



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27673-12-21 בודובסקי ואח' נ' ש.נ. דרור אחזקות בע"מ ואח'

לפני כבוד השופט טל לוי-מיכאלי

תובעים

1. דן בודובסקי
2. אילנה בודובסקי
- ע"י ב"כ עו"ד יריב דן
- ממגדל ספיר, קומה 20
- רח' תובל 40, רמת גן

נגד

נתבעים

1. ש.נ. דרור אחזקות בע"מ
2. שמואל אבלסון (נמחק מההליך)
3. עו"ד יוסף אלקריף (נמחק מההליך)
- ע"י ב"כ עו"ד יוסף אלקריף
- מרח' רוטשילד 55, ראשון לציון

4. מיטב אשכנזי
- ע"י ב"כ עו"ד מיכאל פטרמן
- ממגדלי הארבעה, מגדל צפוני, קומה 34
- רח' הארבעה 28 תל אביב

5. אברהם הר צבי
6. שושנה הר צבי
7. מילכה גרין
8. יוסף לואיז שפירא
9. מריו טרנטו
10. ברברה טרנטו
11. עמליה ציון
12. עמית ורטהיים
15. ארי ירוחם ברקת
16. זיוה ברקת
18. אפרת אלטר
19. אורן פוגל
20. רחל שכטנוב
21. דותן לס
22. עדי לס
23. יהושע נחמיאס
24. שמואל מגן
25. שלומית מגן
26. כרמלה וימן
27. יעקב וימן
28. אליעזר צפרייר
29. נאוה גל רוזנבליט



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27673-12-21 בודובסקי ואח' נ' ש.נ. דרור אחזקות בע"מ ואח'

30. אילנה רביב
31. ליאת לרר גיא
32. מיכל לוין
ע"י ב"כ עו"ד אבירן אלון
מרח' אריק איינשטיין 6/110, הרצליה

13. ראול שצקי
14. שושנה שצקי
17. עמית גלעד
לא יוצגו בהליך

33. נגה אשד
34. יובל בר אור
ע"י ב"כ עו"ד יהודית אשד
מרח' בנימיני צבי 2, רמת השרון

ובעניין:

מיטב אשכנזי
ע"י ב"כ עו"ד מיכאל פטרמן
ממגדלי הארבעה, מגדל צפוני, קומה 34
רח' הארבעה 28 תל אביב

מגישת הודעת הצד השלישי

נגד

1. ש.נ. דרור אחזקות בע"מ
2. שמואל אבלסון (נמחק מההליך)
ע"י ב"כ עו"ד יוסף אלקריף
מרח' רוטשילד 55, ראשון לציון

הצדדים השלישיים

5. אברהם הר צבי
6. שושנה הר צבי
7. מילכה גרין
8. יוסף לואיז שפירא
9. מריו טרנטו
10. ברברה טרנטו
11. עמליה ציון
12. עמית ורטהיים
15. ארי ירוחם ברקת
16. זיוה ברקת
18. אפרת אלטר
19. אורן פוגל
20. רחל שכטנוב
21. דותן לם
22. עדי לם
23. יהושע נחמיאס



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27673-12-21 בודובסקי ואח' נ' ש.נ. דרור אחזקות בע"מ ואח'

24. שמואל מגן
25. שלומית מגן
26. כרמלה וימן
27. יעקב וימן
28. אליעזר צפרייר
29. נאוה גל רוזנבליט
30. אילנה רביב
31. ליאת לרר גיא
32. מיכל לוין
ע"י ב"כ עו"ד אבירן אלון
מרח' אריק איינשטיין 6/110, הרצליה

13. ראול שצקי
14. שושנה שצקי
17. עמית גלעד
לא יוצגו בהליך

33. נגה אשד
34. יובל בר אור
ע"י ב"כ עו"ד יהודית אשד
מרח' בנימיני צבי 2, רמת השרון

פסק דין

תובעים שהם בני זוג, בני הגיל השלישי כתיאורם. בת הזוג אינה בקו הבריאות. הם רכשו לפני תריסר שנים דירה שבצדה חניה, שטרם נרשמה באותו מועד. זאת בבית משותף שהיזם-המוכר השלים בו פרויקט תמ"א, חרף מאמציה ומאבקה המשפטיים הרבים של אחת השכנות בבניין. לפני שש שנים רשם היזם את החניות בלשכת רישום המקרקעין. למרבה הצער, מחמת טעות רשם היזם את חניית התובעים על שם אותה שכנה, ואת חניית השכנה, הנתפסת כחנייה מוצלחת פחות – על שם התובעים. טעות ברורה ובת תיקון בנקל, לולא קפצה השכנה על המציאה, הכריזה כי החניה שלה היא, ואף פנתה למשטרה על מנת שזו תפעל נגד התובעים בגין "השגת גבול" (והתובעים הנחרדים, מאימת המשטרה, חדלו מלהשתמש בחניה לפרק זמן משמעותי). כך נמצאו התובעים נדרשים להליך משפטי על מנת שחנייתם תירשם כחנייתם. השכנה-הנתבעת התנגדה. למעשה, אין לה כל עניין בחניית התובעים, כפי שהצהירה. התביעה שימשה אותה לנקוט הליכים חדשים, בדרך של הודעה לצד שלישי ליזם ולכל שכניה, שתכליתם הוא לנסות לתקן (שיטתה) ענייני חלוקת חניות מלפני כעשור ומחצה, ולקבל מן היזם וממי משכניה חנייה אחרת, העדיפה בעיניה. את טענותיה היא מנועה מלהעלות נוכח הסכם פשרה בהליכים קודמים, הטענות ממילא התיישנו, ואף לגופן הן משוללות כל יסוד. אך בעטיה (בעיקר) של אותה שכנה-מתנגדת התארכו ההליכים כדי כארבע שנים וחצי וכדי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 21-12-27673 בודובסקי ואח' נ' ש.נ. דרור אחזקות בע"מ ואח'

פסק דין זה הקובע את מה שלא אמור להיות עליו חולק, כי חניית התובעים היא חניית התובעים, וכי להודעה לצד השלישי אין כל מקום ועילה.

רקע

1. ברחוב ביאליק 22 ברמת השרון עומד בית משותף. בבניין היו 18 דירות. בשנת 2008 התקשרו רוב דיירי הבניין דאז (להלן: **הדיירים המקוריים**) בהסכם תמ"א לחיזוק ושיפוץ הבניין עם הנתבעת 1 (להלן: **הסכם התמ"א ו-החברה**, בהתאמה). תמורת ההסכם לחברה הייתה בקבלת זכויות בנייה של שש דירות נוספות בבניין. התובעים, הזוג בודובסקי (להלן: **בודובסקי**) הם מרוכשי אחת הדירות הנוספות, שאת דירתם ובצדה זכות לחניה ספציפית רכשו מהחברה בשנת 2014. הנתבעת 4, גב' מיטב אשכנזי (להלן: **אשכנזי**) היא אחת מבין הדיירים המקוריים, מי שרכשה את הזכויות בדירה בשנת 2006 ומאז משכירה את דירתה לאחרים.
2. במסגרת הסכם התמ"א (ס' 5) החברה התחייבה להצמיד לכל דירה בבניין מחסן וחניה. על מנת שתהייה די חניות לדיירים המקוריים ואף לששת הרוכשים המיועדים, פעלה החברה להקמה של שלושה "מכפילי חניה" (או 'פרקומטים', כפי שכונו בהליך), מתקני חניה עולים ויורדים הכוללים חניה עליונה ותחתונה. על גורלה של החניה העליונה באחד המתקנים, נסב ההליך כאן.
3. אשכנזי, בניגוד ליתר הדיירים המקוריים, סירבה לחתום על הסכם התמ"א בשנת 2008. מאז, על פני קרוב לשני עשורים, היא מעורבת במגוון הליכים משפטיים הקשורים בבניין, האחרון שבהם הוא ההליך שלפניי. ראשיתם בהתנגדות שהגישה אשכנזי לוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון שנדחתה, ערר לוועדה המחוזית שהגישה אשכנזי נדחה אף הוא; המשכם, מחמת חוסר שיתוף הפעולה של אשכנזי, בתביעה שהגישו הדיירים המקוריים נגד אשכנזי למפקחת על המקרקעין (ת' (המפקחת על רישום מקרקעין ת"א) 613/12 **הר צבי נ' אשכנזי** (25.7.2013)), תביעה אשר התקבלה ונקבע בסופה כי באי כוח החברה ימונו לחתום בשמה של אשכנזי על כל המסמכים הנדרשים לקידום הפרויקט. ערעור לבית המשפט המחוזי שהגישה אשכנזי על פסק הדין נדחה (עש"א (מחוזי ת"א) 43012-09-13 **אשכנזי נ' הר צבי ו-24 אח'** (16.1.2014)). בקשת רשות ערעור שהגישה לבית המשפט העליון הסתיימה בהסדר פשרה, שנסב גם על סיום הליכים נוספים בין הצדדים, ובמסגרתו נקבע בין השאר כי ככל שתידרש, אשכנזי מחויבת לשתף פעולה "**לצורך סיום הפרויקט**" (רע"א 1205/14 **אשכנזי נ' הר צבי ואח'** (20.7.2015)). עם חתימת הסדר הפשרה, הוסר האיום הממושך שהביאו עימם ההליכים המשפטיים על אפשרות השלמת הפרויקט.
4. היתר בנייה לפרויקט ניתן בשנת 2011; ולבניית מכפילי החניה – בשנת 2013. בתווך, ביום 5.9.2012, ערכה החברה הגרלה של החניות (לרבות אלו שבמכפילי החניה), באופן ש-18 הוקצו לדיירים, ו-6 לחברה, לצורך הקצאתן לרוכשים העתידיים (אז) של 6 הדירות הנוספות. תוצאות ההגרלה, מסכימים הכול זולת אשכנזי שאינה מכירה בהגרלה ובתוצאותיה, משתקפות במכתב תוצאות ההגרלה ובמפת החניות מחודש נובמבר 2012 (נספח 5 לתצהיר בודובסקי; להלן: **מכתב תוצאות ההגרלה ו-מפת החניות מנובמבר 2012**, בהתאמה). בהתאם לאלה, בהגרלה קיבלה אשכנזי

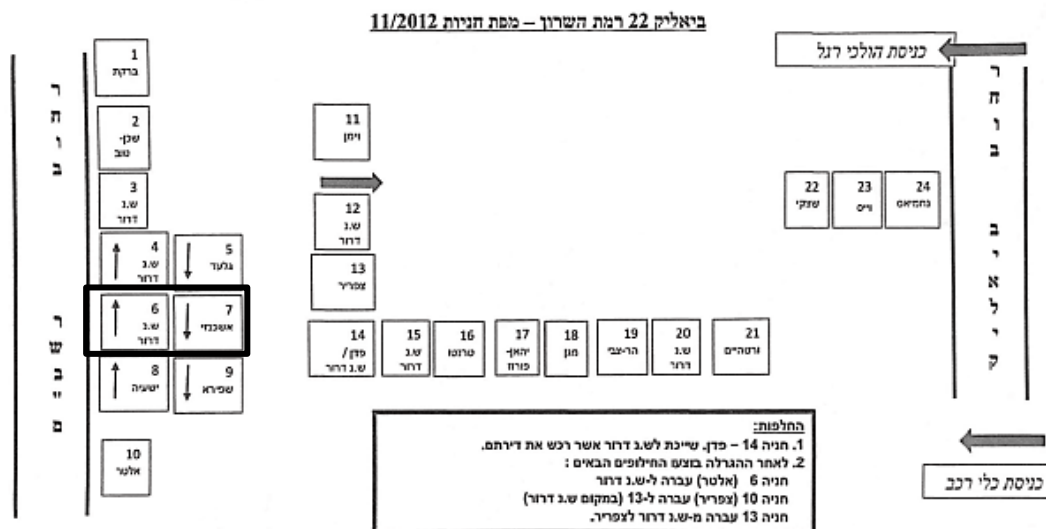




בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 21-12-27673 בודובסקי ואח' נ' ש.נ. דרור אחזקות בע"מ ואח'

את חניה מספר 7, המסומנת במפת החניות כחניה התחתונה באחד ממכפילי החניה; חניה מספר 6 היא החניה העליונה באותו מכפיל, והיא נותרה לחברה. ראו את צילום מפת החניות מנובמבר 2012:



5. בודובסקי רכשו מהחברה את דירתם, דירה 24, ביום 13.7.2014 (להלן: **הסכם המכר**).
 ה"ממכר", כפי שהוגדר בסעיף 1.3.3 להסכם המכר, כלל את הדירה עצמה וכן מחסן וחניה שהופיעו בתשריט שצורף כנספח ב' להסכם המכר. החניה סומנה בתשריט באותיות "יא" ובמספר "6". ממפת החניות לעיל ניתן ללמוד על כך שהתובעים (כאמור, חניה מספר 6) ואשכנזי (כאמור, חניה מספר 7) היו שותפים במתקן. לשיטת בודובסקי (ס' 1 לתביעה, ס' 4 לתצהיר) חנייתם היא העליונה, כנלמד אף מהסכם המכר, שבו צוין בכתב יד ליד סעיף 1.3.3, המגדיר את המכר, המילה: "**עליונה**". החניה שהתובעים טוענים לה תכונה להלן: **החניה** או **החניה העליונה**. יודגש: אשכנזי אינה מקבלת את דבר ההגדרה, או את תוצאותיה, או את זכותם של בודובסקי בחניה, ומכאן ההליך.
6. ביום 17.12.2014 נמסרה לתובעים החזקה בממכר ובכלל זאת בחניה העליונה במתקן. בסמוך למתקן הוצב שלט שמסמן את שיוכה לבודובסקי, ומתחתיו הוצב שלט המסמן את שיוכה של החניה התחתונה במתקן לאשכנזי (ס' 35 לתצהיר אשכנזי ונספח 3 לתצהיר בודובסקי). התובעים עשו שימוש בחניה כשלהם מאותו יום, זאת זולת הפסקה של חודשים אחדים שנכפתה עליהם בידי אשכנזי. אשר לחניה התחתונה במתקן: בזו לא נעשה שימוש כל הנראה מחמת אי תחזוקה הולמת של המתקן באופן שמנע את השמשות. שוכריה של אשכנזי מצאו ככל הנראה פתרונות חלופיים חלף שימוש בחניה (ס' 26 להודעת צד שלישי; ס' 35 לתצהיר אשכנזי; פרוטוקול יום 19.11.25 עמ' 175 ש' 22).

7. בתחילת שנת 2020 לקראת תיקון רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים (להלן: **תיקון רישום הבית** או **רישום הבית**), תוקנו צו רישום הבית המשותף ותשריט הבית. במסגרת אותו תיקון,



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27673-12-21 בודובסקי ואח' נ' ש.נ. דרור אחזקות בע"מ ואח'

ובהתאם למציאות בפועל, חניית התובעים נרשמה בצמידות משותפת יחד עם חניית אשכנזי, וסומנה באותיות "סד" (חלף הסימון "יא"). על מנת להבחין בין הרכוש המשותף שהוצמד לכל אחת מהדירות בבניין, הדירות והשטחים שהוצמדו להן סומנו בתשריט הבית בצבעים שונים – דירת התובעים והשטחים שהוצמדו לה נצבעו בצבע ורוד ודירת אשכנזי והשטחים שהוצמדו לה סומנו בירוק (צו רישום הבית ותשריט הבית בנספחים ד' ו-ה' לתביעה, בהתאמה) (להלן: **צו רישום הבית ותשריט הבית**). בהמשך, ביום 1.3.2020, הגיש ב"כ החברה עו"ד יוסף אלקריף (להלן: **עו"ד אלקריף**) ללשכת רישום המקרקעין בקשה בהתאם לתקנה 84 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, (נספח ג לתביעה) (להלן: **בקשה לרישום התקנון המוסכם**). ב"כ החברה הוא זה שעליו הוטלה מלאכת רישום הבית מכח הסכמי התמ"א והסכמי המכר. בקשתו לרישום תקנון מוסכם הוגשה לאחר ביצוע השינויים הנדרשים בהתאם להוראות המפקחת על רישום המקרקעין (נספח 19 לתצהירי החברה בתביעה).

8. בתקנון המוסכם, שצורף לבקשה, ואושר לרישום ביום 10.3.2020, חניית התובעים וחניית אשכנזי סומנו בצמידות משותפת באותיות "צג" ("צימוד ג"), ניתן להבין, בשונה מאופן סימונם בצו הרישום ותשריט הבית (כאמור "סד"). עיקר הוא כי בניגוד להסכם המכר ולאופן בו נהגו בפועל – החניה העליונה במתקן נרשמה בלא סיבה מבוארת כצמודה לדירת אשכנזי והחניה התחתונה במתקן נרשמה כצמודה לתובעים. רישום, שזולת טענות בשפה רפה של אשכנזי, הוא בבירור שגוי, והוא העומד ביסוד ההליך.

