



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/73/2023

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
ארז שטיינברג

תובעים 1 מריומה דוניס
2 מריומה ארז

באמצעות ב"כ: עו"ד אביב חני
רח' נוף שדות 324, עולש, ת.ד. 378

נגד

נתבעת נציגות הבית המשותף מרח' רבנו תם 12, 14, 16, 18, 20
ורח' בן סרוק 1, 3, 5 הרצליה
באמצעות ב"כ: עוה"ד שפינדל ערן ושירי שירן
רח' מצדה 7, מגדל ב.ס.ר. 4, בני ברק

פסק דין

לפניי תובענה לביטול הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין.

רקע עובדתי והליכים

1. ענייננו בבית משותף הכולל שני מבנים הבנויים על חלקה 241 בגוש 6527, וממוקם ברחוב רבנו תם ובן סרוק בהרצליה (להלן: "הבית המשותף").
2. התובעים, ה"ה מריומה דוניס וארז, הם בעלים של דירה בבית המשותף הידועה כתת חלקה 27 (להלן: "התובעים"). הנתבעת היא נציגות הבית המשותף (להלן: "הנציגות").
3. הבית המשותף מצוי במתחם "שיכון ויצמן" בהרצליה, אשר הוכרז כמתחם להתחדשות עירונית (להלן: "המתחם"). רוב בעלי הדירות במתחם חתמו על הסכם עם חברת "אזורים בניין (1965) בע"מ" (להלן: "אזורים") למימוש עסקת פינוי ובינוי. במסגרת עסקה זו, צפוי הבית המשותף להיהרס יחד עם בניינים נוספים במתחם, ובמקומם יוקמו בניינים חדשים הכוללים כ-1,843 דירות חדשות (להלן: "הפרויקט").
- יצוין כי התובעים מסרבים לחתום על ההסכם לפינוי ובינוי, ובין הצדדים מתנהל הליך בעניין זה בתיק שמספרו ת"א 37389-06-22 בבית המשפט המחוזי בתל אביב לפני כב' השופט גלעד הס (להלן: "תביעת הדייר הסרבן").
4. בתובענה שהגישה הנציגות (יחד עם בעלי דירות נוספים) ביום 15.6.2017 בתיק שמספרו 168/17 בפני המפקחת על רישום מקרקעין דאז (כב' המפקחת א' שחל), התבקשה המפקחת להורות לתובעים לסלק את ידם מרכוש משותף עליו השתלטו ולהשיב את המצב ברכוש המשותף לקדמותו, כן נתבקשו התובעים לשלם דמי שימוש ראויים בסך של 84,311 ש"ח בגין השתלטות שלא כדין על הרכוש המשותף (להלן: "ההליך הקודם").



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/73/2023

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

5. במסגרת ההליך הקודם גיבשו הצדדים הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין ביום 18.1.2018 (להלן: "**הסכם הפשרה**"). תכליתו של הסכם הפשרה הייתה לדחות את פינוי השטחים ברכוש המשותף שעליהם השתלטו התובעים עד לתחילת ביצוע הפרויקט (מועד קבלת הודעת פינוי מאזורים), במקום שיפנו אותם באופן מיידי. כמו כן, במסגרת הסכם הפשרה ויתרה הנציגות על תשלום דמי שימוש (לעבר ולעתיד) וכן על הוצאות משפט, והתובעים מצדם ויתרו והצהירו כי אין להם כל זכות ברכוש המשותף וכי לא יהיו זכאים לכל תוספת תמורה בגין 'סיפוח' הרכוש המשותף לדירתם.
6. עתה, מבקשים התובעים כי אורה על ביטול הסכם הפשרה והתוצאה תהיה גם ביטולו של פסק הדין מיום 18.1.2018. תמצית טיעוניהם היא כי הנתבעת, חברת אזורים ועו"ד עודד ישראלי (ב"כ בעלי הדירות במתחם לעניין הפרויקט), מסרו להם מצג מטעה שלפיו בעלי דירות אחרים במתחם לא יקבלו תמורה נוספת עבור שטחים ברכוש המשותף אותם סיפחו לדירתם. רק בעקבות ראיות חדשות שהגיעו לידי התובעים התברר כי מצג זה אינו נכון, ולו היו התובעים מודעים לכך לא היו חותמים על הסכם הפשרה ומוותרים על זכותם לתוספת תמורה. על כן, יש לבטל את הסכם הפשרה מחמת פגמי כריתה כגון: כפיה, עושק והטעיה.
7. הנציגות מתנגדת לביטול הסכם הפשרה. תמצית טיעוניה הוא שהתובעים לא הוכיחו כל עילה לבטל את הסכם הפשרה שכן התובעים לא הוטעו על ידה או מטעמה. הנציגות הדגישה כי הסכם הפשרה נחתם על ידי התובעים מרצונם החופשי בהיותם מיוצגים על ידי עו"ד ואין כל בסיס לעילות ביטול הסכם כגון כפיה, עושק והטעיה. לטענת הנציגות תביעה זו הוגשה שלא בתום לב ומטרתה הבלעדית היא לשרת את התובעים בתביעת 'הדייר הסרבן' על מנת לאפשר להם השגת תמורות עודפות במסגרת הפרויקט.
8. לאחר ישיבת קדם משפט שהתקיימה ביום 6.9.2023 והשלמת הגשת רשימות עדים מטעם הצדדים נקבע התיק לשמיעת ראיות. התובעים הגישו תצהירי עדות ראשית בכתב מטעמם: התובעים עצמם בתצהיר משותף, כן הוגשו תצהירים של גב' פזית קלומר ומר ערן זמיר - שהם בעלי דירות במתחם ומתנגדים בעצמם לפרויקט. בנוסף, זומנו להעיד לבקשת התובעים עדים נוספים מבעלי הדירות (בסופו של יום העידו לפניי רק מר שלמה שינהולץ וגב' אורלי גל).
9. הנציגות הגישה מטעמה תצהיר עדות ראשית בכתב של עו"ד עמית מזור - מי שייצג את הנציגות בהליך הקודם, וכן תצהיר מטעמו של עו"ד עודד ישראלי בא כוחם של בעלי הדירות במתחם. ביום 7.7.2024 התקיימה ישיבת הוכחות שבה נחקרו עדי התביעה וההגנה (פרוטוקול הדיון מיום זה ייקרא להלן: "**פרוטוקול ההוכחות**"). בתום דיון ההוכחות התבקשו הצדדים להגיש סיכומים בכתב מטעמם. סיכומי התובעים הוגשו ביום 18.9.2024, סיכומי הנתבעת ביום 11.12.2024.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה**

מס' תיק: 7/73/2023

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

10. בהתאם, טענות הצדדים בסיכומיהם, ככל שמצאתי אותן רלוונטיות לנדון, ישולבו במסגרת פרק הדיון וההכרעה.

