



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו**

09 דצמבר 2012  
ת"א 1821-09

לפני: כב' השופטת ענת ברון

**התובעת:** פאפינ יצוג ומסחר בע"מ

נגד

**הנתבעות:** 1. גולטון נכסים (1995) בע"מ  
2. נגלן הרצליה (1995) בע"מ  
3. נוה עמר נכסים, בנייה והשקעות בע"מ

נגד

**הצדדים השלישיים:** 1. עיריית הרצליה  
2. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה

1  
2  
3.

**פסק-דין**

4

5 בתובענה שלפני עותרת התובעת לרישום זכויות שרכשה מן הנתבעות במקרקעין בהרצליה  
6 פיתוח, ולתשלום פיצוי מוסכם בגין אי ביצוע הרישום עד כה על ידי הנתבעות. הנתבעות מצידן  
7 שלחו הודעת צד ג' לעיריית הרצליה ולוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה, ובה טענו כי  
8 המדיניות התכנונית הרשלנית של האחרונות היא שגרמה לעיכוב ברישום זכויות התובעת.

9

10

**הצדדים והרקע העובדתי הרלוונטי:**

11 1. שלוש החברות הנתבעות (יחדיו יכונה להלן: "הנתבעות", או "המוכרות" ביחד עם  
12 י.מ.ש כהגדרתה להלן), יחד עם חברה נוספת ששמה י.מ.ש. השקעות בע"מ (להלן:  
13 "י.מ.ש."), היו בעת הרלוונטית לתובענה בעלות זכויות החכירה של מקרקעין ברחוב  
14 שנקר 14 באזור התעשייה בהרצליה פיתוח – הידועים כגוש 6592 חלקה 34 (להלן:  
15 "המקרקעין"). על המקרקעין הקימו הנתבעות וי.מ.ש פרויקט המיועד למסחר  
16 ומשרדים, הידוע בשם "בית גולטון" (להלן: "הנכס").

17

18 בשנת 1998 מכרו הנתבעות וי.מ.ש לתובעת את זכויות החכירה ביחידה בת 546 מ"ר  
19 ברחו בקומת הקרקע של הנכס (להלן: "היחידה") – בתמורה לסכום של  
20 8,624,025 ₪ ובתוספת מע"מ (הסכם המכר מיום 14/7/98 צורף כנספח 1 לתצהיר  
21 מנכ"ל התובעת מר דן ריזל, להלן: "הסכם המכר" ו- "ריזל" בהתאמה). המכירה  
22 נעשתה "על הנייר" – עוד טרם שניתן למוכרות היתר לבנייה על המקרקעין. בהגדרת

1 מתוך 25



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

09 דצמבר 2012  
ת"א 1821-09

לפני: כב' השופטת ענת ברון

- 1 הממכר בהסכם המכר נקבע כי ייעוד היחידה יהא לשימוש מסחרי ומשרדים (ראו סעיף  
2 1.4 להסכם המכר).  
3  
4 ביום 23/4/98, זמן קצר לפני חתימתו של הסכם המכר, הופקדה בוועדה המקומית  
5 לתכנון ובנייה הרצליה תכנית הר/1900 – ובה סומנו חלקים מן המקרקעין לצרכי ציבור  
6 (להלן: "הוועדה המקומית"; ו- "התכנית המופקדת" או "התכנית"). ביום 13/5/98  
7 התקיים דיון בוועדה המקומית בבקשה שהגישו המוכרות לקבלת היתר בנייה  
8 במקרקעין. הוועדה היתה מעוניינת להבטיח את זכויותיה של עיריית הרצליה (להלן:  
9 "העירייה") בחלקי המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי התכנית המופקדת –  
10 ועל כן, בין היתר, התנתה את היתר הבנייה במספר תנאים. ראשית, הנתבעות  
11 נדרשו לערוך מפה לצרכי חלוקת המקרקעין ורישום זכויות העירייה בהם - שבה ניתן  
12 יהיה לעשות שימוש לאחר אישורה ופרסומה למתן תוקף של התכנית המופקדת.  
13 בנוסף, ועל מנת להבטיח את זכויות העירייה עד לאותה עת, נדרשו המוכרות לרשום  
14 לזכות העירייה את החכירה באותם חלקים של המקרקעין. לבסוף דרשה הפקדת  
15 ערבות בנקאית שתבטיח הסדרה כאמור של זכויות העירייה על ידי הנתבעות (ראו  
16 סעיפים 7-8 לתצהיר מנהלת מחלקת הנכסים בעירייה עו"ד לאה סדובניק, להלן: "עו"ד  
17 סדובניק"; פרוטוקול הדיון בוועדה המקומית צורף כנספח 1 לתצהיר).  
18 המוכרות הפקידו ערבות בנקאית כנדרש, ומשכך ביום 19/11/98 ניתן להן היתר בנייה  
19 במקרקעין (מבלי שהועברו לעירייה שטרי חכירה של המקרקעין או מפה לצרכי רישום)  
20 (ראו סעיף 12 לתצהיר עו"ד סדובניק).  
21  
22 2. סעיף 13 להסכם המכר עוסק ברישום זכויות התובעת בנוסח. בסעיף 13.1 התחייבו  
23 המוכרות לגרום לרישום הנכס כבית משותף ולרישום זכויות התובעת ביחידה,  
24 כדלקמן:  
25  
26 "החברה (המוכרות - ע.ב.) מתחייבת לעשות הפעולות והסידורים  
27 שיהיה צורך לעשות למטרת ביצוע רישום הפרויקט כבית משותף  
28 לעניין חוק המקרקעין, או כשהפרויקט ביחד עם בית/ים או בניין/ים  
29 אחר/ים שהוקם/ו במרוצת הזמן על ידי החברה ו/או על ידי אחרים  
30 במקרקעין יהיו ביחד בית משותף אחד לעניין חוק המקרקעין – הכל  
31 לפי ברירת החברה ובהתאם לתב"ע ולדרישות הרשויות – וכאשר  
32 תהיה אפשרות חוקית לכך, לעשות את כל הפעולות לרישום זכויות  
33 החכירה על שם הרוכש (התובעת - ע.ב.) בלשכת רישום המקרקעין



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

09 דצמבר 2012  
ת"א 1821-09

לפני: כב' השופטת ענת ברון

- 1 ולרשום באותו מעמד את המשכנתאות לחובתו, כאמור בהסכם זה.  
2 בעת רישום היחידה על שם הרוכש תהיה היחידה חופשית מכל חוב,  
3 שיעבוד, עיקול, משכנתה או זכות לצד שלישי, פרט למשכנתה שנטל  
4 לפי סעיף 11 לעיל או לרישומים אחרים הנובעים מהרוכש או מי  
5 מטעמו.  
6 החברה מתחייבת כי זכויות הרוכש בין בדרך של חכירה על פי תשריט  
7 ובין בדרך של יחוד יחידה בבית משותף, ירשמו בתוך 36 חודש מיום  
8 המסירה." (ההדגשה במקור- ע.ב.).  
9
- 10 לענין המועד לביצוע הרישום, מוסיף סעיף 13.6 להסכם המכר את הדברים הבאים:  
11
- 12 "הצדדים מאשרים אחד למשנהו כי הוצהר והוסכם בין הצדדים  
13 בהתחשב בכך שהחברה (המוכרות - ע.ב.) הודיעה לרוכש (התובעת -  
14 ע.ב.) שאין כעת אפשרות חוקית לביצוע הרישומים הנזכרים לעיל ואין  
15 באפשרות החברה לקבוע תאריך מראש לביצוע הרישומים הנ"ל,  
16 הרוכש מסכים שהרישומים יתבצעו לכשתהיה אפשרות חוקית לכך,  
17 לאחר רישום תכנית החלוקה של המקרקעין. הרוכש משחרר את  
18 החברה מכל אחריות באשר להשעיית הרישומים מבלי שהדבר יגרע  
19 מהתחייבותה של החברה לטפל בביצוע הרישומים הנ"ל תוך זמן סביר  
20 לכשתיווצר האפשרות החוקית לכך." (ההדגשה שלי- ע.ב.).  
21
- 22 בסעיף 20.1 להסכם המכר נקבע כי אי קיום התחייבותן של המוכרות להביא לרישום  
23 הזכויות כאמור בסעיף 13.1 דלעיל, אם לא יתוקן תוך זמן סביר לאחר מתן התראה  
24 בכתב בנדון, מהווה הפרה יסודית של ההסכם:  
25
- 26 "... מוסכם כי הפרת סעיפים 13.1, 5.1, 19.1 אי המצאת אישור לפי  
27 סעיף 50 כנגד התשלום האחרון, ואי תשלום היטל ההשבחה בו  
28 מחויבת החברה (המוכרות- ע.ב.) בחוזה זה, אשר לא תוקנה על ידי  
29 החברה בתוך זמן סביר על אף שהרוכש (התובעת- ע.ב.) נתן התראה  
30 בכתב תהפוך להפרה יסודית." (ההדגשה במקור- ע.ב.).  
31
- 32 על פי סעיף 20.4 להסכם המכר, צד הנפגע מהפרה יסודית זכאי "לפיצוי מוסכם  
33 ומוערך מראש בסך 10 אחוזים מן התמורה, וזאת ללא צורך בהוכחת נזק." (ההדגשה  
34 שלי- ע.ב.).  
35
- 36 3. אקדים את המאוחר ואומר כבר עתה כי עד למועד כתיבת שורות אלה, בחלוף למעלה  
37 מ- 14 שנים מעת חתימתו של הסכם המכר, טרם נרשם הנכס כבית משותף וטרם  
38 נרשמו זכויות התובעת ביחידה. משכך, במסגרת התובענה דנן עותרת התובעת לצו