9. התובעים, אשר לא ידעו בעת ההיא על רישום התקנון השגוי, המשיכו לחנות בחניה העליונה שאותה רכשו כפי שעשו בכ-6 השנים שקדמו לכך. אשכנזי ומי מטעמה לא חלקו באותה העת על זכות התובעים הנטענת.

10. בחלוף כשנה גילתה אשכנזי על אודות רישום הבית (השגוי). למרות שעד אותה העת לא טענה לזכאות לחנות בחניה העליונה, ראתה לשלוח ביום 17.3.2021 מכתב לוועד הבית (שדחה את פנייתה), כך גם לתובעים, שבפניהם הכריזה כך:

"... הנני בעלת הדירה בתת-חלקה 2 בבניין שבנדון [ביאליק 22]. מבירור שנערך לאחרונה עם רשויות הטאבו עלה, כי גם אתם וגם אני הוטעינו לחשוב שהחנייה העליונה הינה שלכם והתחתונה הינה שלי, בעוד שפני הדברים הינם הפוכים [הדגשות – ט.ל.]. מצ"ב המסמך המעיד על כך... בהתאם לרישום בטאבו, הנכם מתבקשים החל ממחר להותיר את החנייה העליונה לשימושם של שוכרי דירתי..."

ב"כ התובעים עו"ד גונן רהב (להלן: **עו"ד רהב**) דחה את פנייתה במכתבו מיום המחרת, ובמקביל החל לפעול אצל עו"ד אלקריף לתיקון הרישום, ללא הועיל. בחלוף כארבעה חודשים, ביום 26.7.2021, הוסיפה אשכנזי דוא"ל לעו"ד רהב שם הודיעה:

"...כידוע לכל הצדדים - הנני בעלת זכות החנייה העליונה, בעוד מרשייך הינם בעלי זכות החנייה התחתונה - ככתוב בטאבו!"



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27673-12-21 בודובסקי ואח' נ' ש.נ. דרור אחזקות בע"מ ואח'

לפיכך מתבקשים מרשייך להפסיק לאלתר את השימוש במקום החנייה שלי ולהותירו לשימושם של דיירי דירתי בלבד..."

11. בחלוף שלושה ימים נוספים, ביום 29.7.2021, ראתה אשכנזי אף לפנות למשטרת ישראל ולטעון בפניה כי התובעים מבצעים השגת גבול בכך שהם עושים שימוש בחניה שאינה שלהם (אותה חניה אותה רכשו בהסכם עם החברה ובה חנו למעלה משש שנים בשלב זה). פנייתה הניבה פעלתנות של המשטרה: שוטר התקשר לבודובסקי, במעמד אשכנזי, שהתריע כי בודובסקי מנועים מלעשות שימוש בחניה. כתוצאה מכך חדלו בודובסקי לעשות שימוש בחנייתם, זאת עד לעיצומו של ההליך המשפטי, שבמהלכו, בחודש ינואר 2023, הסכימה אשכנזי "כמחווה של רצון טוב" לאפשר לתובעים לעשות שימוש בחניה העליונה.
12. ניסיונם של בודובסקי אצל החברה ועו"ד אלקריף בא כוחה להביא לתיקון הרישום – לא הועילו. כך באה התביעה לעולם, ביום 13.12.2021, שבה עותרים התובעים כאמור להצהיר כי החניה העליונה היא חנייתם ולתקן הרישום בהתאם ומכוח ס' 125 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: חוק המקרקעין). אשכנזי מצידה הגישה כתב הגנה בו התנגדה לסעדים שבתביעה. וכן עתרה בהליך עצמאי (הודעה לצדדים שלישיים) במסגרתו טענה כי יש לה זכות לחניה "על הקרקע" חלף חניה במכפל חניה. זולת אשכנזי לא נמצאו מתנגדים להליך העיקרי.
13. במהלך ההליך התעוררה התהייה מדוע אם לשיטת אשכנזי היא זכאית לחניה "על הקרקע" מכוח ההסכם משנת 2008, היא לא ראתה לנכון לנהל הליך עצמאי עד היום בעניין: לא לאורך השנים עד לשנת 2020, שבהם עמדה לרשותה החניה התחתונה במתקן, ואף לא לאחר הרישום; ורק אגב הגשת התביעה של בודובסקי, ראתה היא לנהל הליך שלבו בטענות כלפי החברה. תהיות אלה לא זכו למענה, ולהתנהלות הדיונית של אשכנזי לא נמצא כל הסבר ראוי.

טענות הצדדים:

בהליך העיקרי

14. את תביעתם הגישו התובעים כנגד החברה, נגד בעל השליטה שמואל אבלסון (להלן: אבלסון), נגד עו"ד אלקריף (כאמור, בא כוחה) (הם הנתבעים 1-3), ונגד אשכנזי. כן צורפו לתביעה כ"נתבעים פורמליים" כלל דיירי הבניין, זאת כפי חובתם של התובעים שעה שתיקון הרישום משליך על הדיירים בהיותם בעלי זכויות בבית משותף. בשום שלב לא היה בפי התובעים טענות כלפי יתר דיירי הבניין זולת אשכנזי, שהרי אלה אינם מתנגדים לתיקון הרישום. במסגרת התביעה עתרו התובעים בעיקר להצהיר כי הם הבעלים של מלוא הזכויות הקנייניות בחניה העליונה, כי התקנון השגוי אינו משקף נכונה את העובדות ולכן בטל, וכי יש להורות על תיקונו. סעדים כספיים ועילות נוספות נמחקו בהמשך (החלטה מיום 22.6.2023). כן נמחקו באותו מועד אבלסון ועו"ד אלקריף מההליך, לרבות מן ההודעה לצד השלישי.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27673-12-21 בודובסקי ואח' נ' ש.נ. דרור אחזקות בע"מ ואח'

15. לכתחילה התנגדה החברה מטעמיה לסעד המבוקש על ידי התובעים, אך ביום 14.1.2025 חזרה בה מהתנגדותה והצדדים הציגו הסדר מוסכם של הסכמה למתן הצווים המבוקשים שבצדו סילוק סופי והדדי של טענות ותביעות עתידיות. להסכמה ניתן תוקף של החלטה ביום 10.2.2025.
16. זולת אשכנזי, יתר דיירי הבניין, (חלקם מיוצגים) לא התנגדו למתן הצווים המבוקשים בתביעה.

17. **כלומר: לעת כתיבת פסק דין זה המחלוקת היחידה שנותרה בין התובעים לבין כלל הנתבעים היא עם אשכנזי, אשר ראתה להתנגד לסעדים המבוקשים בתביעה.**

18. ואלו מקצת טענות התובעים כנגד אשכנזי: בניכוס החניה העליונה לעצמה, אשכנזי פעלה בחוסר תום לב ותוך הפרה של הזכויות הקנייניות של התובעים, כמו גם ביצעה עוולות נזיקיות. אשכנזי הגישה תלונה כוזבת למשטרת ישראל כנגד התובעים בגין השימוש שעשו בחניה ותוך שביססה את טענותיה על התקנון השגוי שידעה שהמידע בו אינו נכון.

19. אשכנזי התגוננה. להלן עיקר טענותיה בתמצית: היא אינה צד להסכם המכר שבין התובעים לחברה ואין לה ידיעה בכל הנוגע להסכמות הצדדים להסכם המכר, עם זאת, כך לשיטתה, התחייבויות החברה לתובעים אינן תקפות מקום שהן נוגדות התחייבויות קודמות של החברה כלפיה במסגרת הסכם התמ"א. אשכנזי טענה גם כי לפי תיקון רישום הבית נקבע כי היא בעלת החניה העליונה במתקן ובדרישתה להשתמש בחניה היא פעלה כדין בהתאם לאמור ברישום בלשכת רישום המקרקעין.

בהודעה לצדדים שלישיים

20. **אשכנזי** אף הגישה כאמור הודעה לצדדים שלישיים כנגד החברה, אבלסון וכלל דיירי הבניין. ההודעה לא הוגשה כנגד התובעים. ההודעה נוסחה בערפול מה ותכליתה אינה נהירה דיה. היא מתמקדת בכך שהחברה הפרה את הסכם התמ"א הפרה יסודית ובפרט את המבוא לו, את סעיף 5 ואת המפרט הטכני. לפרשנותה של אשכנזי: הדיירים המקוריים אמורים לקבל חניות ראשונים, ולא במכפילי חניה. בנוסף, בניגוד להסכם לא נערכה הגרלה להקצאת מקומות חניה, וככל שנערכה – נערכה בניגוד להסכם. על רקע אלה עתרה אשכנזי לסעד עיקרי שלפניו היא זכאית **"לחניה על הקרקע"**. לחלופין בלבד עתרה היא לסעד שיורה לחברה לערוך הגרלה, בהתאם להסכם התמ"א משנת 2008 (כפרשנות אשכנזי), תוך עדיפות לדיירים המקוריים בהקצאת החניות. רק **"לחלופי חילופין"** נתבקש בית המשפט להורות כי אשכנזי זכאית לחניה העליונה, זאת כפי שנקבע בצו הבית המשותף. בנוסף, **"ככל שחלילה יקבע כי [אשכנזי] זכאית לחניה במכפיל..."**, ניסוחה, אזי יש להורות לחברה לפצותה בגין ירידת ערך דירתה, ו- **"להסיר ממנה את עול התחזוקה הכספית של המכפיל..."**, ולחייב את החברה לשפותה בגין כל סכום שתחוב לתובעים. הסעדים הכספיים נמחקו בהחלטתי מיום 22.6.2023, משלא נישומו ולא שולמה בגינם אגרה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27673-12-21 בודובסקי ואח' נ' ש.נ. דרור אחזקות בע"מ ואח'

21. **החברה ואבלסון** השיבו להודעה, הן בטענות מקדמיות הן לגופו של עניין: כי יש לדחות ההודעה מכוח ההסדר הדיוני שנחתם בין הצדדים וסיים את כל המחלוקות ביניהם ואשר קיבל תוקף של פסק דין; כי בית משפט זה נעדר סמכות בהינתן תיק שעניינו הפרת חוזה ולא בעלות במקרקעין כפי שאשכנזי מבקשת לטעון; וכן, היעדר סמכות לבית המשפט לדון בסכסוך בין בעלי דירות בדבר זכויותיהם לפי תקנון הבית מהטעם שלפי חוק המקרקעין עניין זה נמצא בסמכות המפקח על רישום המקרקעין; בנוסף, טענו להיעדר יריבות מול אבלסון מכוח עיקרון האישיות המשפטית הנפרדת. בבקשה נפרדת טענו להתיישנות.

לגופם של דברים, טענו כי החברה לא הפרה את הסכם התמ"א, כי נערכה הגרלה וכי הפרשנות של אשכנזי להסכם שגויה.

22. עיקר הדיירים האחרים שצורפו כמשיבים להודעה (**המשיבים 5-32**) טענו לקיומו של מעשה בית דין; התיישנות בהינתן מועד עריכת ההגרלה; שימוש לרעה בהליכי משפט; כי התביעה נעדרת עילה ויריבות; וכי לגוף הדברים, החברה קיימה את ההגרלה לחלוקת הדירות באופן הוגן ושוויוני כפי התחייבותה לפי הסכם התמ"א.

23. הדיירים המשיבים הנותרים (**המשיבים 33-34**) שיוצגו בנפרד מיתר הדיירים טענו: מדובר בעילת תביעה חוזית מובהקת שהתגבשה לכל המאוחר בשנת 2012 ובינתיים – התיישנה; עוד טענו כטענות מקדמיות כי אשכנזי פעלה בחוסר תום לב, השתתתה והשתמשה לרעה בהליכי משפט בכך שהעלתה טענותיה במסגרת תביעה שהיא עצמה נתבעה בה, עם חלוף כל כך הרבה שנים שלאורכן הייתה לה ידיעה בדבר הקצאת החניה שלה ולאחר שצדדים שלישיים שינו מצבם לרעה; החברה לא הפרה את הסכם התמ"א (בין אם כי ביצעה הגרלה ובין אם כי פרשנות אשכנזי לאופן עריכת ההגרלה מופרכת ואינה עולה מנוסח הסכם התמ"א) ובכל אופן אשכנזי אינה זכאית לחנייתם.

24. **בכתבי התשובה** שהגישה השיבה אשכנזי לטענת ההתיישנות לשיטתה עילת התביעה נולדה רק עם רישום הבית בשנת 2020 ובכל מקרה המועד נדחה עד למועד ידיעתה בפועל; מבחינת תקופת ההתיישנות לשיטתה מדובר בתביעה במקרקעין; סוגיית החניה לא נדונה בהליכים קודמים ופרשנותה להסכם התמ"א היא הנכונה.

מצהירים ועדים בהליך

25. מטעם התובעים הצהיר והעיד התובע בודובסקי אשר נחקר על ידי ב"כ אשכנזי בלבד; גב' בודובסקי לא הגישה תצהיר בשל מצבה הרפואי (פרוטוקול יום 1.1.25 עמ' 23 ש' 20-21). כן הגישו הם את תצהירו של עו"ד רהב שייצגם בהסכם המכר. הצדדים הסכימו להימנע מחקירתו הנגדית, אף שעדותו תיוותר בתיק (החלטה מיום 18.2.26 ופרוטוקול יום 19.11.26, עמ' 43 ש' 7-13).

26. להוכחת טענותיה, העידה אשכנזי עצמה.

27. מטעם החברה הצהירו והעידו אבלסון ועו"ד אורית ריי-לוי אשר שימשה כבאת כוח הדיירים המקוריים בהסכם התמ"א (להלן: **עו"ד ריי-לוי**).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 21-12-27673 בודובסקי ואח' נ' ש.נ. דרור אחזקות בע"מ ואח'

28. מטעם דיירי הבניין, נתבעים 32-5, הצהיר והעיד חבר ועד הבניין מר יעקב וימן (להלן: **וימן**); תצהיר של נתבע נוסף נמשך מהתיק לבקשת ב"כ בשל מצבו רפואי (פרוטוקול יום 19.11.25 עמ' 127 ש' 1-2); מטעם דיירי הבניין, נתבעים 34-33, הצהיר מר יובל בר אור, נתבע 34. בדיון מיום 19.11.2025 ב"כ אשכנזי הודיע כי הוא מוותר על חקירתו (עמ' 124-125 לפרוטוקול).

דיון והכרעה

ההליך העיקרי

29. על זכאותם של התובעים להירשם כבעלי החניה העליונה אותה רכשו כדין ובה חנו במשך שנים רבות לא נמצא חולק אמיתי. קשה היה לזהות מהותית, גם מצד אשכנזי, התנגדות של ממש לעתירתם. אשכנזי לא ביקשה להתמודד עם תביעתם, אלא בעיקר ראתה בתביעת התובעים כקידום לחפור בו להגשת תביעה משלה, שתכליתה העיקרית להביא לכך שתוקצה לה חניה **"על הקרקע"**. ובלשונה: **"אין לי התנגדות שהם יקבלו את החניה במכפיל העליון, יש לי בעיה עם זה שהם דורשים לרשום אותי במכפיל התחתון. בית המשפט: אבל אין לך התנגדות שהם יקבלו את המכפיל העליון. מיטב אשכנזי: אין לי התנגדות שהם יקבלו את המכפיל העליון [הדגשות – ט.ל.], כל עוד אני מקבלת חניה באבן משתלבת אחרת אם אתם אומרים שהרישום שלו תקין, אז אין לי בריחה"** (פרוטוקול יום 19.11.25 עמ' 177 ש' 1-6). ומפי בא כוחה: **"ש...אף אחד לא טוען לזכויות בחניה של הזוג בודובסקי. ת. בחניה הזו לא אבל זה ישפיע על הכל"** (פרוטוקול יום 15.1.23 עמ' 6 ש' 32-30).

30. חרף היעדרה של התנגדות מנומקת הרי שנוכח עתירתה החלופית של אשכנזי להותיר הרישום על כנו, כך גם נפקותו הנוהגת של רישום הזכויות במקרקעין, אסקור את המצע העובדתי והמשפטי על בסיסו מתגבשת המסקנה החד משמעית כי החניה העליונה היא בבעלות התובעים ומכאן כי התובעים זכאים להירשם כבעליה. בתמצית: התובעים הם אלו שרכשו את החניה העליונה במתקן החניה כדין, נהגו בה מנהג בעלים שנים רבות, בזמן אמת לא היה מי שהרהר אחר זכאותם, רק מחמת טעות רישומית טכנית ("טעות סופר") הם לא נרשמו כבעליה, וטעות זו יש לתקן. אבהיר.

