



מס' תיק: 3/362/2024  
מס' בקשה: 3/352/2025 ; 3/338/2025 ; 1

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין  
ברק ליפשיץ

הרפו רחל  
בAlamatot ב"כ: ע"ד מנשה גל  
מרמורק 10, תל אביב - יפו  
טל': 036216000 פקס: 036216001

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

מספר	שם	מספר	שם
1	רוטקובסקי דליה	3/338/2025 : 3/352/2025	המשיבים ב-2025
2	זיגיג ורדה		
3	בסגני אוריית		
4	סידל ענת		
5	ויצמן שרון		
6	ויצמן אורנית		

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

### החלטה

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

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

מס' תיק: 3/362/2024  
מס' בקשה: 3/338/2025 ; 1-3/352/2025 ; 3/352/2025

מפקח על רישום מקרקעין  
בسمכota של בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

אקדמיים אחראית בראשית, דין הבקשה לעיכוב ביצוע להידחות, ודין בקשת המינוי להתקבל, וזאת, בראש ובראשונה, בשל מאזן הנוחות שנוטה במובהק לטובת התובעים.

### הרקע לבקשת – תמצית פסק הדין

1. ביום 15.10.2025 ניתן פסק הדין בהליך העיקרי, שקיבל את התביעה שהגישו התובעים נגד הנتابעת לפי סעיף 5 לחוק החיזוק.

2. בתמצית, הנتابעת התנגדה לשולשה רכיבים בפרויקט נושא ההליך העיקרי: (1) הענקת זיקת הנאה לבניי הדירות בבית שסמן לבית המשפט נושא התביעה (להלן, בהתאם: "הבניין השכן" ו"הבית המשפט"), חלק מהרכוש המשותף בבית המשפט, וזאת לטובת מעבר בלבד; (2) שלילת הזכיות בחניה שמצומדת לדירתה, והענקת חניה חלופית במקום אחר; וכן (3) הקמת חדרי שירותים בחלל שמתוחת לדירתה.

3. כמפורט בפסק הדין, התנגדותה של הנتابעת חולקה לשני היבטים: (1) היבט קנייני – הנتابעת טענה שהמפקח אינו מוסמך לאשר פרויקט שמעניק זיקת הנאה ברכוש המשותף למי שאינו בעל דירה בבית המשפט, וכן שאינו מוסמך לאשר פרויקט ששולל את זכויות הנتابעת בחניה מוצמדת; וכן (2) היבט כלכלי – לטענתה הנتابעת האופן בו יבוצע הפרויקט, ובפרט הצבת חדרי השירות מתחת דירתה והעתיקת מקום החניה שלה, יגרום לכך שעלה אף שהיא מקבלת תמורה זהה זוות מבחינה כמוותית לשאר בעלי הדירות, מבחינה כלכלית שווי התמורות עבורה יהיה נחות ביחס לשאר בעלי הדירות.

4. בפסק הדין נדחתה התנגדות הנتابעת במלואה. בוגע להיבט הקנייני נקבע בפסק הדין שהמפקח על רישום מקרקעין מוסמך לאשר ביצוע פרויקט שמעניק זכויות קנייניות בבית המשפט וברכוש המשותף למי שאינו בעל דירה בבית המשפט. כמפורט בפסק דין, סמכות זו נקבעה בזורה מפורשת בחוק עצמו; כמו כן, נקבע שהמפקח על רישום מקרקעין מוסמך לאשר עבודות שכולות הרישת דירה או חלק منها, והענקת זכויות בדירה אחרת חלף הזכיות בדירה המקורית, ומילא ברור שהוא מוסמך לאשר העתקת מקום חניה.

5. אצין שבוגע לשbill הגישה הצדדים היו חלק מהבית המשפט נושא ההליך, והאם יש צורך בהענקת זכויות בו לבעלי הדירות בבניין השכן. כמפורט בפסק דין, בהכרעה הקניינית הנחתי לטובת הנتابעת, וambil להכריע בעוננות לגוףן, שכל טענותיה בעניין זה מתקינות, ככלומר: שbill הגישה הוא חלק מהבית המשפט, ושיש לדחות את הצהרת התובעים שניתן יהיה לאשר את הפרויקט מבלי להעניק בשbill הגישה זכויות לבעלי הדירות בבניין השכן.

