



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

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

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

לפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין
אושרת ארפי מוראי

המבקשים:

1. מנדל עדו
2. מנדל טל
3. דופוי פרדריק פאול
4. מיכלזון עדי
5. רבי גלית
6. רבי איתן
7. פאר גולדין אילנה נייאנהפאראמי
8. גולדין יהונתן גולדין
9. ישורון עמי
10. קוטנר יותם
11. טל שולמית
12. גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ
באמצעות ב"כ: עוה"ד גרומן זיו וניל בונפליד
בר כוכבא 23, בני ברק
טל': 037794004 פקס: 037794005
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
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

2. עניינו של ההליך העיקרי במתן צו המאשר ביצוע עבודות מסוג הריסה ובניה ברכוש משותף בבית משותף ברחוב דה האז 14 בתל אביב, על פי תמ"א 38 (תכנית מיתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה), בהתאם להוראות סעיף 5א לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008.
3. הצדדים להליך הם בעלים של דירות בבית המשותף.
4. בהחלטה מיום 9.3.2023, אשר ניתנה במעמד הדיון, מונה בהסכמת הצדדים מומחה מטעם המפקחת על רישום מקרקעין, שמאי המקרקעין שלומי מערבי, ליתן חוות דעת בשאלה האם נפגע עקרון שוויון התמורות ביחס לדירות התמורה הניתנות לצדדים בהתאם להסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף שעליו חתמו המבקשים וחברת גרופית הנדסה אזורית ועבודות ציבוריות בע"מ (להלן - "החברה היזמית").
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 חלקי בעניין המשיבה, הנתבעת 2 בהליך העיקרי (להלן - "המשיבה"), בהסכמת הצדדים במעמד הדיון. בהתאם לפסק הדין, חתמה המשיבה על ההסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף. החברה היזמית צורפה תובעת נוספת בתביעה דנן. עוד בהתאם לפסק הדין, לנוכח שיח שהתקיים בין הצדדים לקדם סיום המחלוקות בפשרה ושאלות הבהרה שהפנו הצדדים למומחה, ניתנה בידי הצדדים ארכה למסור עמדתם האם עלה בידם לסיים המחלוקות בהסכמה.
7. ביום 13.3.2024 ניתנה חוות דעתו המשלימה של המומחה במענה לשאלות הבהרה מטעם הצדדים.
8. ביום 22.5.2024 ניתן פסק דין חלקי נוסף בעניין המשיבה, בהסכמת הצדדים במעמד דיון נוסף שהתקיים לבירור התביעה. בהתאם לפסק הדין, הסמיכו הצדדים המפקחת על רישום מקרקעין לפסוק סכום הפיצוי שתשלם החברה היזמית



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

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

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

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

9. המבקשים לא הגישו כתב סיכומים.

10. ביום 16.6.2024 הגישו המבקשים "בקשה מוסכמת דחופה לתיקון טעות יסודית ועדכון חוות דעת המומחה". כנטען בבקשה, בחוות דעת המומחה נפלה טעות חישוב, אשר הובילה לטעות בקביעת המומחה בחוות הדעת שווי הפגיעה בעקרון שוויון התמורות ביחס לדירות התמורה של המשיבה ושל הנתבעת 1.

בהודעה מיום 19.6.2024, הבהירו המבקשים כי אין המדובר בבקשה מוסכמת.

11. בהחלטה מיום 1.7.2024 הוריתי תגובת המשיבה והנתבעת 1 לבקשה.

12. ביום 3.7.2024 הגישה המשיבה כתב סיכומים בהתאם לפסק הדין החלקי. בד בבד, הגישה המשיבה תגובה לבקשה לתיקון טעות בחוות הדעת, בגדרה התנגדה לבקשה.

13. בהחלטה מיום 24.7.2024 הוריתי תגובת המומחה לטענת המבקשים בדבר טעות חישוב שנפלה כנטען בחוות דעתו. זאת, משהמומחה הוזמן לחקירה על חוות הדעת במסגרת הבאת ראיות ושמיעתן במחלוקת שבין המבקשים לבין הנתבעת 1.