31. כלל בסיסי ויסודי בדיני מקרקעין הוא כי רישום הזכויות במקרקעין מוסדרים (לרבות בפנקס הבתים המשותפים (ס' 53 לחוק מקרקעין)) הוא סופי ומוחלט ('סופיות המרשם') (ס' 81 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969 (להלן: **פקודת ההסדר**)). כלל זה הוא המקור הנורמטיבי לסעיף 125(א) לחוק המקרקעין אשר מעניק לרישום אופי קונסטיטוטבי וקובע כי הרישום כשלעצמו **"יהווה ראייה חותכת לתוכנו"**. לצד מעמדו המיוחד של המרשם, סעיף 125(א) קובע גם קיומו של חריג לכלל תוך הפנייה לפקודת ההסדר. המקרים החריגים אשר יצדיקו שינוי המרשם ותיקונו מתוארים בסעיפים 93-97 לפקודת ההסדר; ביניהם רישומה של זכות הושג במרמה; רישומה של זכות שהייתה קיימת קודם הושמטה או נרשמה שלא כשורה; וכן הרישום כולל טעות סופר וטעויות טכניות. היחס לחריגים מוגבל ומצומצם, והכל כדי שלא לפגוע בתכליות לכלל סופיות המרשם (רע"א 5436/02 **מדינת ישראל נ' עבוד**, נז(2) 721 (2003); ע"א 3190/15



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27673-12-21 בודובסקי ואח' נ' ש.נ. דרור אחזקות בע"מ ואח'

שואהנה נ' מדינת ישראל (8.5.2017), כך מוגבלים הם גם לדיני ההתיישנות (ע"א 4787/06 מנאע נ' מנאע (26.5.2008); ע"א 1409/23 שורץ נ' חדד (29.10.2025) (להלן: עניין שורץ)).

32. בבואו של בית המשפט להתיר תיקון רישום, ראשית, יבחן בית המשפט האם נפלה טעות ברישום או שהוכחה זכות במקרקעין על אף הרישום, ובשלב השני יבדוק אם החריגים לפי פקודת ההסדר מתירים שינוי המרשם בנסיבות הספציפיות (ע"א 753/87 בראשי נ' בראשי, פ"ד מג(3) 210 (1989); ע"א 7744/12 שעלאן נ' מדינת ישראל (14.8.2014)).

33. בבחינת השלב הראשון, שוכנעתי כי לתובעים הזכות להירשם כבעליה של החניה העליונה מהטעמים המפורטים:

34. ראשית, שוכנעתי כי התובעים רכשו כדין את החניה העליונה (ס' 1.3.3 להסכם המכר):

כך הצהיר בודובסקי: "...הסכמתי לחתום על ההסכם בעקבות התחייבות אישית מפורשת של מר אבלסון שהחניה שתוצמד לדירה שלנו תהיה חניה "עליונה" במתקן. ללא התחייבות אישית מפורשת זו, לא הייתי חותם על ההסכם. במהלך הפגישה הוצג לנו שהחניה שמספרה 6 בתשריט היא החניה העליונה במתקן. בעקבות דרישה של עורך-הדין שלנו, עו"ד גונן רהב, בכדי להסיר כל ספק, הוסיפה עו"ד ענת קציר ממשרדו של עו"ד אלקריף... את המילה "עליונה" בסעיף ב' 1.3.3 להסכם... [הדגשות במקור]" (ס' 4 לתצהיר);

בודובסקי נחקר על הדברים בחקירה נגדית ושב על הדברים ברורות:

"...מה שראיתי [ב-2014 כשהדירה נרכשה – ט.ל.] זה היה את התשריט של ההגרלות שנאמר עם החץ למעלה. זה מה ששכנע אותי כדי לקנות את הדירה הזו..." (פרוטוקול יום 19.11.25 עמ' 47 ש' 19-17) וכשנשאל אם יתכן שמה שהובא לנגד עיניו באותו מועד הוא התשריט שנעשה בכתב יד, ככל הנראה טיוטה לתשריט המודפס, השיב: "לא, בוודאות לא, כי היה שם [בתשריט שהוצג לו – ט.ל.] חיצים. יש את החיצים וזה מה ששכנע אותי להסכים... אחרת אני לא הייתי קונה. נאמר בצורה מפורשת וברורה ע"י מר אבלסון שהחניה היא שלי. אחרת לא הייתי מסכים לכל המהלך הזה והייתי נסוג מהקניה" (פרוטוקול יום 19.11.25 עמ' 50 ש' 4-1).

עדותו של בודובסקי מקובלת עלי במלואה: עדותו הייתה קוהרנטית, נתמכה במסמכים מזמן אמת כמו גם בתצהירו של עו"ד רהב ועשתה רושם חיובי.

כך הצהיר עו"ד רהב:

"בסופו של דבר... [בודובסקי] הסכים לחתום על ההסכם בהסתמך על התחייבות מפורשת של מר אבלסון שהחניה שתוצמד לדירה תהיה החניה העליונה במתקן. ללא התחייבות מפורשת זו... לא היה חותם... אני דרשתי להוסיף להסכם במפורש את "עליונה" בכתב יד..." (ס' 5-6 לתצהיר).

יוזכר כי אשכנזי בחרה שלא לחקור את עו"ד רהב עניין בעל משמעות ראייתית ברורה (יעקב קדמי על הראיות חלק רביעי 1953 (2009)) שמחזק את עמדת התובעים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27673-12-21 בודובסקי ואח' נ' ש.נ. דרור אחזקות בע"מ ואח'

יתכן שניתן היה למצוא חיזוק לעדות התובעים גם בעדותו של מר אבלסון ("...אמרתי לו [בודובסקי] שהוא יקבל את החניה שהחברה שלנו נמצאת עליה. עו"ד פטרמן: שזה העליונה או התחתונה? שמואל אבלסון: העליונה") אולם במהלך חקירתו התחוויר כי אבלסון, בן ה-85, התקשה לזכור את עובדות המקרה, בחקירתו סתר את עצמו לא אחת, דבריו עמדו בסתירה לתצהירו וניכר כי אחז בו בלבול רב (וראו למשל פרוטוקול יום 19.11.25 עמ' 117-118 ו-122). עניין זה קיבל גם ביטוי בבקשה מוקדמת שהוגשה על ידי החברה ביום 28.10.2025 ושהתייחסה למצבו הקוגניטיבי. אני מוצאת לנכון שלא להרחיב בסוגיה מפאת כבודם של הנוגעים בדבר אך בנסיבות אלו איני רואה לנכון לבסס ממצא כלשהו על תצהירו או על עדותו.

למען שלמות התמונה אציין כי לכתחילה הוגש תצהיר מטעם עו"ד קציר אשר ציינה כי "למיטב זכרוני" לא הוספה הערה בכתב יד על ההסכם; אולם קציר לא התייצבה למתן עדות ולכן ובהתאם לתקנה 178 (ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן: **תקנות סד"א**) ובהיעדר הסכמה אחרת – תצהירה אינו משמש כראיה (וממילא הטרמינולוגיה הזהירה בה ראתה לעשות שימוש בתצהיר היה מקשה על ביסוס ממצא עובדתי לאורו).

35. **שנית**, התובעים נהגו בחניה העליונה מנהג בעלים ועשו בה שימוש במשך שנים רבות מיום 17.12.2014, מועד מסירת הדירה לידיהם ועד לפניית משטרת ישראל אליהם בעקבות תלונת אשכנזי ביולי 2021: "**מאז קבלת החזקה בחניה ה"עליונה" השתמשנו בה במשך שנים מבלי שגורם כלשהו ..העלה טענה כלשהי נגד הזכויות שלנו בחניה ה"עליונה"**" (ס' 5.4 לתצהיר בודובסקי); וכן: "**יזעע לי שבחודש דצמבר 2014 ה"ה בודובסקי קיבלו מ-ש.נ. דרור חזקה בדירה ובחניה העליונה וכי מאז חודש דצמבר 2014 הם השתמשו בחניה העליונה במשך שנים ללא הפרעה"** (ס' 7.7 לתצהיר עו"ד רהב).

36. **שלישית**, שוכנעתי כי האופן שבו נהגו הצדדים בפועל תאם את מפת החניות מנובמבר 2012 שמהווה שיקוף של תוצאות ההגרלה שנערכה קודם לכן. נזכיר: הקצאת החניות נעשתה על יסודה של הגרלה שבוצעה ביום 5.9.2012 ובהתאם להסכם התמ"א. ההגרלה בוצעה על ידי עו"ד ריי-לויין ששימשה כאמור באתר כוח הדיירים המקוריים בהסכם התמ"א; תוצאות ההגרלה הובאו לידיעת אשכנזי, בדומה ליתר הדיירים המקוריים, במכתב שמתוארך ליום 5.9.2012. לפי המפה: אשכנזי ובודובסקי חולקים חניה במתקן כשחניית בודובסקי היא העליונה (כך מורה החץ המסומן) וחניית אשכנזי היא התחתונה (תרשים בסעיף 4 לפסק הדין). אשכנזי חולקת אמנם על עצם קיום ההגרלה, או על תוצאותיה, אולם **עצם קיומה** של מפת החניות עליה נחקר בודובסקי ממושכות (פרוטוקול יום 19.11.25 עמ' 49 ש' 21-22 ועמ' 50 ש' 1-2) ושנתמכה בעדות וימן ("...[ו]זה [מפת החניות המודפסת] היה נר לרגלינו עד 2021..." (פרוטוקול יום 19.11.25 עמ' 142 ש' 8-11)) מהווה תימוכין נוסף לטענות התובעים בדבר החניה אותה רכשו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 21-12-27673 בודובסקי ואח' נ' ש.נ. דרור אחזקות בע"מ ואח'

יוער כי ערה אני לקיומה של מפת חניות נוספת שנכתבה בכתב יד על יסודה טוענת אשכנזי (לראשונה בסיכומיה) שבהתאם לה היא זכאית לכאורה לחניה עליונה במתקן החניה (להלן: **טיטת מפת החניות**) (נספח 6 לתצהירי החברה בתביעה וס' 60 לסיכומי אשכנזי). דא עקא שטיטת זו לא יכולה לטעמי ללמד בהכרח מה החלוקה בין החניה העליונה לחניה התחתונה במכפיל. שכן אמנם מחד שמה של אשכנזי מופיע מעל שם נוסף מה שיכול לרמז אולי על חניה עליונה במכפיל; מאידך השם התחתון מופיע בסמוך למה שנראה כמו קו הבניין או קו הקרקע, מכאן שניתן לסבור שדווקא השם הנמצא בסמוך לקו (השם התחתון) הוא העליון במכפיל שכן מדובר במתקן שיוזר מתחת לפני הקרקע. השוואה לחניות המכפיל האחרות (הסמוכות) בטיטת מלמדות כי התזה של אשכנזי בהכרח אינה נכונה משעה **שכל** השמות שרשומים מעל האחרים הם אלו שקיבלו סופו של יום את החניה **התחתונה** במכפיל (והשוו עם חניות: גלעד ושפירא בטיטת מפת החניות). בכל מקרה נוכח העדרו של סימון מפורש (בדמות חץ, או ציון מפורש) בדבר חניה עליונה ותחתונה כל שניתן להסיק מטיטת מפת החניות הוא שאשכנזי חולקת מתקן חניה עם דייר אחר.

37. **רביעית**, כאמור בסעיף 6 לעיל, לצד כלל החניות, כמו גם חניית התובעים ואשכנזי, הוצבו שלטים המשייכים אותם לדירות שאליהן הוצמדו. אף אשכנזי הצהירה כי עוד בסוף שנת 2014 ראתה והכירה את השילוט: **"ראיתי שהמספר 2 (מספר הדירה שלי) מסומן על חניה במכפיל חניה... השילוט קבע שהחניה העליונה במכפיל היא של משפחת בודובסקי"** (ס' 35 לתצהיר). אשכנזי העידה כי לשילוט יוחסה משמעות רבה וכי כולם התנהלו לפיו (פרוטוקול יום 19.11.25 עמ' 176 ש' 2-4).

38. **חמישית**, כפי שתואר לעיל, לאורך כל השנים אף אשכנזי ידעה כי החניה העליונה היא בבעלות התובעים ולא ראתה להשיג על ענין זה כלל. וראו דוא"ל ששלחה אשכנזי לתובעים ביום 17.3.2021 בדרישתה מהם לפנות את החניה העליונה: **"...מבירור שנערך לאחרונה עם רשויות הטאבו עלה, כי גם אתם וגם אני הוטעינו לחשוב שהחנייה העליונה הינה שלכם והתחתונה הינה שלי, בעוד שפני הדברים הינם הפוכים"** (עמ' 105 לתביעה). באותם השנים ובהתאמה אשכנזי ראתה עצמה כבעלת החניה התחתונה במתקן (עדות וימן בפרוטוקול יום 19.11.25 עמ' 142 ש' 22-15 ועמ' 143 7-1).

שוכנעתי איפוא באופן ברור כי החניה העליונה במתקן החניה שסימונה 6 היא חניית התובעים; העובדה שהתובעים לא נרשמו כבעלי החניה אותה רכשו ובה חנו במשך שנים נובעת רק מטעות שנערכה בעת הרישום (ראו להלן), טעות שניתן היה לתקן בהסכמה ובקלות לולא אשכנזי.

39. **בבחינת השלב השני (בחינת החריגים לפי פקודת ההסדר)**: ענייננו נכנס בגדרי החריג של טעות סופר בהתאם לסעיף 95 לפקודת ההסדר.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27673-12-21 בודובסקי ואח' נ' ש.נ. דרור אחזקות בע"מ ואח'

40. הראיות מלמדות כי רישום התובעים בחניה התחתונה נבע רק מחמת שגגה (טעות קולמוס) בעת הרישום. לא ניתן להצביע על כל סיבה אחרת לכך לפער בין מצב הדברים בשטח לבין הרישום הסופי. ראו בהקשר זה: **"...טעות סופר אינה 'טעות' במובן של פגם בהכרעה המהותית שהתקבלה או התערבות בשיקול דעתו של הגורם המוסמך שקיבל את ההכרעה, אלא פער בין ההכרעה שהתגבשה לבין ביטוייה במרשם המקרקעין"** (עניין שורץ, בעמ' 64). בנוסף, יצוין כי טעויות סופר שכיחות מקום שמדובר בתיקון רישום בפנקס הבתים המשותפים, כבענייננו (שם, בעמ' 56-57).

41. יוער כי החברה ועו"ד אלקריף הכירו בטעותם ומיד לאחר פתיחת ההליך הם פנו למפקחת על המקרקעין בבקשה לתקן את הטעות: **"במסגרת התיקון האחרון כמבוקש בדוא"ל מיום 24.2.20 נתבקשו תיקונים בתקנון הבית, ברם תיקונים אלו אינם תואמים את המפורט בצו ואינם עולים בקנה אחד עם הגרלת הדיירים בכל הנוגע למיקומי החניה"** (מכתב מיום 26.12.21 בעמ' 288 לתצהירי החברה בתביעה).

החברה אישרה אף בסיכומיה את היות הטעות טעות סופר: **"הטענה כי נפלה 'טעות' ברישום, אינה מעידה על רשלנות או זדון מצד הנתבעת 1 אלא על פער טכני שנוצר בין המצב הסופי בשטח לבין הרישום הסופי בטאבו..."** (וראו ס' 11 לסיכומי החברה בתביעה) וכן, **"...התקנון אשר הוגש לרישום, לא היה פגום כפי שמנסים התובעים לטעון, וכי יכול והיה כפוף לשינויים ולדיוקים נוספים... הטעות שנפלה ברישום מקורה בטאבו או בטעות טכנית, ואין המדובר בהפרה חוזית מכוונת..."** (ס' 68-69 לסיכומי החברה בתביעה).

42. הדברים נלמדו גם מעדותו של וימן: **"...כשהתחיל כל ההליך וכבר היה רישום בטאבו... [ו]נפלו טעויות כנראה. עו"ד מיכאל פטרמן: כשנפלו טעויות אתה אומר הטעות היא בהכרח ברישום בטאבו? יעקב וימן: כן. אני קיבלתי מהוועד הקודם את התרשימים, ובפרוש היה מצוין חניה עליונה וחניה תחתונה... לי יש את המסמכים שקיבלתי מהוועד הקודם, שמצוין בפרוש מ[י] למעלה ומ[י] למטה"** (פרוטוקול יום 19.11.25 עמ' 141 ש' 11-17 ועמ' 142 ש' 5-7).

