



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/390/2021

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

לפני כבוד מפקח על רישום מקרקעין  
אורי שלומאי

- |   |   |        |
|---|---|--------|
| 1 | קבוצת אהרוני ייזום והשקעות בע"מ         | תובעים |
| 2 | נ.ר אהרוני ובניו שיווק מוצרי בנייה בע"מ |        |
| 3 | אהרוני משה                              |        |
| 4 | אהרוני עופר                             |        |
| 5 | פרידמן-אהרוני נגה                       |        |

באמצעות עו"ד בן דור רז  
מטרי, מאירי, וכט ושות', עורכי דין  
רחוב אריאל שרון 4 גבעתיים  
טל': 03-6109000 פקס: 03-6109009

נגד

נציגות הבית המשותף - מגדל "אפטאון"

נתבעת

באמצעות עו"ד כהן חיים  
השקמה 2, אזור טל': 050-6688388 ;  
עו"ד באומל עירד  
המרד 29, תל אביב - יפו  
טל': 03-6812245 פקס: 03-6812246

## פסק דין

1. עניינינו של פסק הדין בתביעה לסעד הצהרתי לפיו הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין מבוטל.

### הרקע לתביעה

2. עניינינו בבית הראוי להירשם כבית משותף ברחוב ניסנבויס 37 בת ים, הרשום כגוש 7129 וחלקה 134 והידוע בשם "אפטאון בת ים" (להלן: **הבית המשותף** או **הפרויקט**). מדובר בפרויקט מורכב הכולל מגדל מגורים בן 47 קומות וכולל 184 דירות (להלן: **מגדל המגורים**), מגדל משולב הכולל שטחי מסחר, קומות משרדים ודירות מגורים ו- 6 קומות



**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**חולון**

מס' תיק: 4/390/2021

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

של חניונים ומרתפים, כאשר שימושו של מגדל המגורים בשתי קומות של החניון (להלן: **החניון**).

3. התובעת 1 היא קבוצת אהרוני אשר יזמה את הקמתו של הפרויקט ובמועד הגשת התביעה היו בבעלותה מספר דירות מגורים בפרויקט וכ-81% מסך החניות בחניון (להלן: **חברת אהרוני**). התובעים 2-5 הם בעלים במשותף במקרקעין כאשר התובע 3, משה אהרוני, הוא בעל מניות ומנהל בחברת אהרוני.

4. הנתבעת היא נציגות הבית המשותף [במאמר מוסגר יצוין שלתובעים טענות לגבי מעמדה החוקי של הנציגות הנוכחית, אך לצורך הליך זה היא תכונה להלן גם: **הנציגות**].

5. לשלמות התמונה יצוין כי את מגדל המגורים מנהלת כיום חברת "סמארט סטפ" (להלן: **חברת הניהול**) אשר החליפה בתפקידה את חברת נכסי אריאל אשר שימשה כחברת הניהול/גוף מתחזק של הבית המשותף במשך כשנה עד חודש מאי 2020. אין מחלוקת כי חברת הניהול משמשת היום רק למגדל המגורים, אך הצדדים חלוקים בעניין מעמדה החוקי כחברת ניהול גרידא או כגוף מתחזק על פי הגדרתו בסעיף 71(ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: **חוק המקרקעין**), ולעניין זה אתייחס להלן.

### **הסכם הפשרה**

6. לב התביעה שהוגשה על ידי התובעים ביום 13.12.2021 הוא הסכם פשרה שהצדדים לו הם: התובעים, הנציגות וחברת הניהול ואשר קיבל תוקף של פסק דין ביום 4.8.2021 (להלן: **הסכם הפשרה**).

7. הרקע לעריכת הסכם הפשרה הוא מחלוקות חוזרות ונשנות בין הצדדים בנושא ניהול הבית המשותף ותשלומים שהצדדים לכאורה חייבים זה לזה, בגינם הוגשו מספר תביעות לערכאה זו (בין היתר; תיקים 4\250\2020; 4\26\2021; 4\88\2021). בעקבות מספר דיונים שנערכו לפני בתיקים אלו, הצעתי לצדדים לנהל מו"מ להסכם פשרה שעקרונותיו הותוו באולמי. הצדדים אכן הגיעו להסכם פשרה שנערך ונחתם ביום 3.8.2021, כאשר בסעיף 30 להסכם ציינו הצדדים כי הסכם הפשרה "הושג מתוך גמירות דעת מלאה, ללא כל אונס ואו עושק ואו כפייה ואו אילוץ כלשהו והם הבינו את תוכנו ומסכימים לכל האמור בו".

8. להלן יוצגו עיקרי הסכם הפשרה הרלוונטיים לענייננו:

#### **א. נושא החניון:**

(-) סעיף 4 להסכם הפשרה קובע כי החל מיום 1.8.2021 ועד ליום 31.7.2022 תתמנה חברת הניהול כחברה שתתחזק את החניון. סעיף זה אף קובע כי בתוך 21 יום מחתימת ההסכם יחתם הסכם תחזוקה לחניון בין הנציגות וחברת אהרוני ובין חברת הניהול של החניון (להלן: **הסכם**



**מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון**

**מס' תיק: 4/390/2021**

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

**תחזוקה).** סעיף 7 להסכם קובע כי חברת הניהול תחתים את כל בעלי החניות על הסכם ניהול החניון (להלן: **הסכם ניהול**).  
(-) סעיף 5 להסכם הפשרה קובע כי החל מיום 1.8.2021 ועד ליום 31.7.2022 חברת הניהול תגבה סך של 90 ש"ח לחודש למקום חניה, כתקופת פיילוט, עד לקביעת תעריף ריאלי לניהול החניון. לפי סעיף 6 להסכם התשלום בגין תחזוקה וניהול החניון יועבר לחשבון ייעודי שייפתח על ידי חברת הניהול. עוד קובע הסכם הניהול (סעיף 27) כי ככל שחברת הניהול תחדל לשמש כחברת הניהול של החניון, הוראות ההסכם יחולו על כל חברת ניהול אשר תיכנס בנעליה, וכן נקבע כי ההחלטה בדבר זהות החברה שתיכנס בנעליה של חברת הניהול לחניון המגורים, תיעשה אך ורק בהסכמת הצדדים. הצדדים התחייבו שלא לבצע פעולה חד צדדית בעניין.

**ב. הסכמי ניהול והמצאת מסמכי הבית המשותף:**

סעיף 13 להסכם קובע כי עם חתימת ההסכם יחולו על חברת אהרונת הסכם הניהול שנחתם בין הנציגות לבין חברת הניהול בכל הנוגע לתשלום דמי הוועד. כמו כן, בתוך 14 ימים מיום חתימה על ההסכם יועברו לחברת אהרונת "אסמכתאות ופירוט מלא של ההוצאות שהוצאו בגין דמי הניהול של 6.1 ש"ח למ"ר, כמפורט בהסכם ניהול מגדל המגורים כאמור בעבור התקופה שבין 1.6.2020 – 31.7.2021.

