



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

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

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

לפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין  
אושרת ארפי מוראי

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

התובעת:

נגד

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

הנתבעים:

## החלטה

1. בקשה למתן פסיקתה.
2. ביום 27.4.2022 ניתן פסק דין בהליך העיקרי, בהסכמת הצדדים במעמד הדיון (להלן - "פסק הדין"). פסק הדין ניתן במחלוקת שניטשה בין הצדדים לעניין גובה הסכום שרשאים הנתבעים לקזז מחלקם בהוצאות הדרושות לשיפוץ הרכוש המשותף בבית המשותף, לאחר שבעניין זה ניתן תוקף של פסק דין להסכם פשרה שנחתם בין הצדדים בגדרי הליך קודם. פסק הדין מובא כלשונו:

"1. הצדדים יפעלו בהתאם להוראת סעיף 8 להסכם הפשרה שנחתם בין הצדדים וקיבל תוקף של פסק דין ביום 29.1.2017 (תיק מפקח על רישום מקרקעין תל אביב יפו שמספרו 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  
בסמכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

2. התובעת, נציגות הבית המשותף, תפעל לבחירת 'קבלן מבצע' לביצוע העבודות הדרושות לשיפוץ הבית המשותף, בתוך 90 ימים מהיום.
3. עם בחירת 'הקבלן המבצע', תימסר הודעה בעניין זהותו לנתבעים.
4. הקבלן יקבע 'היקף הקיזוז מחשבונה של משפחת צוקרמן [הנתבעים] על פי תחשיבו', בהתאם לסעיף 8 להסכם הפשרה.
5. הנתבעים יגישו לקבלן המבצע תחשיב מטעמם, בהיקף שלא יעלה על 5 עמודים (לא כולל צרופות), בתוך 14 ימים ממועד קבלת ההודעה על זהותו כאמור בפסקה 3 לעיל. בד בבד, ימציאו הנתבעים תחשיב זה לתובעת.
6. התובעת תגיש לקבלן המבצע תחשיב מטעמה, בהיקף שלא יעלה על 5 עמודים (לא כולל צרופות), בתוך 14 ימים ממועד קבלת תחשיב הנתבעים. בד בבד, תמציא התובעת תחשיב זה לנתבעים.
7. הקבלן המבצע יקבע 'היקף (גובה) הקיזוז', בתוך 30 ימים ממועד קבלת תחשיב התובעת, במסגרת החלטה בכתב שתומצא לצדדים במועד זה.
8. גובה הקיזוז כאמור מחייב הצדדים.
- בהתאם לו תפעל התובעת לקביעת חלקם של הנתבעים בהוצאות השיפוץ. דרישת תשלום כאמור תומצא לנתבעים בתוך 7 ימים ממועד קבלת החלטת הקבלן המבצע בדבר גובה הקיזוז.
9. הנתבעים, ביחד ולחוד, ישלמו חלקם בהוצאות השיפוץ, כפי דרישת התשלום כאמור בפסקה 8 לעיל, בתוך 14 ימים ממועד קבלת הדרישה.
10. התובעת רשאית לעתור בבקשה למתן פסיקתה באשר לגובה הקיזוז כפי שנקבע על ידי הקבלן 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 עתרה התובעת בבקשה למתן פסיקתה, המורה חיוב הנתבעים בתשלום סך של 164,754 ש"ח, חלקם בהוצאות השיפוץ לאחר קיזוז העבודות שביצעו בעצמם בהתאם לקביעת הקבלן 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**  
**בסמכות שופט בית משפט שלום**  
**לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין**