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופטת ענת ברון

09 דצמבר 2012  
ת"א 1821-09

- 1 הצהרתי שיחייב את הגתבעות לרשום את הנכס כבית משותף ואת זכויותיה ביחידה,  
2 הן במינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") והן בלשכת רישום המקרקעין. כן עותרת  
3 התובעת לפיצוי מן הגתבעות בגובה הפיצוי המוסכם בשיעור של 10% מן התמורה,  
4 קבוע בסעיף 20.4 להסכם המכר בגין הפרה יסודית שלו – בסכום של 1,233,257 ₪  
5 (למועד הגשת התובענה).  
6  
7 סכסוך זה שבין הצדדים אינו הראשון שהגיע לשערי בית המשפט. כבר בשנת 1999  
8 הגישה התובעת תביעה נגד המוכרות (ת.א. (מחוזי ת"א) 2843/99). שם טענה  
9 התובעת כי המוכרות מפרות את הסכם המכר בכך שהן פועלות לשינוי ייעוד למסחר  
10 (או קבלת היתר לשימוש חורג לייעוד זה) רק ביחס לחלק מן היחידה שרכשה התובעת;  
11 והתובעת עתרה אפוא כי יעשה כן ביחס לכל היחידה. ההליך הסתיים ביום 4/8/04  
12 בהסדר פשרה, שבמסגרתו ערכו הצדדים התחשבות כספית וכן התחייבו המוכרות  
13 להצמיד חלק מהרכוש המשותף בנכס ליחידה של התובעת (להלן: "הסדר הפשרה");  
14 צורף כנספח 2 לתצהיר ריזל). לענייננו חשוב לציין כי במסגרת הסדר הפשרה  
15 התייחסו הצדדים גם לנושא של רישום זכויות התובעת ביחידה:  
16  
17 "לא יאוחר מאשר 18 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה ירשמו  
18 הנתבעות את הבניין כבית משותף ולא יאוחר מאשר 6 חודשים  
19 ממועד רישום הבית המשותף כאמור, ירשמו הנתבעות את זכויות  
20 החכירה ביחידה על כל הצמוד לה, לרבות רחבת הכניסה על שם  
21 התובעת (כהצמדה) כשהן נקיות מכל חוב ו/או שעבוד ו/או משכנתא  
22 ו/או זכויות צד ג'. למען הסר ספק מובהר בזאת כי במקרה של שביטה  
23 במס שבח מקרקעין ו/או אצל המוודד המחוזי ו/או בלשכת רישום  
24 המקרקעין אשר בגינה לא ניתן לבצע הרישום במועד, ידחו המועדים  
25 שבסעיף זה בתקופה זהה לתקופת השביטה." (ההדגשה שלי- ע.ב.).  
26 (ס' 2.5 להסדר הפשרה).  
27  
28 יצוין בנקודה זו, כי ככל שיש התייחסות בפסק הדין להלן ליחידה, משמע גם רחבת  
29 הכניסה הנזכרת בציטוט דלעיל.  
30  
31 עוד הובהר כי הוראות הסכם המכר שלא שונו בהסדר הפשרה יותרו בתוקף (ס' 4  
32 להסדר הפשרה). כן הוסכם כי לתובעת נשמרת זכות תביעה כספית בגין אי רישום  
33 זכויותיה ביחידה:  
34



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

09 דצמבר 2012  
ת"א 1821-09

לפני: כב' השופטת ענת ברון

1 "מוסכם בזאת כי אין באמור בהסכם זה ו/או בפס"ד, כדי לגרוע  
2 מזכותה של התובעת לתבוע מאת הנתבעות סעדים כספיים בגין  
3 האיחור ברישום הבית המשותף ורישום הזכויות ביחידה על שם  
4 התובעת, לפי הוראות הסכם זה ו/או הוראות הסכם המכר. הנתבעות  
5 נותנות הסכמתן מראש לפיצול סעדים על ידי התובעת, לפי תקנה 45  
6 לנתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984. (ס' 6 להסדר הפשרה).  
7

8 במסגרת של תוספת להסדר הפשרה, הסכימו הצדדים לשחרר את י.מ.ש מחובת  
9 הרישום של הנכס כבית משותף (ראו סעיף 2.1 לתוספת, צורפה כנספח 3 לתצהיר  
10 ריזל); ומטעם זה י.מ.ש אינה נתבעת בתובענה דנן. למען שלמות התמונה יבואר, כי  
11 בשנת 2003 רכש מר משה שלומזון (להלן: "שלומזון") יחד עם שותף את מניותיהן של  
12 הנתבעות מבעלי השליטה בהן. השניים לא רכשו גם את מניות י.מ.ש – אלא את חלקה  
13 בזכויות במקרקעין ובנכס במישרין (ראו ס' 2 לתצהיר שלומזון; וכן עדותו של עו"ד דוד  
14 יצחקי המשמש כפרקליטן של הנתבעות, בעמ' 48 לפרוטוקול ש' 1-6, להלן: "עו"ד  
15 יצחקי").  
16

17 4. יבואר כי בעת חתימתו של הסדר הפשרה חל שינוי במצב התכנוני של המקרקעין ביחס  
18 למצב במועד חתימתו של הסכם המכר: בשנת 2003 אושרה התכנית המופקדת  
19 ופורסמה למתן תוקף. ודוק: התכנית המאושרת הקנתה לעירייה זכות בעלות בחלק מן  
20 המקרקעין (ולא עוד זכות עתידית בלבד). על מנת להביא לרישום הבעלות בלשכת  
21 רישום המקרקעין, היה על העירייה להוסיף ולנקוט בהליך של הפקעה, שבעקבותיו  
22 יופרד מבחינה רישומית חלק המקרקעין שבעלות העירייה מן החלק שנתר בבעלות  
23 המינהל ובחכירתן של הנתבעות (ראו סעיף 9 לתצהיר עו"ד סדובניק).  
24

25 בחלוף כשלוש שנים מעת אישור התכנית, הודיעה התברה לפיתוח הרצליה לעו"ד  
26 סדובניק מהעירייה כי בכוננתה להתחיל בביצוע עבודות בשטחים הציבוריים  
27 שבמקרקעין כבר בחודש יולי 2006; וכי שומה על העירייה להביא להשלמת ההפקעות  
28 באזור בהקדם (ראו מכתב מיום 15/5/06, צורף כנספח 9 לתצהיר עו"ד סדובניק).  
29 בפועל הליכי ההפקעה היו ממושכים יותר: ההפקעה אושרה על ידי הוועדה המקומית  
30 ביום 5/11/08 (פרוטוקול הישיבה צורף כנספח 11 לתצהיר עו"ד סדובניק) ופורסמה  
31 ברשומות ביום 9/3/09 (י.פ. 5928 בעמ' 2843, עותק ההודעה צורף כנספח 13  
32 לתצהיר עו"ד סדובניק).  
33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

09 דצמבר 2012  
ת"א 1821-09

לפני: כב' השופטת ענת ברון

1 לדברי הנתבעות, בעת הגשת סיכומי הטיעונים בתובענה "הושלמו כל ההליכים  
2 הנדרשים לרישום הבית המשותף, לרבות קבלת אישור המפקחת על רישום המקרקעין  
3 לכל המסמכים ולתשריט, והעניין הועבר לאישור וחתימת מינהל מקרקעי ישראל"  
4 (סעיף 96 לסיכומים). יצוין כי הבקשה לרישום הנכס כבית משותף הועברה למינהל  
5 כבר בחודש ינואר 2011, ובחודש מרץ שלאחר מכן אישר המינהל בכתב כי הבקשה  
6 נמצאת בבדיקה במחלקת רישום והסדר (המסמכים צורפו כנספח 6 לתצהירה של עו"ד  
7 פרחית אלדן, מי שמייצגת את הנתבעות מול המינהל בנושא רישום הזכויות בנכס;  
8 להלן: "עו"ד אלדן"). ואולם לטענתן של הנתבעות בינתיים הודיע להן המינהל כי לא  
9 ניתן לאשר את רישום הנכס כבית משותף עקב חריגות בנייה שנמצאו בו – בין היתר  
10 ביחידה של התובעת. בנוסף, לדברי הנתבעות המינהל מתנה את האישור בתשלום  
11 עבור שינוי ייעוד מטרת החכירה בסכום ניכר (ראו סעיפים 26-28 לתצהיר עו"ד אלדן,  
12 ועדותה בעמ' 28 לפרוטוקול ש' 22-25). אלא שהנתבעות מצידן אינן מסכימות לתנאים  
13 שמציב המינהל כאמור, ועל כן בשלב זה טרם ניתן אישור המינהל לרישום.  
14

**עמדות הצדדים בתובענה**

15  
16 5. התובעת טוענת כי על פי הסכם המכר, המועד להשלמת רישום זכויותיה היה לכל  
17 המאוחר 36 חודשים לאחר שנמסרה לה החזקה ביחידה שרכשה. החזקה כאמור  
18 נמסרה לה ביום 8/5/00 – ועל כן המועד הקובע לביצוע הרישום היה, לכל המאוחר,  
19 8/5/03. הנתבעות הפרו התחייבות זאת, ואולם התובעת מצידה הסכימה ליתן להן  
20 ארכה לביצוע הרישום - ובמסגרת הסדר הפשרה הוסכם כי רישום הזכויות כאמור  
21 יושלם עד לחודש אוגוסט 2006. למן מועד זה ואילך חזרה התובעת והתריעה בפני  
22 הנתבעות מספר פעמים בכתב, כי הן מפרות את התחייבותיהן לפי הסכם המכר  
23 וחסדר הפשרה בנוגע לרישום זכויותיה ביחידה (עותקים של עשרות פניות צורפו  
24 כנספח 4 לתצהיר ריזל) – אך ללא הועיל. במצב דברים זה, לטענת התובעת לא יכול  
25 להיות חולק כי היא זכאית הן לצו ההצהרתי והן לפיצוי המוסכם כמבוקש על ידה  
26 בתובענה.  
27  
28 התובעת מדגישה כי מכיוון שמדובר בפיצוי מוסכם שנקבע על ידי הצדדים בהסכם  
29 המכר, היא אינה נדרשת להוכיח כי נגרם לה נזק ובוודאי לא את שיעורו. די בכך  
30 שבחלוף פרק זמן כה ממושך מעת חתימת הסדר הפשרה הנתבעות טרם הביאו  
31 לרישום זכויותיה ביחידה, על מנת שתקום זכותה לפיצוי כאמור.

