



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 36725-12-11

לפני: כב' השופט יהושע גייפמן

התובעים
1. צבי גליבטר
2. מרים גליבטר
ע"י עו"ד חגי שלו

נגד

הנתבעים
1. דוד נביאי
2. עדנה נביאי
ע"י עו"ד עמיחי נביאי

פסק דין חלקי

1

2

3 1. בספט' 84' הנתבעים [להלן: "נביאי"] מכרו לתובעים [להלן: "גליבטר"]
4 קוטג' בנוי על המקרקעין הידועים כגוש 6959 חלקה 93 ברח' נוּגה 3 הרצליה
5 [להלן: "הקוטג'"] – חוזה המכר נספח 2 לתביעה.

6

7 בסעיף 9 להסכם התחייבו נביאי:

8

9 "המוכר מתחייב להעביר את הבעלות במבנה [הקוטג' – י.ג.] אן
10 בחלקה בהתאם לתרשים הרצ"ב להסכם... ע"ש הקונה בלשכת
11 רישום המקרקעין תוך 18 חודש מיום המסירה. המוכר יחליט אם
12 העברה תבוצע בדרך העברת הבעלות במבנה או בחלקה בהתאם
13 לתרשים. אם ההעברה תבוצע בדרך של רישום בית משותף יוצמד
14 למבנה החלק המסומן בתרשים באות "ג".

15

16 להסכם צורף תרשים עליו חתמו נביאי וגליבטר. בתרשים סומן הקוטג' הבנוי
17 ושטח המקרקעין הצמוד לקוטג' [מוצג נ/1].



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 36725-12-11

- 1 2. ב- 12.10.84 נרשמה הערת אזהרה לטובת גליבטר על זכויות נביאי
 2 במקרקעין, אולם נביאי עד היום לא העבירו את הזכויות בקוטג' לבעלות
 3 גליבטר במרשם המקרקעין.
 4
- 5 גליבטר הגישו תובענה לחייב את נביאי לרשום את הבעלות בקוטג' על שמם
 6 ולמנות כונס נכסים לצורך ביצוע רישום הזכויות.
 7
- 8 3. ב- 31.7.81 ניתן היתר בנייה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה בהרצליה.
 9 נתבקש היתר לבניית 4 קוטג'ים דו-מפלסיים בחלקות 93 ו- 99 בגוש 6539.
 10 תנאי לתקפותו של ההיתר היה איחוד חלקות 93 ו- 99 עקב מגבלת תכנון על
 11 חלקה 99.
 12
- 13 חלקה 93 שטחה 750 מ"ר. הזכויות רשומות במרשם המקרקעין בפנקס
 14 הזכויות. על חלקה 93 בנוי הקוטג' שמכרו נביאי לגליבטר, חלק מהקוטג'
 15 שמכרו נביאי ואחיו ליעקב גולדה ונורית גולדה, וכן מצוי שטח נוסף שנביאי
 16 יכול לבנות עליו קוטג' נוסף. הקוטג' הנוסף לא נבנה עד היום.
 17
- 18 חלקה 99 שטחה 600 מ"ר. הזכויות רשומות במרשם המקרקעין בפנקס
 19 הזכויות. על חלקה 99 בנוי קוטג' שמכר אחיו של נביאי לדוד ואילנה נופרבר,
 20 והחלק הנותר של הקוטג' שמכרו נביאי ואחיו ליעקב גולדה ונורית גולדה.
 21
- 22 על חלקות 93 ו- 99 בנויים נכון להיום 3 קוטג'ים: קוטג' בבעלות גליבטר [בנוי
 23 על חלקה 93]; קוטג' בבעלות גולדה [בנוי על חלקות 93 ו- 99]; קוטג' בבעלות
 24 נופרבר [בנוי על חלקה 99]. ניתן לבנות קוטג' נוסף בחלקה 93. זכויות הבעלות
 25 במקרקעין עליו ניתן לבנות קוטג' נוסף הן של נביאי.
 26
- 27 4. נביאי מכר לגליבטר קוטג' בנוי והתחייב בסעיפים 2 ו- 9 להסכם לרשום את
 28 הזכויות ע"ש גליבטר במרשם המקרקעין. נביאי לא מכר לגליבטר זכויות
 29 במושע בחלקה 93 אלא זכויות בקוטג' כפי שהוגדרו בחוזה המכר ובתרשים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 36725-12-11

