



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/130/2018

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

בפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין א. שרייבר

1	ברנד דוד, ת.ז.	תובעים
2	ברנד מרים, ת.ז.	
	באמצעות ב"כ: עו"ד ירון רבינוביץ המלך ג'ורג' 35, ירושלים	
	נגד	
	אלטר יהודה אריה, ת.ז.	נתבע
	באמצעות ב"כ: עו"ד רוני דובר ואח' הסורג 2, ירושלים	

פסק דין

עניינו של פסק דין זה הוא השאלה האם קיים הסכם מחייב בין הצדדים, על פיו רשאי הנתבע לבצע עבודות בניה נרחבות בבית המשותף שברחוב מלכי ישראל 59 בירושלים, הידוע כגוש 30912 חלקה 2 (להלן- הבית המשותף).

1. הבית המשותף הוא בית מוגדר לשימור בעיריית ירושלים. על הבית המשותף חל התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן- חוק המקרקעין).
2. התובעים הם בעלי דירה הרשומה כתת חלקה 3 בבית המשותף, לה צמודים 72/283 חלקים ברכוש המשותף, המהווים 25.44% מהרכוש המשותף.
3. הנתבע הוא בעלים של תתי חלקות 1,2 ו-4 בבית המשותף, להן צמודים יתרת החלקים ברכוש המשותף.
4. בתאריך 10.8.2010 אושרה להפקדה תב"ע מספר 10191 (להלן – התב"ע הראשונה) שמטרתה שינוי מבנה קיים והקמת מבנה חדש למגורים, בן 5 קומות. ביום 23.11.2015 הוצא היתר בניה מכוח התב"ע הראשונה לבניית בית מגורים חדש לצד בניין קיים לשימור (להלן – ההיתר). אין מחלוקת שהתובעים לא היו שותפים לקידום התכנית וההיתר על פיה, אך גם לא הגישו התנגדויות בעניין (לטענת התובעים לא ידעו אותם אודות התכנית וההיתר).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/130/2018

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

על פי ההיתר, בית המגורים החדש יכלול 10 דירות נוספות ב-5 קומות מאחורי הבניין הקיים שהוא כאמור בניין לשימור. בניית בית המגורים האמור יותיר את דירת התובעים במיקומה, אולם יביא להריסת מרפסת ולסגירת חלונות בצדה האחורי של הדירה.

בסמוך לקבלת ההיתר, החל הנתבע בקידום תכנית נוספת שמספרה 385237 (להלן – התכנית הנוספת) אשר ככל שתאושר תגדיל את הזכויות בניין באמצעות בניית קומה נוספת מעבר ל-5 קומות שאושרו בהיתר ותוסיף 2 קומות מרתף לשימוש ומחסנים.

5. הנתבע, אשר רכש את הזכויות ביחידות בסמוך להוצאת ההיתר, החל בחודש אפריל 2018 בביצוע העבודות על פי ההיתר, לאחר שהיו מגעים בעניין בין הצדדים. בעקבות כך הגישו התובעים בקשה לסעד זמני לעצירת העבודות. בהסכמת הצדדים הצו הזמני נשאר בתוקף עד לסיום ההליך, תוך הפקדת סך של 100,000 ₪ על ידי התובעים.

טענות התובעים בתמצית

6. לטענת התובעים הבניה החלה הן ביחידות הנתבע והן ברכוש המשותף ללא הסכמתם. לטענתם, בשל השינויים המשמעותיים הנדרשים ברכוש המשותף לצורך מימוש הבניה על פי ההיתר, וכן הפגיעה הצפויה בדירה שלהם במסגרת העבודות, הכוללת אטימת פתחים והריסת מרפסת, נדרשת הסכמה של 100% מבעלי הדירות בבית המשותף לצורך ביצוע העבודות.

7. לטענתם, בניית היחידות החדשות מהווה גריעה מחלקם ברכוש המשותף והעברתו לבעלי הדירות החדשות, וזאת בניגוד לסעיף 62(א) לחוק המקרקעין.

8. לטענתם, שלילה לצמיתות של חלקים מהרכוש המשותף אינה יכולה להיות במשתמע וחייבת להיות במפורש. לטענתם, גם ניצול זכויות הבניה חייב להיות בהסכמתם, שכן זכויות הבניה בבית המשותף שייכות לכל בעלי הדירות.

9. לטענתם, סיכום הפגישה מיום 6.12.2015 אשר לטענת הנתבע מהווה סיכום של פרטי העסקה, אינו חתום על ידי הצדדים, והתובע ראה אותו לראשונה רק במסגרת ההליך המשפטי. לטענת התובע גם לא לחץ ידיים בסיים הפגישה ולא התנהל באופן המצביע על התחייבותו לדברים.

10. לטענת התובעים, אין כל הסכם מחייב חתום בי הצדדים אלא רק טיוטות וסיכום פגישה שאינו חתום, שלאחריו הוחלפו טיוטות נוספות.

11. לטענתם, ביום 4.9.2017 חל מפנה ביחס הנתבע לתובעים, שאז ב"כ כתב שבין הצדדים קיים הסכם מחייב. בתגובה לכך כתב ב"כ התובעים שהוא דורש שינוי או השמטה של האמור במכתב כדי שניתן יהיה להמשיך במהלך, ובעקבות כך המכתב נמשך, דבר שלטענת התובעים מהווה חזרה של הנתבע מהאמירה שקיים הסכם מחייב.

12. לטענתם, שיתוף הפעולה לעניין החזר היטל ההשבחה אינו מעיד על אישור ההסכם בהתנהגות, אלא שבעקבות פעולות הנתבע שלא היו ידועות לתובעים, הועבר לחשבונם



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/130/2018

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

- מהעירייה סכום כסף השייך לנתבע ובעקבות בקשתו הם העבירו את הסכום לחשבונו כדי שלא להיכשל בגזל.
13. באשר לדירה החלופית שלטענת הנתבע רכש עבור התובעים, התובעים טוענים כי הדירה נרכשה על ידי הנתבע להשקעה ולא לבקשתם, ואמנם שופצה, אך לא לפי דרישותיהם.
14. לטענתם, השאלה המרכזית העולה היא האם נכרת הסכם מחייב בין הצדדים, סוגיה שאינה בסמכות המפקח על רישום מקרקעין, אף לא בסמכות נגירת, שכן היא ליבת המחלוקת בין הצדדים.
15. לטענתם, הוכיחו את התביעה שכן לא הוכחה הסכמת התובעים לביצוע העבודות, ומדובר בטענת "הודאה והדחה" ועל כן נטל השכנוע לעניין קיומו של הסכם מחייב מוטל על הנתבע.
16. לפיכך מבקשים התובעים להשיב את המצב לקדמותו, ולחייב את הנתבע בשכ"ט עו"ד על פי חשבוניות שצירפו לסיכומים.

טענות הנתבע בתמצית

17. לטענת הנתבע עניינה של התובענה הוא בעסקת קומבינציה בין הצדדים, כאשר אמנם לא נחתם הסכם פורמלי, אך הצדדים החלו לפעול על פי הסכם והתובעים חזרו בהם בהמשך בטענה שההסכם אינו עומד בדרישת הכתב בחוסר תום לב.
18. לטענתו, בין הצדדים הוסכם על בניה משותפת שתמומן על ידי הנתבע ובתמורה תוענק לתובעים דירת מגורים בת 5 חדרים וממ"ד בשטח שלא יפתח מ"ר 127 בתוספת מחסן, והדירה תמוקם במפלס הדירה הנוכחית של התובעים. כן הוסכם כי המיסים ישולמו על יד הנתבע וכי בתקופת העבודות יעברו התובעים לדירה חלופית שתמומן על ידי הנתבע. עוד הוסכם כי התובעים ישלמו לנתבע השתתפות בסך של 150,000 ₪ במועד קבלת החזקה בדירה החדשה.
19. לטענתו, הצדדים פעלו על פי ההתקשרות הלכה למעשה, ובין היתר על בסיס האמור רכש דירה בקרבת הבית המשותף ושיפץ אותה על פי דרישת התובעים שאף ישבו עם האדריכלים העירו הערות על התכנון הפנימי של הדירה ואף בחרו את צבע האריחים. בנוסף הנתבע שילם את אגרות הבניה ואת היטל ההשבחה. התובעים הסכימו להוצאת היתר הבניה ושיתפו פעולה עם הוצאתו, והיו מודעים להתארגנות הנתבע לבניה.
20. לטענתו, התובעים חזרו בהם מהסכמותיהם בשיהוי קיצוני בניסיון לפתוח את ההסכמות ולסחוט מהנתבע כספים נוספים.
21. לטענתו, רכש את תתי החלקות בבית המשותף לאחר שהייתה קיימת החלטת הועדה לתכנון ולבניה לאישור היתר הבניה בתנאים, כאשר חלק מתמורה שהותנתה בקבלת היתר הבניה הייתה צריכה להיות משולמת ליזמי הפרויקט לאחר שתקבל הסכמת התובעים לבניה. לטענתו, בפגישה שהתקיימה ביום 6.12.2015 בהשתתפות הצדדים ובאי כוחם וכן בהשתתפות מוכרי הנכס לנתבע, סוכמו תנאי העסקה, הצדדים לחצו ידיים, תוך שהובהר



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/130/2018

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

לתובעים שעל סמך הסכמה זו משחרר הנתבע לבעלי הזכויות הקודמים את יתרת הכספים שהיו מוחזקים על ידו עד להסכמת התובעים לפרויקט. לטענתו ההסכמות נוסחו בפגישה הוקראו לצדדים ואושרו על ידם והעתק נמסר לכל אחד מהצדדים, כאשר הוסכם שנתר לנסח את ההסכמות המסחריות בניסוח משפטי בעיקר בהיבטי מיסי, לאחר שיועץ מס יתווה את הדרך הנכונה (כאשר ממילא הוסכם שכל המיסים בעסקה חלים על הנתבע).