מס' תיק: 3/362/2024  
מס' בקשה: 3/338/2025 ; 1-3/352/2025 ; 3/352/2025

מפקח על רישום מקרקעין  
בسمכota של בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

6. בוגר לטענות בדבר אי שוויון בתמורות, נקבע בפסק הדין שלא עלה בידי הנتابעת להוכיח, ברמת ההוכחה הנדרשת במשפט אזרחי, שתיגרים לה פגיעה כלשהי מהענקת זכות שימוש בשליל הגישה לבניין הדירות בבניין השכן, ממיקום חדרי השירות או מהעתיקת החניה.

7. בהינתן הקביעות האמורית התביעה התקבלה במלואה.

8. בחלק האופרטיבי של פסק הדין נקבע שהנتابעת תחתום על כלל המסמכים שדרושים לצורך ביצוע עבודות חיזוק בבית המשותף נושא התביעה, וזאת בתוך 15 ימים מיום שתוצג לה דרישת עסקות זאת. כן נקבע, שככל והנتابעת תסרב לחתום על המסמכים להם תידרש, התובעים יהיו רשאים לפנות בבקשתה לפי סעיף 5(ב) לחוק החיזוק למינוי עורך דין או רואה חשבון שייהיה מוסמך לחתום בשם הנتابעת. אצין שנמנעת מלהמן אדם לחתום בשם הנتابעת במסגרת פסק הדין, מהסיבה ששסעד זה לא התקבש בכתב התביעה. עוד נקבע בפסק הדין, שהנتابעת תישא בהוצאות ההליך בסך של 64,990 ש"ח.

#### הבקשות שלפניי

9. ביום 27.10.2025 הגיעו התובעים את בקשת המינוי. בבקשת המינוי נטען שהتובעים וכן היוזם פנו לנتابעת ביום בו ניתן פסק הדין, 15.10.2025, בבקשת לחתום על "הסכם פרויקט החיזוק", וביום 26.10.2025 מסרה מטעם הנتابעת הודעה פורמלית לפיה אין כוונתה לחתום על כל מסמך. בהינתן האמור פנו התובעים בבקשת למינויעו"ד אלגאלி לחתום בשם הנتابעת על כל המסמכים שנדרשים לשם קידום פרויקט החיזוק.

10. ביום 29.10.2025 ניתנה החלטה שמורה לנتابעת להשיב בבקשתה עד ליום 3.11.2025. כן נקבע בחchlטה שככל שלא תוגש תשובה יינתן צו מבוקש.

11. ביום 2.11.2025 הגיעה הנتابעת תשובה לבקשת המינוי, וכן את הבקשת לעיכוב ביצוע. טענות הנتابעת פורטו בארכיות בבקשת לעיכוב ביצוע, ועל-כן אתמקד בתיאור האמור בבקשת זו.

12. בבקשת לעיכוב ביצוע נטען כי הנتابעת מתכוונת להגיש ערעור על פסק הדין לבית המשפט המחויזי. נטען שישיכוי הערעור טובים מאוד, וזאת בשל מספר רב של שגנות מהותיות שנפלו בפסק הדין, שלמעשה ניתן בחומר סמכות, למצוור בוגר לחלק מרכיביו; כן נטען שמאז הנוחות נוטה במובהק לטובות הנتابעת וזאת מהטעם שבמידה ולא יעכב ביצוע פסק הדין הנتابעת תעמוד בפני "מעשה עשי", ותיקלע במצב בו לא תהיה ממשמעות לערעור שתגישי.

מס' תיק: 3/362/2024  
מס' בקשה: 3/338/2025; 1-3/352/2025

מפקח על רישום מקרקעין  
בسمכota של בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

13. בו ביום, ולאחר עיון בבקשתו, הוריתי לתובעים להשיב לה. כן ניתן צו אראי שמורה על עיקוב ביצוע פסק הדין עד למתן החלטה אחרת "ambilii" שהייתה בכך כדי להביע דעה לגופם של דברים".

