



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1302/2021
מס' בקשה: 5/1264/2024

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

לפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין
אישור ארכי מוראי

נציגות הבית המשפט ברכוב בוגרשוב 70, תל אביב
באמצעות ב"כ: עו"ד און צוק
בן גוריון כפר אז"ר 2, רמת גן
טל': 037526888 פקס: 036120163

התובעת:

נגד
1. צוקרמן דב דרור
2. צוקרמן נחמה נורית
באמצעות ב"כ: עו"ד עמיה בן גל
ז'בוטינסקי 7, רמת גן
טל': 0747040940 פקס: 0747040941

הנתבעים:

החלטה

1. בקשה למחן פסיקתה.
2. ביום 27.4.2022 ניתן פסק דין בהליך העיקרי, בהסכמה הצדדים במעמד הדיון (להלן - "פסק הדין"). פסק הדין ניתן בחלוקת שניטתה בין הצדדים לעניין גובה הסכם שרשאים הנתבעים לקוז מחלוקת בהוצאות הדרושות לשיפור הרכוש המשותף בבית המשפט, לאחר שבעניין זה ניתן תוקף של פסק דין להסכם פשרה שנחתם בין הצדדים בಗדרי הליך קודם. פסק הדין מובא כלהלן:
 - 1" הצדדים יפעלו בהתאם להוראת סעיף 8 להסכם הפשרה שנחתם בין הצדדים וקיבלו תוקף של פסק דין ביום 29.1.2017 (תיק מפקח על רישום מקרקעין תל אביב יפו מסמך 5/918/2016), אשר צורף נספח ד' לכתב ההגנה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1302/2021
מס' בקשה: 5/1264/2024

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

- .2. התובעת, נציגות הבית המשפטף, תפעל לבחירת 'קובלן מבצע' לביצוע הבדיקות הדרושים לשיפוץ הבית המשפטף, בתחום 90 ימים מיום.
- .3. עם בחירת 'הקובLEN המבצע', תימסר הודעה בעניין זהותו לנتابעים.
- .4. הקובלן יקבע 'היקף הקיזוז' מחשבונה של משפחת צוקרמן [הנתבעים] על פי תחשיבו', בהתאם לסעיף 8 להסכם הפשרה.
- .5. הנתבעים יגישו לקובלן המבצע תחשיב מטעם, בהיקף שלא עולה על 5 עמודים (לא כולל צורפות), בתחום 14 ימים ממועד קבלת ההודעה על זהותו כאמור בפסקה 3 לעיל. بد בבד, ימציאו הנתבעים תחשיב זה לתובעת.
- .6. התובעת תגשים לקובלן המבצע תחשיב מטעמה, בהיקף שלא עולה על 5 עמודים (לא כולל צורפות), בתחום 14 ימים ממועד קבלת תחשיב הנתבעים. بد בבד, תמציא התובעת תחשיב זה לנتابעים.
- .7. הקובלן המבצע יקבע 'היקף (גובה) הקיזוז', בתחום 30 ימים ממועד קבלת תחשיב התובעת, במסגרת החלטה בכתב שתומצא לצדים במועד זה.
- .8. גובה הקיזוז כאמור מחייב הצדדים. בהתאם לקובעת חלקם של הנתבעים בהוצאות השיפוץ. דרישת תשלום כאמור תומצא לנتابעים בתחום 7 ימים ממועד קבלת ההחלטה הקובלן המבצע בדבר גובה הקיזוז.
- .9. הנתבעים, ביחד ולחוד, ישלמו חלקם בהוצאות השיפוץ, כפי דרישת התשלומים כאמור בפסקה 8 לעיל, בתחום 14 ימים ממועד קבלת הדרישה.
- .10. התובעת רשאית לעתור בבקשתה למתן פסיקתה באשר לגובה הקיזוז כפי שנקבע על ידי הקובלן המבצע כאמור, לאחר מתן החלטתו כאמור בפסקה 7 לעיל.
- .11. בנסיבות העניין, מוסכם כי כל צד יישא בהוצאותיו."

(ההדגשות אינן במקור)

- .3. ביום 16.9.2024 עתירה התובעת בבקשתה למtan פסיקתה, המורה חיוב הנתבעים בתשלום סך של 164,754 ש"ח, חלקם בהוצאות השיפוץ לאחר קיזוז העבודות שביצעו בעצמם בהתאם לקובעת הקובלן המבצע, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1302/2021
מס' בקשה: 5/1264/2024

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

חוק "מיום תחילת השיפוץ בחודש יולי 2021". בנוסף, עטרה התובעת להורוות חיוב הנתבעים בתשלום סך של 78,000 ש"ח, המשקף תוספת להסכם שנחתם עם הקבלן המבצע בשל עיכוב שגרמו לננתבעים בביצוע עבודות השיפוץ.