**ג. תשלומים הדדיים:**

ההסכם מפרט תשלומים הדדיים בין הצדדים בגין חובות עבר כלהלן:  
(-) עם חתימת ההסכם, חברת הניהול תעביר לחברת אהרונת צ'ק בסך 197,010 ש"ח בגין חובות עבר לחברת אהרונת עבור הוצאות תחזוקת החניון.  
(-) חברת אהרונת תשלם במעמד החתימה על ההסכם לקופת הוועד סך של 630,616 ש"ח כולל מע"מ בפריסה לשלושה תשלומים, על חשבון דמי הוועד שנצטברו לחובתה מיום 1.6.2020 ועד ליום 31.7.2021 (סעיף 14 להסכם).  
(-) חברת אהרונת תשלם לחברת הניהול עד ליום 5.8.2021 שישה צ'קים כל אחד על סך של 66,960 ש"ח עבור הפעלת החניון.

9. בנוסף, סעיף 15 להסכם מתייחס ל"שטח מריבה" אשר הצדדים להסכם היו חלוקים בעניין גודלו, שיוכו הפיזי והוצאות האחזקה שלו והצדדים התחייבו לפנות לגישור בעניין זה.



**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**חולון**

**מס' תיק: 4/390/2021**

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

10. לטענת התובעים, בסמוך לאחר החתימה על ההסכם, התובעים התריעו בפני הנציגות וחברת הניהול כי הן מפרות את ההסכם בכך שלא העבירו לחברת אהרונר את פנקסי הבית המשותף הכוללים דו"חות כספיים, דפי בנק, כרטסות, אסמכתאות, קבלות וכיו"ב, וכן שטרם נחתם הסכם ניהול החניון והפעלתו על ידי חברת הניהול כשלה – הכל בניגוד למוסכם בהסכם. זאת, כאשר התובעים, לטענתם, העבירו לידי חברת הניהול והנציגות שיקים רבים לפירעון חובם כאמור בהסכם. עוד נטען, כי לאחר פניות רבות, חברת הניהול העבירה לחברת אהרונר טבלאות אקסלים "עמומות" אשר אינן עומדות בדרישות ההסכם ואף לא נחתם הסכם לניהול החניון. משכך, ביום 9.12.2021 נשלחה הודעה על ביטול הסכם הפשרה לאור הפרתו בידי חברת הניהול והנציגות מאת ב"כ התובעים לב"כ חברת הניהול דאז עו"ד אלינה פוקס. במסגרת ההודעה אף נאמר כי "היות שהסכם הפשרה קיבל תוקף של פסק דין, נאלצים מרשיי גם להגיש תביעה מתאימה למפקח על רישום המקרקעין בחולון אשר זו תוגש בהקדם". מכאן התביעה שלפני.

**תמצית טענות התובעים**

11. כאמור, התובעים עותרים לביטול הסכם הפשרה מן הטעם שחברת הניהול והנציגות הפרו באופן יסודי את התחייבויותיהן מכוח הסכם הפשרה. חרף פניותיהם הרבות של התובעים לתיקון ההפרות, הנציגות וחברת הניהול לא תיקנו את הפרותיהן. לטענת התובעים, ביום 9.12.2021 חברת אהרונר שלחה הודעה על ביטול הסכם הפשרה, אך מאחר והסכם הפשרה קיבל תוקף של פסק דין הוגשה התביעה דנא.

12. ביתר פירוט נטען, כי במסגרת הסכם הפשרה נקבעו חיובים מקבילים ושלושים בין הצדדים, אך למרות שהתובעים עמדו בהוראות ההסכם, הנציגות וחברת הניהול לא עמדו בהתחייבויותיהן בין היתר בהתחייבויות הבאות: טרם הועברו לידי חברת אהרונר דו"חות כספיים, דפי בנק, כרטסות הנהלת חשבונות, חשבונות, אסמכתאות ופירוט מלא של ההוצאות שהוצאו בגין ניהול הפרויקט וזאת חרף האמור בסעיף 13 להסכם הפשרה. בהקשר זה נטען כי חרף פניות חוזרות ונשנות למנהל חברת הניהול, מסמכים לא הועברו אלא רק חודשיים וחצי לאחר המועד שנקבע בהסכם העבירה חברת הניהול "טבלאות אקסל עמומות" אשר הן דו"חות כספיים בנוגע לניהול מגדל המגורים. ואולם לטבלאות לא צורפה כל אסמכתא ולא ניתן להבין מהן את גובה ההוצאות שהוצאו עבור מגדל המגורים; נטען כי חרף האמור בסעיפים 4-7 להסכם הפשרה חברת הניהול לא חתמה על הסכם לניהול החניון, לא נפתח חשבון ייעודי לחניון, לא נגבו דמי ניהול לחניון מדיירי הפרויקט, חברת הניהול כשלה בניהול השוטף של החניון, לא הנפיקה פוליסת ביטוח מספקת לחניון, ונמנעת או מעכבת תשלומים לנותני שירות. כמו כן, חברת הניהול מתרשלת בתפקידה בניהול מגדל המגורים הן בתחזוקה השוטפת והן בעיכוב תשלומים לנותני שירותים, ובכך – לטענת התובעים, מוציאה שם רע לפרויקט ולתובעים.



**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**חולון**

**מס' תיק: 4/390/2021**

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

**תמצית טענות הנתבעת**

13. בכתב ההגנה מטעם הנציגות נטען בראשית כי יש לדחות את התביעה על הסף מאחר שהתביעה הוגשה רק נגד צד אחד להסכם הפשרה שהוא נציגות הבית המשותף ולא נגד חברת הניהול שגם היא הייתה צד להסכם. כמו כן, נטען שמאחר שההסכם קיבל תוקף של פסק דין התובעים לא הצביעו על עילה המצדיקה את ביטולו של ההסכם, שכן הרף לביטול הסכם שכזה גבוה במיוחד. עוד נטען, כי חברת אהרונז' היא זו שלמעשה הפרה את ההסכם הפשרה, ולראיה כי זו כפתה על הצדדים חברת ניהול חדשה לחניון בניגוד גמור להסכם הפשרה. מעבר לכך, לטענה כי החיובים שבהסכם הפשרה הם בבחינת חיובים שלובים או מקבילים – אין כל אחיזה בלשון ההסכם או בהתנהגות הצדדים.
14. לגופן של טענות התובעים נטען, כי בניגוד לטענת התובעים, הנתבעת וחברת הניהול העבירו לחברת אהרונז' מסמכים ואסמכתאות שהיו ברשותן, ושלתובעים הייתה זכות עיון בפנקסי הבית המשותף ככל בעל דירה, ושהנציגות וחברת הניהול מקיימות את חובתן בהקשר זה כנדרש בחוק המקרקעין. באשר לניהול החניון נטען, כי אכן טרם נחתם הסכם ניהול חניון וגם לא הסכם עם בעלי החניות אך זאת בשל העובדה כי חברת אהרונז' לא חתמה על ההסכם, וכן ההסכם שהוצע לבעלי הדירות היה ארוך ומאיים וטרם נוסח הסכם אחר. עוד נטען כי חברת אהרונז' היא זו שהפרה את התחייבויותיה והפסיקה באופן חד צדדי לשלם את דמי אחזקת הבית המשותף עבור הדירות שבבעלותה ולא השלימה את התשלומים שהתחייבה להם עבור החניון.

