ממ"דים הועתק למקום אחר בתוכנית על מנת להגדיל את מידות שביל הגישה באופן משמעותי.

36. כעת משבוצע השינויים בתוכנית הבנייה רוחב שביל הגישה אינו נופל מ-3.5 מ' בנק' הצרה ביותר וגובהו אינו נופל מ-3.20 מ' בנק' הנמוכה ביותר (ראו בעניין זה את העדות של האדריכל מר נתן בוכהנדלר מי שהגיש בשם הנתבעים את הבקשה להיתר בנייה, בעמ' 17 לפרוטוקול שורות 11-3). לצורך הבטחת גובה שביל כאמור העיד האדריכל כי נדרשת העמקת תוואי שביל הגישה באמצעות חפירה של 20 ס"מ וכי הנתבעים מתחייבים לעשות זאת.

37. משבוצע שינוי זה בתוכניות נחה דעתי כי שביל הגישה שיווצר לאחר הבנייה הינו שביל ראוי, המאפשר שימוש סביר לתכלית לו נועד לכל בעלי הדירות בבית. האדריכל מר בוכהנדלר נחקר ארוכות לגבי מידות השביל והשפעתן על כניסת רכבים גדולים. מעדותו עלה כי יכולת התמרון לאחר הבניה תהיה כמעט זהה לזו הקיימת כיום, וכי מרבית הרכבים הכבדים יוכלו להיכנס לבית. עדותו הייתה אמינה עליי, וניכר כי הוא מתמצא בפרטי התוכנית. חיזוק למסקנתי כי מידות השביל לאחר השינוי מניחות את הדעת נמצא גם בהחלטת וועדת הערר מיום 26.6.14. באשר להסתתו הקלה של השביל מערבה, זו אינה מהווה לטעמי פגיעה כלשהי בתובעים ולא מצאתי בביקורי במקום ממש בטענה כי יהיה בה כדי לבטל ערוגת צמחים קיימת.

38. לאור האמור ולאחר שבוצעו השינויים בתכנית הבנייה לא מצאתי כי שינויי תוואי השביל ומידותיו פוגע בזכויות התובעים.

בניית דירה בקומת הקרקע-

39. טוענים התובעים כי בניית דירה בקומת הקרקע יש בה כדי לצמצם את הרכוש המשותף בבית. אליבא דידם אין לאפשר לקיחת משאב יקר דוגמת קרקע במקום בו ניתן לבנות את אותה הדירה על גג המבנה.

40. אינני מוצאת לקבל טענה זו. מר בוכהנדלר העיד כי בניית הדירה הכוללת ממ"ד בקומת הקרקע נועדה לחזק את המבנה מפני רעידות אדמה. ראו עדותו בעמ' 18 לפרוטוקול שורות 14-17. הגב' בלומנפלד, אדריכלית מטעם התובעים, אישרה בעדותה כי תוספת ממ"דים בפינות המרוחקות של המבנה מהווה חיזוק מיטבי לבית. ראו עדותה בעמ' 23 לפרוטוקול שורות 38-41. אין מחלוקת כי הדירה שתתווסף בקומת הקרקע כוללת ממ"ד אשר מהווה בסיס לממ"דים של הדירות מעל ונועד לתת חיזוק למבנה מפני רעידות אדמה.

41. בנוסף, המחוקק אפשר בסעיף 5 לחוק החיזוק הוצאתם של שטחים מהרכוש המשותף לצורך בניית דירות חדשות או לצורך התקנת מקומות חניה. אין בסעיף הגבלה בנוגע לאילו חלקים יוצאו מהרכוש המשותף. מה לי אם נלקח חלק מהגג המשותף ומה לי אם נלקח חלק מחצר הבית לצורך הבניה כל עוד אין בבנייה כדי לפגוע בזכויות בעלי הדירות במבנה האחר. לכך יש להוסיף את העובדה שדירה זו עתידה להיבנות בשטח המצוי בתחומי המבנה הקדמי. אמנם שטח זה רכוש משותף הוא, אף לפי התקנון המוסכם שנרשם לבית ניהולו, החזקתו ושיפוצו הם באחריות בעלי הדירות במבנה הקדמי וקיימת להם זיקה קרובה יותר לאותה חצר.

42. התרשמותי היא כי בניית דירה בקומת הקרקע מהווה מקור חשוב לחיזוק המבנה הקדמי וממילא נדרשת הקמתו של הממ"ד המהווה חלק מאותה דירה חדשה, בהיותו בסיס לכל הממ"דים אשר יבנו מעליו.

43. לאור זאת מוצאת אני לקבוע כי עצם הקמת הדירה בקומת הקרקע אינה מהווה פגיעה בתובעים. ואולם, דעתי שונה בכל הנוגע לפתיחת פתח יציאה מהדירה החדשה שתיבנה בקומת הקרקע לחצר ובנוגע לבניית משטח מרוצף. הללו לטעמי אינם עולים בקנה אחד עם הוראות סעיף 5 לחוק החיזוק ויש בהם כדי לגרום לפגיעה בזכויות התובעים. ואפרט-

44. החצר המצויה ממזרח למבנה הקדמי מהווה רכוש משותף ועל כך אין חולק. כיום, למעט גדר העוברת ממזרח לחצר זו ומקלט ומחסנים אשר תוחמים אותה

באופן חלקי מכיוון מערב קיימת גישה חופשית אל החצר משאר עבריה, ואם חפץ בעל דירה כלשהו בבית המשותף, לרבות מי מהתובעים, לעשות בה שימוש הדבר אפשרי.