דיון והכרעה

11. אקדים ואומר כי לאחר ששקלתי את טענות וראיות הצדדים החלטתי לדחות את התביעה. להלן נימוקיי.

המסגרת הנורמטיבית

12. הלכה פסוקה היא כי באופן עקרוני ניתן לעתור לביטולו של פסק דין שנתן תוקף להסכם פשרה שנכרת בין צדדים, בהתבסס על פגמים שנפלו בהסכם. עילות הביטול של ההסכם מתבססות, לרוב, על הפגמים ברצון המנויים בפרק ב' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק החוזים") והם בעיקרם, טעות, הטעיה כפיה ועושה.

13. יחד עם זאת, כפי שנקבע למשל בע"א 2495/95 **בן לולו נ' אטראש**, פ"ד נא(1)577, מחמת חשיבות תכונת הסופיות של הסכמי פשרה, המשקפת את ציפיות הצדדים להם, כמו גם לנוכח הרצון בעידוד פשרות, הרי שרק במשורה, במקרים חריגים במיוחד ובהימצא טעמים כבדי משקל, ניתן יהיה להצדיק ביטול הסכם פשרה שניתן לו תוקף של פסק דין (ור' בהקשר זה גם רע"א 4976/00 **בית הפסנתר נ' מור**, פ"ד נו(1)577; ע"א 11750/05 **יעל שמר נ' בנק הפועלים**, פורסם בנבו, 15.11.2007; ע"א 647/20 **טאמז אלישקוב נ' בונס בע"מ**, פורסם בנבו, 2.9.2021).

האם הוטעו התובעים עובר לחתימה על הסכם הפשרה?

14. התובעים ביססו את עילת התביעה לביטול הסכם הפשרה, כאמור, על הטעיה מצידה של הנציגות, שכן הסכם הפשרה נחתם, לשיטתם, על יסוד מצג לפיו בעלי דירות אחרים שסיפחו רכוש משותף לא יקבלו תמורה נוספת במסגרת הפרויקט (ייקרא להלן גם: "המצג המטעה").

15. להלן אבחן את הראיות שהוצגו לפניי על רקע הוראות הדין.

16. סעיף 15 לחוק החוזים, קובע כדלקמן:

"מי שהתקשר בחוזה עקב טעות שהיא תוצאת הטעיה שהטעהו הצד השני או אחר מטעמו, רשאי לבטל את החוזה; לענין זה, "הטעיה" – לרבות אי-גילויין של עובדות אשר לפי דין, לפי נוהג או לפי הנסיבות היה על הצד השני לגלותן".

17. המונח "טעות" שבסעיף זה מוגדר בסעיף 14(ד) לחוק החוזים כך –



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה**

מס' תיק: 7/73/2023

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

- 1 "טעות", לענין סעיף זה וסעיף 15 – בין בעובדה ובין בחוק, להוציא טעות שאינה אלא
2 בכדאיות העסקה".
- 3 18. על פי הפסיקה, להוכחת הטעיה בהתקשרות חוזית נדרשים שלושה תנאים **מצטברים**: קיום
4 טעות אצל הצד המבקש לבטל את החוזה; קיום הטעיה מצד הצד השני לחוזה, קיום קשר
5 סיבתי כפול בין ההטעיה לטעות ובין הכריתת החוזה (ע"א 5858/19 **פסגות קופות**
6 **גמל ופנסיה בע"מ נ' חיים אופיר**, פורסם בנבו, 5.7.2022).
- 7 19. תחילה, אציג את נוסח הסכם הפרשה החתום במלואו:

משרד המשפטים על רישום המקרקעין
7-01-2019

7/168/2017 תיק
בפני כב' המפקחת אסתי שחל

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה
התובעת:

מציגות הבית המשותף ברח' רבנו תם 12, 14, 16, 18 ו-20 סווק 1, 3, 5
הידועים כחלקה 241 בנוש 6527 תרמ"ט
על ידי ב"כ עוה"ד אמיתי אברהם וראו עמות מזה
מאגדת, מאגדת ושות', משרד שרבי - דין ונעלה
רחוב דרך טנחם ב"ג 11, רמת גן 52681
מגדל רומבין-תדור, קומה 21
טלפון: 03-6236130; פקס: 03-6850043

משרד המשפטים

הנתבעים:

1. גב' מריזמה דוויס, ת.ז. 059037713
2. מר מריזמה ארז, ת.ז. 05475819
באמצעות ב"כ עו"ד חגית
רחוב יגוריון-ש"א 5, נתניה
טלפון: 09-7722293, פקס: 09-7724077

בקשה למתן תוקף של פסק דין להסדר פרשה

הגדירים מתכבדים להודיע לכב' המפקחת: כי תניע למשרת תוקף דין, ולפיהן מבוקש ליתן להסכמות הצדדים תוקף של פסק דין, הכולל כמפורט להלן:

1. הנתבעים, מריזמה דוויס וארז (להלן – "הנתבעים") מצהירים כי לא הודיע להם ולא כי אף לא להם ולא כי לא תראה להם כל זכות בלעדית ברבוס המשותף של הבית המשותף ברח' רבנו תם 12, 14, 16, 18, 20 ו-20 סווק 1, 3, 5 – הידועים כחלקה 241 בנוש 6527 הרעלות נלהלן מתאגדה – "הבית המשותף" ו-"הרכוש המשותף".
2. בהתאם, מנהיגים הנתבעים כי הם יפט את המנהיגים שנתפסו על-ידם ברכוש המשותף בלבד, במפורט כדלהלן:
 - 2.1. חצר ערפית בבית המשותף, ביטוח קרקע בגודל של כ- 60 מ"ר, הכוללת ריבון, סכנת, גדרות ומחסן.
 - 2.2. מרפסת משטח של 22 מ"ר.
3. בכדי להפוך כל ספק, מנהיגים הנתבעים כי לא יתנו **אכא"ש** לכל המורה וראו זכות עדמת בני השטחים לענין, והם לא ידרשן כל דרישה בגין שטחים שנחשפו על ידם ברכוש המשותף.
4. בהתאם, מתחייבים הנתבעים לפנות את השטחים כמפורט תוך **3 חודשים** מיום קבלת "הודעת פינוי" מהתאם כחלקה 241 וזאת עד סוף 39 להסכם "פינוי בינוני" שצורף כנספח 6 לכתב התביעה (להלן – "פשוט הפינוי") כמפורט להלן:
 - 3.1. מנהיגים הנתבעים לא יאז את הרכוש המשותף כמפורט כאמור, אלא סבלי לגרוע מזה: התבונה לאסוף את צר ריבון, ולחזות את הנתבעים בכל ההוצאות בגין אבידות או הפגות, ויורשן הנתבעים לפנות את החומות, בגלוא תוקפים אשר ינרמו כמפורט הדורות בבית המשותף כמפורט מצי פינוי השטחים לפינוי. במידה והנתבעים יתקמו את הוצאות הסכם זה, להומות לא תהיינה כל דרישת וראו סעה וראו תבונה בלוא הנתבעים בגין השימוש ברכוש המשותף והשטחים כמפורט.
 - 3.2. לא יאז תוקף לפינוי בהוצאות הסכם פרשה זה אלא אם כן נערך על כן מסמך בכתב החתום על ידי שני הצדדים.
5. כב' המפקחת מתבקשת ליתן תוקף של פסק דין להסכמת הצדדים

