



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 19-09-66438 דסקל נ' גולדרייך ואח'

לפני כבוד השופט יונה אטדגי

המבקש:

בנימין דסקל

ע"י ב"כ עוה"ד אורה רבין ורביד ברנר

נגד

המשיבה:

אורה גולדרייך

ע"י ב"כ עו"ד יריב שגיא

### פסק דין

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20

1. תביעת המבקש למחיקת הערת אזהרה הרשומה לטובתה של המשיבה על זכויותיו בנכס מקרקעין מסוים, כדי לאפשר לו למכור את זכויותיו בנכס לצד שלישי.

#### רקע עובדתי:

2. אקדים כי הנתונים העובדתיים הבסיסיים והרלוונטיים להכרעה הנדרשת כאן, שיפורטו להלן, אינם שנויים במחלוקת.

משום כך אין נפקות בעיני לכך שהם לא סופרו על ידי הצדדים לתובענה עצמה, אלא על ידי קרוביהם: המבקש – באמצעות אחיינו, מרדכי דסקל (להלן – "מרדכי"), המשיבה – באמצעות בעלה, אבי יעקב גולדרייך (להלן – "אבי", ככינויו במסמכים הנדונים). יצוין כי תחילה הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם המבקש עצמו והמבקש, תושב ארה"ב, אף הגיע ארצה כדי להעיד אלא שמועד ההוכחות נדחה עקב פרוץ "הקורונה" והפגרה שבאה בעקבותיה ולאחר שהמבקש שב לארה"ב הוגש תצהיר עדות ראשית של אחיינו, מרדכי, המתגורר בארץ ושלדבריו היה מעורב בפרטי המקרה.

באשר לאבי, אין חולק שהוא היה מעורב בכל פרטי המקרה, לכל הפחות כמו המשיבה עצמה.

3. אלי פחימה (להלן – "פחימה") היה בעבר הבעלים הרשום של קרקע בהרצליה בגודל של כ-7.6 דונם, הרשומה בלשכת רישום המקרקעין בנתניה כחלקה 40 בגוש 6672 (להלן – "החלקה").



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 19-09-66438 דסקל נ' גולדרייך ואח'

בשלב כלשהו רכשו ממנו האחים יחיאל וכתריאל ינקוביץ (להלן ביחד - "ינקוביץ" ובנפרד - "יחיאל" ו"כתריאל") שלושה דונמים מהחלקה (להלן - "חלקי ינקוביץ"). באותה עת החלקה היתה מיועדת לשימוש חקלאי, וינקוביץ רצו לקדם תכנית מתאר המשנה את ייעוד החלקה משימוש חקלאי לשימוש המיועד למגורים ולמסחר. בעקבות פנייתם של ינקוביץ אל המשיבה, רכשה זו בסוף שנת 1996 מפחימה 1.67 דונם מהחלקה (להלן - "חלק המשיבה").

לדבריו של אבי, רכישת הזכויות בחלקה נעשתה עבורו ועבור המשיבה גם יחד ומטעמים שונים הן נרשמו על שם המשיבה בלבד. יצוין כי החלקים של ינקוביץ (בפועל חלקי ינקוביץ נרשמו ככל הנראה על שמו של כתריאל) ושל המשיבה נרשמו במושע (וכך הם רשומים עד היום). במקביל לרכישת המשיבה את זכויותיה בחלקה מפחימה, נעשתה התחייבות של ינקוביץ כלפי המשיבה ובעלה אבי, העומדת במרכז המחלוקת הנדונה כאן.

4. ההתחייבות מיום 29.12.1996 (להלן - "מסמך ההתחייבות", נספח 2 לתובענה), חתומה על ידי יחיאל, בשמו ובשם אחיו כתריאל, והיא מופנית, כאמור, למשיבה ולאבי. בסעיף 1 למסמך נכתב כי המשיבה רכשה את חלקה "ביוזמת" ינקוביץ. גוף ההתחייבות מצוי בסעיף 2 למסמך, ולהלן לשונו:

"2. לפיכך הנני מתחייב בזאת כלפי גולדרייך בהתחייבות בלתי חוזרת ובלתי מוגבלת בזמן כי:

א. אם ובמידה ותוך 8 (שמונה) חודשים מיום חתימת מסמך זה, אך לא יאוחר מ- 24 חודשים ממועד זה, לא תצורף חלקה 40 הנ"ל לתחום המקרקעין עליהם תחול ת.ב.ע. הר/1970 "כפר שמריהו-מזרח" (שינוי לת.ב.ע. כפר שמריהו 41א') תהיה לגולדרייך אופציה לחזור ולמכור לי את מגרש גולדרייך ואני מתחייב לשלם לגולדרייך את הסכומים ששילם ע"ח מגרש גולדרייך בתוספת פיצוי בסך של \$ 62,512 (שישים ושנים אלף, חמש מאות ושנים עשר דולר ארה"ב) (בצירוף הפרשי הצמדה וריבית).

ב. כמו כן הנני מתחייב בזאת בהתחייבות בלתי חוזרת ובלתי מוגבלת בזמן להמשיך ולהיות בעלים ב-3 דונם בחלקה שבנדון עד לאישורה הסופי של תוכנית המתאר המשנה את ייעוד השטח מחקלאי למגורים/מסחר. אם יהיה ברצוני למכור את שלושת הדונם שבבעלותי - כולם או מקצתם - אהיה חייב לצרף לעסקת מכר זו גם את מגרש גולדרייך כולו, ורק בתנאי שהקונה ירכוש גם את מגרש גולדרייך עפ"י אותם התנאים שיציע לרכישת מגרש ינקוביץ - והכל בתיאום ובהסכמה עם גולדרייך.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 19-09-66438 דסקל נ' גולדרייך ואח'

ג. למען הסר ספק, באם לאחר שאציע את שלושת הדונם שבבעלותי לצד שלישי ואדווה לגולדרייך על תנאי העסקה כמתחייב לעיל, וגולדרייך לא יממש את זכותו להצטרף לעסקה בתוך 14 יום משקיבל דיווח מלא ובכתב אודות תנאי העסקה כאמור – אהיה משוחרר מהתחייבותי שלפי ס"ק (ב) ובלבד שמחיר העסקה המוצעת ע"י צד ג' (כשהיא מחושבת באופן יחסי למגרש גולדרייך) לא יפחת משווי השוק של המקרקעין או מהתמורה ששילם גולדרייך בגין מגרש גולדרייך בתוספת סכום הפיצוי כמפורט בס"ק (א) לעיל – לפי הגבוה מביניהם".

5. בעקבות ההתחייבות האמורה (ולאחר רישום חלקי הצדדים על שמם בלשכת רישום המקרקעין), נרשמה ביום 3.12.1997 הערת אזהרה על חלקי ינקוביץ, לטובתה של המשיבה (נספח 1 לכתב התשובה).

6. אין חולק כי בכל הזמנים הרלוונטיים לתביעה זו, תכנית המתאר בדבר ייעוד החלקה לא השתנתה. מהתבטאויות מסוימות של אבי בעדותו עולה כי ככל הנראה חלה בעניין זה התקדמות מסוימת אך עניין זה לא הוברר לחלוטין.

7. בחודש יולי 1999 ביקש המבקש לרכוש מינקוביץ שטח של קרוב לדונם (981 מ"ר) מחלקם, אך הערת האזהרה שנעשתה לטובת המשיבה מנעה זאת. המבקש והמשיבה הגיעו להסכמה בדבר מחיקתה של הערת האזהרה שנעשתה על זכויותיהם של ינקוביץ, כשבמקומה תירשם הערת אזהרה חדשה על זכויותיו של המבקש באותם תנאים. בהסכמה זו שנחתמה ביום 26.7.1999 על ידי הצדדים לפני עורך דין והמופנית לרשם המקרקעין בנתניה (נספח 2 לכתב התשובה, להלן – "הסכם החלפת הערת האזהרה"), הצהירה המשיבה כדלקמן:

"הובא לידיעתי כוונתו של מר ינקוביץ כתריאל להעביר את כל זכויותיו שבנדון לידי מר בנימין דסקל.