.4 בתגובה מיום 15.10.2024, התנגדו הנתבעים לבקשתה. בהתייחס לרכיב הכספי בסך של 78,000 ש"ח, לדידם שלא ניתן לכלול בפסקתה חיוב כספי שלא בא בפסק הדין. אשר לסך של 164,754 ש"ח, משתחטיב התובעת אינו מתיחס לתחשב הנתבעים ואינו מגובה באסמכתה, למದנו הפרת הסכם הפשרה על בסיסו ניתן פסק הדין". בתוכך, כאמור, פועלו הננתבעים "בניסיון לגבות פשרה הוגנת לגבי היקף הקיזוז", אשר לא אלה. "דרישתה של הננתבעים להימצד להסכם הפשרה הנה אירונית וצינית לנוכח העובדה שהתחשב שהוגש מטעמה מפר את הסכם הפשרה", כך לשון התגובה. עוד כאמור, ביום 16.12.2022 הודיעו הנתבעים לקבלן המבצע כי "לא ניתן להתבסס על התחשב שהוגש על ידי הקבלן המבצע כמסמך אמין ואובייקטיבי לצורך קביעת היקף הקיזוז, וכי הוא מפר את הוראות פסק דין של המפקחת", בפרטם השגגות שנפלו בקביעת הקבלן המבצע גובה הקיזוז.

.5 בתשובה לתגובה מיום 1.12.204 עמדה התובעת על טענותיה בבקשתה, בהבירה לשונו הברורה והמחייבה של פסק הדין, אשר ניתן לאחר הסכם פשרה שנחתם בין הצדדים אשר קיבל אף הוא תוקף של פסק דין, תוך שהנתבעים ממשיכים לעשות דין עצמי ובחוسر תום לב ממאנים לשלם חלקם בהוצאות השיפוץ. חרף ביצוע פסק הדין על ידי התובעת באופן מלא ובמועד, ביכרו הננתבעים שלא לעשות כן, תוך מתן ארכות רבות בידם. כאמור, אך בשל סיורוב הננתבעים לשלם חלקם בהוצאות השיפוץ נדרש היה לחתום על הסכם חדש עם הקבלן המבצע הכלול תוספת של 78,000 ש"ח, אשר בנסיבות אלה יש להשิต על הננתבעים בגדרי מתן פסקתה.

.6 הוראת תקנה 133(א) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 מסדרה סמכות בית המשפט, ובהתאםה מכוח הוראות סעיפים 74 ו-76 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969,

סמכות המפקח על רישום מקרקעין, ליתן פסיקתה, בקבעה לאמור:

"בית המשפט רשי, לבקשת בעל דין, לעורך פסיקתה,
שתכיל את מספר התקין, מועד ההחלטה, שמות בעלי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1302/2021
מס' בקשה: 5/1264/2024

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

הדין ו מעננו, הסעד או ההחלטה האחראית שנייתנו והוצאות
המשפט שנפסקו".

7. בהתאם להלכה הפסוקה, פסיקתה היא "המציה של החלטה שנייתה, המפרשת את ההחלטה ללא נימוקים". אין לפסיקתה קיום עצמאי והוא נשמרת על ההחלטה השיפוטית, טפלה לה ומבטאת את תוצאתה האופרטיבית, ללא שינוי, גריעה ותוספת. פסיקתה היא "שיעור התוצאה המعيشית של ההחלטה ללא שינוי, למען נוחות מימושה" (רע"א 1837/19 בוכריס נ' המשבב עיבוד שבבי (1994) בע"מ, פורסם ב"ນבו" (29.8.2019); ע"א 3832/10 מיטרני נ' מחלוף, פורסם ב"ນבו" (10.8.2010); רע"א 9643/09 מתן י. מערכות תקשורת ואיתור בע"מ נ' א.ד.י. מערכות סטריאו ואוזניות לרכב בע"מ, פורסם ב"ນבו" (23.12.2009); רע"א 3110/04 דוד נ' מלצר, פורסם ב"ນבו" (31.5.2005)).

8. כפי שנשנה בהלכה הפסוקה, "נקודות המוצא לעירicht פסיקתה היא קיומה של ההחלטה שנייתה על ידי גורם שיפוטי, אשר הפסיקתנו נועדה לש凱ף ולהבהיר את הוראותיה האופרטיביות" (רע"א 9002/23 עזובון המנוח אבראהים מוסא חוסין עליאן נ' י.מ.י.א השקעות ונכסיים בע"מ, פורסם ב"ນבו" (9.4.2024). בתחום כך, "כאשר מדובר בפסקת המשקפת באופן מדויק את ההחלטה בפסק דין או בהחלטה שנייתה, בית המשפט יחתום על פסיקתה הן כאשר מדובר בהחלטה במחלוקת בין הצדדים והן כאשר מדובר בפסק דין או בהחלטה הנותנים תוקף להסכמה הצדדים" (רע"א 4322/22 ג'רל מילס ישראל בע"מ נ' קבוצת מן אילת בע"מ, פורסם ב"ນבו" (18.8.2022)).