22. תנאי העסקה שסוכמו לטענת הנתבע היו:

שהתובעים ימכרו לנתבע 45% מזכויות בניה קיימות ועתידיות, ובתמורה יבנה הנתבע לתובעים את דירתם החדשה, אותה יבחרו בעצמם. התובעים ישתתפו בהוצאות הנתבע (הוצאות ייזום) בסך של 150,000 ₪. התובעים יקבלו את הדירה החדשה שצמודה לדירתם הנוכחית בתוך 18 חודשים וכל עלויות הבניה ימומנו על ידי הנתבע. בתקופת העבודות יעברו התובעים לדירה חלופית בת 3 או 4 חדרים שתמוקם באזור הבית המשותף. מס השבח יהיה באחריות הנתבע וישולם על ידו.

23. לטענת הנתבע, ההסכמה הייתה טובה בהרבה מההצעה שהעבירו הבעלים הקודמים לתובעים.

24. בסמוך לפני המועד האמור העביר ב"כ הנתבע לב"כ התובעים את היתר הבניה והתובעים הביעו שמחה על קבלת ההיתר.

25. בהמשך הוחלפו טיוטות, והתובעים ביצעו שיפורים אל מול ההסכמה שהייתה, והנתבע התייחס תוך הדגשת הסעיפים החדשים שלא הוסכמו.

26. לטענת הנתבע, על סמך ההתקשרות שילם את אגרות הבניה והיטל ההשבחה, ובעקבות הליך שניהל אל מול ועדת הערר, הוחלט להשיב לו כספים ששילם ביתר, חלקם כספים ששילם במקום התובעים. לשם כך מסרו התובעים פרטי חשבון בנק לקבלת החזר, והעבירו את החזר לנתבע.

27. בפגישה מיום 24.5.2016, אליה לא הגיעו התובעים מסיבות רפואיות, ביקשו התובעים לפתוח את ההסכמות. מרבית בקשותיהם הוסכמו על הנתבע. בהמשך סוכם כי נוסח הסעיף בנוגע לרכישת זכויות בניה עתידיות של התובעים ינוסח במועד החתימה. לאחר מכן, נשלח מכתב חדש עם דרישות חדשות. למרות מורת הרוח של הנתבע, הסכים שהצדדים לא יתנהלו בכתובים כדי שלא להעכיר את האווירה וכדי שהדבר יוביל לתיאום מועד לחתימה פורמלית. אך אז לטענת הנתבע הודיע לפתע ב"כ התובעים שבשל מחלוקת בינו לבין התובעים הוא אינו מטפל עוד בתיק, ונוצר נתק חלקי בין הצדדים.

28. בהמשך מונה ב"כ חדש לתובעים אשר הבהיר כי התובעים מעוניינים בביצוע הפרויקט, ונמסר לו כי הנתבע החל בביצוע עבודות פנימיות בדירותיו.

29. לטענת הנתבע פעולות התובעים הן בעניין היטל ההשבחה והן בעניין הדירה החלופית מצביעות על שיתוף הפעולה שלהם על בסיס ההסכמות.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/130/2018

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

30. לטענת הנתבע, לאחר שסוכמו כל הדברים בין הצדדים, לאחר מו"מ ארוך ומתיש, בפגישה מיום 6.12.2015, והצדדים לחצו ידיים, הגיע התובע לביתו וסיפר לנכדו ואז העקבות התערבות הנכד החליט התובע לחזור בו מהדברים, ובעקבות כך התפטר בא כוחו ייצוג. לטענתו, התפטרות בא כוח התובעים נבעה מכך שכעס על כך שהתובעים חזרו בהם מההסכמות.

31. לטענת הנתבע, נכרת הסכם בין הצדדים בפגישה מיום 6.12.2015, אף שאינו חתום. לטענתו, ניתן להכשיר חוזה אף אם נעדרת ממנו חתימה של אחד הצדדים, וכן חוסר תום הלב של התובעים יכול להביא לצמצומה ולהגמשתה של דרישת הכתב באשר להתחייבות לעשות עסקה במקרקעין, כך שדרישת החתימה היא דרישה ראייתית שניתן להחליפה בדרכי הוכחה אחרות.

ההליך

32. ההליך נוהל בתחילה בפני כב' המפקח (כתוארו אז) א' סילברמן, אשר דן בבקשה לסעד זמני שהגישו התובעים. במסגרת הליך הבקשה לסעד זמני הגיעו הצדדים להסכמות ביום 18.6.2018 על פיהן צו מניעה זמני שניתן במעמד צד אחד על ידי כב' המפקח סילברמן ומנע המשך עבודות הבניה על ידי הנתבע יוותר על כנו (בהמשך צומצם צו המניעה ואפשר לנתבע לפנות פסולת מהאתר), התובעים יפקידו ערבות בסך של 90,000 ₪ (שנוספה על ערבות בסך של 10,000 ₪ שהפקידו לאחר הגשת הבקשה) והוצאות הבקשה ידונו במסגרת ההליך העיקרי. הסכמות הצדדים קיבלו תוקף של החלטה.

33. בהמשך נוהל ההליך בפני כב' המפקחת (כתוארה אז) י' ענתבי שרון, ובפניה התקיים שלב ההוכחות. כב' המפקחת ענתבי שרון מונתה לשיפוט טרם הוגשו הסיכומים, ועל כן נבצר ממנה לסיים את הדיון, והח"מ החליפה אותה.

34. הצדדים ביקשו אורכות להגשת סיכומים בשל מו"מ שנוהל על ידם במטרה להגיע להסכמות שייתרו את המשך ההליך.

35. המו"מ לא צלח, והצדדים הגישו סיכומיהם. לאחר שהוגשו הסיכומים התקיימה ישיבה בתאריך 13.10.2021 במסגרתה נעשה על ידי ניסיון להביא את הצדדים להסכמות, ובסיומה נרשמה הצעתו והצדדים התבקשו להודיע האם הם מסכימים לה. כן נקבע כי צד שאינו מסכים יבהיר האם יש מקום לקיים הליך הוכחות חוזר בתיק ומדוע.

36. בהמשך עלה כי הניסיון להביא את הצדדים להסכמות לא צלח, והצדדים לא ביקשו לקיים הליך הוכחות חוזר.

37. על פי סעיף 75(ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן – חוק המקרקעין), מצאתי להמשיך בדיון מהשלב אליו הגיע ההליך, מבלי לקיים בשנית את שלב הבאת הראיות.

דיון והכרעה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/130/2018

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

שאלת הסמכות

38. כאמור, התובעים הם שטענו לחוסר סמכות לדון בהיבטים החוזיים, וזאת כנגד טענת ההגנה של הנתבע באשר לקיומו של הסכם מחייב בין הצדדים.

39. דין טענת התובעים להידחות. התובעים הם שהגישו את התביעה בבקשה למנוע מהנתבע לבצע עבודות ברכוש המשותף, וכאלו העלולות לפגוע בדירתם, כאשר לטענתם, למרות שנדרשת הסכמה של 100% מבעלי הזכויות בבית המשותף, לא נתנה הסכמתם.

40. סעיף 72 (א) ו-(ב) **לחוק המקרקעין** קובעים לעניין סמכויות השיפוט של המפקח על רישום מקרקעין:

א. "סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר זכויותיהם או חובותיהם לפי התקנון או לפי סעיפים 58, 59 או 59א עד 59 ו 59 עד 59, לפי סעיף 1א לחוק המקרקעין (החלפת ספק גז המספק גז באמצעות מערכת גז מרכזית), התשנ"א – 1991, לפי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח – 2008, או לפי סעיפים 6ט עד 6טא, 21ב ו-27ג לחוק הבזק, התשמ"ב – 1982, יכריע בו המפקח.

ב. סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר הסגת גבול מצד בעל דירה לגבי דירה אחרת או לגבי הרכוש המשותף, רשאי התובע להביאו, לפי בחירתו, לפני בית משפט מוסמך או לפני המפקח."

41. ככלל, המבחן הקובע לעניין הסמכות הוא מבחן הסעד. כפי שנקבע בע"א 3202/11 ג'ארד **סוילם נ' מדינת ישראל** (נבו 30.12.2012) בפסקה 18: "בעיקרו של דבר, בית המשפט המחוזי מוסמך אפוא לדון גם בטענות שעלו בגררא בהליך שבו הוא התבקש לתת סעד שהוא מוסמך לתיתו".

42. מהאמור עולה שעילות התביעה הן הסגת גבול לרכוש המשותף, ופגיעה נטענת ברכוש המשותף ובדירת התובעים. כן עולה שהסעדים נשוא התביעה, הם השבת מצב הרכוש המשותף לקדמותו והימנעות מהסגת גבול ופגיעה ברכוש המשותף ובדירת התובעים.

43. מכאן שהן עילות התביעה והן הסעדים שהתבקשו בה הם בסמכות ערכאה זו.

44. טענת ההגנה של הנתבע היא שהתובעים נתנו הסכמתם לביצוע העבודות, וזאת במסגרת הסכם שנכרת בין הצדדים, ועל כן אין מניעה שיבצע עבודות ברכוש המשותף. דהיינו, הנתבע מסכים שנדרשת הסכמת התובעים לעבודות, אולם טוען שהסכמה כאמור ניתנה. אופן מתן ההסכמה הנטען על ידו, הוא באמצעות הסכם שנכרת בין הצדדים, שהתובעים כופרים בקיומו. מכאן ששאלת קיומה של ההסכמה היא הפלוגתה שבין הצדדים, ושאלת כריתתו של ההסכם היא הנדרשת כדי להכריע בפלוגתה זו. שאלת קיומה של ההסכמה לביצוע העבודות ברכוש המשותף נמצאת בסמכות ערכאה זו, שכן במסגרת הסמכות לדון בעילת הסגת גבול, יש צורך לבחון מהם זכויותיו של הנתבע בקרקע, והאם אכן הוא מחזיק בה ללא רשות.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/130/2018

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

45. מכל מקום, גם אם לצורך ההכרעה האמורה נדרשת הכרעה בהיבטים קנייניים, אין מניעה לדון בהיבטים כאמור בגררה, כפי שיפורט להלן.