6 מתוך 25



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

09 דצמבר 2012  
ת"א 1821-09

לפני: כב' השופטת ענת ברון

- 1 התובעת מוסיפה ומבקשת מבית המשפט כי יתיר לה לפצל את סעדיה, ולהגיש בעתיד  
2 תביעה נוספת נגד הנתבעות בגין נזקים שנגרמו או ייגרמו לה בפועל כתוצאה  
3 מהפרת התחייבויותיהן לבצע את רישום הזכויות. בעניין זה טוענת התובעת כי מן  
4 הראיות שהביאו הנתבעות עולה כי כיום המינהל מתנה את רישום הנכס כבית משותף  
5 בקבלת תשלום בהיקף של מיליוני שקלים עבור שינוי ייעוד החכירה של הנכס  
6 מתעשייה ומלאכה למסחר ומשרדים. לגישת התובעת, על פי הסכם המכר הנתבעות  
7 הן שצריכות לשאת בתשלום זה – אך אין לדעת אימתי הן יבצעו את התשלום אם  
8 בכלל, זאם ישלימו את רישום הזכויות ומתי. בנסיבות אלה עלולים להיגרם לה נזקים  
9 משמעותיים, ועל כן יש להתיר לה לטענתה לתבוע פיצוי בגינם במידת הצורך בעתיד.  
10
- 11 הנתבעות טוענות כי התחייבותן לרישום זכויות התובעת בנוסח כפופה על פי ס' 13.6  
12 להסכם המכר לקיומה של אפשרות חוקית לביצוע הרישום. לשיטתן, סעיף זה מלמד  
13 כי כבר בעת חתימתו של הסכם המכר היתה התובעת מודעת לדבר קיומה של מניעה  
14 חוקית וקושי אובייקטיבי ברישום זכויותיה ביחידה עקב המצב התכנוני של המקרקעין,  
15 וכי בנסיבות אלה בחרה התובעת להסיר מעל הנתבעות כל אחריות לאי ביצוע הרישום.  
16 עוד לגישת הנתבעות, התחייבותן מכוח הסכם המכר לביצוע הרישום היא התחייבות  
17 על תנאי, הכפופה להתקיימות שורה של תנאים - ובהם דרישות העירייה להבטחת  
18 זכויותיה במקרקעין. התובעת בחרה לקחת על עצמה את הסיכון לכך שתנאים אלה  
19 לא יתקיימו, וכי בהתאם ידחה המועד לביצוע הרישום. סיכון זה אמנם התממש בסופו  
20 של יום, ואין התובעת רשאית לבוא עם הנתבעות בטרוניה על כך.  
21
- 22 הנתבעות מבהירות כי בכל מקרה לא ניתן היה לרשום את הנכס כבית משותף עד  
23 ראשית שנת 2009 – שרק אז ביצעה העירייה את ההפקעה של חלק מהמקרקעין.  
24 לגישתן של הנתבעות, העירייה והוועדה המקומית התרשלו בהנחיות שהוציאו תחת ידן  
25 עד להפקעה בנוגע לרישום הנכס כבית משותף, ובעשותן כן הן שגרמו לנתבעות להפר  
26 את התחייבויותיהן כלפי התובעת. במסגרת הודעת צד ג' שהפנו הנתבעות נגד העירייה  
27 והוועדה המקומית, נטען כי האחרונות דחו את ניסיונותיהן של הנתבעות להסדיר את  
28 רישום הזכויות בנוסח בלך ושוב, תוך שהן משנות מעת לעת באופן שרירותי את  
29 ההנחיות שהוציאו בעצמן בהקשר זה:  
30



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

09 דצמבר 2012  
ת"א 1821-09

לפני: כב' השופטת ענת ברון

- 1 "הסתבר כי צדדי ג' לא ידעו ולא לא החליטו באיזה הליך תכנוני  
2 לבקוט ביחס לשטחים הציבוריים (שבמקרקעין- ע.ב.). נוכח זאת  
3 במשך השנים יצאו הוראות סותרות בעניין, והמתווה התכנוני ביחס  
4 למקרקעין שונה חליפות לבקרים: בשלב הראשון נתבקשו  
5 הנתבעות להגיש שטרי חכירה, ואח"כ נתבקשו להגיש תצ"ר  
6 (תכנית לצרכי רישום - ע.ב.) לצורך רישום פרצלציה. משהוגשו  
7 המסמכים לחתימת העירייה, זו סרבה לחתום על המסמכים  
8 הנדרשים ועיכבה את העניין תחת ידה במשך זמן רב. לבסוף רק  
9 ביום 5/11/08 פורסמה הודעה על ההפקעה ונפתחה הדרך לרישום  
10 ההפקעה." (ההדגשה שלי- ע.ב.) (סעיף 5 לתצהיר ע"ד יצחקי).  
11
- 12 בתוך כך נטען על ידי הנתבעות כי לאחר שטרחו ועמלו על הכנת שטרי חכירה והגישו  
13 אותם לעירייה בשנת 2005 לחתימתה - העירייה מיאנה לאשרם, ולראשונה דרשה כי  
14 חלף זאת תוגש לה תכנית לרישום פרצלציה (ראו ס' 7, 10-11 לתצהיר ע"ד יצחקי).  
15 ואולם משהושלמה הכנת שטרי החלוקה, העירייה סירבה לחתום גם עליהם - באשר  
16 בשלב זה הפקעה היא שעמדה על הפרק. הנתבעות נדרשו להמתין זמן ממושך עד  
17 לביצוע ההפקעה - שהושלמה לבסוף רק בראשית שנת 2009 כאמור (ראו ס' 18-27  
18 לתצהיר ע"ד יצחקי); ועם ביצוע ההפקעה היה עליהן להכין תשריט חדש לצרכי רישום  
19 (ראו ס' 3, 7-11 ו-16 לתצהיר ע"ד אלדן). לטענת הנתבעות, שינויים אלה שחלו  
20 במדיניות העירייה ביחס להליך התכנוני "טרפו את הקלפים" כלשונו בכל פעם מחדש,  
21 והביאו לעיכוב בלתי נמנע של הליכי הרישום.  
22
- 23 לא זו אף זו. הנתבעות טוענות כי למן שנת 2008 ועד היום, התובעת עצמה היא .7  
24 שמונת את רישום זכויותיה ביחידה. על פי הנתען, התובעת ביקשה וקיבלה מהעירייה  
25 היתר לשימוש חורג ביחידה - והחל משנת 2008 היא עושה בו שימוש למסעדה,  
26 במקום לתעשייה או מסחר. אלא שהתובעת לא קיבלה היתר דומה גם מהמינהל, שהוא  
27 כאמור הבעלים במקרקעין - ובין היתר מטעם זה מסרב כיום המינהל לאשר את רישום  
28 הנכס כבית משותף. אם לא די בכך, ביחידה קיימות מספר חריגות בניה, שגם בעטיין  
29 מתנגד המינהל לרישום.  
30 בנוסף, הנתבעות טוענות כי לאחר ביצוע ההפקעה הן ערכו תשריט חדש לצורך רישום  
31 בית משותף - והעבירו אותו בחודש יולי 2010 לאישורה של המפקחת על המקרקעין  
32 ולאישור המינהל. אלא שאז הוגשה ללשכת המפקחת התנגדות לרישום מטעם  
33 התובעת - בטענה שלפיה הרישום המוצע ביחס ליחידה הוא שגוי, וכי יש לבצע אותו  
34 תוך פיצולה לשתי יחידות משנה (פניית התובעת מיום 26/8/10 צורפה כנספח 5א





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

09 דצמבר 2012  
ת"א 1821-09

לפני: כב' השופטת ענת ברון

- 1 לתצהיר עו"ד אלדן). התנגדות זאת הובילה לכך שהנתבעות נאלצו לערוך תשריט  
2 חדש, ולהתחיל את הליך האישור מבראשית (ראו ס' 17-24 לתצהיר עו"ד אלדן).  
3  
4 הנתבעות מוסיפות וטוענות כי גם אם ימצא שהן הפרו את התחייבותן לרשום את  
5 זכויות התובעת ביחידה, אין לחייבן בתשלום הפיצוי המוסכם. כך, משום שחובת הפיצוי  
6 המוסכם שבהסכם המכר קובעת פיצוי גורף ואחיד בגין כל הפרה של ההסכם – ועל כן  
7 היא אינה סבירה ויש לבטלה. הנתבעות אף הגישו לתיק חוות דעת מאת השמאי 'איר  
8 תודה, שלפיה לתובעת לא נגרם כל נזק כתוצאה מאי ביצוע הרישום (להלן: "השמאי  
9 תודה"). על פי הנתען, מכיוון שלא נפגמה הנאתה מן היחידה, אין התובעת זכאית  
10 לפיצוי כלשהו על כך שזכויותיה טרם נרשמו – גם לא פיצוי מוסכם.  
11  
12 לבסוף, הנתבעות מתנגדות לבקשתה של התובעת לפיצול סעדים. לדבריהן, הסכם  
13 המכר קובע כי הפרה יסודית מקנה לנפגע מההפרה זכות אך ורק לפיצוי המוסכם –  
14 והמשמעות היא שהתובעת אינה זכאית לפיצוי עבור נזק ממשי בנוסף. עוד נטען כי בכל  
15 מקרה פיצול סעדים אפשרי רק מקום שבו קיים נזק מצטבר שעדיין לא התגבש במועד  
16 פסק הדין, וזה לא המקרה בעניינם. לגישתן של הנתבעות, דרישת המינהל להסדיר את  
17 חריגות הבנייה והשימוש החורג ביחידה כתנאי לאישור הרישום התבררו לתובעת לכל  
18 המאוחר בעת גיבול ההוכחות בתיק זה, שאז היה עליה לבקש את תיקון כתב התביעה  
19 לו חפצה בכך. משלא עשתה כן במועד, אין היא זכאית לפיצול סעדים. טעם נוסף  
20 להתנגדותן של הנתבעות, הוא שלגישתן לא ניתן לפצל סעד כספי לשני סעדי משנה  
21 (הן פיצוי מוסכם והן נזק ממשי) – והמשמעות היא שיש לדון בכל הסעדים הכספיים  
22 במסגרת אותה תובענה.  
23  
24 העירייה והוועדה המקומית טוענות כי אין כל שחר למצג שמנסות הנתבעות להציג,  
25 שלפיו הן סיכלו ברשלנות את ניסיונות הנתבעות להביא לרישום הנכס כבית משותף.  
26 לדבריהן, כל שעשו העירייה והוועדה המקומית היה לפעול בהתאם לתנאים שנקבעו  
27 בהיתר הבנייה ולהוראות התכנית המופקדת - על מנת להבטיח את זכויות העירייה  
28 במקרקעין. זאת, ללא כל קשר או רלוונטיות לעניין קידום הליכי רישום הנכס כבית  
29 משותף.  
30