14. ביום 4.11.2025 השיבו התובעים בבקשתו לעיקוב ביצוע. לעניין סיכויי הערעור ביקשו התובעים לסמוק ידיהם על פסק הדין, ואף הוסיפו עוד טענות לתמוך במה שנקבע בו. כן נטען, שגם לו יתואר שיש ממש בטענות הנთבעת, הרי שלכל היוטר ייקבע שהיא זכאית לسعد כספי. בוגע לעיקוב ביצוע החוזאות שנפסקו, נטען שמדובר בעיקוב ביצוע של סعد כספי, שהכל הוא שלא ניתן למעט מקרים חריגים ביותר, שהמקרה שלפניי אינו כלל בהם.

15. בוגע למאזן הנוחות נטען שההחלטה בדבר אישור הבקשה להיתר שהוענק לפROYIKT הוארכה מספר פעמיים, ושבכל שלא ניתן היתר לביצוע עד לסוף החדש זה (נובמבר 2025) יהיה צורך בהוצאת היתר חדש. נטען שהוצאת היתר חדשה תהווה משוכחה ממשמעותית, שהחברה היוזמת לא תיהיה מוכנה לחתה על עצמה, לאחר שכבר פעמים התקבל היתר לביצוע עבודות בבית המשותף. משכך, כך נטען, קבלת הבקשה לעיקוב ביצוע ממשעה, הלהה למעשה, שלא יבוצע חיזוק בבית המשותף בעתיד הנראה לעין, ושלחברה היוזמת ייגרם הפסד של כל ההשקעה אותה השקעה עד לשלב זה הפROYIKT.

16. לאחר עיון בתשובת התובעים בבקשתו לעיקוב ביצוע הוריתי להם להגיש תצהיר שיתמוך בטענותם העבודהית לפיה במידה ולא ניתן היתר לביצוע עד סוף החדש נובמבר 2025 אין למשיך בקיודם הפROYIKT. ביום 5.11.2025 הגיעו התובעים את תצהירו של מר שי אנגל מטעם היזם לתמיכה בתשובתם. בתצהיר חזר מר אנגל על האמור בתשובה התובעים לעניין המשמעות של אי קבלת היתר לביצוע בחודש הקרוב, ואף הוסיף שימושות הדבר היא הפסד השקעה לחברת היוזמת של מעל למיליאון ש"ח.

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

#### זיוון והכרעה

18. תקנה 145(א) לתקנות סדר דין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן: "התקנות") קובעת שבעל דין שזכה במשפטו זכאי ליהנות מפירות זכייתו בסמוך לפסק דין, והוא אינו נדרש להמתין לתוצאות ערעור שיווגש על פסק דין. חריגה מעיקרון זה תתאפשר רק במקרה בו יוכיח מבקש העיקוב שישköi ערעור טובים, ושמאזן הנוחות נוטה לטובתו, באופן שבמידה ולא יעכב ביצוע פסק דין והערעור יתקבל, לא ניתן יהיה להסביר את המצב向前. כאשר מדובר בפסק דין כספי הנטול אף גובה יותר, ועל מבקש עיקוב הביצוע להוכיח שלא יוכל לגבות בחזרה את



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/362/2024  
מס' בקשה: 3/338/2025; 1-3/352/2025

מפקח על רישום מקרקעין  
בسمכota של בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

הכspinים שישלים אם ערעורו יתקבל. בין סיכומי הערעור לבין AMAZON הנוחות מתקיים "מקבילית כוחות", אולם מקובל לראות במאזון הנוחות כבעל משקל גבוה יותר מאשר סיכומי הערעור (ראו: ע"א 21 פניקס חברה לביטוח בע"מ נ' פלוני, פסקה 21 (27.12.2021)).