46. באשר לדיון בגררה, סעיף 76 לחוק בתי המשפט [נוסח משולב] תשמ"ד – 1984 קובע:

"הובא ענין כדין לפני בית משפט והתעוררה בו דרך אגב שאלה שהכרעתה דרושה לבירור הענין, רשאי בית המשפט להכריע בה לצורך אותו ענין אף אם הענין שבשאלה הוא בסמכותו הייחודית של בית משפט אחר או של בית דין אחר. "

47. בפסיקה נקבע שאין מניעה שערכאה זו תכריע בגררה בשאלת מעמדה הקנייני של זכותם של בעלי הדירות, לצורך הסעדים שנדרשו במסגרת התביעה [ר' ר"ע 587/73 ועד הבית ברח' המרי 2 קרית אונו ואח' נ' ירדני ואח' פד"י ל"ח(4) 487; עש"א (מחוזי ת"א) 1950-09 ד"ר ירון נ' עמר (נבו 31.1.11)], אם כי הכרעה, ככל שתינתן בהליך מסוג זה בסוגיות האמורות, אינה מונעת הבאתן בפני ערכאה מוסמכת [כפי שנקבע לדוגמה בע"א 10112/03 פת נ' קטלן-אסון (נבו 4.10.2009) פסקה 24; ע"א 7510/06 תמיר נ' הסל בפסקה 14 לפסק דינו של כב' השופט מלצר (נבו 11.10.2010)].

48. לפיכך, אין מניעה שתינתן הכרעה בגררה גם באשר להיבטים הקנייניים הנדרשים לצורך הכרעה בסוגיות שבמחלוקת.

49. לאור כל האמור לעיל, טענת התובעים לעניין היעדר סמכות של ערכאה זו לדון בטענות הנתבע לעניין קיומו של הסכם מחייב בין הצדדים, דינן דחייה.

האם התקיימה דרישת הכתב לצורך כריתת הסכם מחייב בין הצדדים?

50. כפי שנקבע בפסיקה, דיני הראיות הולכים אחר המשפט המהותי ונטל השכנוע להוכחת טענה מסוימת מוטל על הצד שהטענה מקדמת את עניינו במשפט. כך לדוגמה נקבע ברע"א 296/11 נג'אר נ' עליאן (נבו 23.2.12): "כאשר אדם ידוע כבעליה של חלקת קרקע, וחברו טוען שהוא קנה אותה ממנו, החבר הוא הטוען לשינוי המצב הקיים, ועליו לשאת בנטל הראיה." לפיכך, משטענת הנתבע היא לזכויות בלעדיות ברכוש הרשום כרכוש משותף, הנמצא בבעלות משותפת שלו ושל התובעים, על הנתבע הנטל להוכיח שאכן קיים הסכם להעברת הזכויות אליו.

51. הנתבע מסכים שהסכמת התובעים לעבודות צריכה הייתה להינתן במסגרת הסכם, כאשר לטענתו הסכם כזה נכרת בין הצדדים. לטענתו, מדובר בהסכם שהוא "עסקת קומבינציה" במסגרתה יקבל מהתובעים זכויות באחוזי הבניה וברכוש המשותף, ובתמורה יבנה את הדירות הנוספות במסגרת העבודות, מתוכן יקבלו התובעים דירה אחת בנוסף על דירתם, ותמורות נוספות. מכאן, שההסכם שנכרת לטענת הנתבע, ובמסגרתו נתנה הסכמת התובעים לעבודות, הוא התחייבות לעשות עסקה במקרקעין. משכך, כדי שיהיה תוקף להתחייבות כאמור מצד התובעים, עליה להיות לענות על דרישת הכתב, לאור הוראת סעיף 8 לחוק המקרקעין הקובעת: "התחייבות לעשות עסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב".



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/130/2018

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

שני התנאים המצטברים לבחינת קיומו של הסכם מחייב הם גמירות דעת ומסוימות. בין שני התנאים, גמירות דעת ומסוימות, מתקיימים קשרי גומלין חזקים, כך למשל שהיעדרו של פרט מרכזי בעסקה, המהווה פגם במסוימות, יכול להעיד על היעדר גמירות דעת [ר' לדוגמה ע"א 7193/08 **מנחם עדני נ' מרדכי דוד**, (נבו 3.5.2010) פסקאות 8,9 (להלן – **ענין עדני**)].

52. במקרה של התחייבות לביצוע עסקה במקרקעין, מתווספת על התנאים האמורים דרישת הכתב. באשר לדרישת הכתב נקבע בפסיקה שהיא מהותית ולא רק ראייתית (ר' לדוגמה ע"א 9278/07 **דנון נ' נגר** (נבו 1.3.2011) בפסקה 14).

53. בפסיקה נקבע שהמבחן לגמירת דעתם של הצדדים הוא מבחן אובייקטיבי הנלמד מאמות מידה חיצוניות, וכולל את נסיבות העניין, התנהגות הצדדים ואמירותיהם לפני ואחרי כתיבת המסמך וכן את תוכן המסמך עצמו (ר' לדוגמה **ענין עדני**).

לעניין המסוימות ודרישת הכתב נקבע, שכדי שהסכמה כאמור תענה על דרישת הכתב שבסעיף 8 לחוק המקרקעין, עליה להכיל את כל הנתונים והתנאים ההכרחיים לעסקה כאמור, כגון שמות הצדדים, מהות הנכס, מהות העסקה, המחיר, זמני התשלום, הוצאות מסים וכיוצא ב[ר' לדוגמה ע"א 651/72 **פסטרנק נ' חברת יוסף לוי**, פד"י כח(1) 617, 620 (1974)], אלא אם כן מדובר בתנאים או נתונים שניתן להשלימם על פי החוק או הנוהג. השלמה כאמור לא תיעשה כאשר בין הצדדים קיימת אי-הסכמה מפורשת או משתמעת לגבי אותם פרטים חסרים [ר' לדוגמה ע"א 692/86 **יעקב בוטקובסקי ושות' - חברה לייבוא ושיווק בע"מ נ' אליהו גת**, פד"י מד(1) 57, 65-66 (להלן – **ענין בוטקובסקי**)]. בהמשך אף דרישה זו רוככה ונקבע כי ניתן להכיר בתוקפה של התחייבות לעשיית עסקה במקרקעין גם אם המסמך הכתוב נעדר פרטים "גרעיניים" שאינם ניתנים להשלמה מכוח הדין או הנוהג, כאשר קיימות ראיות חיצוניות למסמך הכתוב המעידות בבירור על התגבשותה של העסקה ועל גמירות דעתם של הצדדים [ר' סקירה של התפתחות ההלכה בעניין בע"א 8234/09 **שם טוב נ' פרץ**, פד"י סד (3) 60 (2011) בפסקה 19 לפסק דינה של כבי השופטת (כתוארה אז) חיות (להלן – **ענין שם טוב**)].

באשר לחתימה על ההסכם נקבע בפסיקה שחתימת המוכר על המסמך אינה הכרחית ומהווה יסוד ראייתי בלבד, אך נקבע גם שהסכמה לחתימה על חוזה **לאחר** גיבוש תנאים, מייצרת חזקה הניתנת לסתירה בדבר כוונת הצדדים שההסכמה המוקדמת **לא** תהווה התקשרות מחייבת [ר' עניין **בוטקובסקי**, וכן סקירה בע"א 380/88 **טוקאן נ' פ' פ' אלנשיבי ואח' פד"י מה (5) 410, 424-425 (1991)**].

הפסיקה התייחסה גם למקרים חריגים המאפשרים סטייה מדרישת הכתב בשל דרישת תום הלב. אתייחס לעניין זה בהמשך.

54. באשר לענייננו, אקדים ואכתוב שלא שוכנעתי שהתקיימו התנאים האמורים הנדרשים לכריתת הסכם מחייב.

55. למעשה, העובדות העיקריות הרלוונטיות אינן שנויות במחלוקת בין הצדדים, ועיקר המחלוקת היא על פרשנותן.



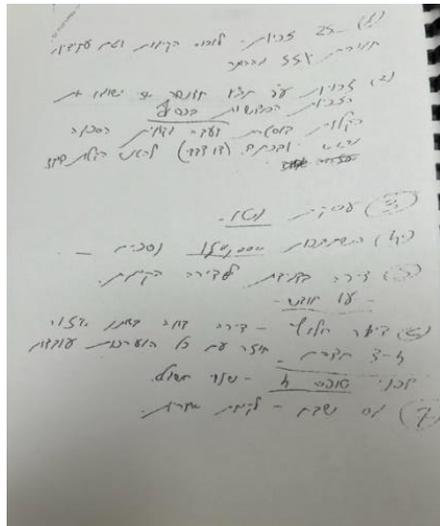
מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/130/2018

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

56. הנתבע רכש את הדירות שבבעלותו לאחר שקודמה הוצאת היתר הבניה לעבודות על ידי קודמיו, ולאחר שאלו החלו במו"מ עם התובעים, והוחלפו בינם לבין התובעים טיטוטת חוזה.

