

# מתי ניתן לפנות למפקח על המקרקעין בתביעה לכפות הסכמה על בעלי דירות המתנגדים לתמ"א 38

רעא 4138/10 קלצוק שרה ואח' ל' צבי אורון ואח'

תמ"א 38 הינה תוכנית מתאר ארצית שיזמה מדינת ישראל על מנת לעודד חיזוק של בניינים ישנים מפני רעידות אדמה. הגם שמדובר ביוזמה מבורכת ובמצב שבו כל הצדדים עתידים להרוויח (הדיירים באמצעות חיזוק הבניין וכן תוספות לבניין ולדירתם (ממ"ד/ מרפסת שמש/ מעלית/ חדר מדרגות משופץ/ גינה ועוד) המעלות את ערך הדירה ללא כל השקעה מצדם והקבלן/יזם באמצעות קבלת דירות), ישנם בניינים רבים בהם דיירים מסרבים לבצע חיזוק של הבניין. במקרים מסוימים ההתנגדות לגיטימית אך פעמים רבות מדובר בניסיון לסחוט את הקבלן/ יזם ואף את בעלי הדירות המעוניינים בחיזוק הבניין.

במקרים שבהם קיים רוב שלפחות שני שלישי מבעלי הדירות בבניין, פנו בעלי הדירות שביקשו לחזק את הבניין בתביעה למפקח על המקרקעין וזאת על מנת שיאשר את ביצוע החיזוק חרף התנגדות מיעוט הדיירים.

לאחרונה ניתן פסק דין ע"י בית המשפט העליון המערים קושי נוסף על אותם הדיירים המבקשים לחזק את הבניין. פסק הדין קובע כי המפקח ידון בתביעה רק לאחר שהוצא היתר בניה לבניין. הקושי נובע מכך כי הוצאת היתר בניה הינה הליך ארוך ומייגע שעלותו גבוהה ומעטים הם הקבלנים/יזמים שיסכימו להגיש בקשה להיתר בניה ולעבור את דרך החתחתים הדרושה על מנת לקבלו כאשר אין להם הסכמה של כל הדיירים או לפחות כ- 80% מהם לחזק את הבניין.

לאור מצב משפטי זה, קיימת יוזמת חקיקה, לה קרא גם כבוד השופט רובינשטיין במסגרת פסק הדין, לפיה יהיה די בקבלת היתר עקרוני על מנת להגיש את התביעה למפקח על המקרקעין.