עמות מזה
מר. 55733
Amir Maszor, Adv

התביעה

הנתבעים



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/73/2023

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

20. לשיטת התובעים סעיף 1 להסכם הפשרה שבו הצהירו, כך: **"כי לא היתה להם ו/או כי אין להם ו/או כי לא תהא להם כל זכות בלעדית ברכוש המשותף של הבית המשותף..."**, וסעיף 4 שבו הוצהר כי: **"לא יהיו זכאים לכל תמורה ו/או זכות עודפת בגין השטחים לפינוי (כהגדרתם לעיל – הערה שלי א.ש.), והם לא ידרשו כל דרישה בגין שטחים שנתפסו על ידם ברכוש המשותף"** (ההדגשה במקור – א.ש.), ניתנו לטענתם על בסיס המצג המטעה.
21. אין חולק כי הסכם הפשרה אינו כולל כל ביטוי שנושאו מצג בעניין תמורות לאחרים, בין אם במבוא להסכם ובין אם כתנאי בהסכם גופו, כך שטענת התובעים, למעשה, היא כי ניתן להם מצג טרום חוזי כוזב - **חיצוני** להסכם הפשרה - ובמועד שקדם לחתימה על הסכם הפשרה.
22. בכתב התביעה טענו התובעים כי היזם, עו"ד ישראלי ו'הנתבעים' (ללא פירוט מי מטעם היזם או הנתבעים) הטעו אותם, הסתירו מהם מידע והעלו טענות שקריות לפיהן לא ניתנה כל תמורה לדירות אחרות תמורת השטחים לפינוי ועל בסיס מידע זה חתמו על הסכם הפשרה (ר' סעיפים 3.1, 3.2 ו-3.5 לכתב התביעה). בתצהיר המשותף מטעמם חזרו התובעים, בעיקרו של דבר, על גרסתם בתביעה וציינו כי היזם, עו"ד ישראלי ו'הנתבעים עצמם' (שוב – ללא פירוט) הסתירו מהם מידע על תמורות שניתנו לבעלי דירות ש'סיפחו' רכוש משותף, וכן כי הסתרת המידע גרמה להם לחתום על הסכם הפשרה שכלל ויתור על תמורה נוספת בגין השטחים לפינוי, ואילולא הטעיה זו לא היו חותמים על הסכם הפשרה (סעיפים 12, 18, 21-22, 27-29).
23. בתצהירו העיד עו"ד ישראלי כי אינו מכיר את התובעים, מעולם לא דיבר איתם ומעולם לא נתן להם מצג כלשהו; עוד העיד עו"ד ישראלי בתצהירו כי לא שוחח גם עם באת כוחם של התובעים מעולם (ר' סעיף 3). על גרסתו זו חזר עו"ד ישראלי בחקירה הנגדית (שו' 1-2 בעמ' 26 לפרוטוקול ההוכחות). כמו כן, בחקירתם הנגדית אישרו התובעים כי איש מטעם אזורים לא פנה אליהם וגם לא עו"ד ישראלי (ר' תשובת מר מריומה בשו' 29-31 בעמ' 12 לפרוטוקול ההוכחות), כן העידה גב' מריומה כי עו"ד ישראלי לא הציג לה **"שום דבר"**, וכשנשאלה אם הוצגו לה מצגים מטעם אזורים השיבה **"לא"** (שו' 9-12 בעמ' 16 לפרוטוקול ההוכחות).
24. לאור העדויות שנשמעו לפניי, ובהעדרם של מסמכים כלשהם **"מזמן אמת"**, כגון: טיוטת הסכם או תכתובת דוא"ל וכיו"ב (ר' בשו' 30 בעמ' 10 לפרוטוקול ההוכחות), התומכים בטענת המצג המטעה מצד אזורים או עו"ד ישראלי עובר לחתימת הסכם הפשרה, אין אלא לדחות את גרסתם של התובעים בנקודה זו. ממילא, אין חולק כי אזורים או עו"ד ישראלי - שעיקר טענות התובעים בדבר 'הסתרת מידע' מופנות כלפיהם (ר' למשל סעיפים 7-10 ו-17 לסיכומי התובעים) - **אינם** צד להסכם הפשרה אלא התובעים ונציגות הבית המשותף, ועל פי חוק החוזים, כאשר אדם כרת הסכם עקב הטעיה, כפייה או עושק שבוצעו על ידי **צד שלישי**