הריני להביא לידיעתך כי אין לי כל התנגדות לכך שמר ינקוביץ כתריאל יעביר את כל זכויותיו במקרקעין שבנדון לידי מר בנימין דסקל, ובתנאי שהערת האזהרה על הימנעות מעשיית עסקה הרשומה לטובתו של מר כתריאל ינקוביץ עפ"י שטר 16431 מיום 3.12.97 תימחק, ותירשם הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה על זכויותיו של הרוכש החדש – מר בנימין דסקל".



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 66438-09-19 דסקל נ' גולדרייך ואח'

1 המבקש הצהיר באותו מסמך: " אני הח"מ בנימין דסקל. . . נותן הסכמתי לכך שתירשם  
2 הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה בחלקים אותם רכשתי ממר ינקוביץ כתריאל בנכס  
3 הידוע כחלקה 40 בגוש 6672".  
4

5 בהתאם לכך העבירו ינקוביץ למבקש כדונם מחלקתם, וזו נרשמה על שם המבקש (להלן –  
6 "חלקי המבקש"), יחד עם מחיקת הערת האזהרה שהיתה רשומה על זכויות ינקוביץ ורישום  
7 הערת אזהרה חדשה על זכויותיו של המבקש, לטובתה של המשיבה (להלן – "הערת  
8 האזהרה").  
9

10 8. על פי נסח רישום המקרקעין המעודכן מיום 9.12.2019 שצורף לכתב התשובה (נספח 5),  
11 החלקה רשומה כיום במושע על שם המשיבה (כ-22%), המבקש (כ-13%) ותשעה נוספים  
12 (בחלקים שונים).  
13 נובע מכך, כי ינקוביץ מכרו את יתר חלקיהם בחלקה לאחרים.  
14 לא הובא פירוט נוסף בעניין זה.  
15

16 9. ביום 23.1.2003 הגישה המשיבה תביעה כספית נגד כתריאל ויחיאל ינקוביץ על סך  
17 1,193,127 ₪ (מוצג ת/1 להלן – "תביעת המשיבה").  
18 התביעה מפרטת את ההסכמות שנעשו בין המשיבה ובין ינקוביץ ואת פרטי מסמך ההתחייבות,  
19 אך אין בו כל אזכור לרכישת המבקש ולהחלפת הערת האזהרה, כמפורט לעיל.  
20 צוין, כי עד למועד הגשת התביעה לא חלה כל התקדמות בשינוי תכנית המתאר, וכך נכתב  
21 (סעיפים 8 ו-9 לכתב תביעת המשיבה):

22 "8. ואולם, בחלוף השנים, ומשנוכחה התובעת כי לא חלה כל התקדמות בקשר עם צירוף  
23 המגרש לתחום המקרקעין האמורים ושינוי ייעודו למגורים, החליטה התובעת  
24 לממש את האופציה הבלתי חוזרת שניתנה לה, ללא הגבלת זמן, ולמכור לנתבעים את  
25 מגרש גולדרייך על פי תנאי כתב ההתחייבות.

26 9. במהלך שנת 2002 פנתה התובעת, באמצעות גולדרייך, לנתבעים מספר פעמים  
27 ודרשה מהם למלא אחר התחייבותם על פי תנאי כתב ההתחייבות – נספח ה', ואולם  
28 הנתבעים סירבו ומסרבים למלא אחר התחייבותם לרכוש בחזרה את מגרש גולדרייך  
29 על פי תנאי כתב ההתחייבות".  
30

31 בסופה של התביעה, שהוגשה בסדר דין מקוצר, ביקשה המשיבה מבית המשפט להזמין את  
32 ינקוביץ לדין ולחייבם לשלם לה את הסכום הנתבע.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 66438-09-19 דסקל נ' גולדרייך ואח'

ביום 6.1.2004 נתן בית המשפט (כב' הרשם משה כהן) פסק דין, לאחר שצוין כי "הנתבעים לא הגישו בקשת רשות להתגונן, למרות שכתב התביעה בסדר דין מקוצר הומצא לידם", המחייב אותם לשלם למשיבה את הסכום הנתבע, בצירוף הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד (נספח 5 לתובענה, להלן – "פסק הדין בתביעת המשיבה").  
אין חולק כי הסכום שנפסק בפסק הדין לא שולם על ידי ינקוביץ.

