



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/362/2024  
מס' בקשה: 3/338/2025 ; ו-3/352/2025

מפקח על רישום מקרקעין  
בסמכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין  
ברק ליפשיץ

הרפז רחל

המבקשת ב-3/338/2025  
והמשיבה ב-3/352/2025:

באמצעות ב"כ: עו"ד מנשה גל  
מרמורק 10, תל אביב - יפו  
טל': 036216000 פקס: 036216001

נגד

- |   |                |
|---|----------------|
| 1 | רוטקובסקי דליה |
| 2 | זליג ורדה      |
| 3 | בסנג'י אורית   |
| 4 | סידל ענת       |
| 5 | ויצמן שרון     |
| 6 | ויצמן אורנית   |

המשיבים ב-3/338/2025  
והמבקשים ב-3/352/2025:

באמצעות ב"כ: עו"ד יניב יובל  
הדגל העברי 16, ראשון לציון  
טל': 0507583653

החלטה

לפניי שתי בקשות שהוגשו בקשר עם פסק הדין שניתן ביום 15.10.2025 בגדרי (המפקח על המקרקעין רחובות) 362/24 **רוטקובסקי נ' הרפז** (להלן, בהתאמה: "**פסק הדין**") ו-"**ההליך העיקרי**"). הבקשה הראשונה הוגשה על-ידי התובעים בהליך העיקרי, והבקשה השנייה הוגשה על-ידי הנתבעת בהליך העיקרי (לשם הנוחות הצדדים יכוננו להלן, בהתאמה: "**התובעים**" ו"**הנתבעת**").

הבקשה הראשונה היא בקשת התובעים מיום 27.10.2025, לפי סעיף 5(ב) לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: "**חוק החיזוק**"), למינוי עו"ד רונן אלגאלי (מ.ר. 54938) (להלן: "**עו"ד אלגאלי**") לחתום בשם הנתבעת על כלל המסמכים שנדרשים לשם ביצוע פרויקט החיזוק בו עסק פסק הדין (להלן: "**בקשת המינוי**"); הבקשה השנייה היא בקשת הנתבעת מיום 2.11.2025 לעיכוב ביצוע פסק הדין, שהינה, למעשה, גם תגובה לבקשת התובעים למינוי עו"ד אלגאלי (להלן: "**הבקשה לעיכוב ביצוע**").



**מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות**

מס' תיק: 3/362/2024  
מס' בקשה: 3/338/2025 ; ו-3/352/2025

**מפקח על רישום מקרקעין  
בסמכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין**

אקדים אחרית לראשית, דין הבקשה לעיכוב ביצוע להידחות, ודין בקשת המינוי להתקבל, וזאת, בראש ובראשונה, בשל מאזן הנוחות שנוטה במובהק לטובת התובעים.

**הרקע לבקשות – תמצית פסק הדין**

1. ביום 15.10.2025 ניתן פסק הדין בהליך העיקרי, שקיבל את התביעה שהגישו התובעים נגד הנתבעת לפי סעיף 5 לחוק החיזוק.
2. בתמצית, הנתבעת התנגדה לשלושה רכיבים בפרויקט נושא ההליך העיקרי: (1) הענקת זיקת הנאה לבעלי הדירות בבית שסמוך לבית המשותף נושא התביעה (להלן, בהתאמה: "הבניין השכן" ו"הבית המשותף"), בחלק מהרכוש המשותף בבית המשותף, וזאת לטובת מעבר בלבד; (2) שלילת הזכויות בחניה שמוצמדת לדירתה, והענקת חניה חלופית במיקום אחר; וכן (3) הקמת חדרי שירות בחלל שמתחת לדירתה.
3. כמפורט בפסק הדין, התנגדותה של הנתבעת חולקה לשני היבטים: (1) היבט קנייני – הנתבעת טענה שהמפקח אינו מוסמך לאשר פרויקט שמעניק זיקת הנאה ברכוש המשותף למי שאינו בעל דירה בבית המשותף, וכן שאינו מוסמך לאשר פרויקט ששולל את זכויות הנתבעת בחניה מוצמדת; וכן (2) היבט כלכלי – לטענת הנתבעת האופן בו יבוצע הפרויקט, ובפרט הצבת חדרי השירות מתחת לדירתה והעתקת מקום החניה שלה, יגרום לכך שעל אף שהיא מקבלת תמורות זהות מבחינה כמותית לשאר בעלי הדירות, מבחינה כלכלית שווי התמורות עבורה יהיה נחות ביחס לשאר בעלי הדירות.
4. בפסק הדין נדחתה התנגדות הנתבעת במלואה. בנוגע להיבט הקנייני נקבע בפסק הדין שהמפקח על רישום מקרקעין מוסמך לאשר ביצוע פרויקט שמעניק זכויות קנייניות בבית המשותף וברכוש המשותף למי שאינו בעל דירה בבית המשותף. כמפורט בפסק הדין, סמכות זו נקבעה בצורה מפורשת בחוק עצמו; כמו-כן, נקבע שהמפקח על רישום מקרקעין מוסמך לאשר עבודות שכוללות הריסת דירה או חלק ממנה, והענקת זכויות בדירה אחרת חלק הזכויות בדירה המקורית, וממילא ברור שהוא מוסמך לאשר העתקת מקום חניה.
5. אציין שבנוגע לשביל הגישה הצדדים היו חלוקים האם הוא חלק מהבית המשותף נושא ההליך, והאם יש צורך בהענקת זכויות בו לבעלי הדירות בבניין השכן. כמפורט בפסק הדין, בהכרעה הקניינית הנחתה לטובת הנתבעת, ומבלי להכריע בטענות לגופן, שכל טענותיה בעניין זה מתקבלות, כלומר: שביל הגישה הוא חלק מהבית המשותף, ושיש לדחות את הצהרת התובעים שניתן יהיה לאשר את הפרויקט מבלי להעניק בשביל הגישה זכויות לבעלי הדירות בבניין השכן.