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופטת ענת ברון

09 דצמבר 2012  
ת"א 1821-09

1 ודוק: על פי הנטען, הנתבעות מעולם לא היו זקוקות לאישור העירייה או הוועדה  
2 המקומית לשם רישום בית משותף בנכס, והאחרונות אף כלל לא היו מזדעות בזמן  
3 אמת לכך שהנתבעות פועלות לביצוע רישום כאמור. בהקשר זה מפנות העירייה  
4 והוועדה המקומית להנחיות משרד המשפטים בנוגע לרישום בית משותף – שם  
5 לטענתן אין כל דרישה לרישום זכויות העירייה בשטחים המיועדים לצרכי ציבור בדרך  
6 כלשהי כתנאי לרישום בית משותף, כנטען על ידי הנתבעות במסגרת התובענה (להלן:  
7 "הנחיות משרד המשפטים", צורפו כנספח 14 לתצהיר עו"ד סדובניק). ההיפך הוא  
8 הנכון: הנחיות משרד המשפטים קובעות הסדר מיוחד למקרה שבו חלק מן החלקה  
9 שעליו בנוי הבית המשותף עתיד להיות מיועד לצרכי ציבור – שלפיו כל שנדרש הוא  
10 לסמן שטח זה על גבי התשריט המיועד לרישום ולציין בהערה את ייעודו.

11

12 העירייה והוועדה המקומית אמנם דרשו מן הנתבעות כי יפעלו להסדרת זכויותיה של  
13 העירייה בשטחים שבמקרקעין שיועדו לצרכי ציבור – אך זאת לטענתן מכוח היתר  
14 הבנייה שניתן לנתבעות על ידי הוועדה המקומית, וללא קשר להליכי הרישום. בהקשר  
15 זה טוענות העירייה והוועדה המקומית, כי עורכי הדין שפעלו בשמן של הנתבעות ידעו  
16 או היו צריכים לדעת כי כל עוד שלא אושרה התכנית המופקדת, ניתן היה לעשות כן  
17 באמצעות רישום חכירה לטובת העירייה; וכי לאחר אישור התכנית, דרך המלך היא  
18 ביצוע פרצלציה במקרקעין. אלא שהנתבעות מצידן לא השלימו אף אחת מפעולות אלה  
19 – לא במועד שבו היה עליהן לעשות כן, ולא בכלל. בהקשר זה מדגישות העירייה  
20 והוועדה המקומית כי עד למועד הגשת הסיכומים בתיק, טרם העבירו לה הנתבעות  
21 שטרי חלוקה של המקרקעין כשהם חתומים כדבעי על ידי הבעלים במקרקעין (הוא  
22 המינהל). יתר על כן, העירייה והוועדה המקומית מבהירות כי אין מקום לטעון נגדן כי  
23 הן השתהו שלא כדין בביצוע הפקעה לאחר אישורה של התכנית המופקדת – משום  
24 שעל פי הנטען חובתן כלפי הציבור היא דווקא לדחות את ההפקעה עד שמתערר צורך  
25 ציבורי העתיד להתממש באופן מיידי; וכך בדיוק היא נהגה.

26

27

**דיון**

28

הדיון בתובענה ובהודעה לצדדים שלישיים נעשה במאוחד.

29

30

מטעם התובעת הוגש תצהיר ריזל.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

09 דצמבר 2012  
ת"א 1821-09

לפני: כב' השופטת ענת ברון

- 1 מטעם הנתבעות הוגשו תצהיריהם של שלומזון, עו"ד יצחקי ועו"ד אלדן, וכן הוגשה  
2 חוות דעתו של השמאי תודה (סומנה נ/4). יצוין בנקודה זאת כי עד לרכישת השליטה  
3 בנתבעות על ידי שלומזון ושותפו, הטיפול בנושא הרישום נעשה על ידי משרד עו"ד  
4 מטעם בעלי השליטה הקודמים. לאחר העברת השליטה, במועד כלשהו בשנים 2003  
5 או 2004, הועבר הטיפול בנושא הרישום למשרדו של עו"ד יצחקי – ובוצע בין היתר גם  
6 על ידי עו"ד אלדן, שעבדה במשרד זה. בשנת 2007 או 2008 עזבה עו"ד אלדן את  
7 המשרד, אך המשיכה לטפל ברישום הזכויות בנכס כמיקור חוץ (ראו עדותו של עו"ד  
8 יצחקי בעמ' 47 לפרוטוקול ש' 16-18, ובעמ' 51 ש' 22 עד עמ' 52 ש' 5). מכל מקום,  
9 במהלך שמיעת העדויות התברר כי לשלומזון אין ידיעה אישית בנוגע לפעולות שנקטו  
10 מטעם הנתבעות בנושא הרישום (ראו עדותו בעמ' 76 לפרוטוקול ש' 11-21) – ועל כן  
11 עדותו התייגה ברובה.
- 12 מטעם העירייה והוועדה המקומית הוגשו תצהירים מאת עו"ד סדזבניק, ומאת גב' הדס  
13 נחם – המשמשת כאדריכלית העיר הרצליה, וכמנהלת מחלקת תכנון עיר באגף הנדסה  
14 בעירייה (להלן: "נחם").
- 15
- 16 המצהירים נחקרו על התצהירים, והשמאי תודה נחקר על חוות דעתו.
- 17
- 18 10. התחייבות הנתבעות להביא לרישום בית משותף בנכס ולרישום זכויות התובעת  
19 ביחידה נקבעה באופן מפורש בסעיף 13 להסכם המכר, ובהמשך גם בסעיף 2.5  
20 להסדר הפשרה. חרף זאת, הנתבעות הקדישו מקום נכבד בטיעוניהן לסוגיה של  
21 פרשנות הסכם המכר והסדר הפשרה - ובתוך כך טענו כי התחייבותן בנוגע לרישום  
22 הזכויות כאמור היא התחייבות מותנית, וכי אופן ניסוח הסעיף מעיד לכאורה על כך  
23 שהתובעת הסכימה לקחת על עצמה את הסיכון לאי התממשות התנאי. מטרתו של  
24 טיעון זה היא "לשחרר" את הנתבעות, באמצעות קונסטרוקציות פרשניות שונות, מן  
25 האחריות לאי ביצוע הרישום עד כה. ואולם אין מקום להפליג למחוזות רחוקים של  
26 פרשנות מעין זאת, כאשר לשון ההסכם היא ברורה וחד משמעית כבענייננו [סעיף  
27 25(א) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973].
- 28
- 29 אין ולא יכול להיות חולק כי על פי הסכם המכר התובעת זכאית לכך שזכויותיה ביחידה  
30 יירשמו בלשכת רישום המקרקעין, וכי האחריות לביצוע הרישום רובצת לפתחן של  
31 הנתבעות. הסכם המכר אף קובע מועד להשלמת הרישום (36 חודשים מעת מסירת