57. המסמך, נספח ב' לתצהיר הנתבע, העונה לטענתו על דרישת הכתב (להלן – נספח ב), נערך בפגישה שהתקיימה ביום 6.12.2015 בנוכחות התובע 1, הנתבע ובאי כוחם, וכן מי שמכרו את הנכס לנתבע. נספח ב' האמור הוא מסמך בכתב יד, שנכתב על ידי בא כוחו של הנתבע, ואינו חתום. המסמך אינו כולל כותרת כלשהי, ויש בו 7 נקודות בכתב יד על גבי עמוד אחד הכוללות אמירות ב"קודים" כגון "3. עסקת נטו", "4. השתתפות 150,000 נסכים". מפאת חשיבותו, מצורף העתקו:



58. לטענת הנתבע, מדובר בנקודות שהוסכמו על הצדדים באותה פגישה, והפגישה הסתיימה בלחיצת ידיים של הצדדים. לטענת התובע 1, הוא לא ראה את המסמך, לא הסכים לחלק מהמופיע בו, ולא לחץ ידיים בסיום הפגישה.

59. הן מהמסמך עצמו והן מהנסיבות שאירעו לפני אותה פגישה בה נכתב המסמך, מיום 6.12.2015, ולאחריה, עולה שאותה פגישה הייתה אבן דרך בלבד בניסיון הנתבע להביא את התובעים להסכמות שיהוו בסיס לחתימת על הסכם, אך שני הצדדים לא התייחסו בזמן אמת לאותו מסמך, שנכתב תוך כדי הפגישה על ידי ב"כ הנתבע, כמסמך סופי ומחייב.

60. ראשית, המסמך אינו חתום על ידי מי מהצדדים, אינו כולל את שמותיהם, אינו כולל תאריך, והוא נכתב בכתב יד וב"קודים" על ידי בא כוחו של הנתבע, וחסרים בו פרטים משמעותיים המאפיינים עסקאות מסוג זה.

בנוסף המסמך מראה שנכתב מנקודת מבטו של הנתבע, ומצביע על התייחסות לטיטוטת שהוחלפו וכוונה לכלול בהן בהמשך פירוט של אותן הסכמות. כך לדוגמה סעיף 4: "השתתפות 150,000 נסכים" (כאשר הכוונה הייתה שהנתבע יסכים לכך שהתובעים ישלמו



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/130/2018

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

לו במסגרת ההסכמה הכוללת סך של 150,000 ₪ במקום סך של 300,000 ₪ שדרשו קודמיו של הנתבע). לא צוינו בו פרטים מהותיים כגון גודל הדירה שיקבלו התובעים, אם כי יתכן שעניין זה ניתן להשלמה משום שבהיתר הדירה בגודל של 127 מ"ר היא זו שהופיעה בסמיכות לדירת התובעים, אך לא הופיע מפרט הדירה, וכן לא צוינו ההצמדות שיקבלו התובעים. בנוסף, לא צוינו בו סנקציות בשל הפרת הסכם, ולא נכללה בו כלל התייחסות לערבות ובטוחות, עניינים שהם משמעותיים במיוחד בהסכם מסוג זה, שעיקר התמורה בו היא דירה שעדיין לא קיימת (לעניין זה ר' סעיף 35 לתצהיר הנתבע, בו הוא טוען שביום 4.11.2017, בעקבות דרישת התובעים לערבות מופרזת לטענתו, הסכים "להיכנע" לדרישת התובעים בכפוף לכך שגובה הערבויות יהיה כמקובל בעסקאות מסוג זה – מכאן שאף הנתבע מבין שעניין הערבויות מקובל בעסקאות כאמור, אך הסכים לתנאי מקובל כאמור, אף לטענתו, רק בעקבות דרישה שהגיעה מהתובעים זמן רב לאחר המסמך נספח ב).

בהתחשב באופי העסקה ובמורכבותה, ובטיטות המפורטות שהוחלפו בין הצדדים הן לפני אותה פגישה והן לאחריה (כפי שיפורט להלן), עולה שלא הייתה כוונה לראות במסמך האמור כמשקף את כל ההיבטים הדרושים להשלמת העסקה, גם אם קיימות בו נקודות משמעותיות שלא הוסכמו קודם לאותה פגישה. מהנסיבות שיפורטו עולה שההסכמה על אותן נקודות הייתה כפופה לכך שאותן נקודות יעוגנו בהסכם שיגובש לאחריה, אשר ייחתם בין הצדדים. גם לעניין מועד החתימה עולה שלא הוסכם דבר. מובן שגם לא ניתן לקבל את טענת הנתבע בסעיף 19 לתצהירו ש"כל שנתר היה לנסח את ההסכמות המסחריות באופן משפטי בהתחשב בהיבט המיסוי" שכן כל הטיוטות שהוחלפו לאחר אותה פגישה, לרבות אלו שהוחלפו בסמוך לאחריה (נספח י' לתצהיר התובעים), כללו פרטים רבים אשר לא באו לידי ביטוי באותו מסמך נספח ב (כגון רשות כניסה לדירת התובעים לצורך ביצוע העבודות, זכות התובעים לדרוש שינויים בדירה העתידית, פיצוי בגין עיכוב בבניה, זכות קדימה לנתבע לרכוש את יחידת התובעים, ערבויות ובטחונות ועוד). יתר על כן, עניין הזכויות העתידיות אשר קיבל התייחסות לא ברורה בנספח ב (בסעיף 2- "זכויות ע"פ תב"ע חדשה אזי ישומו את הזכויות החדשות בכסף). הקלות במסגרת ועדה מקומית הסכמה מראש ובכתב (דו צדדי) להגיש הקלות ביחד" עלה כמחלוקת מהותית כבר בטיטות שהוחלפו בסמוך לאותה פגישה (ר' לדוגמה נספח י' לתצהיר התובעים, בסעיף 2).

61. שנית, הן לפני הפגישה בה נכתב נספח ב והן לאחריה נוהל מו"מ והוחלפו טיוטות מפורטות של הסכם, ולגבי אף אחת מהן לא הייתה הסכמה של שני הצדדים.

באשר למו"מ שהתנהל לפני אותה פגישה ר' סעיף 17 לתצהירו של הנתבע בו ציין שהתובעים ניהלו מו"מ עם בעלי הזכויות הקודמים והגיעו איתם למתווה של עסקת קומבינציה, וכן עדותו של עו"ד הרביץ מטעם התובעים, על פיה מוכרי יחידות הנתבע נפגשו עמו במשרדו עוד לפני שמכרו את היחידות לפחות 4 פעמים (פרוטוקול הדיון מיום 8.1.2019 עמוד 15 שורות 32-33).

בנוסף, מתכתובות דוא"ל שצירפו התובעים כנספח ג לתצהיר מטעמם (ואשר צורפה גם לתצהיר הנתבע), עולה כי בא כוח הנתבע התכתב עם בא כוח התובעים אודות טיוטות מפורטות של הסכם שהוחלפו ביניהם לפני הפגישה בה נכתב נספח ב (כך לדוגמה דוא"ל מיום 17.11.2015, 22.11.2015, 24.11.2015). בדוא"ל מיום 25.11.2015 כתב ב"כ התובעים לב"כ הנתבע שההסכם ששלח ב"כ הנתבע לחלוטין "לא משקף את הסכמות שאליהן התקרבו בעבר" ומתייחס גם לטיטה קודמת ששלח ב"כ הנתבע. מטרת הפגישה בה נכתב



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/130/2018

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

נספח ב עולה מאותו דוא"ל מיום 25.11.2015 שנשלח לפני הפגישה, בו כתב ב"כ התובעים שאם יש רצון לשוב לעקרונות הקודמים "נשמח לפגישה במטרה להבין סוף סוף את מגמת הדברים". מכאן שמדובר בפגישה בשלבים מוקדמים של מו"מ, בעסקה מורכבת, שהצדדים לא ציפו לחתום במסגרתה על הסכם, אלא להתגבר על פערים שעלו מהטיוטות שהוחלפו לפני, לצורך המשך המו"מ.

עוד לפני הפגישה כתב ב"כ הנתבע לב"כ התובעים שהנתבע לוחץ עליו לקיים את הפגישה כי הוא רוצה להתחיל בעבודות, ואף שלח אנשים לביצוע מדידות והתובע לא אפשר זאת (דוא"ל מיום 2.12.2015) על כך השיב ב"כ התובעים עוד באותו יום שוודאי שהתובע לא אפשר את העבודות, והוא (ב"כ התובעים) אף הורה לו להזמין משטרה במידת הצורך, תוך שציין שהתנהלות כאמור פוגעת במו"מ. עניין זה מצביע הן על התנהלותו של הנתבע בביצוע פעולות לא הסכמת התובעים, עוד לפני המועד שבו לטענתו נכרת הסכם, והן על גילוי דעתם של התובעים לעניין התנגדותם החד משמעית לביצוע פעולות כאמור טרם כריתת הסכם, מתוך הבנה שמתנהל מו"מ.

לאחר הפגישה בה נכתב נספח ב, שוב המשיכו הצדדים בהחלפת טיוטות מפורטות (ר' לדוגמה בנספח ג לתצהיר התובעים - דוא"ל מיום 20.12.2015 במסגרתו שלח ב"כ הנתבע טיוטה נוספת, ותשובת ב"כ התובעים בדוא"ל מיום 23.12.2015, בו נכתב שקיבל את ההסכם והוא מתכוון לשבת עליו עם התובע בקרוב).

62. שלישית, התנהלות הצדדים במהלך הפגישה מיום 6.12.2015 ולאחריה מעידה שלא ראו במסמך נספח ב שנכתב בה הסכם מחייב.