**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**רחובות**

מס' תיק: 3/362/2024  
מס' בקשה: 3/338/2025 ; ו-3/352/2025

**מפקח על רישום מקרקעין**  
**בסמכות שופט בית משפט שלום**  
**לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין**

6. בנוגע לטענות בדבר אי שוויון בתמורות, נקבע בפסק הדין שלא עלה בידי הנתבעת להוכיח, ברמת ההוכחה הנדרשת במשפט אזרחי, שתיגרם לה פגיעה כלשהי מהענקת זכות שימוש בשביל הגישה לבעלי הדירות בבניין השכן, ממיקום חדרי השירות או מהענקת החניה.

7. בהיתן הקביעות האמורות התביעה התקבלה במלואה.

8. בחלק האופרטיבי של פסק הדין נקבע שהנתבעת תחתום על כלל המסמכים שדרושים לצורך ביצוע עבודות חיזוק בבית המשותף נושא התביעה, וזאת בתוך 15 ימים מיום שתוצג לה דרישה לעשות זאת. כן נקבע, שככל והנתבעת תסרב לתת תשובה על המסמכים להם תידרש, התובעים יהיו רשאים לפנות בבקשה לפי סעיף 5(ב) לחוק החיזוק למינוי עורך דין או רואה חשבון שיהיה מוסמך לתת תשובה בשמה של הנתבעת. אציין שנמנעתי מלמנות אדם לתת תשובה בשם הנתבעת במסגרת פסק הדין, מהסיבה שסעד זה לא התבקש בכתב התביעה. עוד נקבע בפסק הדין, שהנתבעת תישא בהוצאות ההליך בסך של 64,990 ש"ח.

### **הבקשות שלפניי**

9. ביום 27.10.2025 הגישו התובעים את בקשת המינוי. בבקשת המינוי נטען שהתובעים וכן היזם פנו לנתבעת ביום בו ניתן פסק הדין, 15.10.2025, בבקשה לתת תשובה על "הסכם פרויקט החיזוק", וביום 26.10.2025 נמסרה מטעם הנתבעת הודעה פורמלית לפיה אין בכוונתה לתת תשובה על כל מסמך. בהיתן האמור פנו התובעים בבקשה למינוי עו"ד אלגאלי לתת תשובה בשם הנתבעת על כל המסמכים שנדרשים לשם קידום פרויקט החיזוק.

10. ביום 29.10.2025 ניתנה החלטה שמורה לנתבעת להשיב לבקשה עד ליום 3.11.2025. כן נקבע בהחלטה שככל שלא תוגש תשובה יינתן צו כמבוקש.

11. ביום 2.11.2025 הגישה הנתבעת תשובה לבקשת המינוי, וכן את הבקשה לעיכוב ביצוע. טענות הנתבעת פורטו באריכות בבקשה לעיכוב ביצוע, ועל-כן אתמקד בתיאור האמור בבקשה זו.

