



## אין לרוקן מתוכן

### המפקח - ניתן להחיל את הוראות חוק החיזוק גם על זכויות בנייה מכוח תב"עות תקפות

כידוע, חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים בפני רעידות אדמה) תשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק") מקנה למפקח על המקרקעין סמכויות נרחבות לאכוף על דיירים בבית משותף ביצוע עבודות הקשורות בחיזוק המבנים לפי תמ"א 38.

נטען כי מכיוון שהבקשה נשוא הדיון מכילה גם עבודות מכוח זכויות תב"ע "רגילות", למפקח אין סמכות לדון בהליך מכוח החיזוק.

על כך המפקח, בדחותו את הטענה:

"על מנת להיכנס בגדרו של חוק החיזוק, "היתר בנייה" או "החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים", כהגדרתם בחוק החיזוק, אינם צריכים להיות תואמים לתוכנית החיזוק בלבד, ואין מניעה כי הם יהיו תואמים לתכניות תקפות אחרות.

"משהתקבל אישור מוסדות התכנון לקיומם של התנאים הנ"ל הרי שאנו נכנסים בשעריו של חוק החיזוק, וכל הסכמה או החלטה של בעלי הדירות בבית המשותף לצורך ביצוע העבודה ברכוש המשותף בהתאם להיתר הבנייה, תיבחן בהתאם להוראותיו (ראו סעיף 2 לחוק החיזוק).

"לדידי, אין להלום כי הוראות חוק החיזוק יחולו רק על ניצול זכויות בניה הניתנות מכוח חוק החיזוק ולא יחולו גם על זכויות הבניה אשר מנוצלות מכוח התב"עות החלות על הבית בד בבד עם חיזוקו. הדברים אינם מתיישבים עם לשון החוק ותכליתו. הטעם לכך הוא שבפן התכנוני מוסדות התכנון אשר בוחנות את הבקשה להיתר בנייה המונחת לפניהם מוודאים בכל היתר בנייה המוגש לאישורם כי מבקשי ההיתר אינם מבקשים לנצל זכויות בניה בהיקף העולה על חלקם היחסי ברכוש המשותף. על אישור כגון דא קיימת זכות ערר וזכות להגשת עתירה מנהלית. בפן הקנייני, שם מסור הדבר להכרעתו של המפקח על רישום מקרקעין, נכון להחיל את חוק החיזוק על כל תוכנית בניה המוגשת לפי חוק החיזוק גם כשהבקשה כרוכה בניצול של זכויות בניה לפי תוכניות בנין עיר תקפות, שאם לא כן, יתרוקן מתוכן חוק החיזוק ויסוכלו מרביתם של הפרויקטים לחיזוק, שכן ברוב רובן של הבקשות להיתר בנייה המוגשות לפי חוק החיזוק מבקשים בעלי הדירות בבית לנצל גם את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות העומדות לרשותם מכוח תב"עות שונות".

ערר 294/17 ברגר אליהו ואח' נ' וילסקר דנה ואח' (18.2.19), המפקחת על רישום מקרקעין: יעל ליבוביץ)

עפר טויסטר, עורכי דין  
רח' דניאל פריש 3, תל אביב | טל: 03-5228445 | פקס: 03-5228446  
ktiiva-tama@toister.co.il | www.toister.co.il