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/73/2023

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

- 1 שאינו פועל מטעם הצד השני להסכם – ובענייננו התובעים לא הציגו ראיות לפיהן אזורים
2 או עו"ד ישראלי פעלו מטעם הנציגות, הוא אינו זכאי לבטל את ההסכם (ר' רע"א 3625/23
3 עמותת אגודת ישיבת מדרשת פורת יוסף ירושלים נ' משה אחיעם, פורסם בנבו,
4 28.9.2023).
- 5 25. כאמור לעיל, לגרסת התובעים גם ה-"נתבעים" הציגו להם מצג מטעה. ברם, התובעים לא
6 פירטו מיהם אותם "הנתבעים" שהטעו אותם, שכן הנתבעת שלפניי ומי שהיתה צד להסכם
7 הפשרה היא נציגות בית משותף שהיא אישיות בעלת כשירות משפטית העומדת לעצמה,
8 וככל שמבוקש לייחס הצגת מצג מטעה למי מחברי הנציגות מן הראוי היה לפרט מי מחברי
9 הנציגות הציג מצג מטעה, מתי ובאיזה אופן הוצג המצג המטעה, ועוד פרטים נחוצים - דבר
10 שלא נעשה על ידי התובעים. על כן, די באמור כדי לדחות את גרסת התובעים בהעדר פרוט
11 מספק.
- 12 26. מעבר לכך, וככל שכוונת התובעים בביטוי "נתבעים" היא לבעלי דירות שהיו חלק מקבוצת
13 התובעים בהליך הקודם, הרי שגם גרסה זו לא פורטה כדבעי, ובחקירתם הנגדית אישרו
14 התובעים כי לא הוצג להם מצג על ידי מי מבעלי הדירות: "אף אחד לא הציג לי מצג.
15 המצגים הם בעצמי. הם שכנים שלי" (ר' תשובתו של מר מריומה בשו' 32 עמ' 12; שו' 1
16 בעמ' 13 לפרוטוקול ההוכחות). גם מעדות בעלי הדירות שזומנו להעיד מטעם התובעים: מר
17 שיינהולץ וגב' גל, עולה כי בעלי הדירות הנ"ל מעולם לא שוחחו עם התובעים ולא הציגו
18 להם מצגים כלשהם בעניין התמורות בפרויקט (שו' 23-28 בעמ' 7 לפרוטוקול ההוכחות; שו'
19 24-25 בעמ' 9 לפרוטוקול ההוכחות).
- 20 27. מחומר הראיות שהוצג לפניי עולה אפוא כי עובר לחתימת הסכם הפשרה נוהל משא ומתן
21 ישיר אך ורק בין עו"ד מזור לבין עו"ד זיו - שייצגה את התובעים בהליך הקודם (ומייצגת
22 אותם כעת). מו"מ זה נוהל כאמור רק על ידי באי כוחם של הצדדים, כפי המקובל, לא בין
23 בעלי הדין בצורה ישירה, וכאמור ללא שהוצגו מצגים על ידי גורמים שחיצוניים למשא ומתן
24 כגון נציגי אזורים, עו"ד ישראלי או כל בעל דירה אחר.
- 25 28. וכך העיד עו"ד מזור שניהל בעצמו את המשא ומתן בהליך הקודם בתצהיר עדותו הראשית
26 (סעיפים 11-14):
- 27 "ניהול המו"מ מטעם בעלי הזכויות בהליך הקודם בטרם החתימה על הסכם הפשרה,
28 נעשה על ידי בלבד ומול עו"ד זיו בלבד. אני הייתי הגורם המוסמך היחיד למסור מצגים
29 ולנהל משא ומתן מול עו"ד זיו וכך קרה בפועל. עו"ד זיו לא קיבלה מצגים משום אדם אחר
30 ובוודאי שלא מלקוחותיי – בעלי הזכויות – שהרי אסור היה לה לדבר איתם במישרין נוכל
31 כללי האתיקה. כאמור במהלך המו"מ והחתימה על הסכם הפשרה מריומה היו מיוצגים
32 על ידי באת כוחם, עו"ד זיו, כאשר המו"מ לפשרה מטעמם התנהל על ידי עו"ד זיו ומולה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/73/2023

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

- 1 ולא מול מריומה באופן אישי. מבדיקה שקיימתי במערכת אצלי במשרד, וכך גם אני זוכר,
2 לא ניהלתי עם עו"ד זיו שום שיחה בעל פה בנושא, אלא היו בינינו אך ורק תכתובות דוא"ל
3 ענייניות, המדברות בעד עצמן... כאמור, לא הצגתי בפני עו"ד חני זיו (וממילא לא הצגתי
4 דבר בפני מריומה עימם לא דיברתי כלל) דבר מעבר לאמור בהסכם הפשרה עצמו. הליך
5 המו"מ לפשרה והחלפת טיוטות הסכם הפשרה ארך זמן, כאשר בסופו של יום גם עו"ד זיו
6 וגם מריומה חתמו על הסכם הפשרה שקיבל תוקף של פסק דין וחזקה שעורכת הדין זיו
7 הבינה היטב ואף הסבירה ללקוחותיה את המשמעות המשפטית של אותה חתימה ושל
8 מתן תוקף של פסק דין להסכם הפשרה".
- 9 29. לתמיכה באמור צרף עו"ד מזור לתצהירו תכתובות דוא"ל בינו לבין עו"ד זיו שהוחלפו בין
10 התאריכים: 21.11.2017 - 17.1.2018 (ר' נספח 5 לתצהיר), המלמדים, ראשית, כי המשא
11 ומתן שקדם לחתימת הסכם הפשרה נוהל בכתב בין באי כוח הצדדים וכלל חילופי טיוטות,
12 הכנסת תיקונים ושינויים לרבות תיקונים לבקשת התובעים שהתקבלו על ידי הנציגות, כך
13 שהתובעים היו שותפים לניסוח הסכם הפשרה (ר', למשל, דוא"ל מיום 18.12.2017), ושנית,
14 עיון בתכתובות הדוא"ל מעלה כי אין בהן כל אזכור של מצג שניתן לתובעים בנושא
15 התמורות בפרויקט, ובוודאי לא התחייבות לכך שבעלי דירות שסיפחו רכוש משותף לדירתם
16 בכלל, או בנסיבות דומות לתובעים בפרט - לא יזכו לתמורות נוספות.
- 17 30. עו"ד מזור העיד והבהיר בעדותו ובחקירתו הנגדית, כי לא ניתן על ידו הסכמות או
18 התחייבויות או מצגים בכתב או בעל-פה זולת מה שנכתב בהסכם הפשרה - שמהווה הסדר
19 ממצה, ותכתובות הדוא"ל שהוחלפו בין הצדדים עובר לחתימה אינם כוללים כל מצג מטעה
20 כפי הנטען על ידי התובעים (סעיפים 11-14 לתצהיר; שו' 22-25 בעמ' 23 לפרוטוקול
21 ההוכחות).
- 22 31. אציין שלא מצאתי כי עדותו של עו"ד מזור הופרכה או נסתרה על ידי התובעים בחקירתו
23 הנגדית. התובעים גם בחרו שלא להעיד את עו"ד זיו - שהיא היחידה אשר יכלה להעיד על
24 אודות המצגים שניתנו לה במהלך המו"מ, ובמקום זאת, הם העדיפו שתמשיך לייצגם גם
25 בהליך הנוכחי, דבר שמונע ממנה להעיד מטעמים מכוח כללי האתיקה. אמנם זוהי זכותם של
26 התובעים, אך לבחירה זו השלכות ראייתיות משמעותיות אשר פועלות לחובתם ומחלישות
27 את גרסתם.
- 28 32. התובעים הוסיפו והפנו גם לנאמר בדיון שנערך ביום 2.10.2017 במסגרת ההליך הקודם
29 (צורף כנספח 9 לתצהיר התובעים) שבו נרשם בפרוטוקול הדיון כך: "עו"ד זיו: התייחסת
30 קודם לבעלי הדירות הנוספים שסיפחו לעצמם את החצר אני רוצה התחייבות של אזורים
31 האם הם קיבלו תמורה, מה הם קיבלו. עו"ד מזור: אף אחד לא מקבל תמורה ברכוש