**ההליכים הדיוניים**

15. ביום 16.3.2022 התקיים קדם משפט אשר בסופו הובהרו הסוגיות לעניין טענות התובעים לביטול ההסכם הפשרה, כלהלן: היעדר המצאת אסמכתאות של הוצאות הבית המשותף; היעדר הסכם ניהול החניון (כאשר התובעים שמו דגש על ההסכם בין חברת הניהול לבעלי הדירות) ותפעול לקוי של החניון על ידי חברת הניהול שלשיתת התובעים כל אלה עומדים בניגוד להסכם הפשרה. יצוין כי עוד במועד קדם המשפט הסבתי את תשומת לב התובעים לכך שההפרות הנטענות הן בעיקרן כלפי חברת הניהול שאינה צד להליך (עמ' 2 לפרוטוקול מיום 16.3.2022) וכמו כן גם ב"כ הנתבעת הצהיר שהוא מייצג רק את הנציגות ולא את חברת הניהול (שם, בעמ' 3, שורה 9). ואולם התובעים עמדו על תביעתם בטענה כי הנציגות היא גורם פעיל שאחראי גם כן על יישום ההסכם (שם, בעמ' 2 שורות 15-16). מנגד, הנתבעת הודתה כי אין הסכם ניהול לחניון למרות שלטענתה הוחלפו טיוטות שלא הבשילו לכדי הסכם חתום (שם, בעמ' 2 שורות 10-25). כמו כן הנציגות הצהירה כי תעביר לידי התובעים את יתר האסמכתאות אשר לא הועברו לידי חברת אהרונז', וזאת לטענתם מאחר שטרם אושרו על ידי הנציגות (עמ' 3 לפרוטוקול). עוד יצוין כי במהלך הדיון התגלה שהצדדים



**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**חולון**

מס' תיק: 4/390/2021

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

חלוקים בקשר לנטל באחזקת הקומות המסחריות של החניון בהתאם לפרשנות ההסכם, ונטען כי העדר הסכם הניהול נעוץ בין היתר במחלוקת זו.

16. במקביל לקידום ההליך כאן המשיכו הצדדים להגיש תביעות הדדיות, בנושאים שונים – כספיים ואחרים אשר בעקבותיהן ניסו גם הפעם להידבר ולהגיע להסכמה כוללת על כל הנושאים שבמחלוקת. משכך, הגישו הצדדים בהסכמה בקשות שונות לעיכוב ההליך ודחיית הדיונים בו. ואולם, בסביבות חודש אוגוסט 2023 קרס המו"מ בין הצדדים, והליך זה יחד עם ההליכים המקבילים חזרו למסלולם השיפוטי.

17. ביום 1.10.2024 התקיים דיון נוסף בהליך זה ובהליכים נוספים שהתעוררו בעקבות קריסת המו"מ בין הצדדים. הנתבעים נעתרו להצעתי להכריע בתביעה על סמך הכתובים ללא צורך בדיון הוכחות אך התובעים עמדו על דיון הוכחות, והדיון כאמור התקיים ביום 24.11.2024.

18. במסגרת תיק המוצגים מטעם התובעים הוגשו תצהיריהם של מר משה אהרונ, בעל מניות של חברת אהרונ, ובנו מר ניב אהרונ, ומטעם הנתבעים הוגשו תצהיריהם של מר רון חדד, מנהל חברת הניהול, ושל גברת אולגה טברדוחלוב, המשמשת כגזברית בחברת נציגות הבית המשותף. בסיום דיון ההוכחות, הגישו הצדדים סיכומיהם והגיעה העת להכרעה.

### **דיון והכרעה**

19. אקדים מסקנה לדיון ואומר כי דין התביעה להידחות.

20. מוקד התביעה הוא הסכם הפשרה אשר קיבל תוקף של פסק דין וככזה הוא טומן בחובו שתי תכונות: זו של הסכם וזו של פסק דין (ראו: ע"א 177/81 גלעדי נ' גלעדי, פ"ד לו(3) 179, 182 (1982); בג"ץ 5711/91 ח"כ פורז נ' ח"כ שילנסקי, יו"ר הכנסת, פ"ד מו(1) 299, 305 (1991)). כאשר טענות הצד המבקש ביטול הסכם שניתן לו תוקף של פסק דין מושתתות בעיקרן על פגמים בכריתה, הנחת המוצא היא שביטולו של הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין יעשה במשורה, ובמקרים חריגים בלבד (ע"א 647/20 טאמז אלישקוב נ' א.ר.א.ב. בונס בע"מ, בפסקה 7 לפסק דינה של השופטת ברק-ארז וראו גם בפסקה 5 לפסק דינו של השופט סולברג (2.9.2021) (להלן: **עניין אלישקוב**); בג"ץ 6103/93 סימה לוי נ' בית הדין הרבני הגדול בירושלים, פ"ד מח(4) 591 (1994); ע"א 5858/19 פסגות קופות גמל ופנסיה בע"מ נ' אופיר, בפסקה 29 (5.7.2022) **פסגות קופות גמל ופנסיה בע"מ נ' אופיר**, בפסקה 29 (5.7.2022); ע"א 2579/24 ח.ד. מחלבות דשן בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו, בפסקה 11 (9.7.2024)). הנחה זו תקפה ביתר שאת כאשר הסכם הפשרה נערך וגובש על ידי הצדדים עצמם והוגש לערכאה השיפוטית לצורך מתן תוקף של פסק דין לגביו (**עניין אלישקוב**, בפסקה 10 לפסק דינה של השופטת ברק-ארז).