1 שצורף לחוזה. זכויות במושע משמעותן מכירת זכויות בלתי מסוימות בחלקה
 2 93. עו"ד אברהם נביאי, אחיו של נביאי שייצג את נביאי בהסכם, הודה
 3 בחקירתו: "ש. מכרו לו [לגליבטר - י.ג.] חלק ספציפי ? ת. נכון... מושע זה לא
 4 ספציפי... ש. הוא [גליבטר - י.ג.] קנה חלק ספציפי ת. נכון" [עמ' 53 שורות
 5 3-16]. גליבטר לא הסכים עובר לחתימת החוזה שהזכויות תירשמנה על שמו
 6 במושע. מטעם זה גם נביאי לא צירף לחוזה המכר הסכם שיתוף בין הבעלים
 7 של הקוטג'ים הבנויים על חלקה 93, גליבטר וגולדה, לבין נביאי שטרם בנה
 8 את הקוטג' על חלקה 93.

9
 10 נביאי לא מכר לגליבטר זכויות חכירה אלא זכויות בעלות. נביאי לא מכר
 11 לגליבטר זכויות שימוש אלא זכויות בעלות בקוטג'. אין שום הצדקה לכפות
 12 על גליבטר רישום זכויות במושע או רישום זכויות חכירה. ההתחייבות של
 13 נביאי לגליבטר בסעיף 9 בהסכם המכר הייתה שונה לחלוטין מההתחייבות
 14 בסעיף 3 ב' בהסכם המכר לנופרבר [ראו הסכם המכר לנופרבר - נספח 3
 15 לכתב התשובה של נביאי].

16
 17 5. בסעיף 9 להסכם המכר נקבעו שתי חלופות לרישום זכויות הבעלות בקוטג'
 18 כאשר הבחירה הושארה לשיקול דעת נביאי.

19
 20 החלופה הראשונה הייתה איחוד של חלקות 93 ו- 99 [כפי שנקבע בהיתר
 21 הבניה שניתן], ורישום בית משותף. הקוטג' יירשם בבעלות גליבטר במסגרת
 22 רישום הבית המשותף בפנקס בתים משותפים.

23
 24 החלופה השנייה הייתה איחוד וחלוקה של חלקות 93 ו- 99 [כפי שנקבע
 25 בהיתר הבניה שניתן], חלוקה ל- 4 יחידות רישום עפ"י השטחים שהוקצו
 26 בתרשים החוזה ל- 4 הקוטג'ים [מוצג נ/1], ורישום הבעלות ביחידת רישום
 27 נפרדת ע"ש גליבטר.

28



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 36725-12-11

1 החלופה השנייה אינה ישימה באשר השטח הכולל של חלקות 93 ו- 99 –
 2 1,350 מ"ר ולא ניתן עפ"י דיני התכנון והבניה לחלק את החלקות הנ"ל ל- 4
 3 יחידות רישום נפרדות כאשר יחידת רישום נפרדת תיוחד לגליבטר.
 4 אדריכלית עיריית הרצליה הגב' הדס נוחם העידה בחקירתה שעפ"י התב"ע
 5 הקיימת שטח מגרש מינימלי צריך להיות 1,000 מ"ר [עמ' 23 שורות 18-19].

6
 7 באשר לחלופה הראשונה, התנאי של איחוד חלקות 93 ו- 99 נקבע בהיתר
 8 הבניה. בעלי הקוטג'ים האחרים נתנו הסכמה לאיחוד חלקות 93 ו- 99
 9 ורישום הבית המשותף. מר גולדה נתן הסכמה בדיון [עמ' 8 שורה 6 ובסעיף 5
 10 לתצהיר מ- 14.6.12 – נספח 3 לתצהיר גליבטר], ומר נופרבר ואשתו נתנו
 11 הסכמה [נספח 9 לתצהיר גליבטר].

12
 13 6. התוצאה היא שעל נביאי לבצע איחוד של חלקות 93 ו- 99 כפי שנקבע בהיתר
 14 הבניה שהוצא. לא ניתן לבצע רישום בית משותף רק על חלקה 93, באשר
 15 הקוטג' של גולדה בנוי גם על חלקה 93 וגם על חלקה 99. האדריכלית של
 16 עיריית הרצליה גם העידה בעמ' 27 שורות 10-12: "המצב הנוכחי אינו תואם
 17 לדרישות ההיתר [ההיתר הורה על איחוד חלקות 93 ו- 99 – י.ג.]. הוא לא
 18 תואם למצב החוקי, ולכן העירייה לא תאשר רישום של בית משותף [לא ניתן
 19 אישור לטאבו – י.ג.].