מטעם התובעים העיד עו"ד הורביץ, אשר עלה שהוא קרוב משפחתם, ואשר ייצג את התובעים בשלבים משמעותיים של המו"מ, לרבות לפני מועד הפגישה מיום 6.12.2015, ותקופה לא מבוטלת לאחריה. מעדותו עלה כי בשלב מסוים, שהיה לכל הפחות קרוב לשנתיים לאחר הפגישה האמורה, פרש מייצוג התובעים במו"מ, ובעקבות זאת התובע כעס ולא דיבר אתו (ר' פרוטוקול הדיון מיום 8.1.2019 עמוד 18 שורות 18-19, והתכתבויות הדוא"ל מוצגת/ת 4/ להם היה שותף עו"ד הורביץ, בחודש ספטמבר 2017). עו"ד הורביץ סרב לחתום, מסיבותיו, על תצהיר עדות ראשית, והעיד מזיכרונו (בבקשה שהגישו התובעים לזמנו לעדות נכתב שהדבר נובע מהרגישות והקרבה המשפחתית לתובעים). עדותו של עו"ד הורביץ, כפי שהיא עולה מפרוטוקול הדיון מיום 8.1.2019, התאפיינה באמירות שקולות, זהירות ומאוזנות, והאמור בה עולה בקנה אחד עם ההתכתבויות נספח ג לתצהיר התובעים, שהיו בינו ובין ב"כ הנתבע בדוא"ל בתקופות הרלוונטיות, ועם פרשנות סבירה של התנהלות הצדדים. מעדותו הראשית של עו"ד הורביץ עלה שבפגישה האמורה עלתה בעקיפין סוגיית התביעה הנוספת, דבר שהפך משמעותי יותר בהמשך המו"מ והגדיל את הפערים בין עמדות הצדדים (עמוד 12 שורות 48-40, עמוד 13 שורות 6-1, עמוד 14 שורות 15-7, וכן בחקירתו הנגדית בעמוד 16 שורות 48-44, עמוד 18 שורות 15-10).

בנספח ב ההתייחסות לתביעה עתידית קיימת בסעיף 1 כדלקמן: "25 זכויות – (מילה לא ברורה) הקיימות וגם עתידיות תמורת 55% מההיתר" וכן בסעיף 2 שהוזכר לעיל כדלקמן: "זכויות ע"פ תביעה חדשה אזי ישומו את הזכויות החדשות בכסף. הקלות במסגרת ועדה מקומית הסכמה מראש ובכתב (דו צדדי) להגיש הקלות ביחד." לא ניתן להבין משני סעיפים אלו את ההסכמה לה טוען הנתבע על פי המסמך, כאילו הוסכם "שהתובעים ימכרו



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/130/2018

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

לנתבע 45% מזכויות בניה קיימות ועתידיות ובתמורה יבנה הנתבע לתובעים את דירתם החדשה, אותה יבחרו בעצמם" (לעניין הדירה שיקבלו ניתנה התייחסות כללית בסעיף 5 למסמך). גם אם ניתן היה להבין את סעיף 1 למסמך כהסכמה על אופן חלוקת הזכויות הקיימות והעתידיות, הרי שמקריאת סעיף 2 עולה שהייתה כוונה לשום את הזכויות על פי התב"ע החדשה בכסף, ומכאן שהתמורה לזכויות אמורה הייתה ככל הנראה לכלול גם תמורה כספית, בנוסף על הדירה. מכל מקום, חוסר הבהירות לעניין פרט מהותי זה משליך על היעדר המסוימות של נספח ב. אכן, כפי שעולה מחלופת הדוא"ל והטיוטות שהייתה בין הצדדים לאחר מכן, נושא הזכויות העתידיות היה עניין מהותי שלא התגבשה לגביו הסכמה.

כמו כן מדוא"ל ששלח עו"ד הורביץ לב"כ הנתבע בתאריך 3.7.2016 זמן רב לאחר אותה פגישה (מוצג נ/1) הזכיר עו"ד הורביץ פגישה נוספת בין הצדדים, שנערכה לאחר הפגישה נושא נספח ב, שבה "סיכמנו אודות כל מה שהיה במחלוקת ביננו" תוך שכתב שציפה לקבל טיוטת הסכם. בהמשך אותו דוא"ל כתב כי "לקוחותי מבינים כי אין יותר כל עסקה למרות הכל ולמרות נושא הדירה שכביכול מתקדם" (הכוונה לדירה חלופית, א"ש) וציין שחששותיהם גברו מאד, וכי לא ברור לו מה קורה לאחר הלחץ שהופעל עליהם. אמירות אלו הן אמירות מובהקות לעניין הבנת התובעים שמדובר עדיין בהליך מו"מ, שאף יתכן שהופסק על ידי הנתבע. בתשובה נשלח דוא"ל מב"כ של הנתבע אשר לא טען לכל הסכם בין הצדדים, אלא כתב "מצ"ב טיוטת הסכם שיתוף והסכם מכר זכויות בניה בהתאם להסכמות שעלו בפגישתנו האחרונה", ולמחרת השיב עו"ד הורביץ שחסרים פרטים רבים, וכי לאחר שישוב מחו"ל ישב להשלמת התגובה לטיטה. התנהלות זו של שני הצדדים לאחר המסמך נספח ב מעידה אף היא על היעדר גמירות דעת בעת יצירתו.

מחקירתו הנגדית של עו"ד הורביץ עלה שאותה פגישה מיום 6.12.2015, הייתה סוערת, התובע כעס ונכנס ויצא מהחדר (דברים העולים בקנה אחד גם עם עדות התובע 1). כמו כן הטענה שהתובע "לחץ ידיים" בסיום אותה פגישה, לא הוכחה. עו"ד הורביץ לא זכר מי לחץ ידיים למי, והתובע טען בסעיפים 25, 26 לתצהירו שלא לחץ ידיים, שלא הסכים לחלק מהתנאים עליהם דובר (ואשר מופיעים בנספח ב), ושקם והלך מהפגישה עקב אי הסכמתו. בחקירתו הנגדית של התובע 1 לא נסתרו דברים אלו (ר' פרוטוקול הדיון מיום 8.1.2019 עמוד 24 שורות 16-48), ואף מחקירתו הנגדית של הנתבע עולה שהתובע היה נסער בפגישה מה שגרם לו לצאת ולהיכנס (עמוד 2 לפרוטוקול הדיון מיום 2.12.2020 שורות 21-32). מכל מקום, מהבנת רוח הדברים הן מעדותו של עו"ד הורביץ והן מעדותו של התובע 1 עולה כי גם אם התובע לחץ ידיים למישהו מהנוכחים בסיום הפגישה, אין לכך כל קשר לשאלה האם הייתה כוונה לכרות הסכם על פי המסמך נספח ב. יתר על כן, ב"כ הנתבע שאל את התובע לגבי המסמך כדלקמן: "אני אזכיר לך (עו"ד באדי ב"כ התובע) כתב את זה לעצמו דברים ואז אמר לו הורביץ, אמר לו כתבת לעצמך דברים תקריא את זה ותיתן לנו עותק" והתובע השיב שהוא לא זוכר דבר כזה (עמוד 24 שורות 43-46). למעשה, נראה כי שאלת ב"כ הנתבע היא שמציגה באופן הטוב ביותר את התנהלות הדברים בנוגע למסמך. מניסוח השאלה עולה שב"כ הנתבע כתב לעצמו נקודות תוך כדי הפגישה, ובסיומה, כדי שניתן יהיה להמשיך בהחלפת הטיוטות, ביקש ב"כ התובעים (דאז) לקבל העתק מהמסמך. אציין כי הנתבע בחקירתו הנגדית פירט התנהלות שונה, של ניסוח משותף של המסמך הקראתו בקול וחלוקתו לצדדים (עמוד 2 לפרוטוקול הדיון מיום 2.12.2020 שורות 21-32), אך התנהלות הצדדים לאחר אותה פגישה, כפי שפורטה לעיל, תומכת יותר בגרסת התובעים. באפשרות הנתבע היה לעמת את התובע ואת עו"ד הורביץ בחקירתם הנגדית עם



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/130/2018

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

השתלשלות נטענת זו של הדברים, אך הדבר לא נעשה. השילוב בין התנהלותו הנסערת של התובע במהלך הפגישה, העובדה שמסמך נכתב על ידי ב"כ הנתבע, וההבנה שהדברים שסוכמו (גם אם נקבל את גרסת הנתבע שאכן סוכמו) צריכים לעלות על הכתב במסגרת הסכם שייחתם על ידי הצדדים, מעידות על היעדר גמירות דעת להתקשרות בהסכם במהלך אותה פגישה.

אוסף על כך, שאכן כטענת התובעים, בעוד שהם העידו את עו"ד הורביץ מטעמם, בשל העובדה שייצג אותם בהליכי המו"מ, נמנע הנתבע מלזמן מטעמו את עוה"ד שייצג אותו באותם הליכים, ואף כתב את המסמך האמור. כפי שנקבע בהלכה הפסוקה: "...כלל נקוט בידי בתי המשפט מימים ימימה, שמעמידים בעל-דין בחזקתו שלא ימנע מבית המשפט ראייה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראייה רלבנטית שהיא בהישג ידו, ואין לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראייה, הייתה פועלת נגדו. כלל זה מקובל ומושרש הן במשפטים אזרחיים והן במשפטים פליליים, וככל שהראייה יותר משמעותית, כך רשאי בית המשפט להסיק מאי-הצגתה מסקנות מכריעות יותר וקיצוניות יותר נגד מי שנמנע מהצגתה" (ר' ע"א 548/78 אלמונית נ' פלוני, פ"ד לה (1) 736, 760 (1980)). לאור מקומו המרכזי של המסמך נספח ב בטיעוני הנתבע, ההימנעות מלהעיד את עו"ד באדי, שניהל את המו"מ מטעם הנתבע וכתב את המסמך, ללא כל הסבר, פועלת כנגד הנתבע.