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/73/2023

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

- 1 **המשותף. מי שמסכים להגיד שאין לו זכויות קנייניות ברכוש המשותף אני יכול להסכים**
2 **איתנו" (שורות 30-36 בעמ' 2).**
- 3 33. אשר לאמירה זו, הבהיר עו"ד מזור בעדותו כי ככל שרצו התובעים באמצעות עו"ד זיו לקבל
4 התחייבות של אזורים לכך שבעלי דירות אחרים שסיפחו חצר בנסיבות דומות לא קיבלו
5 תמורה נוספת כתנאי להסכמתם לחתום על הסכם הפשרה, היה עליהם לבקש זאת, אלא
6 שהתחייבות שכזו לא התבקשה, לא ניתנה וממילא גם לא נכללה בהסכם הפשרה (שו' 7-8,
7 שו' 16-19 בעמ' 23 לפרוטוקול ההוכחות). עוד הבהיר עו"ד מזור בעדותו, כי כמי שניהל
8 בעצמו את המשא ומתן עם עו"ד זיו, לא ניתנה לאמירה זו - שניתנה עוד בטרם החל שלב
9 המו"מ הכתוב בין באי כוח הצדדים - כל חשיבות או משקל במהלכו של המו"מ. עו"ד מזור
10 סתר בעדותו את הטענה העובדתית לפיה היתה באמירה הנ"ל משום מצג טרום חוזי מחייב
11 כלפי התובעים, לאור ההקשר שבו נאמרו הדברים (שו' 7, 24-28 בעמ' 23 לפרוטוקול
12 ההוכחות). לגופו של עניין, הבהיר עו"ד מזור כי בכל מקרה אמירה זו אינה שגויה הן מפני
13 שמי שפולש לרכוש משותף שלא כדין, דהיינו ללא הסכמה של הדיירים, כדוגמת התובעים,
14 אינו יכול לקבל תמורות נוספות (שו' 12-13 בעמ' 23 לפרוטוקול ההוכחות), והן מפני
15 שבמועד שבו נרשמו מפיו הדברים לפרוטוקול זה מה שידע, כל מצג שהציג בנקודת זמן זו
16 היה אמת, וכל נתון עתידי אינו רלוונטי לאמירה זו (שו' 8-11 בעמ' 24 לפרוטוקול ההוכחות).
- 17 34. מצאתי את עדותו של עו"ד מזור אמינה, עקבית, נתמכת בתכתובות דוא"ל מ"זמן אמת",
18 ואת הסבריו סבירים ומתיישבים עם ההיגיון, כמו גם עם הדרך המקובלת שבה מנהלים
19 בעלי דין מיוצגים משא ומתן להסכם פשרה במסגרת הליך משפטי, שכן בנסיבות שבהן
20 התקיים משא ומתן לפשרה לאחר הדיון האמור, ומוחלפים בין צדדים מיוצגים תכתובות
21 דוא"ל וטיוטות אשר אינם כוללים כל מצג הקשור לאותה אמירה בדיון, לא ניתן לייחס
22 לאמירה הנ"ל "מצג טרום חוזי מחייב".
- 23 35. לאמור לעיל אוסיף כי בראייתי ההפניה של התובעים לאמירה בפרוטוקול, דווקא מחלישה
24 את עמדתם ולא מחזקת אותה. ואסביר. מהפרוטוקול עולה שרצונם של התובעים "בזמן
25 אמת" היה, כפי הנראה, לקבל התחייבות מאזורים ביחס לתמורות שיקבלו (אם יקבלו)
26 בעלי דירות אחרים שסיפחו רכוש משותף. על רקע זאת, סביר להניח כי במהלך המשא
27 ומתן שהתקיים בעקבות הדיון, היו התובעים, אשר יוצגו על ידי עורך דין, עומדים על קבלת
28 התחייבות כזו מצד אזורים, או דורשים שתיכלל הצהרה בנושא זה כחלק מהסכם הפשרה.
- 29 אלא שכאמור לעיל, על פי עדותו של עו"ד מזור, התחייבות מעין זו, כלל לא התבקשה ולא
30 נמסרה לתובעים, וממילא לא נכלל כל מצג כאמור במסמכים כתובים אחרים שהוחלפו בין
31 הצדדים עובר לחתימה, וודאי שלא בהסכם הפשרה. דהיינו, למרות שהנושא 'עלה' על ידי
32 התובעים, בפועל הוא נזנח על ידם בהמשך במהלך המו"מ, ובלשון הסכם הפשרה אין כל



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/73/2023

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

- 1 התייחסות לכך. דבר שמלמד ומחזק את הרושם כי רצונם של התובעים להגיע להסכם
2 הפשרה כלל לא התבסס על אותה אמירה לפרוטוקול ובוודאי שהתובעים לא ראו בכך נושא
3 קריטי שמהווה תנאי לחתימה.
- 4 ומזווית אחרת: משלא עמדו התובעים על מתן התחייבות מאזורים ומשלא כללו בהסכם כל
5 התייחסות לנושא התמורות העתידיות לבעלי דירות אחרים - שמצבם דומה למצבם של
6 התובעים - הם נטלו על עצמם את הסיכון, כי בעתיד יכול ויתגלו נתונים העשויים להיות
7 רלוונטיים ביחס לנושא זה, וככל שמתממש סיכון כזה הוא, לכל היותר, "טעות בכדאיות
8 העסקה".
- 9 36. יתר על כן, התובעים הפנו ל"ראיה חדשה" שהגיעה לידיהם - דו"ח תמורות שהוכן ביום
10 18.10.2021 על ידי השמאי ארז כהן והוגש במסגרת הליך משפטי אחר הקשור למתחם
11 (להלן: "דו"ח השמאי") (נספח ב' לתצהיר עו"ד ישראלי). בדו"ח השמאי, כך נטען, נרשם
12 שניתנו תמורות לדירות אחרות בפרויקט עבור שטחים ברכוש המשותף אותם החזיקו.
13 תחילה אציין, כי התבססות על דו"ח השמאי הנ"ל כעילה לביטול הסכם הפשרה נגועה -
14 בהתחשב במועד שבו הגיע דו"ח השמאי לידיהם של התובעים - בשיהוי המאין את זכותם
15 של התובעים לבטל את הסכם הפשרה על בסיסו (ר' פסקאות 47-51 להלן).
- 16 לעצם העניין, הגם שנראה כי לא נשללה לחלוטין הטענה כי חלק מבעלי הדירות בפרויקט
17 צפויים לקבל תוספת תמורה גם עבור שטחים ברכוש המשותף, אני לא סבור שגילוי דו"ח
18 השמאי מהווה טעם מספק לביטול הסכם הפשרה.
- 19 ראשית, התובעים לא הוכיחו שדו"ח השמאי מתייחס לדירה או דירות שעניינם זהה בכל
20 מובן והיבט לעניינם שלהם, הן בנוגע לשטחי הפלישה, לסוג הדירה ולגודלה, ובפרט -
21 לקיומה או היעדרה של הסכמת שכנים לשימוש ברכוש המשותף (ר' דברי מר מריומה בשו'
22 11-10 בעמ' 11 לפרוטוקול ההוכחות), כמו גם לנסיבות אחרות רלוונטיות כדוגמת חומרת
23 ההשתלטות על רכוש משותף, כאשר יוזכר כי בעניינם של התובעים הוגש כתב אישום בגין
24 בניה ללא היתר בשטח הפלישה ולאחר שהתובעים הורשעו (על פי הודאתם) שבו ובנו את
25 המבנה נשוא צו ההריסה (נספח 3 לתצהיר עו"ד מזור; ר' עדותו של עו"ד ישראלי שו' 2-10
26 בעמ' 28 לפרוטוקול ההוכחות; עדותו של מר מריומה שו' 19-22 בעמ' 12 לפרוטוקול
27 ההוכחות). אציין כי גם עיינתי בכל התמונות ובסרטונים שהציגו התובעים ביחס לבעלי
28 הדירות האחרות. עם זאת, גם חומר זה אינו מהווה ראיה רלוונטית או מספקת כדי להוכיח
29 כי דיירים אחרים בבית המשותף - שעניינם דומה לעניינם של התובעים - קיבלו תמורות
30 עודפות או שונות.
- 31 שנית ואולי כאן עיקר - טענות בדבר העדר שוויון בתמורות הניתנות לתובעים לעומת בעלי
32 דירות אחרים במתחם, נדונות ומתבררות במסגרת תביעת הדייר הסרבן בהליך המתנהל



