

תוכן עניינים

פרק א': חקיקה	1
1. חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 - תיקון התשפ"ג	1
2. חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016	16
3. תקנות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (כשירות עובד שהוסמך לבקש מידע מרשות ציבורית), התש"ף-2020	42
4. תקנות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (הנחה בארנונה), התשע"ט-2018	43
פרק ב': בית מורכב - סעיף 11 לחוק החיזוק	47
פרק ג': הבית המשותף	49
1. כיצד יש לפרש את הוראות תקנון בית משותף בעניין זכויות בניה לפי תמ"א 38?	49
2. תביעה למתן צו המאשר ביצוע עבודות ברכוש משותף בבית משותף מסוג הריסה ובניה על-פי תמ"א 38 - התביעה התקבלה	49
3. התנגדות דייר לחתימת הסכם תמ"א	50
4. תובענה למתן צו המאשר לתובעים לבצע בבית פרוייקט תמ"א 38 בהתאם להסכם שנחתם בין התובעים לבין היזם - התובענה התקבלה	51
5. תביעה למתן צו המאשר ביצוע עבודות ברכוש המשותף בבית משותף על-פי תמ"א 38 חרף היעדר הסכמת הנתבע - התביעה התקבלה	52
6. מנגנון חלוקת דירות התמורה במסגרת הפרוייקט	53
7. על-אף מטרתה של תכנית החיזוק, נקבע מנגנון אשר מאפשר לאזן בין הצורך הציבורי שבחיזוק בתים משותפים, לבין התנגדותם של בעלי דירות בבית לתכנית. על האיזון אפשר ללמוד מסעיף 5 לחוק החיזוק.....	54
8. הצמדת חניה בפרוייקט תמ"א 38	55
9. בקשה למתן צו מניעה זמני והורה למשיבים שלא לבצע עבודת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38, בבית המשותף. נקבע, כי אין למשיבים הרוב הדרוש לביצוע העבודות	56
10. לא נמצא בטענות הנתבעת טעמי התנגדות ענייניים וראויים, אשר יש בהם כדי לדחות ביצוע עבודות לחיזוק הבית המשותף על-פי תכנית החיזוק וחוק החיזוק	57
11. חיוב המבקש לחתום על החוזה לביצוע הפרוייקט	58
12. סמכותו של המפקח לדון בתביעות הנוגעות לחוק החיזוק	60

13. השאלה האם נתונה למפקחת סמכות לדון בעניינו של יזם הפועל לפי החוק הני"ל היא אכן שאלה משפטית החורגת מעניינם של הצדדים להליך דן, ולא ניתנה לה תשובה בפסיקתו של בית-משפט	62
14. טענתו של המערער בדבר קלסטרופוביה, אשר לאורה לא יכול המערער לעלות במעלית ובהתאמה, בשלה חייב המערער לקבלת את דירת התמורה בקומה הראשונה	63
15. סמכותו של המפקח לכפות הסכם תכנית תמ"א 38	65
16. היעדר שיוויון בתמורות	66
17. לא נפלה שגגה כלשהיא בקביעת המפקח בכל הנוגע להוכחת שטח דירתם של המערערים ובוודאי שלא נפלה בפסק-דינו שגגה המצדיקה התערבות ערכאת הערעור	69
18. משבית-הדין לא הוסמך בסעיף 5(א) לחוק חיזוק מבנים כך שאינו יכול לספק את הסעד המבוקש בתובענה. לכן, צדקה המפקחת כשקבעה כי ההליך שלפניה אינו בגדרי תניית הבוררות	70
19. גם ניהולו במקביל של ההליך שבין בעלי הדירות בפני המפקחת על בתים משותפים אינו מקים טעם להימנע ממינוי בורר	72
20. רק באמצעות סמכות לאישור מתכונת העבודות יהיה באפשרות המפקח ליישם את מטרתו של חוק החיזוק	73
21. הסמכות העניינית - לבית-המשפט המחוזי או שמא למפקח על רישום המקרקעין?	75
22. ערעור על פסק-דינה של המפקחת על רישום המקרקעין במסגרתו קיבלה המפקחת תביעה אשר הוגשה כנגד המערערת על-ידי המשיבים וחייבה את המערערת לחתום על הסכם לביצוע פרויקט הריסה ובניה של הבית המשותף בהתאם להוראות תמ"א 38	101
פרק ד': תכנון ובניה	137
1. שטר עסקה וחתימת בעלי הדירות על הבקשה להיתר	137
2. האם יש בידי המבקשים את הרוב הנדרש - האם המבנה הוא בית מורכב?	138
3. נדרשת נסיגה בחזית האחורית של החלקה נשוא הבקשה להיתר	140
4. סוגיה הנוגעת להשבחה הנובעת ממימוש זכויות בדרך של מכר במקרקעין המצויים בתחומה של תכנית ח/619, ובעיקר - לקיחה בחשבון של תכנית מתאר ארצית 38 במסגרת חישוב שווי "מצב קודם"	141
5. פרשנותו של סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה העוסק בפטור מהיטל השבחה בגין קבלת היתר בניה מכוח תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה (תמ"א 38) או מכוח תכנית מפורטת שהוכנה בהתאם להוראותיה	144
6. ערר על חלק מהחלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשר אישרה בכפוף לשינויים, את בקשת העוררת למתן היתר בניה לחיזוק ועיבוי בניין בהתאם לתמ"א 38	151