בית המשפט המחוזי בתל אביב – יפו

לפני: כב' השופטת ענת ברון

09 דצמבר 2012  
ת"א 1821-09

- 1 החזקה ביחידה) – ואולם בסעיף 13.6 הסכימו הצדדים לסייג ולדחות מועד זה עד  
2 שתתקיים "אפשרות חוקית" לרישום זכויות התובעת. הנה כי כן, השאלה היחידה  
3 שרלוונטית לענייננו בנושא קיום התחייבות הנתבעות לרישום את זכויות התובעת, היא  
4 האם ומתי הוסרה "המניעה החוקית" לביצוע הרישום.  
5  
6 גם לשאלה זאת ניתן מענה ברור ומפורש במסגרת הסכם המכר. מסעיף 13.6  
7 המצוטט בפרק העובדתי עולה כי הצדדים סברו שניתן יהיה לבצע את רישום הזכויות  
8 לאחר שתירשם תכנית חלוקה של המקרקעין. ודוק: הכל מסכימים כי כל עוד  
9 שהתכנית היתה מופקדת בוועדה המקומית, לא ניתן היה לערוך תכנית חלוקה כזאת.  
10 עם אישורה של התכנית בשנת 2003 הוסרה המניעה מרישום תכנית החלוקה, ומשך  
11 נראה כי הוסרה גם המניעה שעליה הסכימו הצדדים בנוגע לרישום זכויות התובעת  
12 ביחידה.  
13  
14 הוראות הסדר הפשרה תומכות במסקנה שאליה הגעתי, כי עם אישורה של התכנית .11  
15 המופקדת הוסרה המניעה החוקית לרישום זכויות התובעת ביחידה. כפי שכבר צוין,  
16 בעת חתימתו של הסדר הפשרה (4/8/04) כבר אושרה התכנית המופקדת זה מכבר.  
17 ואמנם, בניגוד להסכם המכר – הסדר הפשרה אינו כורך עוד בין המועד לרישום  
18 זכויות התובעת לבין להסרתה של "מניעה חוקית" כלשהי הקיימת בעת החתימה;  
19 ולא בכדי, שכן מניעה כזו כבר לא היתה. הסדר הפשרה מתייחס לרישום סגורה  
20 ומצומצמת של אירועים העלולים להתרחש באופן תיאורטי – ומורה כי רק בעטיים  
21 יידחה המועד להשלמת הרישום, ורק למשך התרחשותם (שביתה ברשויות מס שבח,  
22 במשרד המודד המחוזי, או בלשכת רישום המקרקעין). יצוין כי לא נעלמה מעיני טענת  
23 הנתבעות שלפיה הסדר הפשרה לא ביטל את סעיף 13.6 להסכם המכר הן במניעה  
24 חוקית לביצוע הרישום, אלא רק את סעיף 13.1 שבו נקבע המועד להשלמת הרישום.  
25 ואולם דעתי היא כי אין לשעות לטענה זאת, מקום שהסדר הפשרה מתייחס לאותם  
26 עניינים עצמם הקבועים בסעיף 13.6 להסכם המכר – המועד לביצוע הרישום  
27 והאירועים שבגינם אפשר שהרישום יידחה; וברור, לכן, כי עם חתימתו של הסדר  
28 הפשרה מתבטלת ההוראה המקבילה שבהסכם המכר.  
29  
30 עוד יצוין בנקודה זו, למען הסדר, כי בהסדר הפשרה ניתנה ארכה לנתבעות לבצע את  
31 הרישום בתוך 18 חודשים בלבד מעת חתימתו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

09 דצמבר 2012  
ת"א 1821-09

לפני: כב' השופטת ענת ברון

1  
2 נמצאנו למדים אפוא כי "המניעה החוקית" לרישום זכויות התובעת ביחידה על פי  
3 הסכם המכר, הוסרה עם אישורה של התכנית המופקדת. עם זאת, ולנוכח חתימתו  
4 של הסדר הפשרה – המועד האחרון להשלמת הרישום נקבע מעתה לחודש אוגוסט  
5 2006. חרף זאת, ובחלוף כשש שנים מתום הארכה שניתנה לנתבעות לעשות כן, טרם  
6 ביצעו את הרישום. לנוכח חלוף הזמן הממושך, ובהינתן העובדה שמדובר בפעם שנייה  
7 שבה הנתבעות מפרות לכאורה את התחייבויותיהן כלפי התובעת בנוגע לרישום –  
8 הנטל רובץ לפתחן לשכנע כי אין בהתנהלותן משום הפרה של הסכם המכר.

9

10 האם הרימו הנתבעות את הנטל להוכיח כי לא הפרו את הסכם המכר?

11 12. הנתבעות טוענות כי הן פעלו ללא לאות לרישום בית משותף בנכס ולרישום זכויות  
12 התובעת ביחידה, ועשו כל שביכולתן ובאפשרותן על מנת לעמוד בהתחייבותן בנדון.  
13 את האחריות לאי ביצוע הרישום מנסות הנתבעות לפזר לכל עבר – הן לכיוון של  
14 העירייה והוועדה המקומית, הן לכיוונה של התובעת, ואף לכיוונם של המינהל ושל  
15 גורמים אחרים שכלל אינם צד להליך דנן (כדוגמת עורך הדין שטיפל מטעם הנתבעות  
16 בנושא הרישום והוחלף בעו"ד יצחקי לאחר העברת השליטה בהן, בעלי זכויות אחרים  
17 בנכס וכיוצא ב').

18

19 בהקשר זה יש להבהיר כי אף על פי שהנושא של רישום בית משותף הוא לכאורה עניין  
20 משפטי, הסוגיה של סבירות פעולות ומהלכים שבוצעו לצורך רישום בית משותף היא  
21 עניין שבמומחיות. כידוע, הליכי הרישום מתנהלים בפני המפקח על המקרקעין – וכלל  
22 אינם מצויים במסגרת הידיעה השיפוטית של הערכאות האחרות. לפיכך, ולנוכח טענת  
23 הנתבעות שלפיה לא דבק רבב בהתנהלותן במשך השנים, חרף חלוף הזמן  
24 הממושך, מן הראוי היה כי יתמכו טענה זאת בחוות דעת מקצועית מתאימה. אמנם  
25 הנתבעות מתייחסות לתצהיריהם של עו"ד יצחקי ועו"ד אלדן כאל חוות דעת מקצועית –  
26 זאולם לא כך הדבר. מדובר בתצהירים שהוגשו מטעם מי שהיו מעורבים באופן אישי  
27 בהליך הרישום, מטעמן של הנתבעות עצמן. ודוק: אי הגשת חוות דעת כאמור פועלת  
28 לחובת גרסתן של הנתבעות בנוגע לאחריות לכך שטרם נעשה הרישום. כך במיוחד,  
29 בנסיבות שבהן לתובעת לא היה חלק בהליכי הרישום (וגם לא היה עליה לקחת חלק  
30 בהם) – ועל כן המידע הרלוונטי לבירור התביעה מצוי ברשותן של הנתבעות (ראו  
31 והשוו: ע"א 4983/07 סורוקור נ' אורלוב, סעיף 18 לפסק הדין מיום 23/8/12 (פורסם

13 מתוך 25



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

09 דצמבר 2012  
ת"א 1821-09

לפני: כב' השופטת ענת ברון

- 1      בנבו)). אוסיף ואומר, כי אלמלא הוגשה הודעת צד שלישי נגד העירייה והוועדה  
2      המקומית, ואלה הגישו ראיות מטעמן לתיק, היה קושי ממשי לקבוע ממצאים עובדתיים  
3      בכל הנוגע להתנהלות הנתבעות בקשר עם הליכי הרישום; וגם עניין זה יש לזקוף  
4      לחובת גרסתן של הנתבעות.  
5  
6      13. הנתבעות טוענות כי הגישו לעירייה כבר בשנת 2005 שטרי חכירה של המקרקעין,  
7      ובשנת 2008 אף הגישו שטרי חלוקה – והעירייה מצידה נמנעה שלא כדין מלחתום על  
8      אלה וגם על אלה, ובכך סיכלה את ניסיונות הרישום. העירייה והוועדה המקומית  
9      מכחישות מצידן כי קיבלו מן הנתבעות מסמכים כאמור – כאשר לגרסתן הנתבעות לא  
10     עשו מאום לצורך הסדרת זכויות העירייה במקרקעין, חרף התחייבויותיהן בנדון מכוח  
11     היתר הבנייה.  
12     עוד נטען על ידי העירייה והוועדה המקומית, כי אין ומעולם גם לא היה צורך באישור  
13     מצידן לרישום הנכס כבית משותף או לרישום זכויות התובעת ביחידה - ועל כן בכל  
14     מקרה לא ייתכן כי מי מהן גרמה בהתנהלותה לסיכול הליך הרישום. אתיחס תחילה  
15     לסוגיה זאת.  
16  
17     אחת הטענות העיקריות של הנתבעות במסגרת התובענה דנן היא שלא ניתן היה  
18     לרשום את הנכס כבית משותף, מבלי להקדים ולהסדיר מבחינת רישום את זכויות  
19     העירייה בחלקים מהמקרקעין המיועדים לצרכי ציבור – בין אם בדרך של חכירה,  
20     פרצליה או הפקעה. על יסוד עמדה זאת מוסיפות הנתבעות וטוענות כי העירייה  
21     והוועדה המקומית הכשילו את הסדרת זכויות העירייה במקרקעין, ובכך תקעו מקלות  
22     בגלגלי הנתבעות שהיו מעוניינות ברישום בית משותף. ואולם העירייה והוועדה  
23     המקומית מתנגדות לעמדת המוצא של הנתבעות, בנוגע לצורך בהסדרת זכויות  
24     העירייה במקרקעין לשם רישום הבית המשותף וזכויות התובעת ביחידה בעקבות זאת;  
25     וכך הוברר על ידי עו"ד סדובניק בעדותה:  
26  
27     "ש... האם מבחינת ההליכים הנדרשים ניתן לרשום בית משותף על  
28     חלקה שחלק ממנה מיועד לצרכי ציבור והיא עדיין לא נרשמה על שם  
29     העירייה – כלומר לפני רישום חכירה או פרצליה או הפקעה?  
30     ת: ניתן לרשום בית משותף ואת החלק שמיועד לרשות לצרכים  
31     ציבוריים מסמנים בצבע אדום והרשם רושם אותם בדר"כ על חלקת  
32     אפס שהיא החלקה של השטחים המשותפים בבית המשותף.  
33     ...