10. בשלהי שנת 2018 ביקש המבקש למכור את חלקו בחלקה לרוכש פוטנציאלי שהיה לו באותה עת, לדבריו.  
לשם כך הוא פנה למשיבה כדי שתסכים למחיקת הערת האזהרה, אך זו סירבה.  
התכתובת בעניין זה בין ב"כ המבקש, עו"ד מיכאל שטיינבך, לבין בא-כוחם של המשיבה ושל בעלה באותה עת, עו"ד חיים שטרן, צורפה לכתב התובענה (נספחים 3, 4 ו-6).  
מתכתובת זו (וכן מתצהירו של מרדכי) עולה כי סירובה של המשיבה נומק בכך שהסכומים שנפסקו לטובתה בפסק הדין בתביעתה טרם שולמו; כי המבקש הביע את נכונותו לשלם את הסכומים שנפסקו, כשבתמורה לכך יועברו אליו זכויות המשיבה בחלקה; כי המשיבה דחתה דרישה זו והעלתה דרישה כי המבקש ישלם לה סכום של 500,000 ₪ עבור הסכמתה למחיקת הערת האזהרה, ללא העברת כל חלק מזכויותיה בחלקה; וכי המבקש דחה דרישה זו.  
בעקבות כישלון המשא ומתן, הגיש המבקש תובענה זו.

### התביעה ותמצית טענות הצדדים

11. בתובענה זו מבוקשים הסעדים הבאים:  
א. להצהיר כי המבקש רשאי למכור לצד שלישי את חלקו במגרש, מבלי להידרש להסכמת המשיבה;  
ב. להורות למשיבה לחתום על בקשה לביטול הערת האזהרה ו/או על ייפוי כח לביטול הערת האזהרה;  
ג. להורות לרשם המקרקעין למחוק את הערת האזהרה;  
ד. ליתן היתר לפיצול סעדים לתביעת נזקיו.

12. המבקשים טוענים כי עילת הערת האזהרה, שלפיה ניתנה אופציה למשיבה למכור את חלקה לינקוביץ, ולאחר מכן למבקש, בצירוף הפיצוי שנקבע, בטלה, ולכן יש להורות על מחיקת הערת האזהרה.  
לטענתם, המשיבה כבר מימשה את האופציה בהגשת התביעה נגד ינקוביץ ועם קבלת פסק הדין, מאחר שכנגד הפיצוי שנפסק לה עליה להעביר את חלקה בחלקה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 19-09-66438 דסקל נ' גולדרייך ואח'

13. המשיבה טוענת כי כל עוד לא שולם לה הפיצוי שנפסק לה בתביעתה נגד ינקוביץ הערת האזהרה עומדת בתקופה. לדבריה, הפיצוי אינו קשור להעברת חלקה בחלקה, והוא עומד בפני עצמו.

### דיון והכרעה

14. סעיף 132(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 (להלן – "חוק המקרקעין") קובע: " (א) הערה שנרשמה לפי סעיפים 126, 128 או 129, תימחק על פי צו של בית משפט או אם הוכח, להנחת דעתו של הרשם, אחד מהאלה: (1) הצדדים המעוניינים הסכימו למחיקה; (2) עילת ההערה בטלה, ובלבד שהרשם הודיע מראש לצדדים המעוניינים על כוונתו למחוק את ההערה ונתן להם זמן סביר לפנות לבית המשפט".

בטלותה או ביטולה של העילה לרישום הערת האזהרה גורמים גם לביטולה של הערת האזהרה וניתן להורות על מחיקתה מספרי לשכת רישום המקרקעין (ע"א 3/78 וינברנד נ' רוקמן (25.4.1979); ע"א 3909/09, 4526/09 מוסדות מאקווא בני ברק נ' אגודת בית מדרש מאקווא (3.4.2012), פסקה 24(ב)).