בתוך כך, הוריתי כי אין בבקשה כדי לעכב, בין היתר, המועדים שנקבעו בפסק הדין החלקי מיום 22.5.2024, בגדרו הוסמכה המפקחת על רישום מקרקעין לפסוק במחלוקת הכספית על דרך הפרשה בטווח המוסכם, בהיותו צו שיפוטי מחייב.

14. בהחלטה מיום 22.8.2024 נעתרתי לבקשת המבקשים והוריתי, בהסכמת המשיבה, ארכה להגשת כתב סיכומים מטעם המבקשים בהתאם לפסק הדין החלקי.

15. ביום 26.8.2024 ניתנה תגובת המומחה, לפיה נפלה בידו טעות בחישוב ההשוואה של תוספת השטח לדירות בבית המשותף 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
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

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

16. ביום 15.9.2024 עתרו המבקשים בבקשה דנן לעיון חוזר בהחלטה מיום 24.7.2024. כנטען, לאחר מתן ההחלטה ניתנה תגובת המומחה לפיה כאמור נפלה בידו טעות חישוב שעניינה היקף הפיצוי שזכאיות לו, לכאורה, המשיבה והנתבעת 1 בהתייחס לתמורות הניתנות בהתאם להסכם. עוד כנטען, פסק הדין החלקי הוא למעשה הסכמה דיונית, אשר ניתנה "על סמך מצב עובדתי שגוי ולקוי". הותרת "הסכמה דיונית" זו על כנה תגרום "לתוצאה אבסורדית ומעוותת בפסק הדין שיינתן במישור היחסים שבין הנתבעת 2 [המשיבה] לבין התובעים [המבקשים]". לפיכך, הוסיפו המבקשים ועתרו להתיר למבקשים לחזור בהם מההסכמה הדיונית לעניין "גידור סכום הפיצוי".

17. המשיבה התנגדה לבקשה. כנטען, פסק הדין ניתן בעניין המשיבה לפני חודשים רבים, במסגרת הסכמות שקיבלו תוקף של פסק דין, לרבות לעניין הסמכת המפקחת על רישום מקרקעין להכריע גובה הפיצוי שתשלם החברה היזמית למשיבה. המשיבה קיימה מלוא חלקה בפסק הדין, חתמה על ההסכם תוך ויתור על טענותיה ומתן הסכמה כי הפיצוי יהא בתוך גבולות מוסכמים. סכום הפיצוי לפי סעיף 79א לחוק בתי המשפט אינו מותנה בחוות דעת המומחה, עת כבר במעמד הדיון שהתקיים טרם מתן פסק הדין טענו המבקשים לטעויות בחוות דעת המומחה. מכל מקום, אין בחוות דעת המומחה, לרבות בתגובתו בעניין טעות חישוב, כדי להוות סוף פסוק, בהינתן חקירתו על ידי הצדדים בהליך שנותר לבירור ולהכרעה ביחס לנתבעת 1. יתרה מזאת, אין בטעות החישוב, לכאורה, כדי לגרוע טענות המשיבה בדבר פגיעה בעקרון שוויון התמורות מכוח קביעות אחרות בחוות דעת המומחה. אין המדובר בהסכמה דיונית-טכנית, כטענת המבקשים, אלא בהסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין. טענות המבקשים עניינן טענות הנוגעות אך ורק לכדאיות העסקה. לנוכח האמור, מנועים המבקשים מלעתור לביטול פסק הדין החלקי בגדרי התביעה דנן. בהתאם להוראות הדין, 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
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

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

18. בתשובה לתגובה, עמדו המבקשים על טענותיהם בבקשה, בהבהירם כי פסק הדין החלקי הנוסף הוא "החלטה אחרת" בגדרה הסכימו הצדדים להסמיך המפקחת לפסוק פיצוי כספי על דרך הפשרה בטווח סכומים מוסכם. בבחינת החלטה דיונית לעניין קביעת מנגנון פסיקת הפיצוי הכספי, אשר המבקשים רשאים לחזור בהם מהחלטה זו בשל "שינוי נסיבות מהותי", לנוכח תיקון חוות דעת המומחה. זאת, כנטען, משהמשיבה לא שינתה מצבה לרעה ולא הסתמכה על הסכמה זו באופן שחזרה ממנה תעלה כדי פגיעה במשיבה.