43. בהינתן פער אקראי בין מצב הדברים לאשורו (כמשתקף בהסכם המכר, מהגרלה שערכה ומהאופן שהצדדים נהגו בפועל) לבין אופן הרישום הרי שמדובר בטעות סופר שיש מקום להורות על תיקונה בכדי לשקף את המצב העובדתי והמשפטי לאשורו. תיקון הטעות במצב דברים מעין זה הוא אפשרי ואף מתחייב וראו בהקשר זה מתוך פסק דינו של כב' השופט גרוסקופף בעניין שורץ, עמ' 66 לפסק הדין:

"הצורך בתיקון טעות סופר במרשם מקבל משנה תוקף לאור ייעודו של המרשם לשקף את המציאות המשפטית כהווייתה. מרשם המקרקעין נועד ליצור ודאות, להקל על ביצוע של עסקות במקרקעין, למנוע תרמית וכן לספק מידע אמין בדבר הזכויות במקרקעין. מתכליות אלו נגזר הצורך להקפיד על דיוק ברישום (ע"א 2242/92 מדינת ישראל נ' בנק אמריקאי ישראלי בע"מ, פ"ד מח (3) 249, 256 (1994); רע"א 7060/12 מדינת ישראל נ' unitet israel appeal inc, פסקה 4 [נב] (30.4.2015); ויסמן, בעמ' 290-291). משכך קיים קושי בקיבוע טעות במרשם, כאשר משוכנע בית המשפט שמדובר בטעות סופר גרידא, קרי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27673-12-21 בודובסקי ואח' נ' ש.נ. דרור אחזקות בע"מ ואח'

טעות שאינה מתערבת או משנה מההכרעה המהותית במועד הרישום, וגם על פי רוב ברורה ופשוטה יותר על פניה ופחות נתונה למניפולציות מאשר טעות בהעברת זכות קיימת או מטענה לתרמית. קושי זה, הוא כפול ומכופל כשמדובר בפנקס הבתים המשותפים, החשוף במיוחד, מטעמים שפורטו בפסקה 14 לעיל, לטעויות סופר מצד הצד שמבצע בפועל את הרישום בפנקס הבתים המשותפים (גורם שלרוב כבר איננו בתמונה, אם הטעות נותרת סמויה מעין המעורבים במשך שנים רבות)

44. יוער כי התובעים ראו בטיעוניהם גם לעתור לתיקון הטעות על יסוד סעיף 93 לפקודת ההסדר בהינתן הפער בין מסמכי רישום הערת האזהרה לבין הרישום בפנקס הבתים המשותפים (ע"א 4415/90 **מדינת ישראל נ' בכר**, פ"ד מו(5) 200, 206 (1992)). התובעים אף טענו לזכאותם לתיקון הרישום על יסוד הגישה בפסיקה שמרחיבה את החריגים מעבר לאלה המנויים בס' 125(א) לחוק המקרקעין (למשל ע"א 371/85 **פיליפ נ' רוזנברג**, 597 מב(1) 584 (1988)). בנסיבות אלו צורך להידרש לשאלות אלו, בהינתן שבענייננו חל סעיף 95 לפקודת ההסדר.

מסקנתי בנקודה זו של הדיון היא כי הזכאות הקניינית לחניה העליונה במתקן היא של התובעים ויש לתקן את הרישום – שמקורו בטעות סופר – בהתאם.

45. לפני סיום חלק זה של פסק הדין אציין כי במסגרת תביעתם ראו התובעים לעתור גם לתיקון טעות נוספת שנפלה לשיטתם ברישום (ס' 7 ו-8.2 לתביעה בכל הנוגע לחניה של דיירת נוספת בבניין – גב' רביב). מבלי לטעת מסמרות, והגם אם ניתן לראות ממשקים כאלה ואחרים בין עניינם של התובעים לעניינה של רביב, הרי שמשביכרה רביב לא להצטרף לתביעה (ס' 7 לתביעה) אין מקום להיעתר לסעדים המבוקשים במסגרת פסק דין זה.

עוד אעיר לפני סיום פרק זה כי הראיות מלמדות גם על סתירה פנימית שנפלה בתשריט שצורף לבקשה לרישום. אולם משעה שהתובעים לא עתרו לתקנו ומשעה שמהתשריט ממילא לא ניתן ללמוד על החלוקה במכפל – איני רואה לתת בקשר לכך הוראות נוספות.

עד כאן לדיון בתביעה העיקרית.

ההודעה לצדדים שלישיים – תביעת אשכנזי

46. בכל הנוגע להודעת אשכנזי לצדדים שלישיים, אשר עומדת בפני עצמה משעה שאינה להשתתפות או שיפוי ולכן תכונה **"תביעת אשכנזי"** אני סבורה כי מדובר בתביעה שדינה דחייה; את התביעה אשכנזי הייתה מנועה מלהגיש נוכח ההסדר הדיוני אליו הגיעה בבית המשפט העליון ואשר קיבל תוקף של פסק דין; בנוסף ולמעלה מהדרוש מדובר בתביעה שהתיישנה ואשר אף לגופה חסרת בסיס בהיותה חסרת תום לב ועומדת בניגוד לדיני החוזים ולעקרונות פרשנות מקובלים. בין אם מחמת טענות סף (שהצדיקו בירור עובדתי מסוים) או לגופה – דינה של התביעה דחייה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27673-12-21 בודובסקי ואח' נ' ש.ג. דרור אחזקות בע"מ ואח'

אדון בטענות לפי סדרן;

ההסדר הדיוני כמוהו ככתב ויתור – מניעות

47. כאמור, בתחילתו של פרויקט התמ"א, אשכנזי סירבה להתקשר בהסכם התמ"א והגישה ביום 18.1.2009 התנגדות לוועדה המקומית שם הסבירה כי "**...ההסכם עם החברה המבצעת נחתם ע"י נציגי הבניין תוך התעלמות מוחלטת מן ההבטחה המפורשת שניתנה לי, כי בטרם החתימה אוכל להיפגש עם הקבלן ולשטוח לפניו את רשימת שאלותיי והסתייגויותיי, שעצם קיומה היה ידוע לנציג ועד הבית**" (נספח 11 לתצהירי החברה בהודעה). לאחר דיונים שקיימה הוועדה המקומית בהתנגדויות אשכנזי ואחרים, ולאחר שהתנגדות אשכנזי נדחתה (פרוטוקול הוועדה המקומית יום 20.2.2011; נספח 15 לתצהירי החברה בהודעה), המשיכה האחרונה והגישה ערר על ההחלטה לוועדה המחוזית, ערר שנדחה גם הוא (פרוטוקול הוועדה המחוזית יום 13.6.2011; נספח 16 לתצהירי החברה בהודעה). עם דחיית כל ההתנגדויות – ביום 14.7.2011 ניתן היתר לפרויקט (נספח 6 לתצהיר אשכנזי).

48. לאחר שניתן היתר הבניה אשכנזי אפשרה לחברה לבצע את כל העבודות בדירתה על פי הסכם התמ"א, לרבות הוספת ממ"ד ומרפסת שמש, כך גם הושלמה כמעט לחלוטין בניית הדירות החדשות וחזוק הבניין, אך כשהגיעה העת לחתום על המסמכים הדרושים לתיקון רישום הבית סרבה אשכנזי לשתף פעולה, סירוב אותו ראו הדיירים המקוריים בשעתו כסחטני וכאמצעי לא כשר של אשכנזי להשגת תמורות נוספות.

בעקבות כך ביום 29.11.2012 הגישו הדיירים המקוריים תביעה למפקחת על רישום המקרקעין נגד אשכנזי (ת/613/12), בגדרה עתרו בין השאר לחייב את אשכנזי לחתום על כלל המסמכים הנדרשים או לחלופין למנות באי כוח לחתום בשמה (להלן: **ההליך לפני המפקחת אריאלי**). כחלק מהמחלוקות בתביעה לפני המפקחת אריאלי עלתה סוגיית החניות בפרויקט (ס' 36-51 לסיכומי החברה בהודעה).

49. במקביל, ביום 13.12.2012, הגישה אשכנזי תביעה נגד החברה לבית המשפט המחוזי (ת"א 62616-12-12) (להלן: **תביעת אשכנזי נגד החברה**). אשכנזי עתרה להצהיר כי יש לה זכות בעלות ב-6 יחידות הדיור החדשות שנבנו בפרויקט התמ"א לפי חלקה היחסי ברכוש המשותף. עוד עתרה אשכנזי בגדרו של הליך זה לצו מניעה זמני שיאסור על החברה לבצע דיספוזיציה ביחידות אלו.

50. בהמשך, בחודש אפריל 2014 הגישה החברה תביעה נזיקית בסך של כ-2 מיליון ₪ נגד אשכנזי לבית משפט השלום (ת"א 33790-04-14) (להלן: **תביעת החברה נגד אשכנזי**). התביעה הוגשה בגין הנזקים שנגרמו לחברה כתוצאה מהתנגדותה של אשכנזי לפרויקט התמ"א. יחד עם התביעה העיקרית הייתה תלויה ועומדת גם תביעה שכנגד בגין הנזקים שנגרמו לאשכנזי מביצוע הפרויקט.

51. תוצאות ההליכים השונים היו כדלקמן:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27673-12-21 בודובסקי ואח' נ' ש.נ. דרור אחזקות בע"מ ואח'

(א) בהליך לפני המפקחת אריאלי נקבע: "...שוכנעתי, מעבר לספק סביר, כי הנתבעת השלטה את היזם ואת בעלי הדירות ונתנה להם להבין כי היא מסכימה לביצוע כל העבודות שביצע היזם בבית בהתאם להסכם עליו חתמו יתר בעלי הדירות וכי תחתום על כל המסמכים הדרושים במא היום", לבסוף הכריעה המפקחת אריאלי: "אני מקבלת את התביעה ומאשרת לתובעים, לבצע ולהשלים את ביצוע העבודות נשוא התביעה. לשם כך אני ממנה את עו"ד יוסי אלקריף ו/או עו"ד אורית ריי לוין, להתקשר ולחתום בשם הנתבעת, על כל המסמכים הדרושים..." (נספח 3 לכתב ההגנה מטעם נתבעים 2-1 לתביעה).

אשכנזי הגישה ערעור על החלטת המפקחת אריאלי לבית המשפט המחוזי (עש"א 43012-09-13) ערעור זה נדחה ביום 16.1.2014 (כב' השופטת יהודית שיצר).

על החלטת בית המשפט המחוזי הגישה אשכנזי בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון (רע"א 1205/14) שם הגיעו הצדדים להסדר דיוני ועוד על כך להלן (להלן: **ההסדר הדיוני**).

(ב) בתביעת אשכנזי נגד החברה: נדחתה הבקשה לסעד זמני בהחלטת כב' השופטת אגמון-גון מיום 14.2.2013 ונקבע כדלקמן: "...המבקשת קיבלה את כל היתרונות מההסכם וכעת טוענת למעשה לביטול... המבקשת חיכתה שלוש שנים, כך כשבניית הדירות החדשות כמעט הושלמה ועמם הרחבת הדירות – הוספת ממ"ד ומרפסת לכל דירה, לרבות דירתה שלה, רק אז "נזכרה" המבקשת להגיע לביהמ"ש ולהתנער מהקבלן, זאת אין לאפשר. כל תוצאה אחרת תעודד תופעות של סחטנות, שאותן ביקש חוק החיזוק למנוע, ותביא לכך שהמבקשת תיהנה למעשה ממעמד של "נוסע חופשי" ("Free rider") ... [הדגשות במקור]".

בר"ע שהוגשה לבית המשפט העליון על ההחלטה זו (רע"א 1864/13) נדחתה ביום 10.4.2013 בהחלטת כב' השופט סולברג שקבע: "מסקנתי זו כי יש לדחות את בקשת רשות הערעור מתחזקת גם לנוכח השיהוי שדבק בתביעה שהגישה המבקשת לבית המשפט, בסמוך להשלמת הפרויקט כולו, ובשים לב לעובדה כי גם דירתה של המבקשת, בדומה ליתר בעלי הדירות, הורחבה בהסכמתה הרצונית על-ידי הוספת ממ"ד ומרפסת, בהתאם לתנאי ההסכם".

(ג) בהסדר הדיוני אליו הגיעו הצדדים בבית המשפט העליון (כאמור על החלטת בית המשפט המחוזי בערעור על המפקחת אריאלי) השכילו הצדדים להסכים בכל המחלוקות התלויות ועומדות באותה העת (היינו בשלושת ההליכים שנסקרו לעיל). ההסדר הדיוני קיבל תוקף של פסק דין ביום 20.7.2015.

בגדרי הסכמותיהם ראו הצדדים לסלק את כלל המחלוקות ביניהם לרבות אלו שהתנהלו בהליכים מקבילים בהם גם היזם היה צד. מפאת חשיבות הדברים אציג את הסכמות הצדדים שקיבלו תוקף של פסק דין בשלמותן:

"...לסילוק סופי ומוחלט של כל המחלוקות ו/או הטענות ו/או הדרישות ו/או התביעות התלויות ועומדות בין הצדדים בכל הנוגע לפרויקט תמ"א



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27673-12-21 בודובסקי ואח' נ' ש.נ. דרור אחזקות בע"מ ואח'

38 ברח' ביאליק 22 רמת השרון (להלן: הפרויקט), ובכלל זה התביעה התלויה ועומדת בבית המשפט המחוזי בפני כב' השופטת אגמון בת"א 62616-12-12, והתביעה התלויה ועומדת בבית משפט השלום בפני כב' השופטת אילה גזית בת"א 33790-04-14 והתביעה שכנגד (להלן: התביעות). הצדדים מסכימים כדלקמן:

1. בקשת רשות הערעור בתיק זה תימחק ללא צו להוצאות.
2. התביעות תדחנה ללא צו להוצאות, ותוגשנה בקשות בהסכמה להשבת האגרה ששולמה בשלוש התביעות.
3. המבקשת, ככל שתידרש, תחתום על כל המסמכים הנחוצים ממנה לצורך סיום הפרויקט ותיקון צו רישום הבתים המשותפים.
4. הצדדים מסכימים כי המבקשת לא השלתה את היזם ו/או הדיירים כי בבוא היום תעניק הסכמה לפרויקט, ולא פעלה בסחטנות אל מול החברה היזמית ו/או הדיירים"

52. בפנינו אם כן הסכם פשרה מקיף וכוללני בגדרו בחרו הצדדים לוותר על מחלוקות, טענות, דרישות ותביעות בכל הנוגע לפרויקט התמ"א. החברה, הגם אם לא הייתה חלק מההליך לפני המפקחת אריאלי היא בוודאי צד להליכים הנוספים המוזכרים בהסכם הפשרה, נטלה על עצמה התחייבויות מכוחו, בא כוחה נכח בדיון, ויש לראות בה צד לאותה הסכמה. הדברים נכונים במיוחד משעה שסעיף 4 לאותה הסכמה כולל הצהרה של החברה והסכמה אישית שלה (כי אשכנזי לא פעלה בסחטנות כלפיה) הסכמה שלא יכולה הייתה להינתן לולא הייתה החברה צד לאותן הסכמות. אעיר כי אף אשכנזי ראתה בחברה צד לאותן הסכמות (כעולה מחקירתה הנגדית 19.11.25 בעמ' 191 ואילך: "בשלב הזה ברור לי שאני צריכה לקבל את מה שכתוב לי בהסכם (הפשרה – ט.ל.)... הוא [היזם באמצעות בא כוחו – ט.ל.] השתמש בעניין החניה כדי להפעיל לחץ, כדי לסגור את התיקים האחרים"). אף החברה עצמה לא חלקה על התחייבותה לפיהן.

הסכמה זו שקיבלה תוקף מחייב של פסק דין כוללת לא רק סילוק הדדי של טענות בקשר להליכים השונים שהתנהלו ביניהם עד אותה עת (המפורטים בהסכמות) אלא אף ויתור על כל טענה כללית בקשר להסכם התמ"א (לרבות כזו שלא נדונה בשלב זה). הצדדים עשו אם כן בחירה דיונית מושכלת ומודעת (ולא נטען אחרת) למנוע התדיינות משפטית עתידית בקשר להסכם התמ"א. חתימה על כתב ויתור מעין זה מגלמת יתרונות הדדיים לצדדים. ציפייה לנהל הליכים משפטיים חרף חתימה על כתב ויתור עומדת בניגוד להסכמות ומשכך אין לה בסיס. בהקשר זה העובדה כי מדובר בהסכם פשרה, שאינו כתב ויתור חוזי חיצוני להליך היא נטולת נפקות משעה שהמשמעות של הסכם הפשרה המשמיע ויתור היא ככתב ויתור חיצוני. וראו בעניין זה ע"א 7379/18 יצחקי נ' יצחקי 11 (18.12.2019):

"בבסיסו של כתב ויתור עומדת השאיפה למנוע התדיינות משפטיות, על כל הכרוך בכך, והתדיינות נוספת לגבי תוקפו של כתב הוויתור או היקפו מסכלת את מטרתו של כתב הוויתור. דהיינו, לאחר שהצדדים הגיעו להסכמה חוזית, ורצונם המשותף הוא למנוע הליכים משפטיים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27673-12-21 בודובסקי ואח' נ' ש.נ. דרור אחזקות בע"מ ואח'

עתידיים, יש קושי בכך שאחד מהם יחזור ו"יגרור" את חברו לבית המשפט. לכאורה אין לדבר סוף, ותוצאה זו פוגעת בסופיות הפשרה, בוודאות המשפטית וכמובן גם באינטרסים של הנתבע...