15. בענייננו, כעולה מנוסח כתב ההתחייבות עצמו, הערת האזהרה נועדה להבטיח את קיום האופציה שניתנה למשיבה, למכור את חלקה בחלקה לינקוביץ כנגד קבלת התמורה ששילמה עברה, בתוספת פיצוי בסך של 62,512 דולר, במידה ו"לא יאוחר מ-24 חודשים ממועד זה, לא תצורף חלקה 40 הנ"ל לתחום המקרקעין עליהם תחול ת.ב.ע. ה/1970 "כפר שמריהו-מזרח". . .", שמשמעו, כפי שהוברר, שינוי ייעוד החלקה מייעוד חקלאי לייעוד מגורים ומסחר. לשם הגשמת מטרה זו התחייבו ינקוביץ גם שלא למכור את חלקם בחלקה, אלא אם יצרפו אליה גם את חלקה של המשיבה, כך שהם יימכרו יחדיו באותם תנאים ובאותה תמורה (באופן יחסי).

זוהי העילה לרישומה של הערת האזהרה הראשונה שנרשמה על זכויותיהם של ינקוביץ.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 19-09-66438 דסקל נ' גולדרייך ואח'

16. כך מאשרת גם המשיבה בכתב התשובה דנן (סעיפים 16 ו-17):
16. " כדי ליתן נופך מהימן להבטחה דלעיל הנ"ל הציעו למשיבה 1 כי מר כתריאל ינקוביץ' (להלן ולעיל: "המתחייב") יפקיד בידי המשיבה 1 כתב התחייבות בלתי חוזרת ולפיו ככל שהמקרקעין לא יופשרו בתוך 24 חודשים ממועד רכישתם – כי אז, תהא למשיבה 1 אופציה למכור לו אותם, ובנוסף, ומבלי לגרוע מהתחייבותו זו, התחייב לשלם לה את הסכום ששילמה בעבור המגרש בתוספת פיצוי בסך \$ 62,512 בצירוף ריבית והצמדה (להלן ולעיל: כתב ההתחייבות" או "ההתחייבות").
17. להבטחת התחייבותיו, כאמור לעיל, הציע מר כתריאל ינקוביץ' שתירשם בחלק המקרקעין שרכש לעצמו, הערת אזהרה לטובת המשיבה 1; ואכן, ביום 3/12/1997 נרשמה לטובת המשיבה 1 הערת אזהרה, כאמור לעיל.
- ... מצ"ב מסמכי רשם המקרקעין בנוגע לרישום הערת האזהרה המקורית לטובת המשיבה 1 על בעלותו של ינקוביץ', מסומנים 1".
17. כאמור לעיל, משרכש המבקש את החלק שרכש מינקוביץ', נמחקה הערת האזהרה הקודמת ובמקומה נרשמה הערת אזהרה חדשה על זכויותיו של המבקש, שנועדה לאותה מטרה: הבטחת ההתחייבות הכלולה במסמך ההתחייבות לממש את האופציה שניתנה למשיבה, למכירת חלקה בחלקה למבקש כנגד קבלת התמורה ששילמה עבור רכישתה, בצירוף הפיצוי בסך 62,512 דולר.
- כך עולה ממסמך החלפת הערת האזהרה וכך עולה גם מדברי המשיבה בכתב התשובה דנן (סעיפים 20 ו-21):
20. " לצורך ביצוע העברת הבעלות הנ"ל התחייב המבקש, כלפי המשיבה, לרשום הערת אזהרה ברישומי אותם מקרקעין אשר הועברה בהם הבעלות משמו של ינקוביץ' לשמו (היא, היא הערת האזהרה שהמבקש מבקש למחוק כעת במסגרת המרצה זו) – אם נתבונן במסמכי רשם המקרקעין ששימשו לשם רישום הערת האזהרה שהמבקש מעוניין לבטל כאן – נגלה שהמבקש לקח על עצמו לרשום הערת אזהרה על ההתחייבות דלעיל שנתן ינקוביץ'.
21. רוצה לומר, שהמבקש ידע, מראש, עוד בטרם ביצע את העסקה, כי הוא נכנס בנעלי ינקוביץ' בכל הקשור לכך שחלקו של ינקוביץ' שכעת עבר לבעלותו יוסיף לשמש כבטוחה להתחייבותו הבלתי חוזרת של ינקוביץ' שבעטיה נאותה המשיבה 1 לרכוש את המקרקעין מלכתחילה. המשיבה 1 לא כפתה את רישום הערת האזהרה על המבקש – המבקש הוא מיוזמתו ומרצונו הטוב והחופשי רשם אותה לטובת המשיבה 1 – ולקח על עצמו את כל המשמעויות הכרוכות בכך – וכעת, באופן הזוי, הוא מבקש להתנער מחובותיו?!".