גם אם נקבל את גרסת הנתבע לעניין ההתנהלות סביב אותו מסמך נספח ב, אין בהתנהלות כאמור כדי להוכיח שהייתה הסכמה על כל הכתוב במסמך, או שהייתה כוונה לראות בו הסכם מחייב. בנסיבות שתוארו, הטענה כי התובע או בא כוחו הסכימו לראות באותו מסמך בכתב יד שכתב ב"כ הנתבע הסכמות סופיות, אף שלא נחתם, אינה מתיישבת עם ההיגיון. סביר הרבה יותר שאכן כפי שמסר עו"ד הורביץ בעדותו, היו מספר נקודות עליהן דובר באותה פגישה שבהן הסכים הנתבע לדרישות התובע, או לפחות לדרישות שהעלה ב"כ התובעים ככאלו שיאפשרו התקדמות במו"מ, ואף ייתכן שמדובר בעניינים שהיו באותו שלב משמעותיים מאד מבחינת התובע, אך אף אחד מהצדדים לא ראה בעצם רישום אותן נקודות הסכם מחייב (ר' פרוטוקול הדיון מיום 8.1.2019 עמוד 15 שורות 24-38). הגיוני יותר שהכוונה הייתה לראות בהן בסיס טוב להמשך המו"מ בין הצדדים לקראת חתימת חוזה. אכן כאמור לעיל, הצדדים המשיכו להעביר טיוטות מפורטות זה לזה לאחר אותו מסמך, ובמשך תקופה ארוכה לא טען הנתבע לקיומו של הסכם.

63. רביעית, אין מחלוקת שהנתבע לא דיווח על העסקה המבוססת לטענתו על המסמך האמור, לרשות המיסים, דבר המחזק את המסקנה שגם הנתבע עצמו לא ראה את המסמך כהסכם מחייב, וציפה לחתימה על הסכם בעקבות הטיוטות שהוחלפו.

64. חמישית, השלב המאוחר בו טען הנתבע שקיים הסכם מחייב, מעיד על כך שמדובר בטענה "טקטית" שלא שיקפה את מצב הדברים בזמן אמת גם מנקודת מבטו של הנתבע. הטענה האמורה הועלתה לראשונה על ידי הנתבע רק במכתב בא כוחו מיום 4.9.2017 (נספח טו לתצהיר הנתבע), כמעט שנתיים לאחר הפגישה בה נכתב נספח ב, ולאחר שהוחלפו טיוטות רבות של ההסכם בין הצדדים, כאשר באף אחת מההתכתבויות לא טען הנתבע או בא כוחו שקיים הסכם מחייב כאמור לעיל, ולאחר שהתקיימה פגישה נוספת בין ב"כ הצדדים. מכתב זה נכתב בעקבות מכתבו של ב"כ התובעים מיום 31.8.2017 אשר ביקש לקבל הסכמות הנתבע לנושאים שנכתבו באותו מכתב. גם במכתב מיום 4.9.2017, התייחס ב"כ



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/130/2018

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

הנתבע לנקודות שנכתבו במכתב ב"כ התובעים, ולגבי אחת מהן ציין כי הנתבע יאות לשקול זאת ולדון בכך "רק בישיבה סופית ואחרונה בין הצדדים לקראת חתימה", וכן צירף נוסח אחרון של הטיטוטות. מכאן שבניגוד לעמדתו בתחילת המכתב על פיה נכרת הסכם, עדיין המשיך להתנהל במו"מ לקראת חתימה, כך שאף הנתבע הביע דעתו שנדרש מסמך מסכם חתום. ב"כ התובעים הגיב כבר למחרת ודרש להשמיט את הסעיף לעניין הטענה שנכרת הסכם בין הצדדים, כדי שניתן יהיה להמשיך את "המהלך" וב"כ הנתבע אכן תיקן את המכתב, ובהמשך אף כתב שקיבל את עמדת ב"כ התובעים לא להתנהל בכתובים ומשך את המכתב האמור (ר' התכתבות נספח טז לתצהיר הנתבע). הנסיבות האמורות מחלישות מאד את טענת הנתבע שראה בנספח ב הסכם מחייב בין הצדדים, ונראה כי החליט להציג כך את הדברים במועד המאוחר שבו נשלח המכתב האמור, מתוך כוונה לייצר לחץ נוסף על התובעים להתקדם לקראת חתימה, אולם משהדבר לא צלח, ואף נמצא שיש בו כדי להרתיע את התובעים, הסכים שלא לעמוד על כך.

65. ישית, הפעולות שלטענת הנתבע בוצעו לאחר נספח ב, אשר מצביעות לטענתו על פעולת התובעים על פי ההסכם, ועל שינוי מצבו לרעה בהתבסס על הבנתו שקיים הסכם מחייב, אינן תומכות בטענותיו.

באשר לתשלום יתרת הסכום בגין העסקה של הנתבע עם מי שמכר לו את הנכס, הרי שבשונה מהאופן בו הוצג הדבר בסעיף 19 לתצהיר הנתבע, כאילו הושאר סכום בידי הנתבע ששוחרר רק לאחר אותה פגישה, עלה משאלת ב"כ הנתבע בחקירתו הנגדית של עו"ד הורביץ שייצג את התובעים באותה פגישה, כי מדובר בטענת הנתבע לסכום שהוחזק בנאמנות עד לסגירת הנושא מול התובעים (פרוטוקול הדיון מיום 8.1.2019 עמוד 14 שורות 30-47). העובדה שעו"ד הורביץ לא עומת עם הטענה שהתובעים ידעו שמדובר בסכום שהושאר בידי הנתבע, אלא עם הטענה שהושאר סכום בנאמנות, מצביעה על כך שלכל היותר נמסר לתובעים שהנתבע השאיר סכום כאמור בנאמנות. המשמעות היא שהנתבע כבר שילם את הסכום, אך זה הוחזק בנאמנות לצורך סיוע של המוכרים לנתבע להשיג את הסכמת התובעים. לפיכך, מבחינת הטענה לשינוי מצבו של הנתבע לרעה, בשונה מהאופן בו ביקש הנתבע להציג את הדברים, מדובר רק בויתור הנתבע על סיוע המוכרים בהשגת הסכמת התובעים, ולא על תשלום נוסף כלשהו שביצע. מכל מקום, אף שעו"ד הורביץ זכר שהנתבע עדכן אותו אודות סיכום כאמור, לדבריו לא היתה לכך כל התייחסות באותה פגישה (ר' פרוטוקול הדיון מיום 8.1.2019 שורות 36-41). בחקירתו הנגדית של הנתבע לא חודדה נקודה זו, ומתשובות התובע עלה שגם אם ידע שיש כספים של הנתבע שאמורים להשתחרר לאחר כריתת הסכם, לא קישר בין עניין זה לבין אותה פגישה שבה נכתב המסמך נספח ב (ר' פרוטוקול הדיון מיום 8.1.2019 עמוד 25 שורות 9-13).

באשר לתשלום האגרות וההיטלים לצורך הוצאות ההיתר, אשר לטענת הנתבע שילם על סמך ההסכמות (סעיף 27 לתצהירו) הנתבע לא הציג כל ראיה לעניין המועד בו שילם את האגרות וההיטלים, ומחקירתו הנגדית עולה ששילם את היטל ההשבחה לפני שיצא ההיתר (פרוטוקול הדיון מיום 2.12.2020 עמוד 4 שורות 21-22), ומחומר הראיות עולה כי דיווח לב"כ התובעים על הוצאות ההיתר לפני הפגישה בה נכתב נספח ב (ר' הודעת דוא"ל מ"כ הנתבע מיום 24.11.2015 שנכללה בנספח ג לתצהיר הנתבע, וסעיף 21 לתצהיר הנתבע). מכאן שאף בשלב שבו גם לגרסת הנתבע טרם נכרת חוזה, מצא לנכון להשלים את ההליכים לצורך הוצאת ההיתר, לרבות ביצוע התשלומים הכרוכים בכך, ועל כן לא ניתן לקבל את טענתו כי שינה מצבו לרעה בהקשר זה דווקא בעקבות נספח ב.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/130/2018

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

העובדה שניהל לאחר מכן הליך בפני ועדת הערר להשבת חלק מהסכום, והתובעים שיתפו עמו פעולה בכך שאפשרו שסכום היטל ההשבחה יועבר לחשבון הבנק שלהם ומשם לחשבון הנתבע, אינה שינוי מצבו של הנתבע לרעה, אלא להיפך. הנתבע שילם את הסכום לפני המועד שבו לטענתו נכרת הסכם, ושינה מצבו לטובה על ידי השבת חלק מהסכום ששולם לעירייה לאחר אותו מועד. בהקשר גרסתו של התובע 1 היא המתקבלת על הדעת, שלא רצה לגרום לנזק לנתבע אשר שילם את היטל ההשבחה עבור דירתם של התובעים, ללא ידיעתם, לצורך הוצאת ההיתר, ועל כן אפשר את החזרת סכום ההיטל לחשבוננו ולאחר מכן העביר אותו לנתבע (סעיפים 32-35 לתצהיר התובע).