53. ההודעה לצדדים השלישיים שהגישה אשכנזי בהליך זה, אשר הינה למעשה הליך עצמאי לחלוטין שאינו נגזר מן התביעה העיקרית, עומדת בניגוד להסכם הפשרה בו נקשרה; בהודעתה היא מעלה טענות כנגד הסכם התמ"א, ומציעה פרשנות חדשה להוראותיו דבר אותו היא מנועה מלעשות נוכח כתב הוויתור אשר קיבל תוקף של פסק דין. ובמילים אחרות: משנטלה על עצמה אשכנזי התחייבות חוזית שלא להגיש תביעות בעניין הסכם התמ"א ומשבחרה למחול על טענות כלשהן אין באפשרותה להפר את ההסכמה שאף קיבלה תוקף של פסק דין. להסכם זה הגיעה אשכנזי מבחירה (אף לא נטען אחרת) ותוך הבנה בדבר התועלות הגלומות בהתקשרות זו ("בית המשפט: ...את נמצאת בפני בימ"ש עליון... את יודעת שיש עניינים עם החניה. איך את יכולה להסכים לדבר כזה? מיטב אשכנזי: בשלב הזה ברור לי שאני צריכה לקבל את מה שכתוב לי בהסכם" (פרוטוקול יום 19.11.25 עמ' 191 ש' 17-19).

54. אותה מניעות המייצרת מחסום מפני הגשת תביעת אשכנזי מתחייבת במיוחד משעה שטענותיה של אשכנזי בקשר לאופן הקצאת החניות בפרויקט היו לעת כריתת ההסדר הדיוני בבית המשפט העליון תלויות ועומדות, וידועות לצדדים. ואמנם, לא התנהל באותה העת הליך ייעודי בסוגיית החניות, שכלל סעד מסוים בקשר אליהן, אך בהליכים האחרים שהתנהלו, והתנהלו רבים, נזכרה סוגיית החניות לא אחת ודרישותיה של אשכנזי לחניה "על הקרקע" ולא חניה במתקן שימשו אותה תכופות עת התנגדה להסכם התמ"א. אשכנזי אישרה בעדותה: "החברה והוועד ידעו היטב את ההתנגדות שלי... הם ידעו שאני מתנגדת לחניות במכפיל" (פרוטוקול יום 19.11.25 עמ' 166 ש' 6-3).

55. אדגים מתוך ההליכים השונים כיצד סוגיית החניות באה לידי ביטוי:

(א) בתצהירו של מר אברהם ארז מחפודה, מנהל בחברה (להלן: מחפודה) בהליך לפני המפקחת אריאלי צוין כך: "...במשך כשנה וחצי... ניהלה הנתבעת [אשכנזי] מו"מ עם החברה בנוגע לתנאים בהם היא תעניק את חתימתה על המסמכים הרלוונטיים... וזאת תוך שהיא דורשת כי החברה... יפעלו לשיפוץ דירתה ואף יעניקו לה טובות הנאה... בניגוד להוראות ההסכם, לרבות, חניה שלא במסגרת הגרלה..." (ס' 15 לתצהיר מחפודה שצורף כנספח 3 לבקשת החברה לסילוק על הסף); וכך מחפודה בעדותו לפני המפקחת אריאלי: "הדרישות הנוספות היו... חנייה לא במסגרת הגרלה, יש לנו חניות בכמה מתקני חנייה, שאני אמרתי שתעשה הגרלה שיהיה פייר בין כולם גם הדירות החדשות השתתפו, והיא לא הסכימה בשום פנים ואופן רצתה שאני אוציא מהגרלה... היא ביקשה לסחוט חנייה לא במסגרת הגרלה" (פרוטוקול יום 13.5.2013 בהליך לפני המפקחת אריאלי עמ' 7 ש' 7-10 ו-24-25 שצורף כנספח 4 לבקשת החברה לסילוק על הסף (להלן: פרוטוקול המפקחת יום 13.5.2013)); וכן: "היא ביקשה חניה שלא תהיה מכפיל" (פרוטוקול המפקחת יום 13.5.2013 עמ' 9 ש' 2).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27673-12-21 בודובסקי ואח' נ' ש.נ. דרור אחזקות בע"מ ואח'

למען הסר ספק הדברים מתצהירו או חקירתו של מחפודה מובאים לעיל לא כראיה לאמיתות תכנם (משלא הוגשו בהליך זה ועליהם לא נחקר) אלא לעצם קיומם ואזכורם בהליך הנ"ל;

(ב) ובתצהירה של אשכנזי לפני המפקחת: **"...ביקשתי לדאוג כי בכל הסכם שייחתם עם חברה כלשהי תשמרנה זכויותיהן של כל בעלי הדירות בבניין, לרבות... הסדרת נושא החניות שתוצמדה לדירות הקיימות (שלא על דרך מכפילי חניה)..."** (ס' 61 לתצהיר אשכנזי בהליך לפני המפקחת שצורף כנספח 1 לבקשת החברה לסילוק על הסף (להלן: **תצהיר אשכנזי בהליך לפני המפקחת**);

(ג) וכן: **"עד עצם היום הזה לא הועבר לעיוני פרוטוקול הישיבה בה נערכה והאופן בו נערכה, אם נערכה, "הגרלת" קבלת החניות... ישיבה שאלה כלל לא הוזמנתי... בהמשך שלחתי הודעה אלקטרונית למר צפרייר בדרישה לקבל לידי את תוצאות הגרלה – אך לשווא"** (ס' 63-64 לתצהיר אשכנזי בהליך לפני המפקחת);

(ד) **"...החברה והתובעים ממשיכים להוביל את הנתבעת בכחש וטוענים שאינם יודעים אם הופלתה לרעה ביחס לבעלי דירות אחרים בכל הנוגע ל"מכפיל החניה" ולגודלו של המחסן אשר יוצמדו, אם בכלל, לדירתה"** (ס' 17 לסיכומי אשכנזי בהליך לפני המפקחת אריאלי שצורפו כנספח 2 לבקשת החברה לסילוק על הסף);

(ה) דברים דומים עלו גם בתביעת אשכנזי נגד החברה והבקשה שהגישה לסעד זמני (כאמור – ת"א 62616-12-12) גם שם סוגיית החניות עמדה בלב הדיון וראו רק לשם הדוגמה ס' 21-22 לכתב התביעה שהוגש במסגרת הודעה בתיק מיום 29.12.2025 וצורף כנספח לכתב ההגנה (להלן: **כתב התביעה בתביעת אשכנזי נגד החברה**) וכן ס' 88-93 ו-97 לכתב התביעה בתביעת אשכנזי נגד החברה);

(ו) בתביעת החברה נגד אשכנזי (כאמור – ת"א 33790-04-14): **"...מיום קבלת ההיתר ועליית התובעת על הקרקע לביצוע העבודות ניהלה הנתבעת מסע סחיטה... אז... החלה [אשכנזי – ט.ל.] בדרישות שונות ומשונות תוך שהיא מתנה בהן את הסכמתה... בין היתר, דרשה הנתבעת, כי התובעת... תעניק לה חניה שלא במסגרת הגרלה... ועוד כהנה וכהנה דרישות, אשר מטרתן לנכס לעצמה זכויות נוספות מעבר לאלה אשר הוקנו לכלל הדיירים בהסכם..."** (ס' 13 לכתב התביעה בתביעת החברה שצורפה במסגרת הודעה שהוגשה לתיק מיום 29.12.25 (להלן: **כתב התביעה בתביעת החברה**). עובדות אלה, לשיטת החברה, הקימו לה זכות לפיצוי בעילה של תרמית והטעה (ס' 20 לכתב התביעה בתביעת החברה) וכן זכות פיצוי בגין נזקיה הכלכליים (ס' 23 ו-32 לכתב התביעה בתביעת החברה);

(ז) בכתב ההגנה שהגישה אשכנזי לתביעת החברה נגדה, היא עצמה הביאה את סוגיית החניות כדוגמא להתנגדותה הברורה לפרויקט: **"התובעת ומר צפרייר... ידעו היטב שהנתבעת מתנגדת להתקשרות בהסכם המכר עם התובעת; וכלשונו של מר צפרייר... "האם את עומדת על עמדתך?"**



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27673-12-21 בודובסקי ואח' נ' ש.נ. דרור אחזקות בע"מ ואח'

או שמתאים לך לבוא ולחתום, לפחות לעניין זה של וידוא חניות כולם?" (ס' 27 לכתב החגנה בהליך אשר צורף במסגרת הודעה שהוגשה לתיק מיום 29.12.25);

56. יוצא מן הדברים כי טענותיה של אשכנזי בסוגיית החניות בפרויקט, לרבות אי עריכת הגרלה ולרבות זכאותה הנטענת לחניה "על הקרקע" להבדיל מחניה במתקן חניה עמדו בלב הסכסוך שנגע להסכם התמ"א ועמדו בלב ההליכים הקודמים שהתנהלו בין צדדים. טענותיה בהליך הנוכחי הן דומות עד זהות לטענות אשר הושמעו בעבר עת התנגדה אשכנזי להסכם התמ"א. משהגיעו הצדדים להסכמות בבית המשפט העליון במסגרתן הסכימו למחול על כלל הטענות ההדדיות הרי שמחילה זו כוללת מיניה וביה גם ויתור על דיון בסוגיית החניות. העדרו של הליך ייעודי לגבי החניה, היינו כזה שכלל סעד מסוים לגבי החניות, הוא נטול נפקות לענייננו, שכן הוויתור הגורף בהסכם הפשרה נגע גם לטענות, ולא רק לתביעות תלויות ועומדות.

סבורני כי כל מסקנה אחרת תחתור תחת מוסד הפשרה ותעקר את התמריץ של הצדדים להגיע להסכמות. הסכם פשרה מעצם טיבו וטבעו מבוסס על מנגנון של קניית סיכון. הצדדים בחרו לוותר הדדית על בירור משפטי עתידי בנוגע להסכם התמ"א בתמורה לוודאות וסופיות. המוטיבציות של הצדדים היו ברורות. בנסיבות אלו ניסיונה של אשכנזי למחזר טענותיה תוך שהיא נתלית ברישום השגוי הוא ניסיון חסר תום לב, החותר תחת כתב הוויתור המפורש וזאת אין לאפשר. וראו ברע"א 8925/04 סולל בונה בניין ותשתיות בע"מ נ' אלחמיד (27.2.2006):

"...פשרה משמיעה אותנו ויתורים הדדיים מצידם של שני בעלי-הפשרה על סיכוי לזכות ביותר ממה שמעניקה להם הפשרה, או כפי שנוהגים לכנות ויתור זה: "קניית סיכון" (ואנו נוסיף - "מכירת סיכון") או "קניית הדין"... השאלה אינה אלא על איזה סיכוי ויתרו בעלי-הפשרה, איזה סיכון נטלו על עצמם, איזה דין קנו?... השאלה בפשרה היא, אפוא, איזו עובדה, הלכה משפטית או התפתחות אפשרית בעתיד היו שנויות במחלוקת בין בעלי-הפשרה..."

בהקשר זה אעיר כי העובדה שהדיירים ה"חדשים" כפי שאשכנזי מבכרת לכנותם לא היו צד להסכם הוויתור היא חסרת חשיבות לענייננו. ההתחייבות שאשכנזי נטלה על עצמה בהסכם הפשרה די שחלה במישור היחסים מול הדיירים המקוריים והחברה (שממנה רכש כל דייר 'חדש' את זכויותיו) בכדי למנוע תביעתה זו.

יתכן שניתן היה לטעון כי בכל הנוגע לסעד החלופי לו עותרת אשכנזי (חניה במפלס העליון) אשכנזי אינה מנועה מלטעון שכן עתירתה זו היא פועל יוצא מן הרישום השגוי ולא פועל יוצא מהסכם התמ"א אולם גם טענה זו (שלא נטענה באופן הזה) היא נטולת בסיס. עילת התביעה של אשכנזי אינה מבוססת על הרישום אלא על ההסכם שהופר לשיטתה ובכל מקרה לאשכנזי אין זיקה לחניה העליונה ורישום שגוי לא יכול לייצר זכות מאין.

57. יצוין כי שני הצדדים ראו לטעון בהרחבה בסוגיית תחולתה או אי תחולתה של דוקטרינת מעשה בית דין על שני נדבכיה (השתק עילה והשתק פלוגתא) וזאת בהינתן שההסכמות קיבלו תוקף



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27673-12-21 בודובסקי ואח' נ' ש.נ. דרור אחזקות בע"מ ואח'

של פסק דין בבית המשפט העליון; לא מן הנמנע כי פסק דינו של בית המשפט העליון אשר שם קץ להתדיינות הממושכת בין הצדדים עולה אף כדי מעשה בית דין החוסם דרכה של הנתבעת מהגשת הודעתה. אולם לטעמי די בדוקטרינת המניעות על יסודו של הסכם בו נקשרה אשכנזי, עת הייתה מיוצגת ומנוסה היטב בהליכים משפטיים – אשר מונעת מאשכנזי לנהל הליכים משפטיים נוספים וממילא להגיש הודעה זו.

מסקנתי בנקודה זו כי די בטעם זה כדי להוליך תביעת אשכנזי לדחייה מדובר בתביעה שלא היה מקום שתוגש.

התיישנות

58. למעלה מן הדרוש, דין תביעת אשכנזי להידחות אף מהטעם שהתיישנה.
59. נזכיר: בבסיס תביעת אשכנזי טענה כי החברה הפרה את סעיף 5 להסכם התמ"א (שנכרת כזכור ביום 6.8.2008) משלא ניתנה לה עדיפות בהקצאת חניות. אותה עדיפות הייתה צריכה לשיטתה לבוא לידי ביטוי בעת עריכת ההגרלה על פי הסכם התמ"א. לשיטת אשכנזי בהגרלה היה צריך לתת קדימות לדיירים המקוריים אשר זכאים לחניה "על הקרקע" (ס' 33-11 להודעה) ורק לאחר הקצאת חניות לדיירים המקוריים היו צריכות להיות מוקצות חניות לחברה (במכפל החניה). אותה הגרלה לשיטת אשכנזי כלל לא בוצעה וככל שבוצעה – בוצעה שלא כדין. עוד יוזכר כי בהתאם לסעיף 5 להסכם התמ"א ההגרלה הייתה אמורה להיערך "בתוך 30 ימים מיום חתימת הסכם זה" – היינו ספטמבר 2008 (סיפא לס' 5 להסכם התמ"א).
60. הנתבעים טענו כי בהינתן תביעה שעילתה בחודש ספטמבר 2008 הרי שזו התיישנה. אשכנזי מצידה טענה כי עילת התביעה נולדה עם רישום הבית בשנת 2020 אז נרשמה החניה העליונה במתקן על שמה, עניין שהובא לידיעתה בשנת 2021. אשכנזי אף מפנה לסעיפים 7 ו-8 לחוק ההתיישנות, תשי"ח-1958 (להלן: **חוק ההתיישנות**) וטוענת להשעיית מרוץ תקופת ההתיישנות עד למועד ידיעתה על הרישום היינו 3.3.21. לחלופין טענה אשכנזי כי לכל המוקדם תחילת תקופת ההתיישנות ביום 5.9.2012 שאז, לפי הנטען והמוכחש על ידה, התקיימה ההגרלה. בכל מקרה לעמדת אשכנזי בהינתן תביעה במקרקעין, תקופת ההתיישנות עומדת על 25 שנה ולכל הפחות על 15 שנים.
61. כדי להכריע בטענת ההתיישנות יש להשיב איפוא על שתי שאלות מרכזיות:

הראשונה – מהו מועד היווצרות העילה (ס' 6 לחוק ההתיישנות) היינו מהו המועד ממנו יש למנות את תקופת ההתיישנות; שמא כפי שיטת המשיבים מועד ההגרלה (שהייתה אמורה להיערך או שנערכה בפועל) או כפי שיטתה של אשכנזי, מיום 3.3.2021 היום שבו שנודע לה על רישום הבית המשותף.

השנייה – מהו סיווג התביעה שלפניי מבחינת תקופת ההתיישנות שחלה עליה לפי סעיף 5 לחוק ההתיישנות; האם תביעה "במקרקעין" שאז יש למנות בהתאם לסעיף ההתיישנות 15 או 25 שנים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27673-12-21 בודובסקי ואח' נ' ש.נ. דרור אחזקות בע"מ ואח'

בהתאם להיותם של המקרקעין מוסדרים או לא מוסדרים), או שמא מדובר בעניין "שאינו במקרקעין" שאז יש למנות 7 שנים בלבד.