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 66438-09-19 דסקל נ' גולדרייך ואח'

- 1  
2 18. מובן כי ניתן לקיים התחייבות זו רק אם המשיבה תחפוץ במימוש האופציה שניתנה לה,  
3 כלומר: מכירת זכויותיה בחלקה למבקש.  
4 רק אז יהיה חייב המבקש לרכוש את חלקה של המשיבה בחלקה כנגד תשלום התמורה שהיא  
5 שילמה עבורה בצירוף הפיצוי שנקבע.  
6 אם המשיבה איננה חפצה למכור את חלקה בחלקה, המבקש מופטר מהתחייבותו  
7 במקרה כזה, העילה לרישום הערת האזהרה מתבטלת וניתן להורות על מחיקתה מספרי לשכת  
8 רישום המקרקעין.  
9  
10 19. כאמור לעיל, בהתכתבות שהיתה בין באי כח הצדדים, הביע ב"כ המבקש את הסכמתו לרכישת  
11 חלקה של המשיבה כנגד התמורה שהיא שילמה בצירוף הפיצוי האמור.  
12 ב"כ המבקש אף הסכים לשלם את מלוא הסכומים שנפסקו בפסק הדין שבתביעת המשיבה,  
13 שכללו, מלבד התמורה המשוערכת והפיצוי המשוערך, גם שכ"ט עו"ד והוצאות, שהגיעו יחדיו  
14 על פי מכתבו של ב"כ המשיבה מיום 20.1.2019, למעט יותר מ-2.2. מיליון ₪, אך המשיבה  
15 דחתה את הצעתו ודרשה תשלום בסך חצי מיליון ₪, ללא העברת כל זכות בחלקה.  
16  
17 20. על מנת לתת למשיבה הזדמנות נאותה להביע את עמדתה בסוגיה זו, שב ונשאל בעלה, אבי,  
18 במהלך הדיון בבית המשפט, האם המשיבה מוכנה למכור את חלקה למבקש, והוא השיב  
19 בשלילה (יצוין, כי המשיבה נכחה בעצמה בדיון – עמ' 7 לפרוטוקול, ואף העירה הערות במהלכו  
20 – עמ' 41):  
21 **"כב' הש' אטדגי: רגע נעזוב את המכתבים, אדוני שואל עכשיו אני שואל**  
22 **עכשיו, עכשיו הוא אומר מר דסקל אומר אני מוכן לשלם**  
23 **את זה, כמובן תמורת העברת הקרקע.**  
24 **העד, מר גולדרייך: לא.**  
25 **כב' הש' אטדגי: אלא?**  
26 **העד, מר גולדרייך: בשום פנים ואופן לא.**  
27 **כב' הש' אטדגי: אז מה אתם מבקשים?**  
28 **העד, מר גולדרייך: אנחנו מבקשים את הפיצוי שבית המשפט קבע.**  
29 **כב' הש' אטדגי: לקבל את הפיצוי והקרקע תישאר אצלכם?**  
30 **העד, מר גולדרייך: שהקרקע תישאר אצלנו זה מה שקבע בית המשפט.**  
31 **כב' הש' אטדגי: זה מה שקבע בית המשפט לדעתכם?**  
32 **העד, מר גולדרייך: כן זה מה קבע בית המשפט."**  
33





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 66438-09-19 דסקל נ' גולדרייך ואח'