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

4. בתגובה מיום 15.10.2024, התנגדו הנתבעים לבקשה. בהתייחס לרכיב הכספי בסך של 78,000 ש"ח, לדידם משלא ניתן לכלול בפסיקתה חיוב כספי שלא בא בפסק הדין. אשר לסך של 164,754 ש"ח, משתחשיב התובעת אינו מתייחס לתחשיב הנתבעים ואינו מגובה באסמכתה, ללמדנו הפרת הסכם הפשרה על בסיסו ניתן פסק הדין. בתוך כך, כנטען, פעלו הנתבעים "בניסיון לגבש פשרה הוגנת לגבי היקף הקיזוז", אשר לא צלח. "דרישתה של הנציגות להיצמד להסכם הפשרה הנה אירונית וצינית לנוכח העובדה שהתחשיב שהוגש מטעמה מפר את הסכם הפשרה", כך לשון התגובה. עוד כנטען, ביום 16.12.2022 הודיעו הנתבעים לקבלן המבצע כי "לא ניתן להתבסס על התחשיב שהוגש על ידי הקבלן המבצע כמסמך אמין ואובייקטיבי לצורך קביעת היקף הקיזוז, וכי הוא מפר את הוראות פסק דינה של המפקחת", בפרטם השגגות שנפלו בקביעת הקבלן המבצע גובה הקיזוז.

5. בתשובה לתגובה מיום 1.12.204 עמדה התובעת על טענותיה בבקשה, בהבהירה לשונו הברורה והמחייבת 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 ובחוסר תום לב ממאנים לשלם חלקם בהוצאות השיפוץ. חרף ביצוע פסק הדין על ידי התובעת באופן מלא ובמועד, ביכרו הנתבעים שלא לעשות כן, תוך מתן ארכות רבות בידם. כנטען, אך בשל סירוב הנתבעים לשלם חלקם בהוצאות השיפוץ נדרש היה לחתום על הסכם חדש עם הקבלן המבצע הכולל תוספת של 78,000 ש"ח, אשר בנסיבות אלה יש להשית על הנתבעים בגדרי מתן פסיקתה.

6. הוראת תקנה 133(א) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 מסדירה סמכות בית המשפט, ובהתאמה מכוח הוראות סעיפים 74 ו-76 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, סמכות המפקח על רישום מקרקעין, ליתן פסיקתה, בקבעה לאמור:

"בית המשפט רשאי, לבקשת בעל דין, לערוך פסיקתה, שתכיל את מספר התיק, 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  
בסמכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

הדין ומענם, הסעד או ההכרעה האחרת שניתנו והוצאות  
המשפט שנפסקו.

7. בהתאם להלכה הפסוקה, פסיקתה היא "תמצית של החלטה שניתנה, המפרשת את ההכרעה ללא נימוקים." אין לפסיקתה קיום עצמאי והיא נסמכת על ההחלטה השיפוטית, טפלה לה ומבטאת את תוצאתה האופרטיבית, ללא שינוי, גריעה ותוספת. פסיקתה היא "שיקוף התוצאה המעשית של ההחלטה ללא שינוי, למען נוחות מימושה" (רע"א 1837/19 בוכריס נ' המשבב עיבוד שבבי (1994) בע"מ, פורסם ב"נבו" (29.8.2019); ע"א 3832/10 מיטרני נ' מחלוף, פורסם ב"נבו" (10.8.2010); רע"א 9643/09 מתן י. מערכות תקשורת ואיתור בע"מ נ' א.ד.י. מערכות סטריאו ואזעקות לרכב בע"מ, פורסם ב"נבו" (23.12.2009); רע"א 3110/04 דוד נ' מלצר, פורסם ב"נבו" (31.5.2005)).
8. כפי שנשנה בהלכה הפסוקה, "נקודת המוצא לעריכת פסיקתה היא קיומה של החלטה שניתנה על ידי גורם שיפוטי, אשר הפסיקתה נועדה לשקף ולהבהיר את הוראותיה האופרטיביות" (רע"א 9002/23 עזבון המנוח אברהם מוסא חוסין עליאן נ' י.מ.יא השקעות ונכסים בע"מ, פורסם ב"נבו" (9.4.2024). בתוך כך, "כאשר מדובר בפסיקתה המשקפת באופן מדויק את ההכרעה בפסק הדין או בהחלטה שניתנה, בית המשפט יחתום על פסיקתה הן כאשר מדובר בהכרעה במחלוקת בין הצדדים והן כאשר מדובר בפסק דין או בהחלטה הנותנים תוקף להסכמת הצדדים" (רע"א 4322/22 ג'נרל מילס ישראל בע"מ נ' קבוצת ממן אילת בע"מ, פורסם ב"נבו" (18.8.2022)).
9. במימוש לענייננו, בהתאם לפסק הדין, אשר ניתן כאמור בהסכמת הצדדים במעמד הדיון, לכתחילה רשאית התובעת לעתור בבקשה למתן פסיקתה באשר לגובה הקיזוז שנקבע על ידי הקבלן המבצע.
10. אין חולק, כי בהתאם להוראות פסקה 2 לפסק הדין, בחרה התובעת את חברת עמרם נהוראי בע"מ (ח.פ. 513984161) 'קבלן מבצע'. ביום 8.9.2022 חתמו התובעת והקבלן המבצע על "חוזה קבלן 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  
בסמכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