באשר לדירה החלופית, טענת הנתבע שרכש את הדירה ושיפץ אותה בעלות של כמיליון ₪ רק כדי שתשמש כדירה חלופית עבור התובעים במשך 18 החודשים של העבודות, אינה מתקבלת על הדעת. אמנם עלה מהראיות שהתובעים הביעו נכונות לקבל את הדירה ככל שתשופץ בהתאם לצרכיהם, אך לא עלה שהובהר להם כי זו הסיבה לרכישתה. מהראיות עולה כי התיאום לעניין הדירה האמורה נעשה בעיקר ביוזמת הנתבע, וכי התובעים התנהלו בעניין באופן פאסיבי (ר' חקירתו הנגדית של התובע בפרוטוקול הדיון מיום 8.1.2019 עמוד 28 שורות 1-10, עמוד 29 שורות 17-6). נוסף על כך, גם במהלך התכתבויות ב"כ הצדדים אודות תכנית הדירה החלופית, הוחלפו טיוטות הסכם ונתנו הערות (ר' לדוגמה דוא"ל מיום 11.8.2016 ששלח ב"כ הנתבע לעו"ד הורביץ מטעם התובעים המהווה חלק מנספח יח לתצהיר הנתבע). גם מתיאור מהלך הדברים כפי שהוא מופיע בתצהיר הנתבע, עולה שהנתבע התעניין בדירה בזמן שידע שהיא עומדת למכירה בלבד, מבלי שהיה בקשר עם התובעים בעניין, ועל כן נראה שהנתבע, כיום בתחום המקרקעין, שקל לרכוש את הדירה ללא קשר לתובעים (ר' תצהיר הנתבע סעיפים 51-50). מתיאורו של הנתבע עולה כי התובע נקלע למקום במקרה, שעה שהנתבע התעניין בדירה, ולא עולה שהנתבע התכוון להציע לו אותה כדירה חלופית (שהרי הדירה עמדה למכירה ולא להשכרה). מכאן שגם ללא קשר לתובעים, שקל הנתבע, העוסק בייזום נדל"ן (כעולה מחקירתו בפרוטוקול הדיון מיום 2.12.2020 עמוד 1 שורות 8-6) לרכוש את הדירה האמורה, ואין להבין מכך שהתובעים הבינו שיש לנתבע כוונה לרכוש את הדירה רק משום שהם רצו בה כדירה חלופית.

מי שהיתה בקשר מטעם הנתבע עם התובעים בנוגע לדירה האמורה היא ריני ממשדרו של הנתבע (כך גם עולה מההתכתבויות נספח יט לתצהיר הנתבע) למרות זאת בחר הנתבע שלא להעיד את ריני, והדבר פועל לרעתו ומחליש את גרסתו (ר' חקירתו הנגדית של הנתבע בפרוטוקול הדיון מיום 2.12.2020 עמוד 4 שורות 20-18).

במכלול הנסיבות, וכן מעדות התובע ומחקירתו (תצהיר התובע סעיפים 37-44 ופרוטוקול הדיון מיום 8.1.2019 עמוד 28 שורות 45-12) עולה ששיתוף הפעולה החלקי מטעם התובעים בנוגע לדירה לא נבע מהבנה של התובעים בדבר קיומו של הסכם, אלא מרצונם להבטיח שלא תהיה התקשרות מחייבת לפני שיהיו בטוחים שהדירה החלופית שתינתן להם תהיה תואמת לדרישותיהם (לאור הקושי, שגם הנתבע טען לו, למצוא דירה שתתאים לצרכי התובעים). כן עולה שהנתבע הוא שהיה דומיננטי בניסיונות התיאום בעניין, כדי להביא לסגירת כל הנקודות הפתוחות לצורך החתימה על הסכם (אשר הטיוטות שלו הוחלפו כאמור בין עוה"ד במקביל לעניין הדירה). בנוסף, למרות שהנתבע טען שהוסכם שהדירה החלופית תשמש את התובעים במהלך העבודות, לא טען הנתבע שתיאם עם התובעים מעבר לדירה זו, ובפועל החל את העבודות בבית המשותף בעודם בדירתם. מכאן שהבין שעל אף



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/130/2018

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

מאמציו לרצות את התובעים ולהביאם להסכים לדירה האמורה, אין בכוונתם לעבור לאותה דירה.

בנוסף, כעולה מהאמור לעיל, הנתבע שלח אנשים לבצע מדידות עוד לפני הפגישה בה נכתב נספח ב, ואלו גורשו על ידי התובעים, תוך שבא כוחם אף המליץ להם להזמין משטרה ככל שיידרש.

למעשה, מצדם של התובעים לא נעשתה כל פעולה אקטיבית לאחר ה-6.12.2015 המצביעה על הבנה שנכרת חוזה בין הצדדים באותו מועד, אלא להיפך, הם המשיכו באמצעות בא כוחם בניהול מו"מ עם הנתבע. מכיוון שעלה שהנתבע היה לחוץ כל כך להתחיל בעבודות, באופן שאף שלח מודדים עוד לפני הפגישה האמורה, היה מצופה שיתאם עם התובעים מועד לתחילת העבודות מייד לאחר המועד הנטען לכריתת ההסכם, או שלפחות יתריע בפניהם כי לאור ההסכמות, יש לקבוע מועד כאמור, אולם מועד כאמור מעולם לא תואם, לא נשלחה התרעה בעניין, והעבודות החלו רק כ-3 שנים לאחר מכן, באופן חד צדדי על ידי הנתבע בסמוך לפני הגשת התביעה, ומייד נעצרו בעקבות ההליך.

העובדה שהנתבע ביצע פעולות משמעותיות לצורך קידום העבודות גם לפני המועד שבו לשיטתו נכרת ההסכם (כגון הוצאת ההיתר ומשלוח אנשים לביצוע מדידות), מערערת את גרסתו על פיה היה משקל מיוחד דווקא לאותו מועד. נראה שהנתבע בחר להתעלם מהעובדה שכל עוד מתנהל מו"מ בין הצדדים העסקה למעשה לא הושלמה, וניסה, כטענת התובעים, "ליצור עובדות בשטח" בין אם משום שהיה לחוץ להתקדם עם העבודות, ובין אם משום שקיווה שהביצוע בפועל יגרום לתובעים להתקדם לקראת חתימה על ההסכם.

66. מכל האמור לעיל עולה שהנתבע לא עמד בנטל להוכיח שהיתה גמירות דעת של הצדדים לראות בנספח ב הסכם מחייב, בשל צורת המסמך והנסיבות שהיו לפניו ולאחריו. בנוסף, עולה קושי משמעותי לראות בנספח ב ככזה המקיים את דרישת הכתב, וככזה העומד בדרישת המסוימות, גם בהנחה שקיימים פרטים שניתן להשלים בו, לרבות נושא החתימות, בשל פרטים משמעותיים החסרים בו שהצדדים חלוקים עליהם עד היום כגון בנושא הבטוחות וחלוקת הזכויות העתידיות.

האם העניין נכנס לגדר החריגים שהוכרו בפסיקה המאפשרים סטייה מדרישת הכתב?

67. במקרים חריגים הכירה הפסיקה באפשרות לאכוף הסכם כאמור, תוך ריכוך הכללים דלעיל, וסטייה מדרישת הכתב, באמצעות עקרון תום הלב המעוגן בסעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973, כאשר מדובר במצבים "שעולה מהם "זעקת ההגנות" המצדיקה סטייה מעקרון הכתב" [ר' ע"א 986/93 קלמר נ' גיא, פד"י (נ1) 185 (1996) (להלן – עניין קלמר)]. אולם הובהר בפסיקה מאוחרת כי מדובר במקרים חריגים ויוצאי דופן [ר' לדוגמה ע"א 8144/00 עלריג נכסים (1987) בע"מ נ' ברנדר, פד"י (נ1) 158, 168 (2002)].

כן נקבע בעניין קלמר ובפסיקה שנתנה בעקבותיו כי לצורך ההכרה במקרה חריג כאמור נדרשים שני תנאים מצטברים. האחד, שחל שינוי בעקבות אותה הסכמה נטענת, בין בכך שאותו שינוי הפך למעשה עשוי ובין שהייתה הסתמכות בפועל על אותה הסכמה, אשר לא עוגנה בכתב. השני, עניינו מידת אשמו של הצד להסכם הנטען, אשר מתנער מאכיפתו [ר' עניין שם טוב בפסקאות 21, 20 לפסק דינה של כב' השופטת (כתוארה אז) חיות].



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/130/2018

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

68. לא שוכנעתי כי המקרה הנדון נכלל במסגרת החריגים האמורים. מהאמור לעיל עולה כי גם לשיטת הנתבע, בוצעו פעולות משמעותיות בעלות עלויות גבוהות לפני נספח ב, ועל כן, אף לשיטתו לא המסמך שהוא שהביא לביצוע פעולות אלו. בכלל זאת, קודמה התביעה הראשונה והוצא היתר הבנייה לביצוע העבודות. הנתבע ידע בעת שרכש את היחידות שמתקיים מו"מ מול התובעים, שטרם הבשיל להסכם מחייב. כעולה מהפירוט דלעיל, המו"מ המשיך לאורך כל תקופה הרלוונטית (ואף לאחר הגשת התביעה), ובמקביל לכך בחר הנתבע לבצע פעולות שיביאו לקידום העבודות, אך עולה שעשה זאת על דעתו בלבד, ולמעשה המשיך באותה הגישה שבה פעל גם לפני אותו מסמך. התנהלותם של התובעים הצביעה בבירור על כך שמבחינתם עדיין לא קיים הסכם, ובכלל זאת דרישותיהם במסגרת החלפת הטייטות, כתנאי לחתימת ההסכם, והזדעקותם מייד לאחר טענת הנתבע לעניין קיומו של הסכם, וכן עצם הגשת התביעה והבקשה לסעד זמני כאשר הנתבע החל באופן חד צדדי בביצוע העבודות ברכוש המשותף.