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

09 דצמבר 2012  
ת"א 1821-09

לפני: כב' השופטת ענת ברון

- 1 ש: האם המפקח על רישום בתים משותפים מאפשר רישום כזה?  
2 ת: כן. יש לנו בלי סוף שטרות כאלה שזכויות העירייה רשומות על  
3 חלקת הרכוש המשותף של בניין. (ההדגשה שלי- ע.ב.) (בעמ' 103  
4 לפרוטוקול ש' 8-20).  
5
- 6 מחד גיסא, עמדת העירייה והוועדה המקומית בסוגיה עולה לכאורה בקנה אחד עם  
7 הנחיות משרד המשפטים בנוגע לרישום בית משותף (צורפו כנספח 14 לתצהיר עו"ד  
8 סדזבניק). שם נקבע כי לבקשה לרישום בפנקס הבתים המשותפים יש לצרף תרשים  
9 של החלקה שבה מצוי הבית, וביחס לתרשים זה הוברר כי "היה חלק של החלקה  
10 משועבד בחכירה או מיועד להעברה לרשות מקומית בהתאם להוראות חוק התכנון  
11 והבנייה, התשכ"ה- 1965 לצרכי דרך ולא שטח ציבורי פתוח. (סימון הנקודה הוא  
12 במקור- ע.ב.). לדוגמא, יש לתת את חלק בצבע אדום ולציין מיזחת אורך, רוחב  
13 וסה"כ השטח, תוך ציון ש'מיועד להרחבת דרך/שטח ציבורי פתוח." (ההדגשה שלי-  
14 ע.ב.) (סעיף 3.ה(4) בפרק ב להנחיות).  
15
- 16 מאידך גיסא, ממסמך שיצא מטעם לשכת המפקחת על המקרקעין בנתניה בקשר עם  
17 הבקשה שהוגשה על ידי הנתבעות בחודש יולי 2010 לרישום הנכס כבית משותף,  
18 עולה לכאורה כי כתנאי לביצוע הרישום דורשת המפקחת כי קודם תירשם ההפקעה  
19 של חלק מהמקרקעין לטובת העירייה (המסמך מיום 14/10/10 סומן כ/10). עם זאת,  
20 בעדותה של עו"ד אלדן התברר כי בבקשה לרישום בית משותף שהוגשה ללשכת  
21 המפקחת על המקרקעין היה לכאורה חוסר התאמה בין התשריט שבו צוין דבר קיומה  
22 של ההפקעה, לבין נסח המקרקעין שבו לא ניתן להפקעה ביטוי (ראו בעמ' 36  
23 לפרוטוקול ש' 10-26). בנסיבות אלה לא ברור אפוא אם הדרישה לרישום ההפקעה  
24 אמנם יסודה בכך שלא ניתן לרשום בית משותף טרם רישום זכויות העירייה על פי  
25 התכנית, כגרסת הנתבעות; או שמא הדרישה קמה רק בנסיבות המקרה, ולכוח חוסר  
26 ההתאמה כאמור.  
27
- 28 לא מצאתי לנכון להכריע במחלוקת שהתגלעה בהקשר זה בין הצדדים. בראש  
29 ובראשונה, משום שמדובר בשאלה שבמומחיות – וחוות דעת מקצועיות בטשא לא  
30 הוגשו כאמור לתיק. מעבר לכך, גם אין צורך ביישוב המחלוקת לצורך הכרעה בתביעה  
31 ובהודעה לצדדים השלישיים. כך, משום ששוכנעתי כי אין ממש בגרסת הנתבעות  
32 שלפיה העירייה והוועדה המקומית סיכלו ברשלנות ובכלל, את הסדרת זכויות העירייה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

09 דצמבר 2012  
ת"א 1821-09

לפני: כב' השופטת ענת ברון

- 1 במקרקעין ורישום הנכס כבית משותף. יתר על כן, מצאתי כי הנתבעות הן אלא שלא  
2 ביצעו את שהיה מוטל עליהן לגישתן שלהן לצורך ביצוע הרישום; ואפרט.  
3  
4 .14 בעוד שהסכם המכר נחתם ביום 14/7/98 – רק בחלוף ארבע שנים פמ הנתבעות  
5 לעירייה לראשונה על מנת לברר כיצד יוסדרו זכויותיה במקרקעין (הפנייה בכתב מיום  
6 7/10/02 צורפה כנספח 3 לתצהיר עו"ד סדובניק). לדברי עו"ד סדובניק, על פי  
7 הנחייתה התקשרה אחת העובדת במחלקה לערכת הדין שהגישה את הבקשה  
8 (מטעם בעלי השליטה הקודמים בנתבעות) - והבהירה לה כי על פי היתר הבנייה, כל  
9 עוד לא אושרה התכנית המופקדת ניתן להסדיר את זכויות העירייה באמצעות רישום  
10 זכות חכירה; וכי עם אישורה של התכנית יש לעשות כן באמצעות רישום פרצלציה (ראו  
11 סעיף 14 לתצהיר עו"ד סדובניק). כאן המקום לציין כי מצאתי את עדותה של עו"ד  
12 סדובניק מקצועית ומהימנה, והנטען בה נתמך בראיות בכתב כדבעי. אלא שחלפו  
13 למעלה משלוש שנים נוספות עד שהנתבעות פעלו על פי ההנחיות שניתנו להן, ורק  
14 ביום 3/1/06 הביאו לראשונה לאישור הוועדה המקומית תשריט חלוקה של המקרקעין;  
15 והחלוקה על פי התשריט אושרה (ראו סעיפים 13-14 לתצהיר נחם, פרוטוקול הדיון  
16 בוועדה צורף כנספח 3 לתצהיר).  
17  
18 הנתבעות אמנם טוענות כי הגישו שטרי חכירה לחתימת העירייה כבר בשנת 2005  
19 (ראו ס' 10 לתצהיר עו"ד יצחקי) – ואולם אין לשעות לטענה זאת בהעדר תימוכין  
20 בכתב; ובכל מקרה אין בה כדי להועיל לנתבעות. בעת שנטען כי הוגשו תצהירי  
21 החכירה (שנת 2005), התכנית המופקדת אושרה זה מכבר (בשנת 2003) – ועל כן  
22 מבחינה תכנונית לא היה עוד מקום להגשת תצהירים כאלה, אלא תצהירי חלוקה.  
23 מעדותו של עו"ד יצחקי עולה כי אף על פי כן הוא סבר שניתן יהיה להסדיר את זכויות  
24 העירייה באמצעות שטרי חכירה – תוך שהוא נסמך בהקשר זה על דברים שנאמרו לו  
25 מטעם עורך הדין שהעביר אליו את הטיפול ברישום (ראו בעמ' 57 לפרוטוקול ש' 5-9).  
26 בלשון זהירה אומר רק כי התנהלות זאת אינה עולה בקנה אחד עם התחייבותן של  
27 הנתבעות כלפי התובעת בנושא ביצוע הרישום. הדברים חמורים במיוחד, שעה  
28 שבהמשך עדותו הצהיר עו"ד יצחקי כי ידוע לו שעל פי היתר הבנייה, עם אישורה של  
29 התכנית המופקדת היה על הנתבעות להכין תצהירי חלוקה; ואף כי הנתבעות הפקידו  
30 בידי העירייה ערבות בנקאית על מנת להבטיח את ביצוע החלוקה כאמור (עמ' 62  
31 לפרוטוקול ש' 11-1).





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

09 דצמבר 2012  
ת"א 1821-09

לפני: כב' השופטת ענת ברון

- 1  
2 הנה כי כן, לטכח האמור בהיתר הבנייה, ומשהוברר כי משפטו הנתבעות לעירייה הן  
3 קיבלו הסבר כיצד לפעול – ברי כי נפל פגם בהתנהלות הנתבעות בנוגע להסדרת  
4 הזכויות במקרקעין לצורך הרישום.  
5  
6 זאת ועוד. רק ביום 9/7/08 הודיע עו"ד יצחקי באמצעות הפקס לעו"ד סדובניק 15.  
7 מהעירייה כי הנתבעות עומדות להשלים את הליכי הפרצליה:  
8  
9 "1. הח"מ מייצג את החוכרים הרשומים בכל הקשור לטיפול המשפטי  
10 בקשר עם המקרקעין שבדון.  
11 2. בימים אלה משרדו של הח"מ שוקד על הכנת המסמכים הדרושים  
12 לצורך השלמת רישום הפרצליה במקרקעין שבדון בלשכת רישום  
13 המקרקעין. עותק תצ"ר מאושר מצ"ב ומסומן נספח א.  
14 3. אשר על כן, חתימת עיריית הרצליה נדרשת על שטר החלוקה  
15 לצורך השלמת הרישום בטאבו. שטר חלוקה ורישום תכנית מס'  
16 41/2008 מצ"ב ומסומן נספח ב-ג.  
17 4. אבקש לתאם עם הח"מ ו/או מי מטעמו פגישה במשרדך, על מנת  
18 לקדם את נושא רישום הפרצליה בלשכת רישום המקרקעין." (הפנייה  
19 בפקס צורפה כנספח 5 לתצהיר עו"ד סדובניק).  
20  
21 בחקירתו לא ידע עו"ד יצחקי לומר מדוע לקח זמן כה ממושך – כשנתיים וחצי מעת  
22 אישור תכנית החלוקה בוועדה המקומית - עד שפנה לעירייה (ראו בעמ' 62  
23 לפרוטוקול ש' 25 עד עמ' 63 ש' 2). עו"ד אלדן מסרה בעדותה כי באותה עת כל  
24 שנעשה מטעם הנתבעות היה הכנה של תשריט חלקת המקרקעין המצורף לבקשה  
25 לרישום בית משותף, בהתאם לחוזים שעליהן חתמו הנתבעות עם כל הרוכשים (ראו  
26 בעמ' 26 לפרוטוקול ש' 7-9); ועוד הוסיפה כי נדרשו לה ארבע שנים על מנת להשלים  
27 פעולה זאת (ראו בעמ' 27 לפרוטוקול ש' 14-22). נראה על פניו כי מדובר בפרק זמן  
28 בלתי סביר באופן חריג, במיוחד לנוכח המועדים שלהם התחייבו הנתבעות בהסדר  
29 הפשרה לצורך השלמת הרישום – כאשר יוזכר כי מדובר בארכה שנייה שניתנה להן  
30 לצורך זה.  
31  
32 בתגובה לפנייתו של עו"ד יצחקי דלעיל, הודע למשרדו כי יש להעביר לעירייה תשריט  
33 מקורי לצרכי רישום – ולא עותק בפקס כפי שנעשה; ובנוסף יש להקדים ולהחתים על  
34 התשריט את הבעלים במקרקעין (המינהל) (ראו סעיף 16 לתצהיר עו"ד סדובניק,