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/73/2023

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

- 1 בבית המשפט המחוזי בתל אביב, והליך זה איננו האכסניה המתאימה לדון בטענות אלו
2 ולהכריע בהן.
- 3 37. כאמור לעיל, לא הוכח לפניי שהתקיים רכיב של 'הטעיה' מצד הנתבעת וכלל לא שוכנעתי כי
4 הנתבעת הטעתה את התובעים, ועל כן בראייתי אין צורך להידרש לניתוח מלא של "תרשים
5 הזרימה" של עילת ההטעיה ולבחון בצורה מפורטת את כל רכיביו ויסודותיו. למעלה מן
6 הצורך אעיר כי התובעים לא עמדו בנטל להוכיח גם את יסוד הקשר הסיבתי בין הטעות
7 הנתענת מצידם לבין הסכם הפשרה ולא הוכיחו כי לולא "הוטעו", כנטען, לא היו חותמים
8 על הסכם הפשרה. להיפך, מהתשתית העובדתית שהוצגה לפניי, לא התרשמתי שהתובעים
9 היו חותמים על הסכם הפשרה רק על יסוד ההנחה שבעלי דירות אחרים במתחם שפלו
10 לרכוש משותף לא יקבלו תמורות נוספות. התרשמתי היא כי עובר לחתימה על הסכם
11 הפשרה, פעלו התובעים בצורה מושכלת בהיותם מיוצגים על ידי עו"ד, ובחרו במודע בדרך
12 הפשרה על מנת להימנע מהמשך ניהול תביעת הפינוי ודמי השימוש נגדם, מהסיכונים
13 הכרוכים בהמשך ההליך ומהעלויות הכספיות והזמן הנדרש לצורך ניהולו.
- 14 38. יש לזכור כי כנגד הצהרות והתחייבויות התובעים בהסכם הפשרה הוענקו לתובעים יתרונות
15 לא מבוטלים, ראשית, ניתנה הסכמת הנציגות להמשך שימוש בחצר המשותפת שסופחה
16 לדירתם תוך דחיית מועד הפינוי לזמן ארוך עד לקבלת הודעת פינוי מאזורים - ומבלי
17 שישלמו דמי שימוש ראויים עבור **תקופת הביניים** שעד להודעת הפינוי, שנית, ויתור על
18 תשלום דמי שימוש ראויים בגין שימוש **בעבר** בחצר המשותפת, ושלישית, ויתור על פסיקת
19 הוצאות משפט לטובתה. כל זאת, כשלתביעתה של הנציגות בהליך הקודם היו סיכויי
20 הצלחה לא מבוטלים (ר' להלן בסעיפים 52-54). ייתכן ונכון יותר לומר כי הסכם הפשרה
21 הוא זה שמנע מהתובעים תוצאה מכבידה וקשה יותר כלפיהם.
- 22 39. משכך, אני קובע כי לא הוכח שהתובעים הוטעו על ידי הנתבעת, או כי הנתבעת מסרה להם
23 מידע לא נכון, כן לא הוכח שקיים קשר סיבתי בין הטעות הנתענת לבין החתימה על הסכם
24 הפשרה ועל כן אין מקום לבטל את הסכם הפשרה בשל טעות או הטעיה.
- 25 **דחיית הטענות בדבר כפיה ועושק**
- 26 40. סעיפים 17 ו-18 לחוק החוזים, קובעים כך:
- 27 "17. (א) מי שהתקשר בחוזה עקב כפיה שכפה עליו הצד השני או אחר מטעמו, בכוח או
28 באיום, רשאי לבטל את החוזה.
- 29 (ב) אזהרה בתום לב על הפעלתה של זכות אינה בגדר איום לענין סעיף זה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/73/2023