20
 21 בהמשך הדיון הצדדים הצהירו בבית המשפט בעמ' 12 שורה 2: "מוסכם
 22 עלינו שחלקות 93 ו- 99 בגוש 6539 תאוחדנה וירשם בית משותף".

23
 24 לצורך רישום בית משותף, לאחר איחוד חלקות 93 ו- 99, ניתן ללכת בשני
 25 מסלולים חלופיים:

26
 27 מסלול ראשון: איחוד חלקות 93 ו- 99, בניית מחסן או מבנה על המגרש,
 28 שיוחד לנביאי לבניית קוטג' רביעי, כדי שניתן יהיה להצמיד לו את השטח
 29 שיועד לנביאי ורישום בית משותף בו ייוחדו יחידות רישום ל- 4 קוטג'ים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 36725-12-11

1 לא ניתן לכפות על נביאי לבנות מחסן או מבנה על השטח שיוחד לו, וכל עוד
 2 הקוטג' הרביעי לא בנוי – הדבר ימנע את רישום הבית המשותף לאחר איחוד
 3 חלקות 93 ו-99.
 4
 5 מסלול זה ניתן ליישום רק אם תינתן הסכמת נביאי.
 6
 7 מסלול שני: מסלול זה הוצע ע"י סגנית המפקח על רישום המקרקעין
 8 בנתניה, והיכולת ליישמו אושרה גם ע"י האדריכלית של עיריית הרצליה
 9 הדס נוחם, שהעידה בבית המשפט.
 10
 11 עפ"י מסלול זה, לאחר איחוד חלקות 93 ו-99, כפי שנקבע בהיתר הבנייה,
 12 יהיה צורך להגיש בקשה לועדה המקומית לתכנון ולבניה לשינוי תב"ע באופן
 13 שהחלקה המאוחדת תחולק לשתי חלקות: חלקה אחת תכלול את שלושת
 14 הקוטג'ים הבנויים ואזי יירשם הבית המשותף, וחלקה שנייה תכלול את
 15 השטח שיועד לבניית הקוטג' הרביעי של נביאי, שטרם נבנה.
 16
 17 אדריכלית עיריית הרצליה, הדס נוחם, העידה בחקירתה: "לאחד שתי
 18 חלקות שנמצאות היום... 93 ו-99, ואז לחלק אותן מחדש... יהיו שתי חלקות
 19 חדשות. אחת מהן יהיה עליה את החלק הבנוי [3 קוטג'ים בנויים – י.ג.]
 20 ואחת תהיה ריקה [השטח שמיועד לבניית קוטג' רביעי שבבעלות נביאי –
 21 י.ג.]... זה דבר נכון... מבחינה תכנונית" [עמ' 22 שורות 11-15]; "אני
 22 מעריכה למיטב ניסיוני שהרעיון הזה הוא נכון לפתור את הבעיה שנוצרה"
 23 [עמ' 23 שורה 5]; "ש. אז מה שאת אומרת שמה שאפשר לעשות זה שינוי
 24 תב"ע בוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת. כן... להגיש תכנית כזו. היא תוגש
 25 לוועדה המקומית" [עמ' 24 שורות 13-18]; "אם יתבצע [האמור – י.ג.]
 26 מבחינת העירייה יש מניעה לרשום בית משותף שיהיו 3 יחידות בבית
 27 משותף על המגרש הבנוי? ת. לא תהיה מניעה אם יושלם תהליך האיחוד
 28 בדרך תב"ע" [עמ' 26 שורות 15-20].