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

09 דצמבר 2012  
ת"א 1821-09

לפני: כב' השופטת ענת ברון

1 תרשומת השיחה צורפה כנספח 6 לתצהיר). על הנחיה זאת תזרה עו"ד סדובניק גם  
2 במכתב שהפנתה לעו"ד יצחקי ביום 29/10/09 (נספח 8 לתצהירה) – אך ללא הועיל.  
3 למן אישור התכנית המופקדת בשנת 2003 ועד לביצוע הפקעה במקרקעין בשנת  
4 2009 – לא הגישו הנתבעות תשריטי חלוקה לעירייה לשם ביצוע פרצלציה. כפי  
5 שעולה מעדותו של עו"ד יצחקי, הנתבעות התקשו לבצע את הנחייתה של העירייה  
6 ולהחתיים את בעלי הזכויות – ונראה כי משכך העדיפו הנתבעות לוותר על ביצוע  
7 החלוקה, ולהמתין עד שהעירייה תסדיר בעצמה את הזכויות במקרקעין על ידי הפקעה  
8 (ראו בעמ' 63 לפרוטוקול ש' 9-3 ו-23-16).  
9  
10 המסקנה העולה מן האמור, היא שהנתבעות לא ביצעו את שהיה מוטל עליהן לשם  
11 הסדרת זכויות העירייה במקרקעין. בתוך כך השתהו הנתבעות בנקיטת הליכים  
12 להסדרת הזכויות כאמור; וכאשר כבר פעלו למען מטרה זאת – התעלמו הנתבעות  
13 מהשינויים שחלו במצב התכנוני של המקרקעין בחלוף הזמן, ועל כן לא היתה  
14 בפעולותיהן כל תועלת לקידום הרישום.  
15  
16 ויובהר: בניגוד לנטען במסגרת ההודעה לצד ג', העירייה והאגודה המקומית לא  
17 התרשלו בקביעת המדיניות בנוגע להסדרת זכויות העירייה במקרקעין. הנחיותיהן של  
18 אלה השתנו כדבעי בהתאם לתמורות שחלו במצב התכנוני בחלוף הזמן. הנתבעות הן  
19 אלה שהתרשלו – כאשר ניסו כאמור להתעלם מתמורות אלה, וכשלו להתאים את  
20 פעולותיהן למצב התכנוני הרלוונטי.  
21  
22 16. אין ממש גם בניסיון של הנתבעות לתלות בתובעת את האשם לאי ביצוע הרישום.  
23  
24 כמפורט לעיל, הנתבעות מלינות על התובעת כי היא אחראית לקיומן של חריגות בנייה  
25 ביחידה, וכן לכך שביחידה פועלים עסקים על פי שימוש חורג מן העירייה ללא קבלת  
26 היתר מתאים מאת המינהל – ובעטיים של אלה מסרב כיום המינהל לאשר את רישום  
27 הנכס כבית משותף. יוזכר כי הבקשה לאישור רישום הנכס כבית משותף הוגשה  
28 לראשונה למינהל רק בחודש ינואר 2011 – קרי: לאחר שהוגשה זה מכבר התובענה,  
29 והחלה שמיעת העדויות. במהלך עדותה של עו"ד אלדן, המנהלת את המגעים עם  
30 המינהל מטעם הנתבעות בנושא הרישום, הוגשו לתיק מסמכים שונים של המינהל –



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

09 דצמבר 2012  
ת"א 1821-09

לפני: כב' השופטת ענת ברון

- 1 כפי הנראה במטרה להוכיח כי נכון לאותה עת קיים קושי ברישום, שנגרם כאמור עקב  
2 חריגות בנייה ושימוש חורג ביחידה.  
3  
4 התובעת מצידה לא הביעה התנגדות להרחבת חזית; ואולם בנסיבות שבהן הטענה כי  
5 התובעת גורמת בעצמה לעיכוב ברישום הזכויות כמפורט בסעיף זה לעיל, מועלית  
6 לראשונה על ידי הנתבעות רק בשלב הבאת הראיות – בעניין זה רובץ לפתחן של  
7 הנתבעות נטל הוכחה בלתי מבוטל, שלא עלה בידן להרימו. המינהל עצמו אינו צד  
8 להליך דין, ובכל הנוגע לדרישות שהציב לרישום הזכויות בנכס – התובעת חיה מפיחה  
9 של הנתבעות. ואולם הרושם הוא שאלה הציגו לתיק תמונה חלקית בלבד, ועל כן לא  
10 ניתן לסמוך על טענותיהן בדון.  
11  
12 מן המסמכים שהוצגו לתיק עולה כי המינהל אמנם מתנה את רישום הנכס כבית  
13 משותף בתשלום דמי היתר בהיקף ניכר, בגין שינוי מטרת החכירה של הנכס מתעשייה  
14 למסחר (ראו למשל - פרוטוקול דיון שנערך ביום 7/7/11 בנוכחות נציגי הנתבעות  
15 במחוז תל אביב במינהל, סומן נ/1). ואולם, ע"ד יצחקי הודה במהלך חקירתו כי  
16 לגישתן של הנתבעות עצמן, האחריות היא שלהן להסדיר את דרישת התשלום אל  
17 מול המינהל – ולא של התובעת (ראו בעמ' 54 לפרוטוקול ש' 22-5). ע"ד אלדן  
18 הסבירה בהקשר זה, כי מכיוון שזכויות הנתבעות בנכס נרכשו על ידי מספר רוכשים  
19 שונים כאשר עם כל אחד מהם חתמו הנתבעות על חוזה רכישה אחר – אין לנתבעות  
20 אפשרות לפצל את השומה שהוציא המינהל בגין שימוש חורג בנכס כולו, ולחייב כל  
21 אחד מהרוכשים על פי חלקו. משכך, הנתבעות לקחו על עצמן להסדיר את דרישת  
22 התשלום מול המינהל - עד שניתן יהיה להוציא שומה פרטנית לכל רוכש (ראו בעמ' 32  
23 לפרוטוקול ש' 21 עד עמ' 33 ש' 2). יתר על כן, הנתבעות מודות כי על פי חלק  
24 מהחוזים שחתמה עם הרוכשים, היא זאת שצריכה לשאת בתשלום דמי השימוש  
25 החורג:  
26  
27 "ש: ומי לדעתך יצטרך להתמודד אל מול המינהל בשומות הפרטניות?  
28 ת: זה תלוי בחוזה הרכישה – אם על פי חוזה הרכישה הדייר צריך  
29 לשאת בתשלום אל מול המינהל, אז הוא יצטרך להתמודד. אם על  
30 פי החוזה זה תל על הנתבעות, אז זה הנתבעות יצטרכו להתמודד.  
31 בכל מקרה יותר קל להתמודד כאשר יש שומה פרטנית לכל יחידה".  
32 (ההדגשה שלי- ע.ב.) (עדותה של ע"ד אלדן בעמ' 34 לפרוטוקול ש'  
33 13-10).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

09 דצמבר 2012  
ת"א 1821-09

לפני: כב' השופטת ענת ברון

- 1  
2 בענייני טוענת התובעת כי על פי הסכם המכר, תשלום דמי ההיתר למינהל בגין שימוש  
3 חורג חל על הנתבעות; ונראה כי הנתבעות מצידן אינן מכחישות כי זה המצב. ואולם  
4 איני מדרשת לקבוע מסמרות בנושא פרשנות הוראה זאת שבהסכם המכר, סוגיה שלא  
5 נתבררה בפניי, שכן די בדברים האמורים על מגת לקבוע כי לא הוכח שהסדרת תשלום  
6 דמי ההיתר למינהל מתעכבת בעטייה של התובעת.  
7  
8 הנתבעות טוענות עוד כי ביחידה קיימות חריגות בנייה המעכבות את אישור המינהל .17  
9 לרישום הנכס כבית משותף. בהקשר זה נסמכות הנתבעות על דוח מפקח מטעם  
10 המינהל מיום 31/3/11 – שבו בדק המפקח ומצא כי הנכס תואם את תוכניות הבנייה,  
11 למעט מספר תוספות בקומת הקרקע – וביניהן תוספות של מרפסות ביחידה של  
12 התובעת (הדוח צורף כנספח 7 לתצהיר עו"ד אלדן). בעניין זה משיבה התובעת כי לא  
13 מדובר בחריגות בנייה כלל ועיקר, אלא בסגירה עונתית של מרפסת המשמשת את  
14 המסעדה הפועלת ביחידה – שנעשתה על סמך אישור כחוק שניתן לה מאת העירייה  
15 (ראו מכתבה של באת כוח התובעת למשרד עו"ד יצחקי מיום 26/9/11, סומן ת/2).  
16 מדובר בסוגיה שיש לה פנים לכאן ולכאן, ובכל מקרה היא אינה דורשת הכרעה בתיק  
17 שלפניי. עו"ד יצחקי מסר בחקירתו כי הוא פנה בעניין חריגות הבנייה הנטעמת לתובעת  
18 לראשונה רק בשלהי שנת 2011 (ראו בעמ' 52 לפרוטוקול ש' 20-24) – בסמוך לפני  
19 כתיבת הסיכומים בתיק. ברי כי יש לאפשר לתובעת הזדמנות להגיב לטענות אלה,  
20 ובמידת הצורך לפעול בנושא מול הנתבעות או המינהל – והזדמנות כזאת לא ניתנה  
21 לה. בנסיבות המקרה, ולנוכח לוח הזמנים המצוין לעיל, לא ניתן לומר כי התובעת  
22 השתתתה בטיפול ועיכבה את הרישום. כך במיוחד, בהינתן השנים הרבות שבהן עוכב  
23 רישום הזכויות בנכס על ידי הנתבעות. נראה אפוא כי מדובר בניסיון כושל נוסף של  
24 הנתבעות להסיר מעליהן את האחריות להשתהותן הממושכת בהשלמת הרישום; ומן  
25 הראוי להביא בעניין זה דברים שנאמרו על ידי ריזל, מנכ"ל התובעת, בעדותו:  
26  
27 "הנתבעת שוב נאחזת בקש. מדובר כאן במסמך מיולי 2011 שהובא  
28 לידיעתנו לראשונה רק לפני 10 ימים. לגופו של עניין – מדובר בסגירה  
29 עונתית שמבצעת מסעדת מוזס ברחבה הפתוחה ברישיון מעיריית  
30 הרצליה. לפיכך המסמך הזה לא מגדיר את זה כעבירת בנייה. מדובר  
31 בסגירה עונתית. ברחבה המזרחית אין אפילו סגירה. הם מוציאים  
32 לשם רק שולחנות וכיסאות וגם לכך הם קיבלו רישיון מעיריית הרצליה.  
33 לטעמי זה מאפיין את הקש שבו נאחזת הנתבעת שמביאה כל מיני