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

18. מי שהתקשר בחוזה עקב ניצול שניצל הצד השני או אחר מטעמו את מצוקת המתקשר, חולשתו השכלית או הגופנית או חוסר נסיונו, ותנאי החוזה גרועים במידה בלתי סבירה מן המקובל, רשאי לבטל את החוזה."
41. בעניין פלוני (ע"א 7850/17 פלוני נגד בנק מזרחי טפחות בע"מ (פורסם בנבו, 18.11.2019) נקבע כך: "על פי הפסיקה, על הטוען לקיומה של כפיה כלכלית להוכיח קיומה של כפיה שיש בה פסול מוסרי-חברתי-כלכלי, אשר חורגת מפעילות עסקית תקינה ("מבחן האיכות"), וכן להראות כי לא היתה לו חלופה מעשית וסבירה שלא להיכנע ללחץ שהופעל עליו ("מבחן העוצמה"). בכלל זאת, יש להתחשב בנסיבות כריתת החוזה, ובין היתר לבחון האם הוא נחתם בחטף והאם אי-חתימה עליו היתה מביאה לנזק מיידי וקשה עבור המתקשר בחוזה (ע"א 1569/93 מאיה נ' פנפורד (ישראל) בע"מ, פ"ד מח(5) 705, 718-724 (1994))."
42. בעניין כמיסה (ע"א 9207/04 יוסף כמיסה נ' דן גרטלר (פורסם בנבו, 14.08.2008) סיכם בית המשפט העליון את ההלכה וקבע כי לביטול הסכם מחמת עושק נדרשים שלושה יסודות מצטברים ושלושים, חולשה של אחד הצדדים (מצוקה, חולשה שכלית/גופנית, או חוסר ניסיון), מודעות של הצד השני לעסקה לחולשה זו, וזאת לצורך קביעת תנאים גרועים במידה בלתי סבירה מהמקובל, כלומר קשר סיבתי בין המצוקה והניצול לבין ההתקשרות בחוזה. נקבע שכל יסוד חייב להתקיים במלוא תוקפו, תוך השפעה זה על זה.
43. אני סבור שהתובעים לא הוכיחו אף לא אחד מהיסודות המקימים את עילת הכפייה או העושק. לא התרשמתי כי התובעים הם אנשים חסרי אונים או תמימים וודאי לא כאלו סובלים ממצוקה שכלית גופנית או נפשית, ההפך הוא הנכון. התרשמתי כי התובעים יודעים לעמוד על זכויותיהם וניהלו ועודם מנהלים הליכים משפטיים שונים הקשורים לפרויקט בעודם מיוצגים על ידי עו"ד לשם שמירה על זכויותיהם. שנית, התובעים יוצגו על ידי עו"ד זיו שרק היא ניהלה מטעמם ומול עו"ד מזור את הליך המשא ומתן עובר לחתימה על הסכם הפשרה (שו' 5-2 בעמ' 13 לפרוטוקול ההוכחות). שלישית, התובעים אישרו בחקירתם הנגדית כי חתמו על הסכם הפשרה מרצונם המלא והחופשי, לא הוכרחו לחתום עליו וודאי שלא עמדו תחת "לחץ" או "איומים" לחתום על הסכם הפשרה (שו' 13 בעמ' 15 לפרוטוקול ההוכחות), מר מריומה אישר בעדותו כי עו"ד זיו הסבירה להם את תנאי הסכם הפשרה וכן כי אינם חייבים לחתום על הסכם הפשרה (שו' 15-18 בעמ' 11 לפרוטוקול ההוכחות).
44. התובעים טענו כי ההליך הקודם הוגש נגדם כדי להפעיל עליהם "לחץ" כדי לחתום על ההסכם, אולם כפי שהדגיש בית המשפט העליון בעניין פלוני הנ"ל, לא כל איום משתמע או לחץ שחש צד ייחשב כפוגם ברצונו החופשי, באופן המקים עילה לביטול החוזה בשל כפיה; ולא כל תחושת מצוקה או חולשה שחש צד תחשב ככזו שהביאה אותו להתקשר בחוזה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/73/2023

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

- 1 בניגוד לרצונו באופן המקיים עילה לביטול החוזה בשל עושק. כפי שהבהיר בית המשפט
2 העליון, על הטוען לקיומן של עילות אלו להוכיח בראיות מוצקות את טענותיו, ולהראות כי
3 אלמלא כן לא היה מתקשר בחוזה (עניין פלוני, פסקה 33). אלא שראיות כאלו לא הוצגו
4 בענייננו, כאמור.
- 5 45. כמו כן, וכפי שצוין לעיל, הסכם הפשרה הניב לתובעים יתרונות של ממש כנגד הצהרותיהם
6 והסכמתם לפינוי השטח ברכוש המשותף עליו השתלטו, ועל כן גם לא הוכח כי תנאי הסכם
7 הפשרה גרועים מהמקובל או כי קיים קשר סיבתי בין המצוקה והניצול לכאורה לבין
8 ההתקשרות בהסכם הפשרה.
- 9 46. לסיכום, התובעים לא הוכיחו שהם זכאים לבטל את הסכם הפשרה בשל כפיה או עושק.
- 10 **שיהוי בהגשת התביעה**
- 11 47. גם בשל טענת השיהוי הרב בהגשת תביעה זו יש לעמדת לדחות אותה.
- 12 48. סעיף 20 לחוק החוזים, קובע שעל צד להסכם לבקש ביטולו של הסכם עקב פגם בכריתה:
13 **"תוך זמן סביר לאחר שנודע לו על עילת הביטול..."**. התובעים הגישו את תביעתם רק ביום
14 27.3.2023, למעלה מ-5 שנים לאחר שניתן תוקף של פסק הדין להסכם הפשרה. התובעים
15 טענו כי דו"ח השמאי ארז כהן מיום 19.10.2021 - שאוזכר על ידי לעיל (נספח ב' לתצהיר
16 עו"ד ישראל), שנתגלה להם "רק לאחרונה" הוא הראיה החדשה המצביעה על כך שהוטעו
17 על ידי הנתבעת. דא עקא, התובעים לא ציינו בכתב התביעה ובתצהירים שהוגשו מטעמם
18 מהו המועד **המדויק** שבו נודע להם על הדו"ח ואימתי הגיע לידיהם.
- 19 49. זאת ועוד, מהראיות שהוצגו לפני עולה כי הדו"ח האמור הוגש לבית המשפט המחוזי בתל
20 אביב (בת"א 49303-10-20) ביום 19.10.2021 במסגרת תביעת דייר סרבן שהוגשה נגד בעלי
21 דירות אחרים במתחם - ובהם גם אחיו של מר מריומה - אשר יוצגו אף הם על ידי באת
22 כוחם של התובעים דכאן. בניגוד לנטען בסיכומי התובעים (סעיף 11) כאילו רק לאחר שניתן
23 פסק הדין נודע לתובעים על דו"ח השמאי (טענה שאינה הגיונית שכן פסק הדין ניתן ביום
24 12.7.2023), מר מריומה אישר בחקירתו הנגדית כי הדו"ח הגיע לידי כשנה וחצי לפני הגשת
25 התביעה, כאשר השיב: **"ש: לוקח לך יותר משנה וחצי להגיש את התביעה פה לביטול**
26 **מהרגע שגילית. ת: נכון. כי לא בונים בניין ביום אחד"** (שו' 6-7 בעמ' 14 לפרוטוקול
27 ההוכחות).
- 28 50. בנסיבות אלו, כאשר התובעים לא ביטלו את הסכם הפשרה זמן סביר לאחר שנודעה להם
29 עילת הביטול, בוודאי בנסיבות שבהן התובעים ממשיכים להנות מהיתרונות שהעניק להם
30 הסכם הפשרה - דחיית מועד הפינוי והמשך שימוש בשטחים המשותפים, הרי שהם איבדו



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/73/2023

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

את זכותם לעשות כן מכוח סעיפים 15-18 לחוק החוזים (ר' גבריאלה שלו ואפי צמח, **דיני חוזים** (מהדורה רביעית, 2019) בעמ' 463 והאסמכתאות שם).

51. מכאן, ורק מהטעם הזה, יש לדחות את טענות התובעים בגין פגמים בכריתת הסכם הפרשה, וזאת בהעדר הודעת ביטול בתוך זמן סביר.

סיכויי ההצלחה של ההגנה קלושים

52. תובע אשר מבקש סעד קיצוני של ביטול פסק דין שנתן תוקף להסכמת הצדדים, נדרש, לכל הפחות, לתת גרסה ברורה ומבוססת של טענות ההגנה שהוא מבקש להשמיע (ר' ת"א (באר שבע) 12788-02-25 **רשות מקרקעי ישראל נ' פרחאן אלנבארי** (פורסם בנבו, 1.8.2025)). במקרה שלפניי התובעים הסתפקו במתן גרסה לא רלוונטית ולא עמדו בנטל המוטל לפתחם.