19. כאשר מוגשת בקשה לעיכוב ביצוע לערוכה הדינונית, הדבר מעמיד את הערוכה הדינונית במחלוקת מסוימת, שכן היא נדרשת לבחון את סיכומי הערעור על פסק דין. עם זאת, עניינו אני סבור שיש ליתן משקל משמעותי לsicomi הערעור, וזאת מהטעם שמאזון הנוחות נוטה במובהך לטובת התובעים.

20. לעומת מהצורך, אצין ש מרבית כל טענות הנتابעת זכו למנה בפסק הדין, ולא ראייתי בבקשת טענה שמצויה עיון מחדש בפסק הדין. עם זאת, יצא מנקודת הנחה, לשם הכרעה בבקשת זו, שלא מדובר בערעור חסר Sicomi.

21. למול טענת הנتابעת, לפיה במידה ולא יינתן עיכוב ביצוע ייגרם לה נזק בלתי הפיך, שלמעשה יותר את בירור הערעור, עומדת טענת התובעים לפיה במידה וויאתנו עיכוב ביצוע לא תהיה תכלית בbiror הערעור, שכן הפרויקט, במתכונתו בו או אשר בפסק הדין, לא יצא לפועל.

22. שאלה הם פנוי הדברים, יש להעדיף את הפגיעה שתגרים לתובעים על-פנוי הפגיעה הנtabעת שתגרים לנtabעת ממספר טעמים.

23. ראשית, גם אם אין שכפות המאזינים ש可行ות בנוגע למאזון הנוחות, העובה שהתובעים כבר זכו בדיון מטה את הcpf לטובתם.

24. שנית, הפגיעה שתגרים לנtabעת, לטענתה בבקשת לעיכוב ביצוע, היא עצם כך שהיא לא תוכל לשטווח את טענותה במסגרת הערעור, שכן הערעור יתריתר. מעבר לכך שספק אם מדובר בטענה שיש בה ממש, למצער בוגע לחלק בערעור שנוגע לפיצוי כספי, הנtabעת לא הצביעה על כל פגעה שאינה בת ריפוי באמצעות פיצוי כספי. כך, גם לו יתואר שערכות הערעור קיבל את טענתה של הנtabעת בנוגע לחנייתה או לחדרי השירות מתחת לדירתה, על-פנוי מדובר בנזקים בררי ריפוי באמצעות פיצוי כספי.

25. לעומת זאת, הנזק שייגרם לתובעים במידה וויאתנו עיכוב ביצוע גדול عشرות מונים, שעה שגם אם ערורה של הנtabעת יתקבל, התובעים לא יוכל לקדם את חיזוק הבית המשותף בעתיד הנראת לעין. יתרה מכך, גם לו יתואר שהבקשה לעיכוב ביצוע לא הייתה פוגעת בצדקה כה קשה בפרויקט אלא "רק" דוחה אותו לתקופה משמעותית, הרי שהפגיעה שתגרים לתובעים מחייבת



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/362/2024  
מס' בקשה: 3/338/2025 ; 1-3/352/2025 ; 3/352/2025

מפקח על רישום מקרקעין  
בسمכota של בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

משמעותית נוספת בהוצאה לפועל של הפרויקט עולה לאין ערוך על הפגיעה הנטענת שתגרם לנtbעת, שכאמור, על-פנוי ניתנת לריפוי באמצעות פיזי כספי.

26. בעניין זה אני סבור שיש ליתן גם משקל לכך שעסקינו בפרויקט לחיזוק בית משותף מפני רعيית אדמה. ככלנו תקווה שרعيית אדמה לא תתרחש, אולם עדמת המוחוק היא שמדובר בסכנה ממשית וייתכן שאף מיידית, ועל-כן ישקדם חיזוק בתים משותפים מפני רعيות אדמה.