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

09 דצמבר 2012  
ת"א 1821-09

לפני: כב' השופטת ענת ברון

1 נתגשם הסיכון, וכי מטעם זה אין הוא יכול לקיים את החוזה  
2 כהלכתו... אכן, אין פלא בדבר שהוראת הסיכול בחוק התרופות - והיא  
3 בסעיף 18 לחוק - נתפרשה בצמצום, והרי דוקטרינת חלוקת הסיכונים  
4 היא שהביאה לצמצום גדר תחולתה. (ההדגשה שלי- ע.ב.) [ע"א  
5 4481/90 אהרן נ' ג. פרץ מ. בן גיאת חברה להנדסה ובנין בע"מ,  
6 פ"ד נו(3) 289, 298 (2002); וכן: ע"א 7991/07 רפאלי נ רזין,  
7 בסעיף 26 לפסק דינו של השופט ס' ג'ובראן (12/4/2011).  
8

9 כידוע הסיכון התמשש, וכפי שהוברר – בעטיין של הנתבעות עצמן. משכך התוצאה היא  
10 שהנתבעות הפרו את התחייבויותיהן מכוח הסכם המכר והסדר הפשרה להביא לרישום  
11 זכויות התובעת ביחידה; הפרה שעדיין נמשכת – שכן גם בחלוף כ- 12 שנים מעת  
12 מסירת החזקה ביחידה לתובעת, טרם הושלם רישום זכויותיה בה. ודוק: אין חולק כי  
13 על פי סעיף 20.1 להסכם המכר מדובר בהפרה יסודית.  
14

15 הסעדים להם זכאית התובעת בגין ההפרה

16 20. לזכך הפרת הסכם המכר באופן יסודי וכפי שתואר לעיל, זכאית התובעת לסעד  
17 ההצהרתי המבוקש על ידה בתובענה.  
18  
19 בנוסף, סעיף 20.4 להסכם המכר מזרה כי בגין הפרה יסודית של התחייבות הנתבעות  
20 להביא לרישום זכויות התובעת ביחידה תהא האחרונה זכאית לפיצוי מוסכם בשיעור  
21 10% מן התמורה ששולמה לנתבעות עבור היחידה. בניגוד לנטען על ידי הנתבעות,  
22 סעיף זה אינו קובע פיצוי אחיד וגורף בגין כל הפרה של ההתקשרות בין הצדדים.  
23 ההיפך הוא הנכון: הסכם המכר קובע רשימה סגורה ומצומצמת של מקרים המזכה  
24 את הצד הנפגע בפיצוי מוסכם, ובהם הפרת ההתחייבות לרישום הזכויות בנכס.  
25 חרף זאת הנתבעות מתנגדות לפסיקת הפיצוי המוסכם לטובת התובעת, מחמת  
26 שלטענתן הפרת התחייבותן להביא לרישום הזכויות בנכס לא גרמה לתובעת כל נזק,  
27 ולא פגמה בהנאתה מן היחידה. אלא שבכך נתפסו הנתבעות לכלל טעות, כפי שיבואר.  
28  
29 ראשית דבר, על פי סעיף 15(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-  
30 1970 (להלן: "חוק התרופות") שעניינו בפיצוי מוסכם, סבירות שיעור הפיצוי שנקבע  
31 בחוזה תיבחן בהתאם לנזק הצפוי במועד כריתת החוזה:  
32



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

09 דצמבר 2012  
ת"א 1821-09

לפני: כב' השופטת ענת ברון

1 "הסכימו הצדדים מראש על שיעור פיצויים (להלן - פיצויים מוסכמים),  
2 יהיו הפיצויים כמוסכם, ללא הוכחת נזק; אולם רשאי בית המשפט  
3 להפחיתם אם מצא שהפיצויים נקבעו ללא כל יחס סביר לנזק שניתן  
4 היה לראותו מראש בעת כריתת החוזה כתוצאה מסתברת של  
5 הפרה." (ההדגשה שלי- ע.ב.).  
6

7 אילו סברה התובעת כי הזכות המוקנית לה ביחידה על פי הסכם המכר לא תסתיים  
8 ברישום – שעד אז הזכות אינה שלמה – סביר להניח כי היא היתה בוחרת שלא  
9 להתקשר בהסכם זה. לא בכדי קבעו הצדדים כי אי ביצוע הרישום מהווה הפרה יסודית  
10 של ההסכם, ובנסיבות אלה על פניו קיים יחס סביר בין שיעור הפיצוי המוסכם לבין  
11 הנזק המסתבר בעת ההתקשרות בהסכם המכר.  
12

13 שנית, בהתייחס לנזק שנגרם בסופו של דבר כתוצאה מן הפרה, ההלכה הנוהגת היא  
14 כדלקמן:  
15

16 "כידוע התערבותו של בית המשפט בגובה הפיצוי המוסכם היא  
17 נדירה וכלל ידוע הוא כי התערבות כזו תעשה במקרים חריגים  
18 בלבד. הגישה הנוהגת היא כי די להצביע על יחס סביר כלשהו בין  
19 הנזק שנגרם לבין הסכום שנקבע כפיצוי מוסכם, ולו גם דחוק [ראו  
20 למשל: פסק דינה של השופטת (כתוארה אז) מ' בן-פורת בע"א  
21 300/77 חזנר נ' בנייני ט.ל.מ. חברה לבנין ופתוח בע"מ, פ"ד ל"ב(3)  
22 886, 882 (1978)]." (ההדגשה שלי- ע.ב.) [רע"א 3333/11 זייס נ'  
23 בורנשטיין (ניתן ביום 1/6/2011)].  
24

25 הנתבעות תמכו את טענתן שלפיה לתובעת לא נגרם כל נזק כתוצאה מאי רישום  
26 זכויותיה בנכס בחוות דעתו של השמאי תודה (סומנה 4/4) – ואולם מצאתי את דבריו  
27 של המומחה, הן בחוות הדעת והן בעדותו בבית המשפט, שטחיים ומגמתיים עד כדי  
28 שלא ניתן לייחס להם משקל. השמאי תודה מתעלם כליל מן העובדה שבעוד שעל פי  
29 הסכם המכר התחייבו הנתבעות להעביר לתובעת זכות קניין ביחידה - בהעדר  
30 רישום, זכותה של התובעת ביחידה היא זכות אובליגטורית בלבד. זכות הקניין  
31 הוכרה זה מכבר כזכות יסוד בשיטתנו, ומכאן שכל עוד לא הושלם הרישום נפגמת  
32 הנאתה של התובעת מן היחידה. הדברים אף קיבלו ביטוי מפורש בפסיקה:  
33

34 "אני סבורה, כי ככלל, עיכוב קל ברישום הזכויות בנכס מקרקעין אין בו  
35 כדי לעקר את יסודותיו העסקיים של החוזה ומכאן גם שלא יעלה כדי  
36 הפרה יסודית מסתברת של החוזה. אלא, שבנסיבות המקרה שבפנינו



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

09 דצמבר 2012  
ת"א 1821-09

לפני: כב' השופטת ענת ברון

1 תכליתו של הפיצוי המוסכם הוא לפצות את התובעת בשל נזק ממש שהתובעת  
2 מבקשת לאפשר לה לתבוע בעתיד [ראו זהשון: ע"א 628/87 חורי נ' חברת החשמל,  
3 פד"י מו(1) 115, 122-123; רע"א 7452/96 מדינת ישראל נ' חברה קבלנית האחים  
4 אהרון, פד"י נא(5) 874, 878; רע"א 1474/04 נגבה חשבוונאות נ' יניב ס.א. לבנין  
5 ופיתוח 1983 בע"מ (מיום 5/5/05)]. לפיכך אין להיעתר לבקשה לפיצול סעדים והיא  
6 נדחית.

7

8

סוף דבר

9

23. התוצאה היא שהתביעה מתקבלת, וההודעה לצדדים השלישיים נדחית.

10

11 על הנתבעות לרשום את הנכס כבית משותף וכן לרשום את זכויות התובעת ביחידה  
12 בלשכת רישום המקרקעין. בנוסף, הנתבעות ישלמו לתובעת את הפיצוי המוסכם בסך  
13 של 1,233,257 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד הגשת התביעה ועד  
14 למועד התשלום בפועל.

15

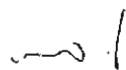
16 הנתבעות ישלמו לתובעת מצד אחד, ולצדדים השלישיים מצד שני, הוצאות בסכום של  
17 40,000 ₪ (ובסך הכל 80,000 ₪).

18

19

ניתן היום, 09 דצמבר 2012, בהעדר הצדדים וב"כ.

20

  
ענת ברון, שופטת

21

22

23

24

25

26

27