



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1202/2022
מס' בקשה: 5/1261/2024

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

לפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין
אוושרת ארפִי מורהי

המבקשים:

- | | |
|------|---|
| .1. | מנדל עדן |
| .2. | מנדל טל |
| .3. | דופוי פרדריק פאול |
| .4. | מיילזון עדי |
| .5. | רבי גלית |
| .6. | רבי איתן |
| .7. | פאר גולדין אילנה ניאנה פאראמי |
| .8. | גולדין יהונתן גולדין |
| .9. | ישורון עמי |
| .10. | קוטנר יותם |
| .11. | טל שולמית |
| .12. | גראפיט הנדסה אזרחית ובנייה ציבוריות בע"מ
באמצעות ב"כ: עוה"ד גroman זיו וניל בונפליד
בר כוכבא 23, בני ברק
טל': 037794005 פקס: 037794004
דוא"ל: niel@groman.co.il |

נגד

המשיבה:

פורד אלונה
באמצעות ב"כ: עו"ד וידנה יאיר
הסדנא 7, רעננה
טל': 0508223837
דוא"ל: advocate@bezeqint.net

החלטה

.1. בקשה לעיון חוזר בהחלטה מיום 24.7.2024.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1202/2022
מס' בקשה: 5/1261/2024

מפקח על רישום מקרקעין
בשםköות שופט בבית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

2. עניינו של ההליך העיקרי במתן צו המאשר ביצוע עבודות מסווג הרישה ובניה ברכוש משותף בבית משותף ברוחב דה האז 14 בתל אביב, על פי תמ"א 38 (חכנית מיתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה), בהתאם להוראות סעיף 5א לחיזוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008.

3. הצדדים להליך הם בעליים של דירות בבית המשותף.

4. בהחלטה מיום 9.3.2023, אשר ניתנה במעמד הדיון, מונה בהסכם הצדדים מומחה מטעם המפקחת על רישום מקרקעין, שmai המקרקעין שלומי מערבי, ליתן חוות דעת בשאלת האם נפגע עקרון שוויון התמורות ביחס לדירות התמורה הניתנות לצדים בהתאם להסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשפט שעליו חתמו המבקשים וחברת גרופית הנדסה אזרחית ועובדות ציבוריות בע"מ (להלן - "החברה היוזמת").

5. ביום 11.12.2023 הוגשה לתיק המפקחת על רישום מקרקעין חוות דעת המומחה מיום 17.8.2023 (להלן - "חוות דעת המומחה").

6. ביום 31.12.2023 ניתן פסק דין חלקו בעניין המשיבה, הנקבעה 2 בהליך העיקרי (להלן - "המשיבה"), בהסכם הצדדים במעמד הדיון. בהתאם לפסק הדיון, חתמה המשיבה על ההסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשפט. החברה היוזמת צורפה תובעת נוספת בתביעה דן. עוד בהתאם לפסק הדיון, לנוכח שיש שהתקיים בין הצדדים לפחות נספח בתביעה דן. עוד בהתאם לפסק הדיון, לשאלות הבקרה שהפנו הצדדים למומחה, ניתנה בידי הצדדים ארכה למסור עדותם האם עליה בידם לסיים המחלוקת בהסכם.

7. ביום 13.3.2024 ניתנה חוות דעתו המשלימה של המומחה בمعנה לשאלות הבקרה מטעם הצדדים.

8. ביום 22.5.2024 ניתן פסק דין חלקו נוסף בעניין המשיבה, בהסכם הצדדים במעמד דיון נוסף שהתקיים לבירור התביעה. בהתאם לפסק הדיון, הסמיכו הצדדים המפקחת על רישום מקרקעין לפסק סכום הפיצוי שתשלם החברה היוזמת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1202/2022
מס' בקשה: 5/1261/2024

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

למשיבה, על דרך הפשרה בהתאם להוראת סעיף 79א לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], השם"ד-1984, ללא הנמקה, בטוחה שבין 150,000 ש"ח לבין 200,000 ש"ח. זאת, לאחר השלמת טיעון בכתוב. בתוך כך, נקבעו מועדים להגשת כתבי סיכומיים מטעם הצדדים.