א. מועד היווצרות העילה

62. את תביעתה מנסחת אשכנזי נדמה בכוונת מכוונת באופן לא קוהרנטי, תוך ציון נתונים עובדתיים חלופיים, תוך אזכור אקראי של הוראות הסכם באופן שמקשה על הקורא לחלץ את הנתונים לאשורם. לאחר ברירת העיקר מן הטפל ניתן לקבוע כי עילת תביעתה של אשכנזי נעוצה בהפרת סעיף 5 להסכם התמ"א אשר ביטויה באי עריכת הגרלה או אי עריכת הגרלה כדבעי. מאחר שבהתאם לסעיף 5 להסכם התמ"א הגרלה הייתה צריכה להיערך "בתוך 30 יום מחתימת הסכם זה" ובהינתן שמועד חתימת ההסכם הוא 6.8.2008 הרי שעילתה של אשכנזי התגבשה לכל המאוחר בחודש ספטמבר 2008. בהקשר זה שאלת מועד הרישום של הבית המשותף אינה רלוונטית כלל ועיקר. שהרי עילת התביעה של אשכנזי, במובחן מעילת התובעים, אינה נגזרת ממועד רישום. הרישום לא יצר את כוח התביעה. הרישום מבחינת אשכנזי הוא אירוע אקראי בזמן שממילא לא מקרין על המועד בו נולדו טענותיה.

עוד יוער כי העובדה שאשכנזי עצמה לא חתומה על ההסכם היא חסרת חשיבות; שהרי היא נהגה בהתאם להסכם כבר מעת כריתתו כשאפשרה לחברה לבצע את כלל העבודות בדירתה מכוחו; אף אשכנזי עצמה לא חלקה על ענין זה בסיכומיה עת ציינה: "ההסכם התמ"א חל על גב' אשכנזי באופן זהה..." (ס' 7 לסיכומי אשכנזי). אשכנזי הכירה את ההסכם התמ"א, את הוראותיו, אם סברה שהגרלה לא נערכה כלל כפי שהיא טוענת בהליך זה (באופן שעומד בסתירה אמנם לטענות אחרות) היה עליה למצות כח תביעתה מהמועד בו היא סברה שזו צריכה להיערך. בהתאם לחלופה זו איפוא מועד היווצרות העילה הינו לכל המאוחר 5.9.2008.

63. טענה חלופית של אשכנזי היא: ככל שבוצעה הגרלה זו בוצעה שלא בהתאם להוראות ההסכם התמ"א. שכן לשיטתה בהתאם להסכם התמ"א חניות לדיירים המקוריים צריכות להיות מוגדרות לפני הדיירים ה"חדשים" – ולא כך נעשה. מוסיפה אשכנזי: בזמן אמת לא ידעה על עריכת הגרלה בכלל או הגרלה לא חוקית בפרט ולכן את המועד יש למנות מהמועד בו נודע לה על עריכת ההגרלה כמו גם על תוצאותיה. עילתה התגבשה לשיטתה במועד בו נרשמו הזכויות (10.3.2020) ובהתאם לסעיף 8 לחוק התיישנות את המועדים יש למנות ממועד ידיעתה בפועל (3.3.2021).

64. אין בידי לקבל טענת אשכנזי בדבר מועד ידיעתה את העובדות. הראיות מלמדות כי הגרלה נערכה ביום 5.9.2012 (ועוד על כך בפרק הבא). אשכנזי ידעה בזמן אמת על מועד עריכת ההגרלה ובסמוך לכך היא ידעה אף תוצאותיה. טענה כי רק במועד הרישום התחוורו לה כלל העובדות היא אינה אמת וממילא אינה מסייעת לה. בהתאם אם כן לחלופה זו כח תביעתה התגבש במועד עריכת ההגרלה בפועל היינו – 5.9.2012. אדגים להלן על בסיס הראיות בתיק כי אשכנזי עקבה בדריכות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27673-12-21 בודובסקי ואח' נ' ש.נ. דרור אחזקות בע"מ ואח'

אחר יישום הוראות ההסכם, המתינה לתוצאות עריכת ההגרלה (של חניות ומחסנים) וידעה היטב את תוצאותיה.

65. מכאן נלמדת ידיעת אשכנזי על עצם עריכת הגרלה :
(א) כבר ביום 2.3.2012 יזמה אשכנזי פנייה ליו"ר ועד הבית בזמנים הרלוונטיים מר אליעזר (גייזי) צפריר (שהיה יו"ר ועד הבית בזמנים הרלוונטיים לתביעה והנתבע 28) (להלן: **צפריר**): **"...ארצה לקבל פרטים על נהלי ההגרלה..."** (נספח 9 לתצהיר אשכנזי). צפריר השיב כי בשלב זה ההגרלה נדחית עד לסיום בניית כלל המחסנים.

(ב) בהמשך וביום 9.9.2012, קיימה שיחת טלפון עם צפריר: **"...שאלתי אותו מתי ההגרלה, אז הוא אמר הייתה כבר הגרלה [הדגשות שלי – ט.ל.]"** (פרוטוקול יום 19.11.25 עמ' 170 ש' 9-10).
(ג) בהמשך לשיחת הטלפון עם צפריר, ביום 11.9.2012 שלחה אשכנזי דוא"ל ובו ביקשה לדעת **"...את התוצאות שעלו בהגרלות המחסנים והחניות... ברצוני לקבל עם התוצאות גם את התוכנית המאושרת. אם תוכל לשלוח... בקובץ... עדיף... אם לא, אנא הבא לי עותק של זה..."** (נספח 23 לתצהירי החברה בהודעה).

66. אשכנזי גם ידעה בזמן אמת מהן תוצאותיה של ההגרלה וכי החניה שהוצמדה לדירתה הייתה החניה התחתונה במתקן. ראו:

(א) ביום 13.10.2013 קיבלה אשכנזי מכתב שמפרט את תוצאות ההגרלה: **"ב-13.10.13 קיבלתי את המכתב הזה [מכתב של עו"ד ריי-לויין מה- 5.9.2012]..."** (פרוטוקול יום 19.11.25 עמ' 158 ש' 12).

(ב) ביום 16.12.2014, במסגרת הליך גילוי מסמכים באחד מהתיקים בהליכים הקודמים, קיבלה לידה מעו"ד אלקריף תשריט מעודכן ליום 25.10.2014 (ס' 27 להודעה וס' 21 לסיכומי אשכנזי). מהתשריט ניתן ללמוד על הצמדת דירתה של אשכנזי לחניה במכפל (עמ' 176 לתצהיר אשכנזי).

(ג) לאשכנזי נמסר מפתח למתקן החניה עם סיום העבודות בשנת 2014 (ס' 33 לתצהיר אשכנזי). מפתח זה רלוונטי רק בהינתן הצורך בשימוש החניה התחתונה במכפל: **"...בראשית 2021 התחלפו הדיירים, הרימה אלי גב' אשכנזי טלפון וכבר יש לי את הרישומים והיא מבקשת ממני אם יש לי את המפתח של הפרקומט. כי להפעיל את הפרקומט יש קופסת פיקוח... אמרתי לה... אם היה לה את החניה העליונה היא לא הייתה צריכה מפתח... רק אלה שיש להם את החניות התחתונות... לגב' אשכנזי היה מפתח היא אמרה שהוא לא פותח. ז"א שאם היה לה חניה עליונה כפי שהיא טוענת, לא הייתה צריכה מפתח..."** (פרוטוקול יום 19.11.25 עמ' 142 ש' 15-22 ועמ' 143 ש' 1-5).

(ד) השוכרים להם השכירה אשכנזי דירתה, ביכרו לחנות ברחוב חלף שימוש במתקן החניה: **"...בחודש דצמבר 2014... [הדירות אוכלסו... הנתבעת 4 השכירה את דירתה... השוכרים**



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 21-12-27673 בודובסקי ואח' נ' ש.נ. דרור אחזקות בע"מ ואח'

הראשונים של הדירה לא הסכימו לעשות שימוש בחנייה במכפיל ולפיכך חנו ברחוב" (ס' 26 להודעה).

(ה) לכל המאוחר משנת 2014 (וככל הנראה עוד קודם לכן) ולאורך השנים (פרוטוקול יום 19.11.25 עמ' 132-133; ס' 5.4 לתצהיר התובעים; ס' 34-35 לתצהיר אשכנזי) הוצב לצד החניות שילוט לסימון שיוכם לדיירי הבניין. אשכנזי ראתה והכירה את השילוט שלפיו החניה שלה ושל התובעים היא במתקן וכי החניה העליונה שייכת לתובעים: **"ראיתי שהמספר 2 (מספר הדירה שלי) מסומן על חניה במכפיל חניה... השילוט קבע שהחניה העליונה במכפיל היא של משפחת בודובסקי..."** (ס' 35 לתצהיר אשכנזי).

67. מתוך הבנה בדבר טענותיה המוקשות מעלה אשכנזי את התזה הבאה: אמנם לאורך השנים היו אינדיקציות לכך שהחניה שלה היא התחתונה במתקן אולם את תוצאות ההגרלה ממש היא לא ידעה שכן נמנעה מלקבלן והמתינה לרישום. מדובר בטענה חסרת תום לב שממילא אינה מסייעת לאשכנזי משעה שהיא מאשרת שבחירה שלא לקבל מידע בסוגיית החניות; וכך, בשנת 2012, לאחר שהתקיימה ההגרלה, ועד הבניין ביקש להעביר לאשכנזי את תוצאותיה. אשכנזי הצהירה כי סירבה להיחשף לתוצאות ההגרלה אותה עת: **"בסוף 2012 פגשתי את מר צפרי... הוא אמר שבכוונתו למסור לי מעטפה בקשר לחניה... לא לקחתי ממנו את המעטפה..."** (ס' 24 לתצהיר אשכנזי). כך הצהיר גם צפריר מצידו בהליך מול המפקחת אריאלי **"קיבלנו את המעטפות מעו"ד לוי... ומיטב לא רצתה לקבל ממני את המעטפה"** (פרוטוקול המפקחת יום 13.5.2013 עמ' 6 ש' 4-6). בהיתן שאשכנזי נמנעה באופן אקטיבי מקבלת המידע הרי שהיא לא יכולה לטעון כי לא ידעה או להשתמש לטובתה בכלל הגילוי המאוחר. בהתאם לסעיף 8 לחוק ההתיישנות כח התביעה עמד לאשכנזי במועד בו יכלה לדעת הגם אם נמנעה מלעשות כן (ע"א (מחוזי ת"א) 48383-01-25 עיריית תל-אביב-יפו נ' ויסמן (2.7.2026)). בחירתה נטולת ההסבר של אשכנזי להמתין לרישום כדי לממש כוח תביעתה שהיה קיים כבר משנת 2012 לא יכולה להקרין על מועד היווצרות העילה.

68. אוסיף כי טענתה של אשכנזי (כי המתנה לרישום) מדגימה באופן מופתי את חוסר תום הלב שדבק בטענותיה. וכך טענה: **"עד 2015 הייתי במצב... תלוי ועומד, שאני לא יכולה גם לדרוש את מה שבהסכם וגם להתנגד להסכם"** (פרוטוקול יום 19.11.25 עמ' 183 ש' 5-6). או במילים אחרות: אשכנזי ביקשה להנות מכל יתרונות ההסכם: לרבות הרחבת דירתה, בניית ממ"ד, הוספת מרפסת, צביעת הדירה, התקנת סורגים, אך בכל אותם מקומות בהם היא סברה כי ההסכם אינו מיטיב עימה (סוגיית החניות) המתנה לשעת כושר הולמת להעלות טענותיה המופרכות.

69. טענותיה של אשכנזי באשר לסעיף 7 לחוק ההתיישנות שנזנחו בסיכומים היינו שיש לעצור את מרוץ ההתיישנות מחמת הטעיה נטענו באופן סתמי בלי פירוט מי הטעה, או במה הטעה. למעלה מן הדרוש אציין כי הראיות בהחלט מצביעות על כך שכל העובדות לאשורן עמדו בפני אשכנזי בזמן אמת ומשכך גם טענה זו דינה דחייה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27673-12-21 בודובסקי ואח' נ' ש.נ. דרור אחזקות בע"מ ואח'

מסקנתי בנקודה זו: עילת תביעתה של אשכנזי נולדה, בהתאם לחלופות השונות, בספטמבר 2008 (המועד החוזי לעריכת ההגרלה), או ב 5.9.2012 (מועד עריכת ההגרלה), ולכל המאוחר ביום 9.9.2012 (המועד בו נודע לה על שנערכה ההגרלה).

ב. שאלה שנייה – סיווג התביעה
70. סעיף 5 בחוק ההתיישנות קובע:

"הזמן להתיישנות
5. התקופה שבה מתיישנת תביעה שלא הוגשה עליה תובענה (להלן – תקופת ההתיישנות) היא –
(1) בשאינו מקרקעין – שבע שנים;
(2) במקרקעין – חמש עשרה שנה; ואם נרשמו בספרי האחוזה לאחר סידור זכות קנין לפי פקודת הקרקעות (סידור זכות הקנין) – עשרים וחמש שנה"

71. סעיף 1 בחוק ההתיישנות מגדיר מקרקעין כ"קרקע מכל סוג וכל זכות או טובת הנאה בקרקע וכל דבר המחובר לקרקע חיבור קבע וכל זכות או טובת הנאה הטעונים רישום בספרי האחוזה". הגדרה זו פורשה בפסיקה בהרחבה וכוללת כל זכות או טובת הנאה בקרקע "בין אם היא טעונה רישום לצורך שכלולה ובין אם לאו, ואף אם היא איננה נכללת בהכרח בגדר הזכויות הקנייניות המנויות בחוק המקרקעין" (ע"א 3260/11 רחל ברכה, משרד עורכי דין נ' אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (6.1.2015) (להלן: עניין ברכה)).

72. מתן מענה לשאלה האם תביעת אשכנזי התיישנה מחייב סיווג התביעה כתביעה במקרקעין או אחרת. המבחן שאומץ בפסיקה לעניין זה הוא מבחן קזואיסטי של תוכן התביעה (ע"א 159/69 סלאמה נ' סלאמה, פ"ד כג(2) 221 (1969) (להלן: עניין סלאמה)). בעניין סלאמה קבע בית המשפט כי לא מדובר בעניין שבמקרקעין על יסוד שני שיקולים: האחד נגע לסעד המבוקש שם סעד כספי והשני נגע לשאלה אם מדובר ב"מימוש זכות או טובת הנאה בקרקע..." (סלאמה, 223). יש לבחון אם כן את "אופיו של הסעד הנעדר... והן את טיבה של הזכות הנתבעת..." (עניין ברכה, 13). ובספרו של השופט טל חבקיין, הוסיף להדגיש: "...המבחן הקנה משקל לשאלה אם הזכות שמבוקש לאכפה היא זכות במקרקעין (קרי: בקרקע מסוימת שיש לתובע זכות חפצית בה) ולא במקרקעין (כלשהם)" (טל חבקיין התיישנות (2021), פרק שלישי: סעיף 1 לחוק ההתיישנות – הגדרות, עמ' 98-97) (להלן: חבקיין)).

73. עוד נקבע כי הזכות הנתבעת תבחן במובנה הרחב ובראי התביעה בכללותה, תוך מתן משקל משמעותי להשפעת קבלת התביעה ומתן הסעד המבוקש על שינוי הזכויות הקנייניות דה פקטו. אם קבלת תביעה לזכות חוזית במקרקעין תוביל לשינוי הזכויות הקנייניות בשטח, תסווג התביעה לפי מבחן תוכן התביעה כתביעה במקרקעין (עניין ברכה; רע"א 5596/23 ספיר וברקת נדל"ן (הולילנד) בע"מ נ' רחמיני (7.1.2024); והשוו לע"א 8234/09 שם טוב נ' פרץ, פ"ד סד(3) 60 (2011) (להלן: עניין



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27673-12-21 בודובסקי ואח' נ' ש.נ. דרור אחזקות בע"מ ואח'

שם טוב), שם הגם שהסעד שהתבקש היה כספי בלבד – בית המשפט העליון קבע כי לצרכי התיישנות מדובר בתביעה במקרקעין).

74. בכל הנוגע לשיקול הסעד ציין חבקיין בספרו כי יש לבחון האם ישנו סיכוי לזכות בסעד (האם הסעד המבוקש יכול או לא יכול לקבל מענה בעין) ולאינטרס שמגולם בסעד הנתבע (האם מדובר במימוש הזכות בקרקע מסוימת או אינטרס כלכלי אחר). וכך נקבע: **"...מקום שלא יוכל להינתן סעד בעין, והמוטיבציה היא כספית, הכף נוטה לסווג את התביעה ככזו שאינה במקרקעין"** (חבקיין, 98; פש"ר (מחוזי ת"א) 60855-03-11 ברזילי נ' כונס הנכסים הרשמי מחוז תל-אביב (21.5.2022). עוד נקבע כי כאשר **"מדובר בזכות חפצא, הנוגעת לנכס ספציפי, ומעניקה לבעל הזכות אפשרות לאכזף אותה... סממנים אלו נמנים על הסממנים העיקריים המאפיינים זכות קניין (ראו: יהושע ויסמן דיני קניין – חלק כללי 48-50 (1993))"** (ע"א 3521/10 עיריית חיפה נ' גסר פס' 7 (7.1.2013); עניין ברכה; רע"א 4705/22 אליהו נ' ישראל-פור (22.9.2022)).