12. בבקשה לעיכוב ביצוע נטען כי הנתבעת מתכוונת להגיש ערעור על פסק הדין לבית המשפט המחוזי. נטען שסיכויי הערעור טובים מאוד, וזאת בשל מספר רב של שגגות מהותיות שנפלו בפסק הדין, שלמעשה ניתן בחוסר סמכות, למצער בנוגע לחלק מרכיביו; כן נטען שמאזן הנוחות נוטה במובהק לטובת הנתבעת וזאת מהטעם שבמידה ולא יעוכב ביצוע פסק הדין הנתבעת תעמוד בפני "מעשה עשוי", ותיקלע למצב בו לא תהיה משמעות לערעור שתגיש.



**מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות**

מס' תיק: 3/362/2024  
מס' בקשה: 3/338/2025 ; ו-3/352/2025

**מפקח על רישום מקרקעין  
בסמכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין**

13. בו ביום, ולאחר עיון בבקשה, הוריתי לתובעים להשיב לה. כן ניתן צו ארעי שמורה על עיכוב ביצוע פסק הדין עד למתן החלטה אחרת "מבלי שיהיה בכך כדי להביע דעה לגופם של דברים".

14. ביום 4.11.2025 השיבו התובעים לבקשה לעיכוב ביצוע. לעניין סיכויי הערעור ביקשו התובעים לסמוך ידיהם על פסק הדין, ואף הוסיפו עוד טענות לתמוך במה שנקבע בו. כן נטען, שגם לו יתואר שיש ממש בטענות הנתבעת, הרי שלכל היותר ייקבע שהיא זכאית לסעד כספי. בנוגע לעיכוב ביצוע ההוצאות שנפסקו, נטען שמדובר בעיכוב ביצוע של סעד כספי, שהכלל הוא שלא יינתן למעט מקרים חריגים ביותר, שהמקרה שלפניי אינו נכלל בהם.

15. בנוגע למאזן הנוחות נטען שההחלטה בדבר אישור הבקשה להיתר שהוענק לפרויקט הוארכה מספר פעמים, ושכלל שלא יינתן היתר לביצוע עד לסוף חודש זה (נובמבר 2025) יהיה צורך בהוצאת היתר חדש. נטען שהוצאת היתר חדשה תהווה משוכה משמעותית, שהחברה היזמית לא תהיה מוכנה לקחת על עצמה, לאחר שכבר פעמיים התקבל היתר לביצוע עבודות בבית המשותף. משכך, כך נטען, קבלת הבקשה לעיכוב ביצוע משמעה, הלכה למעשה, שלא יבוצע חיזוק בבית המשותף בעתיד הנראה לעין, ושלחברה היזמית ייגרם הפסד של כל ההשקעה אותה השקיעה עד לשלב זה בפרויקט.

16. לאחר עיון בתשובת התובעים לבקשה לעיכוב ביצוע הוריתי להם להגיש תצהיר שיתמוך בטענתם העובדתית לפיה במידה ולא יינתן היתר לביצוע עד סוף חודש נובמבר 2025 היזם לא ימשיך בקידום הפרויקט. ביום 5.11.2025 הגישו התובעים את תצהירו של מר שי אנגל מטעם היזם לתמיכה בתשובתם. בתצהיר חזר מר אנגל על האמור בתשובת התובעים לעניין המשמעות של אי קבלת היתר לביצוע בחודש הקרוב, ואף הוסיף שמשמעות הדבר היא הפסד השקעה לחברה היזמית של מעל למיליון ש"ח.

17. אציין שגם במהלך הדיונים שהתקיימו בפניי חזרו התובעים במספר הזדמנויות על הצורך בבירור מהיר של התביעה, ככל הניתן, בשל הצפי לפקיעתו של האישור שניתן לבקשה להיתר.

### **דיון והכרעה**

18. תקנה 145(א) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן: "**התקנות**") קובעת שבעל דין שזכה במשפטו זכאי ליהנות מפירות זכייתו בסמוך לפסק הדין, והוא אינו נדרש להמתין לתוצאות ערעור שיוגש על פסק הדין. חריגה מעיקרון זה תתאפשר רק במקרה בו יוכיח מבקש העיכוב שסיכויי ערעורו טובים, ושמאזן הנוחות נוטה לטובתו, באופן שבמידה ולא יעוכב ביצוע פסק הדין והערעור יתקבל, לא ניתן יהיה להשיב את המצב לקדמותו. כאשר מדובר בפסק דין כספי הנטל אף גבוה יותר, ועל מבקש עיכוב הביצוע להוכיח שלא יוכל לגבות בחזרה את



**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**רחובות**

מס' תיק: 3/362/2024  
מס' בקשה: 3/338/2025 ; ו-3/352/2025

**מפקח על רישום מקרקעין**  
**בסמכות שופט בית משפט שלום**  
**לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין**

הכספים שישלם אם ערעורו יתקבל. בין סיכויי הערעור לבין מאזן הנוחות מתקיימת "מקבילית כוחות", אולם מקובל לראות במאזן הנוחות כבעל משקל גבוה יותר מאשר סיכויי הערעור (ראו: ע"א 8248/21 הפניקס חברה לביטוח בע"מ נ' פלוני, פסקה 21 (27.12.2021)).