- 1,132,989 ש"ח, על פי כתב כמויות שצורף להסכם. אין חולק, כי לימים התווסף לסכום זה סך של 78,000 ש"ח, לטענת התובעת בשל עיכוב הנתבעים בביצוע ההסכם.
11. בהתאם לפסק הדין, הקבלן המבצע יקבע "היקף (גובה) הקיזוז", לאחר שכל צד יגיש לו "תחשיב" במועדים כקבוע בפסק הדין.
12. אין חולק, כי בהתאם להוראות פסקאות 4 ו-7 לפסק הדין, קבע הקבלן גובה הקיזוז בסך של 36,270 ש"ח (מסמך מיום 21.11.2022 שצורף לבקשה ולתגובה).
13. בהתאם להוראות פסקה 8 לפסק הדין, גובה הקיזוז "מחייב הצדדים".
14. אין חולק, משלא נטען אחרת בתגובת הנתבעים, כי חלקם של הנתבעים בהוצאות השיפוץ, טרם ביצוע הקיזוז, עומד על סך של 206,024 ש"ח.
15. בהתאם להוראות פסקה 8 לפסק הדין, הפחיתה התובעת מחלקם של הנתבעים בהוצאות השיפוץ כאמור, את סכום הקיזוז שקבע הקבלן המבצע בסך של 36,270 ש"ח, וכן השתתפות העירייה בסך של 5,000 ש"ח (סכום אחיד שהופחת מחלקם של כל בעלי הדירות בבית המשותף בהוצאות השיפוץ). בהלימה, העמידה התובעת דרישת התשלום, כאמור בפסקה 8 לפסק הדין, על סך של 164,754 ש"ח.
16. הנני לדחות טענות הנתבעים בהתייחס לרכיבי תחשיב התובעת ולקביעת הקבלן המבצע גובה הקיזוז. זאת, לנוכח לשונו הברורה והמחייבת של פסק הדין, אשר ניתן כאמור בהסכמה הצדדים, לאחר פסק דין שניתן בהליך קודם במחלוקת זו שניטשה בין הצדדים. בהתאם לפסק הדין, כל צד יגיש לקבלן המבצע תחשיב מטעמו, מבלי שהוקנתה לצדדים הזכות להשיג ולחלוק כל אחד על תחשיב הצד השני. הקבלן המבצע יקבע גובה הקיזוז בכתב לאחר שקיבל לידו תחשיבי הצדדים. אף זאת, מבלי שעומדת לצדדים הזכות להשיג ולחלוק על קביעה זו. כלשון פסקה 8 לפסק הדין, "גובה הקיזוז כאמור מחייב הצדדים". בבחינת הוראות בהירות ומסוימות של פסק הדין המחייבות הצדדים.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

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

מפקח על רישום מקרקעין  
בסמכות 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 לבקשה וליתן פסיקתה המורה חיוב הנתבעים, ביחד 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 מלוא התשלום בפועל.

18. הנני לדחות הבקשה להורות חיוב הנתבעים בתשלום סך של 78,000 ש"ח, פיצויים בגין נזקים שגרמו הנתבעים לתובעת ולבעלי הדירות האחרים בבית המשותף בשל עיכוב בביצוע ההסכם שנחתם עם הקבלן המבצע, כנטען. זאת, משלא נקבע חיוב כאמור בפסק הדין ומשאינן חולק כי עניינו מאוחר לפסק הדין.

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

המזכירות תמציא ההחלטה לצדדים.

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

---

אושרת ארפי מוראי  
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין  
תל אביב יפו