- 1 עמ' 40, שורות 1-9 :
- 2 אני לא צריך שתקריא את פסק הדין. אני שואל היום וזה "כב' הש' אטדגי:
- 3 פעם אחרונה שאני שואל אני נותן לכם הזדמנות אם אתם
- 4 רוצים בכל זאת למצוא פתרון לזה או שתמשיכו להתחפר,
- 5 לדעתי בפרשנות לא נכונה של פסק הדין. אבל השאלה היא
- 6 פשוטה האם היום אתם מוכנים כפי שהאחיין אומר פה
- 7 בשם הדוד שלו אכן אנחנו נשלם את כל הפיצוי בצירוף
- 8 הפרשי הצמדה וריבית, מה שנפסק, תמורת העברת
- 9 הקרקע כי זו הייתה ההתחייבות המקורית?
- 10 העד, מר גולדרייך: אני רוצה להראות לבית המשפט.
- 11 כב' הש' אטדגי: האם אדוני מוכן או לא?
- 12 העד, מר גולדרייך: לא, היום לא."
- 13
- 14 עמ' 54, שורה 29, עד עמ' 55 שורה 1 :
- 15 " העד, מר גולדרייך: אם בית המשפט רוצה אני יכול להראות מכתב שנשלח אליו
- 16 ששם אני נדרשתי אפילו נדרשתי [דרשתי] ממנו [הכוונה
- 17 לבא כוחם הקודם, עו"ד שטרן] שיפסיק לנהל אפילו
- 18 למראית עין או ברמז מכול סוג שהוא כל משא ומתן עם
- 19 דסקל בנוגע למגרש בכפר שמריהו.
- 20 כב' הש' אטדגי: טוב.
- 21 העד, מר גולדרייך: אין לנו כוונה למכור אותו או לוותר עליו.
- 22 כב' הש' אטדגי: טוב.
- 23 העד, מר גולדרייך: מחירי המקרקעין בסביבה זו עלו פלאים הן בגלל העברת
- 24 שדה התעופה."
- 25
- 26 עמ' 55 שורות 12-14 :
- 27 " העד, מר גולדרייך: אין בכוונתי למכור כל שטח.
- 28 כב' הש' אטדגי: אוקי.
- 29 העד, מר גולדרייך: כי בשטח קיימת תוכנית לבנייה."
- 30
- 31 עמ' 64, שורה 22 עד עמ' 65 שורה 1 :
- 32 " העד, מר גולדרייך: הקרקע לא למכירה בכלל. כי היום היא שווה כבר 25 מיליון
- 33 שקל יש שם טאבה [תב"ע] חדשה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 66438-09-19 דסקל נ' גולדרייך ואח'

- 1 עו"ד ברנר: אתה אומר ש-.
- 2 (מדברים יחד).
- 3 העד, מר גולדרייך: יש שם טאבה [תב"ע] חדשה.
- 4 עו"ד ברנר: רק שאני אבין באמת גם לסיכומים, אתה רוצה להישאר
- 5 הבעלים ואתה בלי קשר רוצה,
- 6 העד, מר גולדרייך: אני לא רוצה להישאר,
- 7 ש. 6 מיליון שקל.
- 8 ת. לא אני לא רוצה היום 6 מיליון,
- 9 ש. אז כמה אתה רוצה?
- 10 ת. רשום בטאבו. אני רשום בטאבו.
- 11 ש. אז כמה אתה רוצה?.
- 12 ת. שיבוא שמאי ויגיד וכעקרון אני גם לא רוצה למכור".
- 13
- 14 חוסר נכונותם המוחלט של המשיבה ובעלה למכירת זכויותיהם בחלקה עולה גם מהדברים
- 15 שכתב אבי לבא כוחו הקודם, עו"ד שטרן, בהודעת המייל מיום 6.2.2019 (מוצג נ/1) (סעיף 2):
- 16 "כיום אין בכוונתי למכור כי בשטח קיימת תכנית לבניה רוויה (שעוכבה בינתיים על
- 17 ידי ראש העיר הנוכחי אולם סביר שתוחזר לפעולה הר2550) ברגע שתאושר מחיר
- 18 המגרש יהיה עשרות מיליוני שקלים".
- 19
- 20 21. טענתם של המשיבה ובעלה כי מגיע להם מהמבקש פיצוי עבור הסכמתם למחיקת הערת
- 21 האזהרה, בלי למכור לו את חלקם בחלקה, אין לה כל תימוכין במסמך ההתחייבות.
- 22 גם הישענותם על פסק הדין שניתן בתביעת המשיבה אין לה כל בסיס, לא רק משום שפסק
- 23 הדין לא ניתן נגד המבקש, אלא גם שמתוך כתב התביעה שהוגש עולה שהמשיבה ידעה היטב
- 24 כי הפיצוי כרוך במכירת חלקה, כפי שנכתב במפורש בסעיפים 8 ו-9 שלו, שצוטטו לעיל.
- 25
- 26 22. מלבד זאת, כאמור, פסק הדין שניתן בתביעת המשיבה, אינו חל על המבקש, שלא היה בין
- 27 הנתבעים.
- 28 במיוחד אמורים הדברים, כאשר תביעת המשיבה נגד ינקוביץ הוגשה כשלוש שנים וחצי לאחר
- 29 שהמבקש רכש את זכויותיו בחלקה מינקוביץ, ולאחר שהערת האזהרה על זכויותיהם של
- 30 ינקוביץ נמחקה ובמקומה נרשמה הערת אזהרה על זכויותיו של המבקש.
- 31 אבי נשאל מדוע לא צירף את המבקש לתביעה וסיפק שלל תשובות סותרות (עמ' 50 – 52
- 32 לפרוטוקול), שמקצתן, המתייחסות למגזר עליו נמנה המבקש (המגזר החרדי) מוטב היה שלא
- 33 ייאמרו והן לא יצוטטו כאן.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 66438-09-19 דסקל נ' גולדרייך ואח'