75. הכרעה במבחן "תוכן התביעה" על יסוד שני השיקולים הנ"ל אינה פשוטה ולרוב נסיבתית באופיה: **"הוא [המבחן] מצריך לבחון, מבלי למצות, את הסעד המבוקש (כספי או ביצוע בעין), את אופי הזכות שעל הפרק (קניינית או חוזית), את האינטרס שמגולם בסעד הנתבע (מימוש טובת הנאה בקרקע קונקרטית או קיומו של אינטרס לתשלום סכום כסף) ואת הסיכוי לזכות בסעד (מקום שלא יוכל להינתן סעד בעין, והמוטיבציה היא כספית, הכף נוטה לסווג את התביעה ככזו שאינה במקרקעין)"** (חבקיין, עמ' 98).

76. ומהכלל אל הפרט; יישום העקרונות הנ"ל על ענייננו תוך בחינת מאפייניה המסוימים של תביעת אשכנזי: וכפי שהורטנו הפסיקה (עניין ברכה) נסיבותיה, מהותה, הזכות הנתבעת במסגרתה והסעדים הנתבעים בגדרה מוליכני למסקנה כי תביעת אשכנזי אינה תביעה במקרקעין.

כך, אשכנזי אינה טוענת לבעלות או הצהרה על בעלות במקרקעין **מסוימים**. אשכנזי גם לא מצביעה על זיקה לחניה מסוימת. אשכנזי טוענת בכלליות לחניה כלשהי **"על הקרקע"** (כמוה יש בבניין 18 חניות) או חניה כלשהי **"באבן משתלבת"** (כשגם מתקני החניה נדמה שניבנו באבן משתלבת (פרוטוקול יום 19.11.25 עמ' 115 ש' 7-8)). מרכז הכובד שלטענותיה איפוא הוא בהפרת הסכם נטענת לעריכת הגרלה. הכרעה בתביעה, גם אם הייתה נעשית לטובתה, לא מאפשרת להעניק לאשכנזי סעד מעשי בדמות חניה מסוימת שתירשם בטאבו כשייכת לה. לכל היותר הכרעה לטובתה יכלה לחייב עריכת הגרלה מחודשת אשר אך מכוחה יכול שתקבע זכאותה לחניה כלשהיא על הקרקע. הסעד הנעתר אם כן הוא גזירת מזכות חוזית שהופרה לטענתה ואשר אותה רואה אשכנזי גם ל"יתמחר" בעתירתה כי היזם יפצה אותה על ירידת ערך דירתה בעקבות כך שהיא חונה במתקן חניה.

עוד יש להביא בחשבון כי הציפייה שבית המשפט יעניק לאשכנזי סעד בדמות חניה כלשהי **"על הקרקע"** ובמקומות אחרים: **"באבן משתלבת"**, אינה בעלת היתכנות ממשית. איזו חניה מצפה אשכנזי לקבל? על חשבון מי? האם הציפייה שייחפכו עתה סדרי עולם לאחר שכלל דיירי הבניין עושים שימוש בחניותיהם מזה 12 שנה לפחות, וכאשר עסקאות מכר שונות נערכו בינתיים בבניין? הציפייה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27673-12-21 בודובסקי ואח' נ' ש.נ. דרור אחזקות בע"מ ואח'

נטולת הביסוס להחזיר את הגלגל לאחור ולערוך חלוקה מחודשת של חניות מקרינה על העדר ההיתכנות לזכות בסעד המבוקש. היעדר היתכנות לזכות בסעד "הקנייני" שמקריין על סיווגה של תביעה. נדמה שלא בכדי עתרה אשכנזי אף לסעד כספי (אותו לא העריכה ובגינו לא שילמה אגרה) שהוא נגזרת מירידת ערך נטענת.

בהינתן סעד לא מסוים וכזה שלא יכול לקבל מענה ממשי בעין – נוטה הכף לעבר הקביעה כי לא מדובר בתביעה במקרקעין.

ערה אני כמובן לכך שישנן תביעות כספיות שהן למעשה תביעות במקרקעין, שכן הסעד הכספי המבוקש בגדרן הוא פועל יוצא מאכיפת זכות במקרקעין כשלעיתים האכיפה אינה אפשרית עוד (עניין שם טוב). אך בענייננו הסעד הכספי החלופי הנעדר אינו פועל יוצא מאכיפת זכות במקרקעין, שכן אין בפנינו זכות מסוימת ומוגדרת שמאפשרת את תימחורה. בפנינו עתירה לזכות ערטילאית, לא מגובשת שאמורה הייתה להתגבש על יסוד הגרלה שלפי הטענה לא בוצעה.

עוד ערה אני לכך שסעד חלופי בתביעת אשכנזי הוא להצהיר על בעלותה בחניה העליונה במתקן (חניית התובעים): לכאורה סעד מסוים במקרקעין מסוימים; דא עקא שזולת אזכור סתמי כסעד חלופי (בבחינת: אם לא אקבל את מה שלטענתי מגיע לי, אבקש שאף אחד לא יקבל) אין בתביעה, או בתצהירים או בסיכומים מצע עובדתי הולם התומך בסעד המבוקש. שהרי לשיטת אשכנזי היא לא אמורה לחנות במתקן חניה. לא זה העליון ולא התחתון. כך שממילא מדובר בסעד שחותר תחת טענותיה שלה הגם אם מסוים דיו ("...למעשה אין סעיף 125(א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, מאמץ מודל של קונקלוסיביות מיידיה. מי שאינו בעל זכות אמיתי אינו הופך לבעלים מחמת הוראה זו. אולם בכל מקרה, אף אם מאמצים גישה רחבה יותר לעניין תפיסת הקונקלוסיביות, בוודאי מדובר בקונקלוסיביות זמנית בלבד. אין כל הצדקה להגן על נטול זכויות מול בעל הזכות האמיתי, רק מחמת כך שהוא נרשם בפנקסים שלא כדין [הדגשות במקור]" (מיגל דויטש, דיני קניין כרך ד' 243 (2007))).

77. תמיכה במסקנתי כי לא מדובר בתביעה במקרקעין מתקבלת מאופן בו ראתה אשכנזי לנסח תביעתה. הגם שאופן הניסוח אינו מכריע, הוא מטה אף הוא הכף לעבר הקביעה כי אנו עוסקים בזכויות חוזיות. ראו למשל: "...בהסכם השיתוף התחייב היזם כי בעלי הדירות הקיימות יהיו בעלי זכות קדימה בסדר חלוקת החניות, ורק לאחר חלוקתן יחולקו החניות הנוותרות בין בעלי הדירות החדשות... לכן, היזם לא היה רשאי להבטיח למי מבעלי הדירות בבניין, חנייה ספציפית... לחילופין, בית המשפט מתבקש להורות ליזם לערוך הגרלה שנמנע מלבצע למרות הוראה הסכמית מפורשת בהסכם התמ"א..." (ס' 8-12 להודעה); "הקצאת חניה לנתבעת 4 במכפיל מהווה הפרה יסודית של הסכם התמ"א כלפי הנתבעת 4 לא רק משום שלא נערכה הגרלה מתחייבת בין בעלי הדירות הקיימות לפני הקצאת חניות לדירות היזם, אלא גם משום שהיזם התחייב בהסכם התמ"א ל"חניות באבן משתלבת"... בניגוד להתחייבותו, היזם הפר את ההסכם וכלל לא ערך הגרלה על אופן חלוקת החניות, חרף דרישות הנתבעת 4 לקבל אסמכתאות על פרוטוקול עריכת



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 21-12-27673 בודבסקי ואח' נ' ש.נ. דרור אחזקות בע"מ ואח'

ההגרלה פנייתה לא נעתרה. בגין הפרה זו נדרש היזם לפצות את הנתבעת 4 (ס' 37-39 להודעה); "יש לאכוף את סעיף ההגרלה בהסכם התמ"א. לפי הסכם התמ"א אמורה הייתה להתקיים ההגרלה... בין בעלי הדירות המקוריות בלבד. לאחר מכן, ולאחר הקצאת חניות באבן משתלבת... רשאי היה היזם לערוך הגרלה או להקצות את החניות הנוותרות לרבות המכפילים בין הדירות החדשות... [ש]ההגרלה הייתה אמורה להתקיים כ-30 יום בלבד לאחר חתימת הסכם התמ"א (ס' 40 להודעה) (הדגשות אינן במקור – ט.ל.)

78. חיזוק למסקנתי מתקבל גם מהמוטיבציה של אשכנזי אשר נדמתה לאורכם של כלל ההליכים הקודמים לרבות הנוכחי ככספית גרידא. ראו למשל מתוך הפגישה (שהקליטה אשכנזי ללא ידיעת הנוכחים) ביום 24.9.2012, לאחר שפרויקט הבניה הסתיים, והחניות הוקצו: **"אני אחתום, אחרי שנגיע להסדר פיצוי הוגן..."** (עמ' 137 ש' 6 לתצהיר אשכנזי).

79. בהקשר זה יש לעמוד על האבחנה בין תביעת התובעים בהליך העיקרי שעניינה סעד במקרקעין, לבין ההודעה לצד שלישי שעניינה טענות להפרת חוזה וסעד הקורא לעריכת הגרלה; בעוד התובעים טוענים **לחניה מסוימת** שיש להם זכות בעלות עליה לפי הסכם המכר, היא החניה העליונה במתקן, אשכנזי טוענת לזכות לחניה **כלשהי** על הקרקע שהחברה התחייבה לתת לה. סיווגה של התביעה לצד השלישי מטעם אשכנזי אינה תלוי או כרוך בסיווג התביעה בהליך העיקרי (בניגוד לניסיון אשכנזי לטעון לכך וראו ס' 95 לסיכומים מטעמה) הדברים נכונים בפרט משעה שתביעת אשכנזי היא תביעה עצמאית אשר **"הולבשה"** על תביעת התובעים בניסיון להימנע מטענת התיישנות מוצדקת.

80. לסיכום נקודה זו אציין כי גם תכלית האבחנה בין תקופת ההתיישנות בעניין **"שאינו במקרקעין"** לבין עניין ש**"במקרקעין"**, אשר מקורה בערכים המוגנים השונים מחייבת לטעמי את המסקנה כי בענייננו תביעה שאינה במקרקעין שכן תביעת אשכנזי אינה מדגימה זיקה קניינית מסוימת המצדיקה הגנה מיוחדת כמתחייב מהגנה שמעניק הדין על זכויות קניין במקרקעין המהווה **"ערך מוגן בעל משקל מיוחד"** (ע"א 9382/02 בולוס ובניו - חברה לאירוח ותיירות בע"מ נ' בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ (10.6.2008) בעמ' 13 לפסק הדין: **"הטעם לאבחנה בין תביעה אזרחית בשאינו במקרקעין לבין תביעה במקרקעין לצורך ההתיישנות ניכר על פניו, והוא יורד לשורש ההגנה על זכויות הקניין במקרקעין... משקל מיוחד זה, הניתן בדין לזכויות במקרקעין, בא לידי ביטוי גם בדין ההתיישנות"**).

מסקנתי בנקודה זו: מדובר בתביעה חוזית בעניין שאינו במקרקעין ולכן תקופת ההתיישנות היא 7 שנים.

81. העובדה שטענותיה של אשכנזי עלו בהודעת צד שלישי בהליך שראשיתו תביעת התובעים (שלא התיישנה) אינה מאריכה את תקופת ההתיישנות כפי שאשכנזי מבקשת לטעון. במובחן מטענות קיזוז או תביעה שכנגד (סעיף 4 לחוק ההתיישנות) הרי שהודעת צד שלישי, בוודאי כזו העצמאית באופייה לא מאריכה את תקופת ההתיישנות (ראו לשם השוואה ע"א 493/63 קופת חולים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27673-12-21 בודובסקי ואח' נ' ש.נ. דרור אחזקות בע"מ ואח'

של ההסתדרות הכללית של העובדים העבריים בישראל נ' קבוצת כנרת, קבוצת פועלים להתיישבות שיתופית בע"מ, פ"ד יח(2) 225 (1964)).

משקבעתי כי מועד היווצרות העילה (תחילת מניין תקופת ההתיישנות) הוא לכל המאוחר ביום 9.9.2012 וכי עסקינן בתביעה "שאינה במקרקעין", ניתן לקבוע ברורות כי הודעת אשכנזי לצד שלישי שהוגשה ביום 1.5.2022 התיישנה לכל המאוחר ביום 10.9.2019 לפי סעיף (1)5 לחוק ההתיישנות.

אף לגופו של ענין דין ההודעה לצדדים השלישיים – דחייה

82. למעלה מן הדרוש שכן דינה של תביעת אשכנזי דחייה (נוכח הסכם הוויתור ומשעה שהתיישנה) אדון בטענות אשכנזי לגופו של ענין ואדגים פריכות. מסקנתי תהא בתום פרק זה לדיון כי טענות אשכנזי להפרת חוזה על ידי החברה משוללות יסוד; הגרלה נערכה בהתאם לסעיף 5 להסכם התמ"א, והפרשנות שאשכנזי נותנת לסעיף נעדרת עיגון.

83. אשר לעצם קיומה של הגרלה: הראיות מצביעות על כך שזו בהחלט התקיימה. העידה על כך עו"ד ריי-לוי (פרוטוקול יום 19.11.26 עמ' 66-68); עו"ד ריי-לוי לא זכרה אמנם את כל הפרטים הנוגעים לעריכת הגרלה (דוגמאות בפרוטוקול יום 19.11.25 עמ' 70 ש' 7-9 ועמ' 73 ש' 10-11) אך זאת באופן טבעי נוכח העובדה שחלפו שנים רבות ממועד עריכתה. חרף בקיעים מסוימים בעדותה, פועל יוצא מחלוף הזמן להתרשמותי, לא ראיתי לפקפק בגרסתה בדבר עצם עריכת הגרלה משעה שגרסתה של עו"ד ריי-לוי התחזקה בראיות מזמן אמת המצביעות על קיומה של הגרלה (מכתב תוצאות הגרלה שמתוארך ליום עריכת הגרלה 5.9.2012; מכתבים אישיים המבשרים על תוצאות הגרלה שנשלחו לדיירים המקוריים (פרוטוקול יום 19.11.25 עמ' 132 ש' 8-11, נספח 15 לתצהיר אשכנזי, נספח 21 לתצהירי החברה בהודעה); מפות החניות מנובמבר 2012; פרוטוקול יום 19.11.25 עמ' 170 ש' 9-10); הדברים עלו בקנה אחד גם עם עדותו של וימן (פרוטוקול יום 19.11.25 עמ' 128 ש' 4-7) והצדדים נהגו בהתאם לתוצאותיה בפועל במשך שנים רבות. הטענה כי במועד עריכת הגרלה עדין לא ניתן היתר לבניית מתקני חניה במכפל ממילא נטולת נפקות משעה שהבניה בוצעה עובר למתן ההיתר למכפל וכך גם הגרלה.

84. ערה אני לכך כי הגרלה לא בוצעה בתוך 30 ימים מיום חתימת ההסכם ויתכן שגם לא בשלוש פעימות שונות (עו"ד ריי-לוי לא זכרה נוכח חלוף הזמן וראו פרוטוקול יום 19.11.26 עמ' 73 ש' 17-21) אך לכך ניתן הסבר מניח את הדעת ולפיו, היות שהפריקט עוד לא היה בשל דיו במועד הקבוע לביצוע הגרלה, הוסכם והוחלט על ידי נציגי כלל הצדדים הרלוונטיים לפרויקט על דחייתה (עדות עו"ד ריי-לוי בפרוטוקול יום 19.11.25 עמ' 71-72 וכן הודעת ועד הבית לדיירים המקוריים שבנספח 10 לתצהיר אשכנזי); במועד עריכת הגרלה הוגרלו כלל החניות כך גם הובא לידיעת אשכנזי בזמן אמת (מכתב תוצאות אשכנזי בהגרלה מתוארך ליום 5.9.12 בנספח 15 לתצהיר אשכנזי,



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 21-12-27673 בודובסקי ואח' נ' ש.נ. דרור אחזקות בע"מ ואח'

והבאת ההגרלה לידיעתה של אשכנזי ביום 9.9.12 בפרוטוקול יום 19.11.25 עמ' 170 ש' 10-1). ממילא לא על כך מלינה אשכנזי וממילא אין בכך כדי ללמד כי הגרלה לא נערכה כלל.

85. אשר לפרשנותה של אשכנזי בנוגע לאופן עריכת ההגרלה (כזה המבחין בין הדיירים המקוריים המגרלים רק חניות על הקרקע לבין דיירים "חדשים" המגרלים חניות במתקן חניה), הרי שלזו לא נמצא כל עיגון: לא בלשון החוזה, לא בניתוח אומד דעת הצדדים כפי שמשתקפת מהלשון או מנסיבות העניין.