45. בעטייה של הבנייה נושא ההליך צפויה חצר זו להיחסם, מכיוון מערב ע"י תוספת מחסנים שייבנו, מכיוון צפון ע"י חניות שיבנו, ומכיוון דרום יחסם רובו של המעבר הקיים כיום ע"י הממ"ד שיבנה. נמצא כי למעט מעבר ברוחב של כ-1.7 מ' מדרום לחצר, אשר מצטמצם אף הוא ע"י עצים הנטועים בסמוך לו, החצר תהא תחומה כמעט לחלוטין.

46. אין לי כל ספק כי אם בנוסף לתיחום זה יפתח פתח יציאה מהדירה המתוכננת בקומת הקרקע אל החצר, ואם תיבנה בסמוך לאותו פתח גם רחבה מרוצפת, תהפוך החצר המשותפת, הלכה למעשה, לחצר פרטית אשר תשמש באופן ייחודי את הדירה החדשה, באופן שאף בעל דירה בבית לא יהין לעשות שימוש באותה החצר אשר תחזה להיות חצר בחזקה ייחודית של הדירה בקומת הקרקע.

47. סעיף 5 לחוק החיזוק אמנם התיר הוצאת חלקים מהרכוש המשותף לצורך הוספת דירות או לצורך הקמת חניות לבית בו נעשה חיזוק, אך לא התיר הוצאת שטחים מהרכוש המשותף לצורך יצירת חצר פרטית למי מבעלי הדירות בבית.

48. באיזון הנדרש בין הצדדים מוצאת אני לקבוע כי הוספת הדירה בקומת הקרקע אינה גורמת לפגיעה בזכויותיהם של בעלי הדירות במבנה העורפי, זאת להבדיל מפתחת פתח היציאה מדירה זו אל החצר המשותפת, אשר יש בו כדי לגרום לפגיעה בזכויות בעלי הדירות במבנה העורפי. יחד עם זאת, והואיל ולכלל הדירות בבית נבנית מרפסת כחלק מתוכנית החיזוק רשאים הנתבעים לבנות מרפסת גם לדירה שתיבנה בקומת הקרקע, ובלבד שמרפסת זו תהא תחומה מכל עבריה במעקה שגובהו לא יפחת מ-1.2 מ'. הטעם לדרישתי להקמת מעקה הוא צורך ביצירת חיץ ברור בין המרפסת לבין חצר הבית ומניעת הפיכתה של החצר כולה לחצר שבשימוש ייחודי של הנתבעים. שטח המרפסת יהא דומה לשטח ממוצע של יתר המרפסות אשר נבנות כחלק מתוכנית החיזוק.

הבנייה תגרום למטרד לאבק, לרעש וללכלוך-

49. טענה זו הועלתה בכתבי הטענות אך בהמשך ההליך נזנחה. טוב עשו התובעים משזנחו טענה זו, ויפים לעניין זה הדברים שנקבעו בעש"א (חי) 36004-06-12 פלאוט נ' הוד (פורסם בנבו) שם נאמר: "אין ספק כי בכל בנייה יש משום מטרד, ועל אף זאת התיר המחוקק בתנאים מסוימים כפיה של בניה כזו על השותפים".

50. התובעים לא טענו כי הקמת החנייות החדשות תפגע בזכויותיהם, אלא טענו שהקניית שטחים אלו לנתבעים תמנע מהם בעתיד להקים חנייות באותם שטחים, והואיל ולא יוותרו שטחים בהם ניתן יהיה להקים חנייות לטובת המבנה העורפי ימנע ביצוע תוכנית חיזוק במבנה העורפי. טענה זו מכוונת לכך שיהיה בהקצאת חנייות לנתבעים, ללא כל התחשבות בצרכיהם העתידיים של התובעים, כדי למנוע מהם לבצע חיזוק מפני רעידות אדמה בעתיד. נראה כי בטענה זו מכוונים התובעים לתנאי השני המפורט בסעיף 11 לחוק החיזוק הקובע כי **"ניתן לבצע חיזוק מפני רעידות אדמה של מבנה או אגף, בלי לבצע חיזוק כאמור של מבנה או אגף אחר בבית המורכב"**.

51. התובעים לא טענו כי יש לבצע את חיזוק שני המבנים בצוותא חדא, ולא טענו כי חיזוקו של המבנה הקדמי בנפרד ימנע בעתיד את חיזוקו של המבנה העורפי. טענתם של התובעים בהקשר זה הייתה כי הקצאת מקומות חנייה בשטח המשותף לדירות החדשות במבנה הקדמי, כחלק מתוכנית הבנייה, מנצלת את כל עתודות הקרקע המשותפת באופן שאינו מותיר שטחים דומים לתובעים. משכך, לטענתם, לכשירצו הם לבצע חיזוק למבנה העורפי במסגרתו יבקשו לבנות דירות חדשות, ידרשו להצמיד להם חניות. מאחר והנתבעים מנצלים את מלוא משאב הקרקע הדבר יסכל בניה עתידית של התובעים.