21. במקרה דנא, התובעים ממקדים טיעוניהם בפן ההסכמי, קרי - בפגמים ביישום ההסכם, עליהם חלים דיני החוזים ועילות הביטול המצויות בהם, ולמעשה מבקשים סעד הצהרתי



**מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון**

**מס' תיק: 4/390/2021**

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

לפיו ההסכם בוטל כדין בשל הפרת ההסכם על-ידי הנתבעת וחברת הניהול. משכך, ומשעה שהתובעים עותרים לביטולו של ההסכם, ענייננו בסעיף 2 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970 (להלן: **חוק התרופות**) המעניק לצד הנפגע אפשרות לביטול חוזה במקרה של הפרה, כלהלן:

**"תרופות הנפגע**

**2. הופר חוזה, זכאי הנפגע לתבוע את אכיפתו או לבטל את החוזה,  
וזכאי הוא לפיצויים, בנוסף על אחת התרופות האמורות או במקומן,  
והכל לפי הוראות חוק זה."**

בנסיבות אלה, ובהינתן שתרופת הביטול היא תרופה עצמית שאינה מחייבת, על דרך הכלל, התערבות שיפוטית (ראו: גבראלה שלו ויהודה אדר **דיני חוזים – התרופות 546-547** (התשס"ט); להלן: **שלו ואדר**), צד אשר טוען לזכותו לבטל הסכם אינו צריך לפנות בבקשה לבית המשפט לאשר את הודעת הביטול. עם זאת, צד לחוזה אשר סבור כי עומדת לו עילת הביטול זכאי לפנות לבית המשפט בבקשה לסעד הצהרתי לפיו עומדת לו זכות זו. משכך ועל רקע מתן תוקף של פסק דין להסכם, אדון בתביעה לגופה (ראו לדוגמה: ע"א 442/83 **קס נ' קס**, פ"ד לח(1) 767 (1984)).

22. כאמור, התובעים תמכו תביעתם בהפרת ההסכם על ידי הנתבעת וחברת הניהול, שלשיתן מהוות הפרות יסודיות המצדיקות את ביטול ההסכם לאלתר. יוער, כי התובעים (ואחריהם הנתבעים) שרבבו לתוך טיעוניהם טענות שונות גם בנושא יישום ההסכם ופרשנותו כגון מחלוקת בדבר חלוקת אחריות בין חברת אהרונ ו בין חברת הניהול, "העמסת" עלויות של החניון המסחרי על הדיירים ומחיר תחזוקת החניה (ראו נספחים 16-15 לתצהירי התובעים; עמ' 6-7 לפרוטוקול הדיון מיום 24.11.2024), ואולם על אף ניסיונם של הצדדים - אין בכוונתי להכריע בנושאים אלו שאינם בלב התביעה ואף מנוגדים לסעד המבוקש והינם בבחינת "רעשי רקע" גרידא. כזכור, הנושאים הנטענים להפריה הם היעדר המצאת אסמכתאות של הוצאות הבית המשותף; היעדר הסכם ניהול החניון ותפעול לקוי של החניון על ידי חברת הניהול, ולאור הנאמר לעיל להלן אדון בנושאים אלה באספקלריה של חוק התרופות.

**טענות ההפריה ביחס לחניון הן נגד חברת הניהול שאינה צד להליך**

23. עיון בסעיפי ההסכם הנוגעים לשני הנושאים האחרונים – בעניין ניהול החניון – מעלה כי מדובר בהתחייבויות מפורשות של חברת הניהול שמונתה כאמונה על תחזוקת החניון. זאת, ניתן ללמוד מסעיפי ההסכם עצמו הממנים את חברת הניהול "כחברה שתתחזק את



**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**חולון**

**מס' תיק: 4/390/2021**

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

החניון על כל הדרוש והמתחייב מניהולו... (סעיף 4 להסכם); כי ייחתם הסכם תחזוקה לחניון "בין הנציגות וחברת אהרונז מצד אחד לבין חברת הניהול של החניון מצד שני" (שם); שהתשלומים בגין תחזוקת החניון "יופקדו בחשבון מיוחד שיפתח וינהל על ידי חברת הניהול של החניון" (סעיף 6 להסכם); וכן "מוסכם על הצדדים כי חברת הניהול של החניון תחתים את כל בעלי החניות על הסכם ניהול לתחזוקת החניות בחניון, בכפוף להסכמות בהסכם זה (סעיף 7 להסכם). רוצה לומר, כי הצד להסכם שהתחייב על כל נושא תחזוקת החניון וניהולו וכל הקשור לכך לרבות החתימה על הסכמים פרטניים עם בעלי החניות וגביית תשלום מהם הוא חברת הניהול ולא הנציגות.

24. ואולם, התובעים – משום מה, נמנעו מלתבוע את חברת הניהול, ותבעו את הנציגות בלבד, ובנסיבות אלה לא ניתן לדון בהפרה – ככל שזו קיימת, נגד הגורם המפר לכאורה שאינו צד להליך וממילא לא ניתנה לו ההזדמנות להתגונן.

25. אלא, שהתובעים ביקשו להראות במסגרת דיון ההוכחות וסיכומיהם כי חברת הניהול והנציגות חד הם, וזאת על סמך הטענה כי חברת הניהול היא למעשה גוף מתחזק כמשמעו לפי סעיף 71(ב) לחוק המקרקעין. לטענת התובעים, העובדה כי חברת הניהול נכנסה בנעליה של חברת הניהול הקודם – נכסי אריאל, ששימשה כגוף מתחזק כמו גם התנהגותה והתנהלותה של חברת הניהול לאורך השנים מוליכות למסקנה כי מדובר בגוף מתחזק של הבית המשותף (סיכומי התובעים בעמ' 31-32 לפרוטוקול מיום 24.11.2024). ואולם, כידוע, סעיף 71(ב)(1) קובע כי מינויו של מתחזק בבית ייעשה באחת משתי הדרכים: האחת, באמצעות הוראה בתקנון של הבית, והשנייה, על ידי החלטה שהתקבלה על ידי רוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם. בפסיקה אף נקבעה דרך נוספת, באמצעות כריתת הסכמים פרטניים בין הגוף המתחזק ובין בעלי היחידות בבית המשותף, הסכמים אשר יחייבו רק את אותם בעלי יחידות שכרתו את ההסכם (ראו: עש"א (חי') 45124-10-13 ועד לב העיר חיפה בע"מ נ' ביטון יולנדה (27.5.2014)).

26. יצוין כי טענה זו הועלתה לראשונה רק במסגרת דיון ההוכחות ואין לה זכר בכתב התביעה. גם יש קושי של ממש להכריע בשאלה זו משעה שחברת הניהול אינה צד להליך. עם זאת, ובהינתן שהנתבעת הגישה את תצהירו של מר חדד, מנהל חברת הניהול, אדון להלן בטענה זו לגופה ואומר כבר כעת שאני סבור שלא עלה בידי התובעים להוכיח כי הנציגות וחברת הניהול חד הם.

27. אין מחלוקת שחברת הניהול לא נבחרה ברוב הדרוש באספה הכללית או שיש הוראה בתקנון המורה על מינויה, וכמו כן אין מחלוקת כי חברת הניהול לא כרתה הסכמים פרטניים עם בעלי הדירות. לטעמי, העובדה כי הנציגות בישיבתה מיום 27.5.2020 קבעה להתקשר עם חברת הניהול (ת/44) אין בה כדי להעיד על כך שחברת הניהול נכנסה בנעליה של חברת אריאל ששימשה כגוף מתחזק, ולראיה כי חברת הניהול נתמנתה לנהל רק את





**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**חולון**

**מס' תיק: 4/390/2021**

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

אגף המגורים ולא את כל הפרויקט, כפי שעשתה כן חברת נכסי אריאל (ראו עדותה של חברת הנציגות, אולגה טברדוחלבוב בעמ' 15 שורות 29-30). יתרה מכך, אף אם היה נאמר באופן מפורש כי זו נכנסת בנעליה, החלטת הנציגות אינה יכולה להחליף החלטה של האספה הכללית בהתאם לרוב הדרוש למינוי מתחזק.