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 36725-12-11

7. נביאי גם הציג מצגים לגליבטר שהוא פועל לאיחוד החלקות ורישום הבית
 2 המשותף, ולפיכך הוא מנוע מלטעון טענות בדבר התיישנות, השתק או
 3 מניעות.
 4
- 5 **ב- 25.1.96** הודיע פרקליטו של נביאי, עו"ד אברהם נביאי, לגליבטר: "רצ"ב
 6 העתק מפת מדידה אחרונה שנעשתה לצורך העברת הזכויות ע"ש
 7 גליבטר...". [נספח 1 ג' להמרצת הפתיחה].
 8
- 9 **ב- 4.4.00** הודיעה פרקליטו של נביאי, עו"ד נאוה צור ממשרד עו"ד נביאי:
 10 "הריני להביא בפניכם את הטיפול שנעשה על ידי לצורך רישום זכויותכם
 11 בפנקסי המקרקעין: לצורך רישום הבית המשותף נדרשנו ע"י העירייה לאחד
 12 את החלקות. מפת איחוד החלקות הוגשה למודד המחוזי באפ' 99' לאישור...
 13 המפה אושרה בספט' 99'. הליך אשר אורך בד"כ כשנה. פניתי לבנקים אשר
 14 לטובתם רשומה הערת אזהרה, וביקשתי את אישורם לאיחוד. גם אישורים
 15 אלה נתקבלו במשרדי..." [נספח 1 ב' להמרצת הפתיחה].
 16
- 17 **ב- 10.7.02** הודיע פרקליטו של נביאי, עו"ד אברהם נביאי: "כפי שידוע לכם
 18 עשיתי מאמצים מיוחדים להגיע למצב בו ניתן יהיה לרשום את הדירות כבית
 19 משותף. הטיפול בעניין מס השבח כולל התשלום שביצעתי בפועל... וכדי
 20 לקבל את האישורים, עלה עשרות אלפי שקלים. הטיפול ברישום עצמו
 21 [איחוד וחלוקה כולל מדידות] גם הוא עלה אלפי שקלים" [נספח 1 א'
 22 להמרצת הפתיחה].
 23
- 24 במכתב אין טענה או הכחשה כנגד הסדרת איחוד וחלוקה ורישום הקוטג'ים
 25 בפנקס בתים משותפים אלא יש פנייה לבעלי הקוטג'ים שישתתפו במימון
 26 הליכי רישום הבית המשותף ורישום הקוטג'ים על שמש בסך 1,500 דולר
 27 ליחידה.
 28



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו


ת"א 36725-12-11

- 1 גם הטענה של חוסר סמכות משוללת יסוד באשר בית המשפט דן באכיפת
 2 הסכם המכר ורישום זכויות הבעלות ע"ש הקונה שרכש את הקוטג' מנביאי.
 3
 4 עוד נוסף, שלעניין הטענות המקדמיות ניתנה בעמ' 4 שורה 22 הסכמת
 5 הנתבעים לדחיית הבקשה לדחיה על הסף, וחרף כך הטענות הועלו בשנית
 6 ע"י הנתבעים בסיכומים.
 7
 8 .8. אשר על כן הנני מורה כדלקמן:
 9
 10 [א] עפ"י הסכם המכר חלה חובה על הנתבעים לרשום את הזכויות בקוטג'
 11 ע"ש התובעים בדרך של רישום בית משותף והקצאת יחידת רישום
 12 בפנקס בתים משותפים לתובעים.
 13
 14 [ב] עפ"י ההתחייבות בהסכם המכר, התנאי בהיתר הבניה, הסכמת
 15 הנתבעים שניתנה בעמ' 12 שורה 12, הסכמת בעלי הקוטג'ים
 16 האחרים שהוצגה בפני בית המשפט – יש לבצע איחוד חלקות 93 ו- 99
 17 לצורך רישום זכויות התובעים.
 18
 19 לאחר איחוד החלקות, אם לא תינתן הסכמה של הנתבעים לפעול
 20 במסלול הראשון שהותווה בסעיף 6 לפסק – יהיה צורך לפעול במסלול
 21 השני שפורט לעיל.
 22
 23 [ג] למנות ככונס נכסים לצורך ביצוע הרישום את עו"ד אריאל משה,
 24 טלפון: 04-6337271.
 25
 26 הכונס שמונה יוכל לקבל את כל החומר הרלוונטי מהצדדים, וכן
 27 להגיש בקשה למתן הוראות ככל שיידרש.
 28



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 36725-12-11

- 1 נקבע להמשך דיון ליום 26.11.2014 שעה 10:15. למועד הדיון [ד]
 2 יתייצב כונס הנכסים.
 3
 4 הנתבעים ישלמו לתובעים הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך כולל של [ה]
 5 20,000 ₪. בפסיקת ההוצאות הובא בחישוב מספר הישיבות
 6 שהתקיימו והעדים שהעידו.
 7
 8 המזכירות תודיע על הפסק לב"כ הצדדים ולכונס שמונה. [ו]
 9
 10
 11 ניתן היום, י"ד אב תשע"ד, 10 אוגוסט 2014, בהעדר הצדדים.
 12
 13
 14
- 15  ק"י
 16 יהושע גייבון, שופט
 17
 18
 19