19. לאחר ששקלתי טענות הצדדים, באתי לכלל מסקנה כי דין הבקשה להידחות.

20. בהסכמת הצדדים לבקשה דנן ניתנו פסקי דין חלקיים. ביום 31.12.2023 ניתן פסק דין חלקי, אשר בהתאם לו נתנה המשיבה הסכמתה לחתימה על ההסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבית המשותף, והחברה היזמית צורפה תובעת נוספת בתביעה. ביום 22.5.2024 ניתן פסק דין חלקי נוסף, חרף הכותרת 'החלטה', בגדרו הסכימו הצדדים לסיים המחלוקות מושא התביעה דנן על דרך של חיוב החברה היזמית בתשלום פיצוי כספי למשיבה. עוד בהתאם לפסק דין חלקי זה, הוסמכה המפקחת על רישום מקרקעין לפסוק גובה הפיצוי שתשלם החברה היזמית למשיבה בטווח שבין 150,000 ש"ח לבין 200,000 ש"ח, על דרך הפשרה, ללא הנמקה, לאחר הגשת כתבי סיכומים.

21. פסק דין חלקי זה הוא בבחינת צו שיפוטי המחייב הצדדים מכוח עקרון סופיות הדיון.

22. בניגוד לטענת המבקשים, הסכמת הצדדים לסיום המחלוקות על דרך של תשלום פיצוי כספי, חלף פיצוי בעין, באה אך בגדרי פסק הדין החלקי מיום 22.5.2024. בפסק הדין החלקי מיום 31.12.2023 לא באה כל הכרעה לעניין הסעד שיינתן לזכות המשיבה בשל הפגיעה הנטענת בעקרון שוויון התמורות ביחס לדירת התמורה של



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

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

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

המשיבה על פי ההסכם. לאמור, בניגוד לטענת המבקשים, פסק הדין החלקי מיום 22.5.2024 אינו קובע "הסכמה דיונית" באשר ל"מנגנון מוסכם לקביעת סכום פיצוי", אלא קובע סיום המחלוקות שבין הצדדים על דרך של תשלום פיצוי כספי, בטווח סכומים מוסכם, להכרעת המפקחת על רישום מקרקעין על דרך הפשרה.

23. טענת המבקשים לביטול פסק הדין החלקי מיום 22.5.2024 מחמת טעות שהתבררה לאחר מתן פסק הדין, מקומה להתברר בגדרי תביעה עצמאית ונפרדת שרשאים המבקשים להגיש לביטול פסק הדין הנותן תוקף להסכם פשרה. בגדרי תביעה זו, תתבררנה טענות הצדדים ביחס לטעות הנטענת על ידי המבקשים בחוות דעת המומחה, ומתוך כך במתן הסכמתם להסכם הפשרה מושא פסק הדין החלקי.

24. למותר לציין בהקשר זה, כי לא נקבעו בפסק הדין החלקי מיום 22.5.2024 שיקולי הצדדים בנותנם ההסכמה לסיום המחלוקות כאמור בפסק הדין. בתוך כך, טענת המבקשים להסתמכות הצדדים אך על חוות דעת המומחה לא באה בפסק הדין, בהינתן שיקולים נוספים, סיכונים וסיכויים שהעריכו הצדדים הגלומים בסיום המחלוקות בהסכמה מושא פסק הדין.

25. משדחיתי הבקשה, הנני להורות חיוב המבקשים לשלם למשיבה הוצאות הבקשה בסך של 1,500 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.

26. הנני ליתן בידי המבקשים ארכה להגשת כתב הסיכומים בהתאם לפסק הדין החלקי מיום 22.5.2024, עד ליום 15.1.2025.

27. התיק יובא לעיוני למתן פסק דין משלים לא יאוחר מיום 16.1.2025.

המזכירות תמציא ההחלטה לצדדים.
ניתנה היום, ב' טבת 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
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

אושרת ארפי מוראי
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
תל אביב יפו