28. על רקע האמור, משעה שחברת הניהול לא מונתה כדין כגוף מתחזק אין לייחס להתנהגותה או להתנהלותה ראייה לכך שהיא גוף מתחזק. גם לגופו של עניין לא מצאתי ממש בראיות התובעים, שהן בעיקרן מכתבים של עו"ד אלינה פוקס מטעם חברת הניהול מיום 1.6.2020 ושל עו"ד חני פסח מטעם הנציגות מיום 3.6.2020 (ת/45) מהם עולה לכאורה כי חברת הניהול ראתה עצמה כגוף המתחזק של הבית המשותף. עיינתי במכתבים ולא מצאתי בהם אמירה מפורשת לפיה חברת הניהול משמשת כגוף מתחזק, אלא אמירות כלליות בלבד (כגון השימוש בפועל "מתחזק") שאינן מעידות על המצב המשפטי. מעבר לכך, מכתבה של עו"ד פסח עליו מתבקשים התובעים להסתמך, הוא בשם הנציגות בלבד ובו מציינת עו"ד פסח כי חברת הניהול החלה לתת שירותי ניהול במגדל המגורים, ולא נאמר בו שהיא משמשת כגוף מתחזק. התובעים אף מנסים להיבנות מהאמור בפסק דיני מיום 7.8.2024 בתיק 4/410/2021 שם קבעתי כי חברת אהרונז' זכאית לשלם את הוצאות הבית המשותף בכפוף לקבלת חשבונית מס מחברת הניהול, ועל אף שנאמר בפסק הדין כי בפועל חברת הניהול התנהלה כמתחזק ולמצער ניהלה את חשבונות הבית, נקבע במפורש כי אין צורך להכריע במעמדה החוקי של חברת הניהול וממילא אין להידרש לשאלה האם נבחרה כדין כחברה מתחזקת (פסקה 20 לפסק הדין).

29. העולה מן האמור, שחברת הניהול אינה גוף מתחזק של הבית המשותף, וממילא אינה חלק מנציגות הבית המשותף (בהקשר זה יוער כי על אף שגוף מתחזק יכול להיות חלק מהנציגות, בהעדר החלטה מפורשת הוא אינו משמש חבר נציגות – ראו: עש"א (מחוזי ת"א) 60770-06-20 **אילן קירשנבאום נ' אביב ניהול ואחזקת מבנים (א.נ.ו.מ) בע"מ** (17.1.2021)). המסקנה היא, שהתובעים לא הצליחו להוכיח כי הנציגות וחברת הניהול אינם גוף אחד ומאחר שחברת הניהול לא צורפה כנתבעת ולא ניתנה לה ההזדמנות להתגונן איני רשאי לדון בטענות ההפרה בקשר לנושאים עליהם התחייבה במסגרת הסכם הפשרה.

30. ודוק - האמור לעיל נכון גם בעניין חשיפת המידע ביחס לניהול החניון כאמור בסעיף 26 להסכם הפשרה, המטיל על חברת הניהול, האמונה על תחזוקת החניון, את מלוא האחריות על השקיפות ומסירת המסמכים הרלוונטיים לניהול החניון לעיונם של הצדדים להסכם.

31. אמנם אכן, כל זאת בנוגע לתחזוקת החניון והסכמי הניהול בין חברת הניהול לבעלי החניות כאמור בסעיף 7 להסכם. לעומת זאת, בהסכם התחזוקה כאמור בסעיף 4 להסכם גם הנציגות הייתה אמורה להיות צד לו. ואולם, כעולה מראיות התובעים (ראו נספחים 7-8) ומסיכומיהם כי עיקר טיעוניהם מופנים כלפי הסכמי הניהול הספציפיים מול בעלי החניות



**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**חולון**

מס' תיק: 4/390/2021

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

שלא נחתמו, וכמעט ולא נטען, ולא כל שכן שלא הוכח, דבר בכל הקשור להפרה לכאורה של הסכם התחזוקה. אני אמנם ער לכך שהצדדים לא ערכו הפרדה דיכוטומית בין שני סוגי ההסכמים, ואולם לפי לשון ההסכם פשוט בעיני כי מדובר בשני הסכמים נפרדים והעולה מטענות התובעים כי מיקדו טיעוניהם דווקא ביחס להסכמים שהיו אמורים להיכרת בין חברת הניהול המפעילה את החניון ובין בעלי הדירות מן הטעם שחברת אהרונ' ביקשה לוודא שכל בעלי הדירות משלמים את חלקם לתחזוקת החניון. יתרה מכך, עיון מדוקדק בהסכם מעלה שהסכם התחזוקה שאמור היה להיחתם הוא בין הנציגות והתובעים יחדיו ובין חברת הניהול מן הצד השני, ועל כן לא ניתן לראות בה כמפירה את החובה להחתמה האמורה כנטען על ידי התובעים.

32. כללם של דברים - עסקינן בהסכם שנכרת בין שלושה צדדים: התובעים, הנציגות וחברת הניהול. על-אף זאת, התובעים בחרו להגיש את התביעה נגד הנציגות, כך שאחד הצדדים להסכם אינו לוקח חלק בהליך. זאת כאשר טענות התובעים להפרת הסכם נוגעות במישרין לחברת הניהול, אשר אינה בנמצא כדי להשיב לטענות, וכאשר התובעים ביקשו את ביטול ההסכם גם ביחס לחברת הניהול. בנסיבות אלה, אין מנוס מדחיית התביעה בהינתן שהצד המפר לכאורה אינו צד להליך וממילא לא ניתן לקבוע כי קיימת הפרה, ומעבר לכך שלא ניתן לתת סעד נגד מי שאינו צד להליך (ראו: רע"א 747/24 פלוני נ' פלוני, בפסקה 20 (19.3.2024)).

33. על אף האמור, אדון בטענותיהם של התובעים ביחס להפרת החוזה על-ידי הנתבעת-הנציגות, ואבחן האם החוזה אכן הופר, והאם הפרות אלה מזכות את התובעים בסעד של ביטול ההסכם.