9. במימוש לעניינו, בהתאם לפסק הדין, אשר ניתן כאמור בהסכם הצדדים במעמד הדיוון, לכתחילה רשאית התובעת לעתור בבקשת למתן פסיקתה באשר לגובה הקיזוז שנקבע על ידי הקובלן המבוצע.

10. אין חולק, כי בהתאם להוראות פסקה 2 לפסק הדין, בהירה התובעת את החברה עמרם נהורי בע"מ (ח.פ. 513984161) 'קובלן מבצע'. ביום 8.9.2022 חתמו התובעת והקובלן המבוצע על "חוזה קובלן ראשי לביצוע עבודות שיפוץ בניין" בסך של



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1302/2021
מס' בקשה: 5/1264/2024

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

1,132,989 ש"ח, על פי כתוב כמפורט להסכם. אין חולק, כי לימים התווסף
לסכום זה סך של 78,000 ש"ח, לטענת התביעה בשל עיכוב הנתבעים ביצוע
ההסכם.

11. בהתאם לפסק הדין, הקובלן המבצע יקבע "היקף (גובה) הקיזוז", לאחר שכל צד
יגיש לו "תחשב" במועדים קבועים בפסק הדין.
12. אין חולק, כי בהתאם להוראות פסקאות 4 ו-7 לפסק הדין, קבע הקובלן גובה הקיזוז
בסך של 36,270 ש"ח (מסמך מיום 21.11.2022 שצורך לבקשה ולתגובה).
13. בהתאם להוראות פסקה 8 לפסק דין, גובה הקיזוז "מחייב הצדדים".
14. אין חולק, שלא נטען אחרת בתגובה הנתבעים, כי חלקם של הנתבעים בהוצאות
הSHIPOT, טרם ביצוע הקיזוז, עומד על סך של 206,024 ש"ח.
15. בהתאם להוראות פסקה 8 לפסק דין, הפחתה התביעה מחקלם של הנתבעים
בהוצאות השיפוט כאמור, את סכום הקיזוז שקבע הקובלן המבצע בסך של 36,270
ש"ח, וכן השתתפות העירייה בסך של 5,000 ש"ח (סכום אחד שהופחת מחקלם
של כל בעלי הדירות בבית המשפט בהוצאות השיפוט). בהלמה, העמידה התביעה
דרישת התשלום, כאמור בפסקה 8 לפסק דין, על סך של 164,754 ש"ח.
16. הנני לדוחות טענות הנתבעים בהתייחס לרכיבי תחשב התביעה ולקביעת הקובלן
המבצע גובה הקיזוז. זאת, לנוכח לשונו הברורה והמחייבת של פסק הדין, אשר
ניתן כאמור בהסכמה הצדדים, לאחר פסק דין שנייתן בהליך קודם במליקת זו
שניתשה בין הצדדים. בהתאם לפסק דין, כל צד יגיש לקובלן המבצע תחשב
מטעמו, מבלי שהוקנעה לצדים הזכות להשיג ולהחלוק כל אחד על תחשב הצד
השני. הקובלן המבצע יקבע גובה הקיזוז בכתב לאחר שקיביל לידי תחשביו הצדדים.
אף זאת, מבלי שעומדת לצדים הזכות להשיג ולהחלוק על קביעה זו. כלשון פסקה
8 לפסק דין, "גובה הקיזוז כאמור מחייב הצדדים". בבחינת הוראות בהירות
ומסויימות של פסק דין המחייבים הצדדים.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1302/2021
מס' בקשה: 5/1264/2024

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

17. לנוכח האמור לעיל, בהתאם להוראות תקנה 133(א) לתקנות סדר הדין האזרחי ולהוראות פסקה 10 לפסק הדין, הנני להיעתר לבקשתו וליתן פסיקתה המורה חיוב הנתבעים, ביחיד ולחוד, לשלם לתובעת סך של 164,754 ש"ח. החיוב יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום 28.11.2022 (מועד דרישת התשלום בהתאם לפסק הדין) ועד למועד מלאה התשלום בפועל.

18. הנני לדוחות הבקשה להורות חיוב הנתבעים בתשלום סך של 78,000 ש"ח, פיצויים בגין נזקים שנגרמו הנתבעים לתובעת ולבני הדירות האחרים בבית המשותף בשל עיכוב בביוזו ההסכם שנחתם עם הקבלן המבצע, כנטען. זאת, שלא נקבע חיוב כאמור בפסק הדין ומsha'in חולק כי ענינו מאוחר לפסק הדין.

19. אשר להוצאות משפט, משנעתרתי לבקשתו, הנני להורות חיוב הנתבעים, ביחיד ולחוד, לשלם לתובעת הוצאות ההליך בסך של 2,500 ש"ח. התשלום יבוצע בתוקן 30 ימים מהיום. ככל שלא ישולם במועד, יישא החיוב הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד מתן ההחלטה ועד למועד מלאה התשלום בפועל.

המציאות תמציא ההחלטה לצדים.

ניתנה היום, כ"ט כסלו תשפ"ה, 30 דצמבר 2024, בהעדר הצדדים.

אישור ארפי מוראי
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
תל אביב יפו