19. כאשר מוגשת בקשה לעיכוב ביצוע לערכאה הדיונית, הדבר מעמיד את הערכאה הדיונית במבוכה מסוימת, שכן היא נדרשת לבחון את סיכויי הערעור על פסק דינה. עם זאת, בענייננו איני סבור שיש ליתן משקל משמעותי לסיכויי הערעור, וזאת מהטעם שמאזן הנוחות נוטה במובהק לטובת התובעים.

20. למעלה מהצורך, אציין שמרבית ככל טענות הנתבעת זכו למענה בפסק הדין, ולא ראיתי בבקשה טענה שמצדיקה עיון מחדש בפסק הדין. עם זאת, אצא מנקודת הנחה, לשם הכרעה בבקשה זו, שלא מדובר בערעור חסר סיכוי.

21. למול טענת הנתבעת, לפיה במידה ולא יינתן עיכוב ביצוע ייגרם לה נזק בלתי הפיך, שלמעשה ייתר את בירור הערעור, עומדת טענת התובעים לפיה במידה ויינתן עיכוב ביצוע לא תהיה תכלית בבירור הערעור, שכן הפרויקט, במתכונת בו אושר בפסק הדין, לא יצא לפועל.

22. משאלה הם פני הדברים, יש להעדיף את הפגיעה שתגרם לתובעים על-פני הפגיעה הנתבעת שתגרם לנתבעת ממספר טעמים.

23. ראשית, גם אם אניח שכפות המאזניים שקולות בנוגע למאזן הנוחות, העובדה שהתובעים כבר זכו בדין מטה את הכף לטובתם.

24. שנית, הפגיעה שתגרם לנתבעת, לטענתה בבקשה לעיכוב ביצוע, היא עצם כך שהיא לא תוכל לשטוח את טענותיה במסגרת הערעור, שכן הערעור יתייתר. מעבר לכך שספק אם מדובר בטענה שיש בה ממש, למצער בנוגע לחלק בערעור שנוגע לפיצוי כספי, הנתבעת לא הצביעה על כל פגיעה שאינה בת ריפוי באמצעות פיצוי כספי. כך, גם לו יתואר שערכאת הערעור תקבל את טענתה של הנתבעת בנוגע לחנייתה או לחדרי השירות מתחת לדירתה, על-פניו מדובר בנזקים ברי ריפוי באמצעות פיצוי כספי.

25. לעומת זאת, הנזק שייגרם לתובעים במידה ויינתן עיכוב ביצוע גדול עשרות מונים, שעה שגם אם ערעורה של הנתבעת יתקבל, התובעים לא יוכלו לקדם את חיזוק הבית המשותף בעתיד הנראה לעין. יתרה מכך, גם לו יתואר שהבקשה לעיכוב ביצוע לא הייתה פוגעת בצורה כה קשה בפרויקט אלא "רק" דוחה אותו לתקופה משמעותית, הרי שהפגיעה שתגרם לתובעים מדחייה



**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**רחובות**

מס' תיק: 3/362/2024  
מס' בקשה: 3/338/2025 ; ו-3/352/2025

**מפקח על רישום מקרקעין**  
**בסמכות שופט בית משפט שלום**  
**לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין**

משמעותית נוספת בהוצאה לפועל של הפרויקט עולה לאין ערוך על הפגיעה הנטענת שתגרם לנתבעת, שכאמור, על-פניו ניתנת לריפוי באמצעות פיצוי כספי.

26. בעניין זה אני סבור שיש ליתן גם משקל לכך שעסקינן בפרויקט לחיזוק בית משותף מפני רעידת אדמה. כולנו תקווה שרעידת אדמה לא תתרחש, אולם עמדת המחוקק היא שמדובר בסכנה ממשית וייתכן שאף מיידית, ועל-כן יש לקדם חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה.