**טענות ההפרה ביחס להמצאת אסמכתאות ופירוט מלא של הוצאות**

34. ומכאן אעבור לטענת ההפרה מצד הנציגות בכל הנוגע להמצאת מסמכי הבית המשותף. נושא זה עוגן בסעיף 13 להסכם הפשרה שעסק בחיובי התשלום לנציגות (באמצעות חברת הניהול) כלהלן:

**"מובהר, כי עם חתימת הסכם זה, יחול על חברת אהרונ' הוראות הסכם הניהול שנחתם בין הנציגות לבין חברת סמארט-סטפ ("הסכם ניהול מגדל המגורים") בכל הנוגע לתשלום דמי ועד בגין ניהול מגדל המגורים ("דמי ועד"), המצורף כנספח ב' להסכם זה. בתוך 14 ימים מחתימת הסכם זה יועברו לחברת אהרונ' אסמכתאות ופירוט מלא של ההוצאות שהוצאו בגין דמי ניהול של 6.1 ₪ למ"ר, כמפורט בהסכם ניהול מגדל המגורים כאמור בעבור התקופה שבין 1.6.2020-31.7.2021. למען הסדר הטוב מוצהר כי המסמכים שהועברו לידי ב"כ חברת אהרונ' ביום 9.6.2021 על ידי ב"כ הנציגות מהווים את מלוא האסמכתאות בעניין דמי**



**מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון**

**מס' תיק: 4/390/2021**

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

**הוועד בסך 3.4 נ"ל למ"ר בגין התקופה מיום 1.6.2021 ועד ליום  
31.7.2021**

35. יובהר כי בניגוד לסעיפי החניון בהסכם בהם הוטלו חובות מפורשות על חברת הניהול, סעיף 13 להסכם לא מצוין במפורש מי הגורם אשר יעביר את האסמכתאות המצוינות בסעיף זה לידי חברת אהרוני והנתבעת אף לא טענה כי לא היה מחובתה לעשות כן, ועל כן אני יוצא מנקודת הנחה לפיה הנטל הוא על כתפי הנתבעת ולמצער על כתפי הנתבעת וחברת הניהול יחדיו.

36. לטענת התובעים, הנתבעת הפרה הפרה יסודית את ההסכם בכך שעל אף שנמסרו לה בסמוך לאחר הסכם הפשרה שיקים רבים, היא נמנעה מלמסור לידי חברת אהרוני את המסמכים שצוינו בהסכם במועד ורק לאחר פניות חוזרות ונשנות למר חדד, מנהלן חברת הניהול, רק ביום 28.10.2021 הועברו לידי חברת אהרוני טבלאות אקסל "עמומות" שלטענת התובעים אינן מקיימות את ההסכם ואת הוראות חוק המקרקעין בעניין המצאת מסמכי הבית המשותף. הנתבעת מנגד, מכחישה את הנטען על ידי התובעים וטוענת כי מסמכי הבית המשותף מצויים תדיר אצל הנציגות וחברת אהרוני והועברו לתובעים גם במסגרת פגישה פרונטלית שהתקיימה בין הצדדים להסכם ביום 14.10.2021, ואילו התובעים הם אלו שהפרו את ההסכם בכך ששילמו רק חלק מחובם לפי ההסכם.

37. המסגרת הנורמטיבית לתביעה היא בסעיפים 6-7 לחוק התרופות המצויים תחת סימן ב' לחוק שכותרתו "ביטול החוזה", כלהלן:

**"6. לעניין סימן זה, "הפרה יסודית" – הפרה שניתן להניח לגביה שאדם סביר לא היה מתקשר באותו חוזה אילו ראה מראש את ההפרה ותוצאותיה, או הפרה שהוסכם עליה בחוזה שתיחשב ליסודית; תניה גורפת בחוזה העושה הפרות להפרת סודיות ללא הבחנה ביניהן, אין לה תוקף אלא אם הייתה סבירה בעת כריתת החוזה.**

**הזכות לביטול:**

7. (א) הנפגע זכאי לבטל את החוזה אם הפרת החוזה הייתה יסודית.  
(ב) הייתה הפרת החוזה לא יסודית, זכאי הנפגע לבטל את החוזה לאחר שנתן תחילה למפר ארכה לקיומו והחוזה לא קיים תוך זמן סביר לאחר מתן הארכה, זולת אם בנסיבות העניין היה ביטול החוזה בלתי מוצדק; לא תישמע טענה שביטול החוזה היה בלתי מוצדק אלא אם המפר התנגד לביטול תוך זמן סביר לאחר מתן הודעת הביטול.  
(ג) ניתן החוזה להפרדה לחלקים והופר אחד מחלקיו הפרה שיש בה עילה לביטול אותו חלק, אין הנפגע זכאי לבטל אלא את החלק שהופר;



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון

מס' תיק: 4/390/2021

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

**הייתה בהפרה גם משום הפרה יסודית של כל החוזה, זכאי הנפגע לבטל את החלק שהופר או את החוזה כולו".**

העולה מן האמור כי ביטול חוזה באופן מידי יכול להתקיים במקרה של הפרה יסודית בהתאם להגדרתה בסעיף 6 לחוק התרופות, ובמקרה של הפרה לא יסודית יש ליתן למפר ארכה לתקן את ההפרה טרם ביטול ההסכם.

38. ייאמר כבר כעת כי על אף שהתובעים טענו להפרה יסודית של סעיפי ההסכם, טענה זו נטענה בעלמא ללא ביסוס או נימוק שיש לו עיגון בסעיף 6 לחוק התרופות. כזכור, סעיף 6 לחוק התרופות מגדיר הפרה יסודית כ- **"הפרה שניתן להניח לגביה שאדם סביר לא היה מתקשר באותו חוזה אילו ראה מראש את ההפרה ותוצאותיה, או הפרה שהוסכם עליה בחוזה שתיחשב ליסודית"**. בכל הנוגע להפרה יסודית הסכמית, מקובל להבחין בין הפרה יסודית להפרה שאיננה יסודית על פי לשון ההסכם וסימן זיהוי מפורש ולא על פי פרשנות החוזה (שלו ואדר, בעמ' 578-579). עיון מדוקדק בהסכם מעלה כי מלבד הוראה אחת בו – בעניין מסירת התשלומים הראשונים על ידי חברת אהרונם במועד החתימה על ההסכם, כאמור בסעיף 14 להסכם, ובו צוין במפורש כי הוא "תנאי יסודי לחתימת ההסכם" אין בנמצא בהסכם כל זכר ליסודיות ההפרה של מי מהתנאים להסכם, ובפרט בעניין מסירת מסמכי הבית המשותף והאסמכתאות לתשלומים כאמור בסעיף 13 להסכם. ואולם, גם בבחינת הדברים בהיבט של הפרה יסודית מסתברת, קרי – זו הנלמדת מהתנהלות הצדדים וחומרת ההפרה מראות עיניו של הצד הנפגע, איני סבור כי הימנעותה של הנתבעת למסור אסמכתאות במועד עולה כדי הפרה יסודית (ראו **שם**, בעמ' 584). זאת במיוחד כאשר מדובר בהפרה אשר הצד המפר יכול היה בנקל לתקן את נזקיה באמצעות מסירת המסמכים כאמור בהסכם על אף שהתעכב מלעשות כן (**שם**, בעמ' 588). לאור האמור סבורני כי העדר מסירת האסמכתאות היא לכל היותר הפרה שאינה יסודית ועל כן ענייננו בהוראות סעיפים 7(ב)-7(ג) לחוק התרופות ועל רקע סעיפים אלה אבחן את ההפרה הנטענת.