69. אמנם נראה שהתנהלות התובעים היתה מנוגדת לעיתים קרובות לאינטרס העסקי שלהם, ואף מרגיזה בשל ההתמהמהות בקידום ההתקשרות למרות שהביעו נכונות לקדמה, ובנקודות שונות עולה כי הצדדים היו קרובים מאד להסכמות, והתובעים אף באו מפעם לפעם בדרישות נוספות על אלו שהוסכמו בעבר (לטענתם בעיקר בשל העובדה שנודעה להם באיחור לעניין תביעה שמקדם הנתבע לצורך קבלת זכויות נוספות), אך בשום שלב לא ניתן היה להבין מהתנהלותם שהם סבורים שקיים הסכם סופי בין הצדדים. כמו כן התובעים אכן היו מודעים לכך שהנתבע מבצע פעולות לצורך קידום העבודות שיש להן משמעויות כספיות, אך במקביל המשיכו בניהול מו"מ, תוך שהנתבע הוא שדחף רוב הזמן להמשך קיום המגעים כדי להתקדם לקראת חתימה. גם אם התובעים נצלו בשלבים מסוימים את מצבו של הנתבע שהשקיע כספים רבים בקידום העבודות לצורך העלאת דרישות נוספות (איני מוצאת מקום להכריע בשאלה האם פעלו בכך בחוסר תום לב, שכן הדבר ייבחן בהליך נפרד ככל שיידרש) לא ניתן לראות בכך חריג ממנו עולה "זעקת ההגינות" המקיים את שני התנאים שנקבעו בעניין קלמר. כעולה מהאמור לעיל, לא שוכנעתי שבעקבות אותה פגישה בה נכתב נספח ב חל שינוי משמעותי שהפך את הדברים "למעשה עשוי", שכן עיקר מהותו של ההסכם, שהיא ביצוע עבודות הבניה, לא החלה לאחר הפגישה ובמשך קרוב ל-3 שנים לאחריה, ומשהחלה פנו מייד התובעים בבקשה לסעד זמני. כמו כן, כאמור, התנהלותם של התובעים, גם אם לא היתה חפה מתקלות, לא כללה בשום שלב ביטוי להסכמה לכך שיש הסכם מחייב בין הצדדים.

70. מכל האמור עולה כי לא נכרת הסכם מחייב בין הצדדים, ועל כן אני דוחה את טענת הנתבע.

ביצוע העבודות – הסגת גבול ופגיעה בזכויות התובעים

71. אין מחלוקת כי העבודות האמורות צפויות להתבצע ברכוש המשותף, ואף בחלק מדיירת התובעים (במרפסת). מכיוון שעולה שמטרת העבודות היא בין היתר תפיסת חזקה ייחודית של הנתבע בחלק מהרכוש המשותף, וכן עולה שלא קיימת ההסכמה הנדרשת מצד התובעים לביצוע העבודות, ומכיוון שהרכוש המשותף בבעלות הן של התובעים והן של הנתבע, הרי שתפיסת חזקה ייחודית ברכוש המשותף לצורך ביצוע העבודות, וביצוע עבודות בדירת התובעים ללא הסכמתם מהווה הסגת גבול.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/130/2018

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

72. בנוסף, הדבר מנוגד לסעיפי חוק המקרקעין האוסרים פגיעה בזכויות בעל דירה בבית משותף ללא הסכמתו.

סעיף 62(א) לחוק המקרקעין קובע:

"בעלי הדירות רשאים לערוך תקנון ולשנות את הוראותיו ברוב של בעלי הדירות ששני שלישי של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, אולם אין לקבוע או לשנות בתקנון זכויות של בעלי דירות או להטיל עליהם חובות או תשלומים מסוג או בשיעור שלא פורשו בחוק זה אלא בהסכמתם, ואין לקבוע הצמדה של חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אלא בהסכמת כל בעלי הדירות"

סעיף 12(ב) לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, החל על הבית המשותף בהיעדר תקנון מוסכם, קובע:

"החלטה המטילה על בעל דירה חובות או תשלומים מסוג או שיעור שלא פורשו בפרק ו' לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, או בתקנון זה, או המשנה את זכויותיו, לא יהיה לה תוקף לגבי אותו בעל דירה אלא אם הסכים לה".

מכאן שהנתבע אינו רשאי לבצע פעולות ברכוש המשותף או ברכוש התובעים, באופן שישנה את הזכויות בבית המשותף, הכוללות את אלו של התובעים, ללא הסכמתם.

73. מכיוון שלא הוכחה הסכמת התובעים לביצוע עבודות כאמור, הרי שיש לקבל את הסעד המבוקש על ידם, ולהותיר את צו המניעה הזמני (המעודכן) על כנו כך שנאסר על הנתבע לבצע עבודות בניה, הרס או שיפוץ וכד' בחצר הבית המשותף וברכוש המשותף של הבית המשותף, שמטרתן בניית תוספת יחידות לבניין הקיים. כמו כן מובן שנאסר עליו לבצע כל עבודה בדירת התובעים.

השבת המצב לקדמותו

74. במסגרת כתב התביעה ובסיכומים ביקשו התובעים להשיב את המצב לקדמותו טרם החלו עבודות הבניה, ובכלל זאת סילוק פסולת הבניה, השבת הריצוף בחצר המשותפת, תיקון מרפסת התובעים, השבת המצב לקדמותו בדירות התחתונות ובדירה בקומה העליונה, תוך מתן אישור מהנדס ליציבות המבנה.

75. בסעיפים 17-19 לתצהיר התובע, פורט הרס הריצוף בחצר המשותפת, וכן נטען שהנתבע הרס את הקיר התומך של מרפסת דירת התובעים, וחלק מהמרפסת, והרס מבפנים שתיים מדירותיו באופן העלול לפגוע ביציבות הבית המשותף, וכן הרס את הדירה שבבעלותו והמרפסת הצמודה לה. לתצהיר צורפו תמונות מהן ניתן להתרשם ממצב החצר לאחר תחילת העבודות. טענות התובע לא נסתרו.

76. מסעיף 40 לתצהיר הנתבע, שצורף לתגובתו לבקשה לסעד זמני, עולה שהחל בעבודות שעה שידע שהתובעים דורשים ממנו לחזור בו מהאמירה שנכרת הסכם מחייב. בהקשר זה טען



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/130/2018

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

הנתבע שבא כוחו הודיע לבא כוח התובעים שהוא התחיל לבצע עבודות פנימיות בתוך דירותיו, וכי ב"כ התובעים אמר שאין מניעה לבצע עבודות פנימיות כאמור. מכאן שבשלב שהנתבע החל בביצוע עבודות ברכוש המשותף, הכולל הן את החצר המשותפת והן את הקירות החיצוניים של דירותיו, היה מודע לכך שהתובעים מתנגדים לעבודות (אף שבאותו שלב היה קיים, לטענתו, הסכם מחייב בין הצדדים). בנסיבות אלו, מכיוון שקיבלתי את טענת התובעים לעניין היעדר הסכמה, אין לנתבע להלין אלא על עצמו באשר לעבודות שהחל לבצע כאמור. אציין שהנתבע לא התייחס בתצהירו לפגיעות הנטענות ברכוש המשותף ובדירת התובעים.

77. לפיכך, בכל הנוגע לפסולת בניה ברכוש המשותף, ככל שעדיין קיימת פסולת בנייה כאמור גם לאחר צמצום צו המניעה, על הנתבע לסלקה בתוך 30 יום. כמו כן, על הנתבע לפעול בתוך 90 יום להשבת המצב לקדמותו ובכלל זאת להשבת הריצוף לחצר המשותפת, לתיקון הקירות החיצוניים שפרץ מאחת מדירותיו, ותיקון הקיר התומך במרפסת דירת התובעים וכן תיקון הפגיעה שנגרמה למרפסת בשל העבודות. הטענה שהעבודות הפנימיות בדירת הנתבע פגעו ביציבות הבניין, היא טענה בעניין שבמומחיות, התובעים לא הגישו חוות דעת מומחה בעניין ועל כן הטענה לא הוכחה, ולפיכך איני נותנת סעד בעניין זה.

סיום

78. לאור האמור, התביעה מתקבלת באשר לסעד של עצירת המשך ביצוע העבודות, והשבת המצב לקדמותו בכפוף לאמור לעיל. לפיכך ניתן צו מניעה קבוע האוסר על הנתבע להמשיך בביצוע העבודות ברכוש המשותף של הבית המשותף, ובדירת התובעים. כמו כן עליו לסלק מהרכוש המשותף כל פסולת בניה ככל שקיימת בתוך 30 יום, ולהשיב לקדמותו בתוך 90 יום את מצב הריצוף בחצר המשותפת, תיקון הקיר החיצוני של אחת מדירותיו, תיקון הקיר התומך במרפסת דירת התובעים ותיקון המרפסת.

79. התובעים זכאים להחזר הפיקדון שהופקד על ידם בסך של 100,000 ₪.

80. באשר להוצאות ההליך, אציין כי אמנם התובעים הציגו אסמכתאות לעניין תשלום שכ"ט לבא כוחם הנוכחי בסך של 60,000 ₪ אשר צוין שהוא שכר טרחה חלקי שאינו כולל את כל מהלך המו"מ עם הנתבע, אך איני מוצאת לפסוק להם את הסכום האמור. אני סבורה שהתנהלותם הפאסיבית של התובעים, כפי שבאה לידי ביטוי גם במסגרת הניסיונות להביא להסכמות בהליך זה, כאשר מצד אחד הביעו נכונות להגיע להסכמות, אשר תואמות את האינטרס הכלכלי שלהם, ומצד שני התמהמהו במענים, הציגו דרישות שונות לנתבע כתנאי לבחינת עמדתם, אך גם לאחר שניתן מענה לדרישותיהם פעלו באופן שאינו מקדם הסכמות, צריכה להילקח בחשבון לעניין ההוצאות. ניתן להניח כי ההתנהלות האמורה היא שהביאה בין היתר לכך שנאלצו לשלם סכומי שכ"ט עו"ד משמעותיים. לפיכך ובשל קבלת התביעה, אני קובעת שעל הנתבע לשלם לתובעים הוצאותיהם החלקיות בסך של 20,000 ₪.

ניתן היום, 14 ספטמבר 2022, י"ח אלול תשפ"ב, בהיעדר הצדדים.

אביטל שרייבר



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/130/2018

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

מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
ירושלים