86. אזכיר את המסגרת הנורמטיבית לענייננו כביטוייה בסעיף 25(א) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (להלן: **חוק החוזים**) הקובע את הכללים לפירושו של חוזה. גם בשים לב לשינויים שנעשו בחוק ולהתפתחות הפסיקה הנוגעת לכללי הפרשנות, הרי שלשון ההסכם היא נקודת המוצא לכל הליך פרשני, ובהינתן לשון ברורה המלמדת על אומד דעת הצדדים בעת הכריתה – שמורה לה הבכורה בהליך הפרשני (ע"א 7649/18 **ביבי כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ** (20.11.2019)). דומה כי במקרה דנן גם בחינת אומד דעת הצדדים המשתמע מן החוזה ומן הנסיבות מלמד כי לא ניתן למצוא מקום לפרשנותה של אשכנזי את הסכם התמ"א.

87. סעיף 5 להסכם התמ"א קובע:

"...מובהר שהחברה תהיה זכאית לבנות בהתאם לשיקול דעתה עד שש יחידות דיור נוספות בקומה אחת על גג הבניין הנזכרות בסעי' 4 לעיל בלבד. החברה תהיה זכאית להצמיד לכל אחת מהדירות החדשות מחסן אחד, חדר יציאה אחד לגג וחניה אחת. חניות אלו יוכשרו ע"י החברה והיו בנוסף לחניות הקיימות בבניין, בהתאם למפרט. המחסנים והחניות ישויכו לכל דירה בבניין עפ"י הכניסה בה שוכנים הדירה המחסן והחניה, לרבות לדירות הקיימות, כאשר כל דירה קיימת תקבל חניה אחת ואילו יתרת החניות שתיוותרנה יישארו בבעלות הקבלן וזאת עפ"י 3 הגרלות נפרדות לגבי כל מחסן וכל חניה לכל כניסה, שתערכנה בין הדיירים הקיימים והחברה בתוך 30 ימים מיום חתימת הסכם זה"

88. הפרשנות שאשכנזי מעניקה לסעיף 5 להסכם אינה תואמת את לשונו. וכך טענה: **"...כיוון שגב' אשכנזי היתה מבין הבעלים של "הדירות הקיימות", הרי שהיא היתה זכאית להשתתף בהגרלות של חניות יחד עם הבעלים הנוספים של הדירות הישנות בלבד. כיוון שיש 18 בעלי דירות ישנות ו-18 חניות רגילות (שאינן במכפיל) הרי שגב' אשכנזי בהכרח זכאית לקבל/לבחור חניה רגילה באבן משתלבת" (ס' 27 לסיכומי אשכנזי). לשון ההסכם לא יכולה להכיל ולו ברמז את המשמעות שאשכנזי מבקשת לצקת לתוכו. הסעיף לא עורך אבחנה בין הדיירים המקוריים לבין החברה. ולשון הסעיף מצביעה דווקא על התייחסות אחידה לכל סוגי החניות אשר יחולקו "בין הדיירים הקיימים והחברה" מבלי לציין מה יוקצה למי. פרשנותה של אשכנזי מתעלמת אף מהוראות נוספות בהסכם הרלוונטיות לסוגיית החניות אשר אף מהם ניתן להעסיק כי הצדדים לא ראו לערוך הבחנה בין הדיירים המקוריים לבין החברה בהקצאת החניות ביניהם. כשאת אופן ההקצאה בחרו להותיר לגורל – היינו להגרלה.**



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27673-12-21 בודובסקי ואח' נ' ש.נ. דרור אחזקות בע"מ ואח'

וראו סעיף 4 להסכם התמ"א :

"הדיירים מוכרים בזאת לחברה והחברה רוכשת מאת הדיירים את החלק מזכויותיהם ברכוש המשותף באופן שיתאפשר לחברה לבנות ואת הזכות לבנות 6 יחידות דיור על גג הבניין בקומה אחת בלבד הכל בהתאם לאמור בהוראות הסכם זה על נספחיו ולהצמיד לכל יחידת דיור מקום חניה אחד בקומת הקרקע וכן חלק יחסי ברכוש המשותף. החלק היחסי ברכוש המשותף שיועבר לחברה יהיה בשיעור כזה כך שהחלק ברכוש המשותף שיהיה מוצמד לכל דירה בבניין לאחר בניית הדירות החדשות יהיה מותאם באותו יחס שבו מתייחס שטח אותה דירה לשטח כלל הדירות בבניין כולל הדירות החדשות, וזאת בתמורה ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן"

ובמבוא להסכם :

"והואיל והחברה הציעה לדיירים לרכוש חלק מזכויותיהם ברכוש המשותף בקומת החניה ובגג הבניין כמפורט בהסכם זה להלן, ובמיוחד את כל זכויות הבניה עפ"י תמ"א 38 החלות על הבניין על מנת לבנות עליו 6 יחידות דיור (להלן: "הדירות החדשות") (להלן "הממכר") בתמורה לביצוע בנייה ושיפוצים כמפורט בתכניות האדריכליות ובמפרט המצ"ב להסכם זה כנספח ג', לרבות אך מבלי להמעיט... חניות באבן משתלבת... והדיירים הסכימו להצעת החברה כאמור, הכל כמפורט בהסכם זה להלן ובתכניות והמפרט הטכני המצורפים לו"

ובמפרט הטכני להסכם :

"יג. חניות

חניות- נושא החניות יינתן לפתרון ע"י יועץ תחבורה. בקומת הקרקע חניות נוספות לטובת הדירות החדשות וכל זאת כמובן לפי דרישת העירייה. התשלום עבור היועץ ישולם ע"י החברה. כל משטחי החניה יוחלפו באבן משתלבת בכל הבניין. החברה תתן מענה חניה לסל הדירות הקיימות על בסיס חניה לכל דירה והגרלת קבע של החניות"

בחנית כל ההוראות החוזיות הרלוונטיות לרבות המפרט להסכם מלמדת את ההפך משאשכנזי מבקשת לטעון. ראשית בסעיפי ההסכם, אין הבחנה בין הדיירים המקוריים לבין החברה (אשר הרוכשים יבואו בהמשך בנעליה); ההסכם לא מאזכר את האפשרות (התיאורטית בשלב זה) לחניה במתקני חניה זכות המסורה לשיטת אשכנזי לחברה בלבד; ההסכם מתייחס לבניין כאחד ולדיירים המקוריים ולחברה כמכלול בכל הקשור להקצאת חניות על דרך ההגרלה. הניסיון להיתלות במילה "תיוותרנה" (בס' 5) ככזו המותירה חניות במתקן בידי החברה אין בו ממש; פרשנות מילולית פשוטה מחייבת את המסקנה כי לאחר הקצאת כל חניה לדירה ישארו (תיוותרנה) מספר חניות שכולן שייכות לזים. אם רצו הצדדים לייצר הבחנה בין חניות החברה לחניות הדיירים המקוריים מה היה פשוט יותר מלכתוב מפורשות כי לדיירים המקוריים זכות קדימה בעת עריכת הגרלה. הבחירה המודעת שלא לעשות כן מלמד מאליה על הפרשנות הלשונית המסתברת שאינה פרשנותה של אשכנזי את ההסכם.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27673-12-21 בודבסקי ואח' נ' ש.נ. דרור אחזקות בע"מ ואח'

נדמה כי לא בכדי לא נמצא עד או מסמך שיתמוך בתזה הפרשנית אותה מציגה אשכנזי אף לא מצד דיירי הבנין האחרים שחונים במכפל חניה.

89. הוסיפה אשכנזי כי פרשנותה בדבר אופן הקצאת החניות היא מסתברת יותר נוכח תכליתו של סעיף 5 שכן לא יתכן שהסכם התמ"א ירע את מצבם של הדיירים המקוריים. וכך היא מסבירה: **"בעלי הדירות הקיימות היו זכאים לחנייה צמודת קרקע בבניין, עוד טרם החתימה על הסכם השיתוף"** (ס' 8 להודעה), ומכאן ש-**"ההסכם מחייב שהדירות הישנות יקבלו זכות ראשונים בחניות... לא יתכן שפרויקט תמ"א 38 יביא להרעת תנאים ופגיעה בבעלי הדירות הישנים. הפרויקט חייב בהכרח לשפר את מצבם"** (ס' 32 לסיכומי אשכנזי). מדובר בטענה שהתבררה כאי אמת, או למצער חוסר דיוק עובדתי.

90. התברר בהליך ברורות כי עובר לבניה במסגרת הסכם התמ"א לא היו לדיירים המקוריים חניות צמודות. ולרשות הדיירים המקוריים (הרבים) עמדו 10 מקומות חניה מותרים לשימוש. בעלי הדירות השתמשו בחלק מהרכוש המשותף, שאמור היה לשמש כחצר, כמקום חניה לרכבים על בסיס מקום פנוי. כך אישרה אשכנזי בעדותה: **"חניה צמודה לדירה בטאבו, לה הייתה לאף דירה בבניין. לכל אחד היה את חלקו היחסי בשטח המשותף"** (פרוטוקול יום 19.11.25, עמ' 147-149). הסכם התמ"א היטיב איפוא עם הדיירים המקוריים שקודם לביצועו לא היו מוצמדות להם חניות, ואלה נדרשו לתור ברחבי הבניין אחר מקומות שאינם מוסדרים להעמדת רכביהם. כנגד מכירת חלק מזכויותיהם של הדיירים המקוריים ברכוש המשותף לחברה, יצר הסכם התמ"א חלוקה שוויונית בין הדיירים המקוריים לחברה מבלי לקחת זכות שהייתה קיימת לדיירים המקוריים עובר להסכם. לאחר הפרויקט, כלל דיירי הבניין – המקוריים והרוכשים – יצאו נשכרים. ראה לכך היא כי כלל הדיירים המקוריים הסכימו לחתום על הסעיף האמור ולא ראו עצמם כנפגעים ממנו.

91. מתוך הבנה ככל הנראה בדבר פריכות טענותיה, אשר לא ניתן למצוא להן עיגון חוזי, מפליגה אשכנזי למחוזות אחרים וטוענת כי קיים **נוהג** בהסכמי תמ"א לפיו בעלי הדירות הקיימות מקבלים קדימות: **"מדובר בעניין של נוהג לפיו בעלי הדירות המקוריות הם מקבלים את החניות הקונבנציונאליות ככל שיש מספיק לכך ואילו הדיירים החדשים הרוכשים את הדירות מהיזם, מקבלים את החניות הנוטרות"** (ס' 8 להודעה). את טענת "הנוהג" זנחה אשכנזי בהמשכו של הליך, לא התיימרה להוכיחה (**"את הנוהג הזה לא הוכחתי. אין ראיות כאלה"**) (פרוטוקול יום 19.11.25 עמ' 156 ש' 9)) ומשכך גם דינה של זו דחיה.

92. נדמה כי העובדה שאין בסיס לפרשנותה של אשכנזי להסכם התמ"א הייתה ידועה גם לה. שהרי לאורך השנים ובכלל ההליכים הקודמים טענה אשכנזי כי הסכם התמ"א מקפח אותה לרבות בסוגיית החניות. אם הפרשנות לה אשכנזי טוענת היום הייתה נכונה, הרי שלא היה בסיס לטענת הקיפוח הנטענת. אשכנזי הבינה היטב בזמן אמת כי אין לה זכויות עודפות על פני החברה בקבלת חניה **"על הקרקע"**. טענותיה של אשכנזי נולדו עתה, עם הגשת תביעת התובעים המוצדקת, בה בחרה אשכנזי להשתמש בחוסר תום לב כדי לעורר מחדש מחלוקות ישנות באמצעות פרשנות חסרת בסיס.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27673-12-21 בודובסקי ואח' נ' ש.נ. דרור אחזקות בע"מ ואח'

מסקנתי בנקודה זו: גם לגופה אין בסיס לתביעת אשכנזי בהינתן הפרשנות השגויה אותה היא מבקשת להעניק להסכם התמ"א ודינה אף מהטעם הזה דחייה.

סיכום

93. התביעה העיקרית מתקבלת – התובעים הינם בעלי מלוא הזכויות הקנייניות בחניה העליונה במתקן החניה שמסומן באותיות "סד" בצו רישום הבית ובתשריט הבית.

החברה תפעל לביצוע תיקון התקנון השגוי בהתאם לקביעת פסק דין זה כי התובעים הם הבעלים של החניה העליונה.

נוסח התקנון השגוי יוחלף בנוסח מתוקן בהתאם ל"בקשה לתיקון תקנון בהתאם לצו רישום בית משותף (מס' תיק 1322452)" שמיען עו"ד אלקריף ללשכת המפקחת על רישום המקרקעין ת"א-יפו ביום 26.12.2021 (עמ' 288-289 לתצהירי החברה בתביעה) וכפי שגם צורף לתביעה בהליך לפניי.

94. תביעת אשכנזי (הודעתה לצדדים שלישיים) – נדחת במלואה.

95. לשאלת ההוצאות: יש לפעול בעניין זה בהתאם לעקרונות שבתקנות 151 עד 156 לתקנות סד"א. אשר להליך העיקרי, לפנינו תביעה מוצדקת; לולא התנגדות הסרק של אשכנזי ניתן היה להימנע מעצם הגשתה ולעתור בהסכמה לתיקון הרישום. עוד בפנינו הודעה לצדדים שלישיים שלא היה מקום להגיש. התובעים, כמו גם הצדדים הנוספים להליך נדרשו לנהל הליכים ממושכים שנמשכו זמן רב. לאשכנזי ניתנו הזדמנויות רבות לחזור בה מטענותיה אולם היא עמדה על ניהולו של הליך עד תום. בנסיבות אלו אשכנזי (כנתבעת אל מול פני התביעה, שהתקבלה, וכמגישת ההודעה לצדדים שלישיים, שנדחתה), היא זו שצריכה לשאת בהוצאות הצדדים כולם.

אעיר כי להתארכות ההליכים תרמה אף החברה, שרק ערב ההוכחות ראתה להסכים לסעדי התביעה במלואם, כך שעד לשלב זה ההליך העיקרי התנהל אף בעטיה ענין שיקבל ביטוי בשיעור ההוצאות לטובתה.

96. אשר לשיעור ההוצאות: נקודת המוצא היא שככלל, בעל דין שזכה בהליך לא יצא בחסרון כיס מניהולו ועל כן זכאי לשיפוי מלא בגין הוצאותיו הריאליות. עם זאת יש לבחון כי ההוצאות הריאליות הן סבירות, מידתיות והכרחיות לניהול ההליך (ע"א 2617/00 מחצבות כנרת (שותפות מוגבלת) נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נצרת עלית, פ"ד ס(1) 615 600 (2005)). לקביעת שיעור ההוצאות יש לשקול בין היתר את הבאים: מידת מורכבות ההליך; הסעד המבוקש; היחס שבין הסעד המבוקש לסעד שנפסק; היקף העבודה שבעל הדין נדרש אליה כפועל יוצא של ההליך; סכום שכר הטרחה שהושקע על ידי בעל הדין (או שבעל הדין התחייב לו); אופן ניהול ההליך – חוסר יעילות בלא סיבה תגורר חיוב בהוצאות בשיעור גבוה (ע"א 9535/04 סיעת "ביאליק 10" נ' סיעת "יש עתיד לביאליק", פ"ד ס(1) 391, 395 (2005)).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27673-12-21 בודובסקי ואח' נ' ש.נ. דרור אחזקות בע"מ ואח'

97. לאחר שהבאתי בחשבון בין השאר את מורכבות ההליך, אופן ניהולו על ידי הצדדים, היקף ההליכים אני מורה כדלקמן:

(א) אשכנזי תישא בהוצאות התובעים בגין אגרת בית משפט כפי ששולמה, ובנוסף לכך שכ"ט בא כוחם בשיעור של 200,000 ₪;

(ב) בהינתן שלהתארכות ההליכים תרמה החברה נוכח עמדתה הלא עקבית אני מורה כי אשכנזי תישא בהוצאות החברה בשיעור מופחת של 50,000 ₪;

(ג) אשכנזי תישא בשכ"ט באי כוחם של הנתבעים 32-5 (שיוצגו יחד הן בתביעה והן בהודעה לצדדים השלישיים, למעט 13-14 ו-17) בסך מופחת של 75,000 ₪ (הבאתי בחשבון בהקשר זה התנהלותם הדיונית של נתבעים אלו וראו בין השאר: פרוטוקול יום 22.6.23 עמ' 14 ש' 32-25; פרוטוקול יום 1.1.25 עמ' 22 ש' 24-21 ובעמ' 37 ש' 16-8; החלטה מיום 17.6.26; ועיתוי הגשת כתבי טענות לרבות סיכומים);

(ד) אשכנזי תישא בהוצאות הנתבעים 34-33 בגין שכר טרחת באת כוחם בסך של 200,000 ₪.

ניתן היום, ט"ו אב תשפ"ו, 29 יולי 2026, בהעדר הצדדים.

טל לוי-מיכאלי, שופטת