39. ולגופו של עניין: לא אכחד כי הנתבעת הכחישה אך בשפה רפה את טענותיהם של התובעים ביחס להפרה הנטענת בכל הקשור למסירת המסמכים והאסמכתאות לפי סעיף 13 להסכם. עוד אזכיר כי גם בדיון המקדמי מיום 16.3.2022 הודה ב"כ הנתבעת כי טרם הועברו כלל האסמכתאות הנוגעות להסכם. כמו כן אין בידי לקבל את טענת ההגנה כי חברת אהרונם יכולה הייתה לדרוש בכל עת את העיון באסמכתאות במשרדי חברת הניהול או אצל הנציגות, שכן בהסכם נכתב באופן מפורש כי **"יועברו לחברת אהרונם אסמכתאות ופירוט מלא של ההוצאות"** באופן אקטיבי ולא יתאפשר לחברת אהרונם עיון באותם מסמכים. גם לא מצאתי בטבלאות אקסל שצורפו כדי לקיים את הוראות ההסכם, שכן גם אם טבלאות האקסל מפרטות את ההוצאות (ויש קושי של ממש לחלץ מהן את אותן הוצאות), ההסכם דיבר ברחל ביתך הקטנה באותן אסמכתאות, קרי – קבלות וחשבוניות המאשרות את דמי



**מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון**

**מס' תיק: 4/390/2021**

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

הניהול בסך 6.1 נ"ל למ"ר. אמנם אכן, ביום 28.4.2022 הגיש מר חדד תצהיר גילוי מסמכים לתיק בעניין המסמכים המצויים ברשותו, הכוללים אסמכתאות רבות ופירוט של הוצאות, אך אני סבור כי בכך לא השלים את מחויבותו כלפי התובעים לפי האמור בהסכם.

40. חרף האמור, אינני סבור שההפרה האמורה עולה כדי ביטול ההסכם כולו בהתאם לסעד הנדרש וזאת מן הטעמים הבאים שעיקרם בחוק התרופות. כפי שהראיתי לעיל, ההפרה הנטענת והגם שהוכחה על ידי התובעים בעניין המצאת האסמכתאות ופירוט ההוצאות איננה הפרה יסודית. בהינתן האמור, תרופת הביטול הנתונה לצד הנפגע כפופה לסייגים שבסעיפים 7(ב) ו-7(ג) לחוק התרופות שעיקרם כי ניתנה ארכה לקיום ההסכם, כי ביטול ההסכם אינו בלתי מוצדק בנסיבות וכן שההסכם אינו ניתן לביטול של החלק שהופר בלבד.

**התקיימות הסייגים שבחוק התרופות לביטול ההסכם**

41. לצורך הדיון ועל סמך האמור לעיל, אני נכון להניח כי ניתנה לנתבעת (המפרה) ארכה לביצוע חיובה בהסכם וזו לא עמדה בחיובה גם לאחר מתן הארכה. ארכה זו ניתנה על ידי התובעים עובר להגשת התביעה דנא שכן אין מחלוקת כי ראשית האסמכתאות הומצאו לתובעים רק בחודש אוקטובר 2021, כחודשיים לאחר מועד קיום החובה בהתאם להסכם. כמו כן למעשה ניתנה ארכה דומה לנתבעת להמציא את כלל המסמכים במסגרת התביעה דנא לאחר שהובהר לה בדיון מיום 16.3.2022 כי על פניו לא עמדה בחובותיה אלו, אך דומה כי מעבר לאותו תצהיר גילוי מסמכים שהוגש לתיק, הנתבעת לא טרחה באופן אקטיבי למסור לתובעים את אותן אסמכתאות ופירוט הוצאות עד עצם היום הזה. עם זאת, פרק הזמן הסביר שיש ליתן לנפגע לתקן את ההפרה, במקרה של הפרה שאינה יסודית, תלוי נסיבות המקרה, כפי שצוין בספרם של **שלו ואדר**, בעמ' 614:

**"שאלה אחרת היא מה פרק זמן 'סביר' שדי בעובדה שחלף ועבר כדי להקנות לנפגע את כוח הביטול. התשובה היא, שכמו בהקשר למתן הודעת ביטול, גם כאן אין לקבוע מסמרות. משך הזמן הסביר לתיקון ההפרה ייקבע בנסיבותיו של כל מקרה, בהתחשב במגוון השיקולים הצריכים לעניין, ובעיקר – טיבן, היקפן ומשכן של העבודות או של הפעולות שעל המפר לבצע כדי לקיים את החיוב או כדי לסלק את תוצאות ההפרה"**

ולענייננו – אך נסיבות הצדדים מורכבות וההסכם נחתם על רקע סכסוך ארוך ומר בין הצדדים לאורך שנים. חרף ההשתהות הרבה בקיום התחייבות זו, אני סבור כי על רקע הימשכות ההליכים המשפטיים ונסיבות העיכוב, נוכח חוסר האמון בין הצדדים כפי שיפורט להלן, העובדה שהנתבעת לא משכה ידה מחיוביה וסברה, לפי הנראה בתום לב, כי



**מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חולון**

**מס' תיק: 4/390/2021**

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

קיימה את חלקה בהסכם ובמיוחד על רקע אופייה של ההתחייבות שהיא בעיקרה המצאת מסמכים לצורך בחינת התנהלותה של הנציגות שיכולה להיעשות גם כעת – כל אלה מוליכים אותי למסקנה כי ניתן להאריך את תוקף תיקון ההפרה בעניין זה ואין להחיש את ביטולו של ההסכם. אני סבור שתוצאה זו גם עולה בקנה אחד עם הוראת סעיף 7(ג) לחוק התרופות המורה על צמצום ביטול החוזה כולו ככל שניתן להסתפק בביטול מחלקיו הלא מקוימים, וכאמור אני סבור שניתן לתקן גם מחדל זה של הנתבעת המפרה.

42. ואולם, אני סבור כי במקרה דנא ביטול ההסכם לא מוצדק גם מטעמים של סייג הצדק המעוגן בסעיף 7(ב) לחוק התרופות. בעניין סייג זה נקבע:

**"סעיף 7(ב) לחוק התרופות כולל סייג לזכות הביטול, שעניינו בשאלה אם הביטול בלתי צודק בנסיבות העניין אם לאו. במסגרת סייג זה כללה הפסיקה שיקולים כגון תום ליבם של הצדדים, מאזן האשמה ו'הנוחות', קיומן של הפרות מצדו של הנפגע, משך הזמן שבו המתין הנפגע עד למתן הארכה שקדמה להודעת הביטול, השקעת הצדדים בקיום התחייבויותיהם וכדומה" (ע"א 7021/12 שיכון דיירים בע"מ נ' ימיני, פסקה 14 והאסמכתאות שם (23.3.2014)).**

אני סבור כי בענייננו בחינת השיקולים האמורים יובילו לתוצאה כי ביטול החוזה בנסיבות אינו צודק.