52. במענה לכך הפנו הנתבעים אל החלטת וועדת הערר מיום 26.6.14 הקובעת כי קיימות טכנולוגיות מתקדמות דוגמת הצבת מכפילי חניה אשר יוכלו לתת מענה לצורך בהוספת חניות בהגיע העת, לכשיחפוץ המבנה העורפי להוסיף ולבנות דירות חדשות.

53. אכן בפן התכנוני קיימים פתרונות חניה דוגמת מכפילי חניה אשר יכולים ליתן מענה לחניות החסרות שתידרשנה למבנה העורפי בהגיעה העת. יחד עם זאת, ברי, כי פתרונות אלו יקרים ונחותים הם לעומת חניות תקניות רגילות בקרקע. אין להלום כי בבית משותף המורכב ממספר מבנים ההתייחסות לשטחי הקרקע המשותפים תהיה בבחינת "כל הקודם זוכה", באופן שהנתבעים, בהיותם הראשונים לבנות, יהיו רשאים לכלות את כל שטח הקרקע הפנוי, ואילו התובעים יצטרכו להסתפק בפתרונות חניה יקרים ונחותים נוכח מיצוי השטחים המשותפים.

54. לאור זאת הוזמנו הצדדים לדיון נוסף בו הבהרתי לנתבעים כי מאחר והם מוסיפים למבנה הקדמי 5 חניות חדשות בכוונתי לוודא כי למבנה העורפי יותר שטח קרקע בו יוכלו להוסיף בעתיד 4 חניות. (כמות החניות הנמוכה יותר שנקצבה על ידי למבנה העורפי היא נגזרת מהעובדה שלדירות המבנה העורפי קיימים פחות חלקים ברכוש המשותף). מאחר ומשני צידי חדר המדרגות של

המבנה העורפי קיימים שטחי קרקע אשר נראה כי ניתן למקם בהם שתי חניות, דרשתי מהנתבעים להקצות לטובת בעלי דירות המבנה העורפי שטח לשתי חניות נוספות בתחומי המבנה הקדמי. ביום 14.4.15 הוגשה תוכנית המדגימה שתי חניות שמספריהן: 14 ו-15 בתחומי המבנה הקדמי, הללו מיועדות לבעלי הדירות במבנה העורפי בהינתן שיגישו אף הם תוכנית לפי חוק החיזוק.

55. משעמדו הנתבעים בדרישה זו והדגימו שתי חניות אשר יוקצו לטובת המבנה העורפי מוצאת אני כי שני התנאים בסעיף 11 לחוק החיזוק מתקיימים. משכך יש לראות כל מבנה כבית משותף נפרד באופן שיבוצע חיזוק במבנה הקדמי ללא צורך בהסכמותיהם של בעלי הדירות במבנה העורפי.

סוף דבר-

56. היות וכל בעלי הדירות במבנה הקדמי נתנו הסכמתם לבנייה מוצאת אני לאשר את הבניה נושא ההליך בכפוף לשינויים שהוכנסו בתוכנית שהוגשה ביחד עם ההודעה מיום 14.7.14 ולשינויים בחצר ובחניות שהוכנסו בתכנית שהוגשה עם ההודעה מיום 14.4.15. בנוסף הנתבעים יהיו רשאים לפתוח פתח יציאה מדירת הקרקע אל החצר בתנאים המפורטים בסעיף 48 לעיל.

57. לצורך ביצועה של כל פעולה שהיא, לרבות בלשכת רישום המקרקעין, יראו כל מבנה כבית משותף נפרד וההסכמות הנדרשות תימנינה רק מקרב בעלי הדירות באותו המבנה.

58. לעניין ההוצאות- גלגוליה הרבים של הבקשה להיתר בנייה, והשינויים הרבים שהוכנסו בתוכנית בעטיו של ההליך מעידים על כך שעל אף תוצאת פסק הדין, בדין הוגשה התביעה. יחד עם זאת, ומאחר וסעיף 5(ב) לחוק החיזוק מסמך אותי לאשר עבודה תוך התנאתה בתנאים מצאתי שלא לקבל את התביעה אלא להתנות את ביצוע העבודות בתנאים דוגמת אלו שפורטו בפסק דיני. משכך, ועל אף העובדה שבסופו של הליך מאושרת הבנייה בתנאים מוצאת אני לחייב את הנתבעים בהוצאות ההליך לרבות בשכ"ט עו"ד. התובעים ישלמו לנתבעים סך של 8,000 ₪. סכום שלא ישולם בתוך 30 יום יישא הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה (6.11.12) ועד התשלום המלא בפועל.

ניתן בהעדר הצדדים ביום כז' בניסן התשע"ה (16.4.15).

העתקים יישלחו לצדדים.

יעל ליבוביץ

מפקחת על רישום מקרקעין