27. לבסוף, ובנוגע לשביל הגישה, אציין, וכפי שצוין בפסק הדין, שהנתבעת עצמה לא ידעה להציג פגיעה ממשית שתיגרם לה מכך שבעלי הדירות בבניין השכן יקבלו זכות שימוש בשביל הגישה, גם אם מדובר בזכות קניינית. יתרה מכך, הנתבעת עצמה מבקשת לטעון כעת (בניגוד לטענתה בסיכומיה, שהתקבלה במסגרת פסק הדין) שיש לקבל את הצהרת התובעים לפיה ישנה אפשרות לקדם את הפרויקט אף מבלי להעניק זכות קניינית בשביל הגישה לבעלי הדירות בבניין השכן. כלומר, הנתבעת עצמה טוענת שלא מדובר בהחלטה בלתי הפיכה, וגם בשל כך יש לדחות את טענותיה.

28. בכל הנוגע להוצאות ההליך, הרי שמדובר בסעד כספי והנתבעת לא הציגה כל הצדקה לכך שיינתן עיכוב ביצוע בעניין זה, אשר שמור למקרים חריגים ביותר.

## **סוף דבר**

29. כללם של דברים – הבקשה לעיכוב ביצוע נדחית ובקשת המינוי מתקבלת.

30. ניתן בזה צו אשר ממנה את עוה"ד רונן אלגאלי (מ.ר. 54938) (להלן: "עורך הדין") כמוסמך לצורך חתימה והתקשרות בשם הנתבעת על כל המסמכים שנדרשים לצורך ביצוע הפרויקט נושא התביעה, לרבות: ההסכם שנחתם עם החברה היזמית ונספחיו, ייפוי כוח בלתי חוזרים, בקשות שונות בקשר עם קידום הפרויקט, לרבות בקשות לרישום הערות אזהרה או בקשות לתיקון או ביטול או רישום צו הבית המשותף או כל רישום אחר של צו הבית המשותף, לרבות יחידה רישומית חדשה וכן בקשה לתיקון או ביטול התקנון הקיים או רישום תקנון חדש, בקשה לפטור או הטבה או הנחה במס שבח מכוח הוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 או כל פטור אחר לרבות כל פטור שיינתן במסגרת הוראות תמ"א 38 או פטור ממס הכנסה או הקלה אחרת, שטרות (לרבות שטרי משכנתא), מסמכי שעבוד, תעודות, כתבי הסכמה, בקשה או בקשות לרישום הערות אזהרה על המקרקעין לטובת החברה או כל צד ד' או צד ה' או לפקודתם, מסמכי ליווי בנקאי לשעבוד זכויות של כלל בעלי הזכויות במקרקעין לטובת בנק מלווה או מוסד פיננסי ורישום משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת



**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**רחובות**

מס' תיק: 3/362/2024  
מס' בקשה: 3/338/2025 ; ו-3/352/2025

**מפקח על רישום מקרקעין**  
**בסמכות שופט בית משפט שלום**  
**לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין**

הבנק המלווה או מוסד פיננסי כאמור וכן כל מסמך אחר הנדרש לצורך ביצוע הוראות ההסכם והפרויקט נושא ההסכם.

31. הריני להסמיך את עורך הדין לחתום בשם ובמקום הנתבעת על הסכם עם הבנק המלווה, החברה ויתר בעלי הזכויות במקרקעין בנוסח שיאושר על ידי הבנק המלווה אשר עניינו הסדרת מערכת היחסים בין כל הצדדים הנ"ל בקשר לשעבוד מלוא הזכויות במקרקעין לצורך הבטחת האשראים והשירותים הבנקאים שהבנק המלווה העמיד או יעמיד לטובת היזם לצורך הקמת הפרויקט, והכול נגד מסירת ערבויות בנקאיות לטובת הנתבעת ולטובת יתר בעלי הזכויות במקרקעין.

32. הכול בכפוף לכך שכל חתימה בשם הנתבעת תיעשה באופן דומה, בשינויים המחויבים, לאופן שנעשה על ידי שאר בעלי הדירות בבית המשותף.

33. הנתבעת תישא בהוצאות התובעים בגין הבקשות בסך של 2,500 ש"ח. בפסיקת ההוצאות לקחתי בחשבון שמדובר בשתי בקשות שניתנה בהן החלטה; שהבקשה לעיכוב ביצוע הוגשה בהיקף שחורג מההיקף שנקבע בתקנה 50(5) לתקנות; וכן את העובדה שהבקשה לעיכוב ביצוע הוגשה לאחר שחלף המועד שנקבע בפסק הדין שבו על הנתבעת לחתום על המסמכים, כך שהבקשה לעיכוב ביצוע הוגשה רק לאחר שהנתבעת הפרה ביודעין את פסק הדין.

**ניתנה היום 06.11.2025, ט"ו חשוון תשפ"ו, בהיעדר הצדדים.**

  
ברק ליפשיץ  
מפקח על רישום מקרקעין