43. בהקשר זה יש לציין כי גם התובעים הפרו חלקים מהותיים של ההסכם בכל הנוגע להמשך התשלומים לנתבעת ולחברת הניהול. ואולם טוענים התובעים לקיומם של חיובים שלובים בהסכם בהתאם לסעיף 43(א)(3) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973, אך לא הוסבר כיצד מדובר בחיובים שלובים על פי לשון ההסכם. ואולם, גם לאחר עיון בהסכם ובפרט בסעיף 13 בו, העומד במוקד פרק זה, לא מצאתי כל זכר לקיומם של חיובים שלובים, ואני סבור כי ההוראות בדבר התשלום לנציגות ובדבר המצאת האסמכתאות לחברת אהרוני נוסח בהסכם כחיובים נפרדים שאינם קשורים זה לזה. והנה, התובעים אינם מכחישים כי לא קיימו את חלקם בהסכם בכך שלא השלימו את התשלום לנציגות באמצעות חברת הניהול בסכומים שנקבעו והפסיקו את התשלומים במחצית מועד ההתחייבות, עוד לפני המצאת הודעת הביטול לנתבעת, שכן ההודעה נשלחה בדצמבר 2021 ואילו התובעים הפסיקו לשלם את חובם מחודש אפריל 2022 בניגוד להתחייבותם בהסכם (ראו מכתב חברת הניהול לתובעים מיום 22.12.2021 שצורף כנספח 21 לתצהירי התובעים). זאת ועוד, כבר ביום 31.1.2022 – פחות מחודש מהמצאת הודעת הביטול, קיבלו דיירי בניין המגורים הודעה לפיה חברת הניהול הוחלפה בחברה אחרת לניהול החניון, זאת על אף שבמסגרת הסכם הפשרה נקבע במפורש כי החלפת מנהל לחניון תיעשה בהסכמת הצדדים להסכם



**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**חולון**

**מס' תיק: 4/390/2021**

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

בלבד. מנגד, התרשמותי מחילופי המכתבים בין הצדדים שצורפו לתיקי המוצגים היא שעל אף המחלוקות בין הצדדים לאחר כריתת ההסכם וחרף העיכובים במילוי ההתחייבויות על ידי הצדדים, הקשר בין הצדדים לא נותק והם נפגשו פיזית. בנסיבות אלה קשה לראות את התובעים כמי שפעלו בתום לב לטובת קיום ההסכם, וזאת במיוחד על רקע העובדה שהקשר בין הצדדים לא נותק והם נפגשו פיזית ובאמצעים אחרים על מנת לנסות ליישר את ההדורים ביניהם (ראו עדותה של גב' אולגה טברדוחלבוב בעמ' 20 לפרוטוקול הדיון מיום 24.11.2024). עולה מן האמור כי נפל פגם בתום ליבם של התובעים בכל הקשור לקיום ההסכם, ולמצער – התובעים לא עשו כל אשר לאל ידם על מנת לקיים את ההסכם מצידם וממילא להשאירו כהסכם תקף.

44. בנוסף, אני סבור כי גם במסגרת מאזן הנוחות בין התובעים לנתבעת, המהווה גם הוא רכיב במבחן הצדק שבחוק (**שלו ואדר**, בעמ' 629) – הכף נוטה לטובת הנתבעת. כאמור, תולדתו של ההסכם הוא ריב מר, רווי תביעות והליכים משפטיים בין הצדדים וחברת הניהול אשר חייבו את ייצוב היחסים וממילא את תפקודו התקין של הבית המשותף. לתובעים, להם חלק משמעותי בנכסים בבית המשותף ובמיוחד בחניון שבעלות התובעים 81% מהחניות בו. בהינתן זאת, התרשמותי היא שלתובעים אינטרס לא מבוטל בביטול ההסכם, במיוחד לאחר שהם קיבלו מחברת הניהול את הסכום לה התחייבה במסגרת סעיף 11 להסכם בסך 197,010 ש"ח ואילו התובעים מחזיקים בידם כמחצית מהסכום אותו התחייבו לשלם חברת הניהול בהתאם לסעיף 14 להסכם. ואולם, תפקידו של ההסכם היה להכניס יציבות פיננסית וניהולית לבית המשותף והמשמעות של ביטולו היא חזרה לימי הכאוס של הבית המשותף.

45. כל אלה מוליכים אותי למסקנה שהתקיימו בנסיבות התובענה דנא הסייגים שבסעיפים 7(ב) ו-7(ג) לחוק התרופות שעיקרם מבחן הצדק ואינטרס קיום ההסכם על פני ביטולו, המצדיקים את דחיית התביעה לביטול הסכם.

### **סיכום ופסיקת הוצאות**

46. עניינה של התביעה דנא הוא בסעד הצהרתי לפיו התובעים זכאים לבטל הסכם פשרה שניתן לו תוקף של פסק דין, בגין הפרתו. ואולם לא עלה בידי התובעים להוכיח תביעתם מהטעמים הבאים: ראשית, ההפרות העיקריות בעניין ניהול החניון עליהן עמדו בתביעתם מופנות כלפי חברת הניהול שאינה צד להליך; שנית, גם ביחס להתחייבויות הנציגות בעניין המצאת מסמכים ופרטי הוצאות – הראיתי לעיל כי הגם שהנציגות הפרה את התחייבויותיה בעניין זה, אין די בכך להורות על ביטול ההסכם הן מאחר שניתן לקיים עדיין את החובות הללו והן מטעמים של שיקולי צדק ואינטרס קיום ההסכם.



**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**חולון**

מס' תיק: 4/390/2021

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

47. באשר לפסיקת הוצאות, כלל הוא בדין הישראלי כי בעל דין שהפסיד בהליך משפטי יחויב בהוצאות ריאליות של בעל הדין שכנגד (תקנות 151(א) ו-152 לתקנות סדר הדין האזרחי התשע"ט-2018). במקרה דנא אמנם נקבע שהנתבעת הפרה חלק מהתחייבויותיה, אך מנגד אין להתעלם מכך שהתביעה נדחתה גם לגופה וגם מן הטעם שלא צורפו אליה כל הצדדים להסכם, חרף אמירות ברורות בנושא ושניתנה לתובעים ההזדמנות לבקש לתקן את תביעתם. כמו כן יש לקחת במכלול השיקולים את הימשכות ההליכים ועמידתם של התובעים על קיום דיון הוכחות למרות הסכמת הנתבעים להכריע על סמך הכתובים. על כן, בנסיבות אלה לא מצאתי טעם לסטות מהכלל האמור, ומשכך התובעים, ביחד ולחוד, יישאו בהוצאות הנתבעת בסך של 10,000 ש"ח שישולמו לנתבעת תוך 30 יום מהיום.

ניתן היום, י' כסלו תשפ"ה (11 דצמבר 2024) בהעדר. עותק יישלח

  
אורי שלומאי  
מפקח על רישום מקרקעין  
חולון