27. לבסוף, ובנוגע לשbill הגישה, אציוון, וכפי שצוין בפסק הדין, שהнтבעת עצמה לא ידעה להציג פגיעה ממשית שתיגרם לה מכח שבility הדירות בבניין השכן יקבלו זכות שימוש בשbill הגישה, גם אם מדובר בזכות קניינית. יתרה מכך, הנtbעת עצמה מבקשת לטעון כתה (בניגוד לטענהה בסיכוןיה, שהתקבלה במסגרת פסק הדין) שיש לקבל את הצהרת התובעים לפיה ישנה אפשרות לקדם את הפרויקט אף מבלי להעניק זכות קניינית בשbill הגישה לבעלי הדירות בבניין השכן. לעומת זאת, הנtbעת עצמה טוענת שלא מדובר בחולטה בלתי הפיכה, וגם בשל כך יש לדחות את טענותיה.

28. בכל הנוגע להוצאות ההליך, הרי שמדובר בסעד כספי והнтבעת לא הציגה כל הצדקה לכך שיינטן עיקוב ביצוע בעניין זה, אשר שומר למקרים חריגים ביותר.

סוף דבר

29. ככלם של דברים – הבקשה לעיקוב ביצוע נדחתת ובקשת המינוי מתקבלת.

30. ניתן בזוה צו אשר ממנה את עזה"ד רונן אלגאי (מ.ר. 54938) (להלן: "עורך הדין") כמוסמך לצורך חתימה והתקשרות בשם הנtbעת על כל המסמכים שנדרשים לצורך ביצוע הפרויקט נושא התביעה, לרבות: ההסכם שנחתם עם החברה היוזמת ונשפחו, ייפוי כוח בלתי חוזרים, בנסיבות שונות בקשר עם קידום הפרויקט, לרבות בנסיבות לרישום העורות אזהרה או בנסיבות לתיקון או ביטול או רישום צו הבית המשותף או כל רישום אחר של צו הבית המשותף, לרבות ייחידה רישומית חדשה וכן בקשה לתיקון או ביטול התקנון הקיים או רישום תקנון חדש, בקשה לפטור או הטבה או הנחה במס שבחיות הוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 או כל פטור אחר לרבות כל פטור שיינטן במסגרת הוראות תם"א 38 או פטור ממיסוי הכנסה או הקללה אחרת, שטרות (לרובות שטרוי משכנתא), מסמכי שעבוד, תעוזות, כתבי הסכמה, בקשה או בנסיבות לרישום העורות 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 מלאה 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; 1-3/352/2025

מפקח על רישום מקרקעין  
בسمכota של בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

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

31. הריני להסמיד את עורך הדין לחותם בשם ובמקום הנקבעת על הסכם עם הבנק המלאוה,  
החברה ויתר בעלי הזכויות במקרקעין בנוסח שיאשר על ידי הבנק המלאוה אשר עניינו הסדרת  
מערכת היחסים בין כל הצדדים הנ"ל בקשר לשעבוד מלאה הזכויות במקרקעין לצורך הבטחת  
האשראים והשירותים הבנקאים שהבנק המלאוה העמיד או יעמיד לטובות היוזם לצורך הקמת  
הפרויקט, והכל נגד מסירת ערבות בנקאיות לטובות הנקבעת ולטובות יתר בעלי הזכויות  
במקרקעין.

32. הכל בכפוף לכך שכל חתימה בשם הנקבעת תיעשה באופן דומה, בשינויים המחייבים, לאופן  
שנעשה על ידי שאר בעלי הדירות בבית המשותף.

33. הנקבעת תישא בהוצאות התובעים בגין הבקשות בסך של 2,500 ש"ח. בפסקת ההוצאות  
לקחתי בחשבון שמדובר בשתי בקשות שניתנה בהן החלטה; שהבקשה לעיכוב ביצוע הוגשה  
בהתאם שהחוק מהיה קף שנקבע בתקינה 50(5) לתקנות; וכן את העובדה שהבקשה לעיכוב ביצוע  
הוגשה לאחר שחלף המועד שנקבע בפסק הדין שבו על הנקבעת לחותם על המסמכים, כך  
שהבקשה לעיכוב ביצוע הוגשה רק לאחר שהנקבעת הפרה ביודען את פסק הדין.

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

\_\_\_\_\_  
ברק ליפשיץ  
מפקח על רישום מקרקעין