53. בעניין זה אציין כי כבר במסגרת דיון קדם המשפט הראשון, הצפתי לפני ב"כ התובעים את הקשיים שיש בהגנת התובעים, לו תביעתם תתקבל: **"לשאלת המפקח בהנחה שפסק הדין יבוטל ותביעת סילוק היד ודמי השימוש נגד התובעים כאן תחודש, איזה טענת הגנה יכולה לעמוד להם לאור ההצהרות שניתנו ולאור העובדות שאינן במחלוקת שהתובעים מחזיקים ללא זכויות רשומות ברכוש המשותף אני משיבה שכן מגיע להם זכויות מכוח זה שניתנה תמורה לאחרים. ניתנה לאחרים תמורה בשטח, בדירה גדולה יותר והם קיבלו זכויות במקרקעין ולכן גם למשפחת מריומה יש זכויות בגין השטחים האלו"** (שו' 39-34 בעמ' 4 לפרוטוקול מיום 6.9.2023).

מתברר אפוא כי טענת ההגנה של התובעים היא למעשה טענת העדר שוויון בתמורות בפרויקט – טענה שכלל אינה טענת הגנה רלוונטית לתביעת הפינוי ודמי השימוש.

54. בנסיבות אלו, סבורני כי לא תצמח כל תועלת מקבלת התביעה וביטול פסק הדין שכן הדבר יוביל לקיומו של הליך משפטי מיותר.

השתק ומניעות

55. בפרשת **בית הפסנתר** שאזכרתי לעיל, עמד בית המשפט העליון על כך שבעל דין שנהנה מוויתוריו של יריבו במסגרת הסכם הפרשה, מושתק לטעון כנגד אותו ההסכם, וזאת מכוח חובת תום הלב והאיסור בדבר שימוש לרעה בהליכי משפט:

"במקרה שלפנינו היה ניתן לדחות את התביעה אף בלי לדון בטענות המשיבות לגופן, שכן הן היו מושתקות מלטעון אותן. כאמור, פסק הפרשה מבוסס על ויתורים הדדיים של הצדדים. מצד אחד, ויתרה המבקשת על מרבית סכום הפיצוי שתבעה וכן על זכותה לאכיפת ההסכם המקורי עם רשות השידור, ומצד אחר, המשיבות ויתרו בעיקר בכך שנטלו על עצמן את ההתחייבות. והנה המשיבות, לאחר שנהנו מוויתוריה של המבקשת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/73/2023

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

ושילמו לה אך סכום פיצויים סמלי, נמנעו מלקיים את ההתחייבות ובתביעה שהגישו
ביקשו לבטל חלק זה בלבד של פסק הפשרה. זאת בשעה שהמבקשת, בהסתמכה על המצג
שהציגה רשות השידור בדבר הסכמתה לפשרה, שינתה את מצבה לרעה בוותרה על
הסעדים שתבעה. נסיבות אלה מקימות השתק דיוני המונע את הצד שנהנה מהסדר
מוסכם שגיבש עם יריבו מלטעון ומלהוכיח טענות, אפילו אם הן נכונות, הכופרות בתוקף
ההסדר. ההשתק חל מכוח חובת תום-הלב, שממנה נובע האיסור על שימוש לרעה בהליכי
משפט. פן של איסור זה משתקף במניעה לכפור במצג שבעטיו ניתן סעד במשפט
ושבעקבותיו הצד האחר שינה לרעה את מצבו. על ההשתק הדיוני כתבתי בפרשה אחרת:
"מטרתו של השתק זה היא כפולה: (א) במישור המשפט הציבורי, הוא נועד לשמור על
טוהר ההליך המשפטי, ולמנוע מבעל דין לנצל לרעה את בתי המשפט ובכך לפגוע בהשלטת
הצדק; (ב) במישור המשפט הפרטי, תכליתו היא למנוע תוצאות בלתי צודקות המתחייבות
לכאורה על-פי הדין" (הדגשות אינן במקור – א.ש.).

56. כך, בענייננו. התובעים נהנו ממלוא תקופת הארכה שניתנה להם על פי הסכם הפשרה, בכל
הקשור לפינוי השטחים ברכוש המשותף עליהם השתלטו, ומכאן שהם מנועים מלטעון
טענות נגד הסכם הפשרה, ועובדה זו מצדיקה, כלשעצמה, את דחיית התביעה.

57. יתרה מזאת, התובעים ניצלו את הארכה שניתנה להם לפינוי תוך שהפיקו רווחים כלכליים
עקב כך ונהנו מויתור הנציגות מכלל הדרישות הכספיות כנגדם. מכאן שמנועים ומושתקים
הם אף מטעם זה לעתור לביטול הסכם הפשרה, ומקובלים עלי טענות הנציגות בפסקה 34
לסיכומיה.

58. ברקע דברים אלו, משהוברר כי סיכויי ההגנה של התובעים אם יבוטל פסק הדין דלים,
ולנוכח השיהוי המשמעותי בהגשת התביעה, כפי שפורט לעיל, התרשמתי היא כי הטענה
לפגמים בכריתת הסכם הפשרה והרצון לבטלו מהווים מהלך טקטי בלבד שתכליתו לשפר
את עמדות התובעים בתביעת הדייר הסרבן (ר' סעיפים 16-17 לתצהיר התובעים), וכי
תביעה זו נועדה להגשים מטרה חיצונית להליך עצמו, באופן שעלול להיחשב כניהול הליך
משפטי בחוסר תום לב ותוך שימוש לרעה בהליכי משפט.

סוף דבר

59. על יסוד מכלול הנימוקים שפורטו לעיל, לא הוכח כי מתקיימות בעניינם של התובעים
נסיבות חריגות ויוצאות דופן אשר מצדיקות ביטול פסק הדין מחמת פגם שנפל בכריתת
הסכם הפשרה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נתניה

מס' תיק: 7/73/2023

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

- 1 60. הוברר כי התובעים לא הוטעו ולא טעו במהלך ההתקשרות החוזית בהסכם הפשרה, וודאי
- 2 שהסכם הפשרה לא נכרת בנסיבות של עושק או כפיה, בחוסר תום לב או תוך ניצול
- 3 מצוקתם של התובעים, ועל כן לא עומדת להם עילה לביטול.
- 4 61. אשר על כן, התביעה נדחת. התובעים יישאו בהוצאות הנתבעת ובשכר טרחת עו"ד בסך של
- 5 12,500 ש"ח אשר ישולמו בתוך 30 יום מהיום.
- 6 ניתן היום, 11 אוגוסט 2025, י"ז אב תשפ"ה, בהעדר הצדדים.

ארז שטיינברג
מפקח על רישום מקרקעין
נתניה