9. המבקשים לא הגיעו כתוב סיכומיים.
10. ביום 16.6.2024 הגיעו המבקשים "בקשה מוסכמת דחופה לתקן טעות יסודית ועדכון חותם דעת המומחה". כנطعن בבקשתו, בחומרה דעת המומחה נפללה טעות חישוב, אשר הובילה לטעות בקביעת המומחה בחומרה הדעת שווי הפגיעה בעקרון שוויון התמורות ביחס לדירות התמורה של המשיבה ושל הנتابעת 1.
11. בהודעה מיום 19.6.2024, הבהירו המבקשים כי אין מדובר בבקשת מוסכמת.
12. בהחלטה מיום 1.7.2024 הוריתי תגوبת המשיבה והנתבעת 1 לבקשתו.
13. ביום 3.7.2024 הגיעו המשיבה כתוב סיכומיים בהתאם לפסק הדין החלקי. בד בבד, הגישה המשיבה תגובה לבקשתו לתקן טעות בחומרה הדעת, בוגדרה התנגדה לבקשתו.
14. בהחלטה מיום 24.7.2024 הוריתי תגوبת המומחה לטענת המבקשים בדבר טעות חישוב שנפללה כנطען בחומרה הדעתו. זאת, משהמומחה הוזמן לחקירה על חומרה הדעת בתוך כך, הוריתי כי אין בבקשתו כדי לעכב, בין היתר, המועדים שנקבעו לפסק הדין החלקי מיום 22.5.2024, בוגדרו הווסכה המפקחת על רישום מקרקעין לפסוק בחלוקת הבאת ראיות ושמיעתן בחלוקת שבין המבקשים לבין הנتابעת 1.
15. בהחלטה מיום 22.8.2024 נעתרתי לבקשת המבקשים והוריתי, בהסכמה המשיבה, ארכה להגשת כתוב סיכומיים מטעם המבקשים בהתאם לפסק הדין החלקי.
16. ביום 26.8.2024 ניתנה תגوبת המומחה, לפיה נפללה בידו טעות בחישוב ההשוואה של תוספת השטח לדירות בבית המשפט לצורך בחינת הטענה בדבר פגיעה בעקרון



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1202/2022
מס' בקשה: 5/1261/2024

מפקח על רישום מקרקעין
בשם כוח שופט בבית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

שוויון תמורה. תיקון טעות החישוב מעמידה שווי הפגיעה בדירת המשיבה ובדירה
הנתבעת 1 על סך של 14,000 ש"ח, חלף 209,000 ש"ח בהתאם לחוות הדעת.

16. ביום 15.9.2024 עתרו המבקשים בבקשת דנן לעיון חוזר בהחלטה מיום
24.7.2024. כנطען, לאחר מתן ההחלטה ניתנה תגובה המומחה לפיה כאמור נפללה
בידו טעות חישוב שעניניה היקף הפיצוי שזכאיות לו, לכארה, המשיבה והנתבעת
1 בהתייחס לתמורות הניתנות בהתאם להסכם. עוד כנطען, פסק הדין החלקי הוא
למעשה הסכמה דיןונית, אשר ניתנה "על סמך מצב עובדתי שגוי ולקיים". הורתה
הסכמה דיןונית" זו על כנה תגרום "لتוצאה אבסורדית ומעוותת בפסק הדין שיינתן
במיוחד היחסים שבין הנתבעת 2 [המשיבה] לבין התובעים [המבקשים]". לפיכך,
הוסיפו המבקשים ועתרו להתיר למבקשים לחזור בהם מההסכמה דיןונית לעניין
"גידור סכום הפיצוי".

17. המשיבה החנגה לבקשתם. כנطען, פסק הדין ניתן בעניין המשיבה לפני חודשים
רבים, במסגרת הסכמאות שקיבלו תוקף של פסק דין, לרבות לעניין הסמכת המפקחת
על רישום מקרקעין להכריע גובה הפיצוי שתשלם החברה היזמת למשיבה.
המשיבה קיימה מלאה חלקה בפסק דין,חתמה על ההסכם תוך ויתור על טענותיה
ומתן הסכמה כי הפיצוי יהיה בתחום גבולות מוסכמים. סכום הפיצוי לפי סעיף 79
לחוק בתיהם המשפט ניתן מותנה בחוות דעת המומחה, עת כבר במעמד הדיון
שהתקיים טרם מתן פסק דין טענו המבקשים לטעויות בחוות דעת המומחה. מכל
מקום, אין בחוות דעת המומחה, לרבות בתגובהו בעניין טעות חישוב, כדי להוות
סוף פסק, בהינתן קירתו על ידי הצדדים בהליך שנותר לבירור ולהכרעה ביחס
לנתבעת 1. יתרה מזאת, אין בטעות החישוב, לכארה, כדי לגרוע טענות המשיבה
בדבר פגיעה בעקרון שוויון התמורים מכוח קביעות אחראות בחוות דעת המומחה.
אין מדובר בהסכמה דיןונית-טכנית, כתענת המבקשים, אלא בהסכם פשרה שקיביל
תוקף של פסק דין. טענות המבקשים עניינן טענות הנוגעת לכך ורק לכדיות
העסקה. לנוכח האמור, מנועים המבקשים מלעתור לביטול פסק הדין החלקי בגין
התביעה דנן. בהתאם להוראות הדיון, על המבקשים להגיש תביעה חדשה ונפרדת,



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1202/2022
מס' בקשה: 5/1261/2024

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

אשר דומה כי אף דין להידחות, לנוכח המשקל הרב הניתן לסופיות הליך בגדרו
ניתן תוקף של פסק דין להסכם פשרה.