167.....	פרק ה': בוררות ותמ"א 38
173.....	פרק ו': עיכוב ביצוע של פסק-דין כספי ותמ"א 38
177.....	פרק ז': הפרת הסכם ותמ"א 38
265.....	פרק ח': סכסוך בין שותפים במיזם תמ"א
305.....	פרק ט': עניינים שונים
305.....	1. זכויות בניה מכוח תמ"א 38
	2. האם המקרה דנן הוא אחד מהמקרים החריגים המצדיקים התערבות של ערכאת הערעור בהחלטת הערכאה הדיונית, מחמת "הנוק הרב והבלתי-הפיך" הכרוך בהחלטה?
307.....	3. לא ניתן לחפש דרכים עוקפות לדרך המלך: משפנו המבקשים לבית-המשפט המחוזי, על-מנת שיציידים במה שהוסמך לצייד את בעלי הזכויות (אם ימצא שכאלה הם), והוא סעד הצהרתי בדבר זכויותיהם בנכס, הרי שבדרך זו יש ללכת.
309.....	4. מה דרש הדין במועדים הרלוונטיים להתקשרות בין הצדדים, קרי, בשנים 2012-2017?.....
310.....	5. אם לא יינתן הסעד הארעי, קיים חשש כי המשיבים יפעלו להתקשר עם חברה יזמית אחרת לקידום פרויקט תמ"א 38, דבר אשר עלול למנוע את אכיפת ההסכם, היה ותתקבל התובענה, או יקשה על אכיפתו באופן ניכר, זאת כשהמבקשת כבר נמצאת בעיצומו של קיום החוזה והשקיעה, על-פני הדברים, משאבים ניכרים בקידומו.....
311.....	6. האם שגתה המפקחת עת קבעה שהתוספת להסכם מיום 30.04.18 אינה חתומה על-ידי כלל בעלי הדירות, זאת הואיל ולטענת המבקש התוספת נחתמה על-ידי כלל בעלי הדירות, למעט הנתבע?.....
313.....	7. בקשה למינוי בורר על-מנת שידון ויכריע בסכסוך מול בעלי הזכויות ב- 24 דירות בשני בתים משותפים סמוכים בעיר רמת גן, בקשר עם הסכם לביצוע פרויקט תמ"א.....
317.....	8. ככלל, יש להעדיף את אישורן של בקשות להיתר מכוח תמ"א 38 בשל החשיבות הציבורית בחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, תוך קביעת תנאים מתאימים לביצוען. אולם, לבקשה להיתר העומדת בפנינו השפעה שלילית על הציבור ועל הרחוב, ומשכך באיזון שבין השיקולים, צדקה הוועדה המקומית בהחלטתה שלא לאשרה.....
319.....	9. טענות המערערות הנוגעות לשטח דירות התמורה שלהן.....
321.....	10. מתן צו מניעה זמני, האוסר על המשיב ביצוע עבודות הריסה או בניה בחלקה.....
323.....	11. לא התקיימו התנאים הקבועים בסעיפים 5 ו-7 לחוק החיזוק (הסכמת כל בעלי הדירות ואימות חתימה כדין).....
325.....	