18. בתשובה לתגובה, עמדו המבקשים על טענותיהם בבקשתה, בהבהרים כי פסק הדין
החלקי הנוסף הוא "החלטה אחרת" בגדירה הסכימו הצדדים להסמיך המפקחת
לפסוק פיצויי כספי על דרך הפשרה בטוחה סכומים מסוימים. בבחינת ההחלטה דיוונית
לענין קביעת מגנון פסיקת הפיצויי הכספי, אשר המבקשים רשאים לחזור בהם
מההחלטה זו בשל "שינוי נסיבות מהותי", לנוכח תיקון חוות דעת המומחה. זאת,
כמפורט, משהמשיבה לא שינה מצבה לרעה ולא הסתמכה על הסכמה זו באופן
שהזורה ממנה תעלה כדי פגיעה במשיבה.

19. לאחר שקהלתי טענות הצדדים, באתי לכלל מסקנה כי דין הבקשתה להידחות.

20. בהסכמה הצדדים לבקשתה דנן ניתנו פסקי דין חלקיים. ביום 31.12.2023 ניתן פסק
דין חלקיקי, אשר בהתאם לו נתנה המשיבה הסכמתה לחתימה על ההסכם לביצוע
פרויקט תמ"א 38 בבית המשפט, והחברה היוזמת צורפה תובעת נוספת בתביעה.
ביום 22.5.2024 ניתן פסק דין חלקיקי נוסף, חרף הכוורת 'החלטה', בגדירו הסכימו
הצדדים לסיום המחלוקת מושая התביעה דנן על דרך של חיוב החברה היוזמת
בתשלום פיצויי כספי למשיבה. עוד בהתאם לפסק דין חלקיקי זה, הוסמכת המפקחת
על רישום מקרקעין לפסוק גובה הפיצוי שתשלם החברה היוזמת למשיבה בטוחה
שבין 150,000 ש"ח לבין 200,000 ש"ח, על דרך הפשרה, ללא הנמקה, לאחר הגשת
כתב סיכום.

21. פסק דין חלקיקי זה הוא בבחינת צו שיפוטי המחייב הצדדים מכוח עקרון סופיות
הדין.

22. בנגד לטענת המבקשים, הסכמה הצדדים לסיום המחלוקת על דרך של תשלום
פיצויי כספי, החל פיצויי בעין, באה אך בגדרי פסק דין החלקי מיום 22.5.2024.
בפסק דין החלקי מיום 31.12.2023 לא באה כל הכרעה לעניין הסעד שייניתן לזכות
המשיבה בשל הפגיעה הנטען עקרון שוויון התמורות בגין דירת התמורה של



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1202/2022
מס' בקשה: 5/1261/2024

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

המשיבה על פי ההצעה. כאמור, בגין טענת המבקשים, פסק הדין החלקי מיום 22.5.2024 אינו קובל "הסכמה דיוונית" באשר ל"מנגנון מוסכם לקביעת סכום פיצויי", אלא קובל סיום המחלוקת שבין הצדדים על דרך של תשלום פיצויי כספי, בטוחה סכומים מוסכם, להכרעת המפקחת על רישום מקרקעין על דרך הפשרה.

23. טענת המבקשים לביטול פסק הדין החלקי מיום 22.5.2024 מחמת טעות שהתרברה לאחר מתן פסק הדין, מוקמה להתרברר בגדיר תביעה עצמאית ונפרדת מראשיים המבקשים להגיש לביטול פסק הדין הנutan תוקף להסכם פשרה. בגדיר תביעה זו, תתרברנה טענות הצדדים ביחס לטעות הנטענת על ידי המבקשים בחוות דעת המומחה, ומtower כך במתן הסכמתם להסכם הפשרה מושא פסק הדין החלקי.
24. למוחרר לצין בהקשר זה, כי לא נקבעו בפסק דין החלקי מיום 22.5.2024 שיקולי הצדדים בנותן ההסכמה לסיום המחלוקת כאמור בפסק דין. בתוך כך, טענה המבקשים להסמכות הצדדים אך על חוות דעת המומחה לא בא בפסק דין, בהינתן שיקולים נוספים, סיכון וסבירים שהעריכו הצדדים הгалומים בסיום המחלוקת בהסכם מושא פסק דין.
25. משיחתי הבקשה, הנני להורות חיוב המבקשים לשלם למשיבה הוצאות הבקשה בסך של 1,500 ש"ח. התשלום יבוצע בתוך 30 ימים מיום. ככל שלא ישולם במועד, ישא החיבור הפרשי הצמדה וריבית כחוק מתן ההחלטה ועד למועד מלאה התשלום בפועל.
26. הנני ליתן בידי המבקשים ארכה להגשת כתוב הסיכומים בהתאם לפסק דין החלקי מיום 22.5.2024, עד ליום 15.1.2025.
27. התקיק יובא לעיוני למתן פסק דין משלים לא יותר מיום 16.1.2025.

המצירות תמציא ההחלטה לצדים.
ניתנה היום, ב' בטבת תשפ"ה, 2 ינואר 2025, בהעדר הצדדים.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1202/2022
מס' בקשה: 5/1261/2024

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

אישור ארכי מורי
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
תל אביב יפו