תמונה גם העובדה שבכל כתב תביעתה של המשיבה נגד ינקוביץ לא הוזכרה כלל רכישת הזכויות של המבקש ודבר החלפת הערת האזהרה.

23. הדרישה לקבלת פיצוי עבור מחיקת הערת האזהרה אינה צודקת גם לגופה, משום שבמשך שנים רבות המשיבה לא דרשה מהמבקש לממש את האופציה שניתנה לה למכירת חלקה כנגד קבלת התמורה ששילמה בתוספת הפיצוי המוסכם, ומשום שלמעשה לא נגרם כל נזק למשיבה, כאשר שווי הזכויות שרכשה האמיר מאד, לדבריו של אבי, כפי שצוטטו לעיל.

24. הערת האזהרה משמשת כלי חשוב לשמירה על זכויותיו של רוכש המקרקעין. היא מעמידה מחסום מפני רישומה של עסקה סותרת ומבטיחה את עדיפות זכויותיו על פני עיקול מאוחר יותר (סעיף 127 לחוק המקרקעין). דווקא משום חשיבותה, יש לעמוד על כך שהיא תשמש לתכליות, להן היא נועדה, ולא לתכלית זרה אחרת, כגון: הפעלת לחץ על בעל המקרקעין לתשלום סכום כספי, שאין לו קשר לעילת רישום הערת האזהרה, בין אם זה כלל אינו מגיע למוטב הערת האזהרה (כך הדברים ככל הנראה בענייננו) ובין אם זה מגיע לו אך הוא אינו קשור לעילה, בשלה נרשמה הערת האזהרה (ראו והשוו לפסק דינו של כב' השופט דוד חשין ב-ת.א. (מחוזי י-ם) 3480/01 עליאן נ' עליאן (20.5.2007), פסקה 9, המפנה, בין היתר, לספרו של מ' דויטש, קניין (כרך ד'), עמ' 69).

25. מן העבר האחר, אין מקום לקבל את הפרשנות שהמבקש ביקש לתת לפסק הדין שניתן בתביעת המשיבה, כביכול על פיו נפסק כי על המשיבה להעביר את זכויותיה בחלקה אליו כנגד קבלת הפיצוי שנפסק, מהטעם שהמבקש עצמו לא היה צד לאותה תביעה, וכן משום שלא כך נפסק למעשה. מלבד זאת, המבקש כלל לא עתר לכך בתובענה זו, ואין מקום לדון בכך.

### סיכום ותוצאה

26. סיכום של דבר : ינקוביץ התחייבו לרכוש את זכויותיה של המשיבה, בהתקיים התנאים הנקובים במסמך ההתחייבות, כנגד תשלום הסכומים שהמשיבה שילמה עבור רכישת חלקה בחלקה בצירוף סכום פיצוי שנקבע; התחייבות זו הייתה העילה לרישום הערת האזהרה על זכויותיהם בחלקה; משהמבקש רכש את זכויותיו בחלקה מינקוביץ הוא נטל על עצמו את התחייבויותיהם של ינקוביץ כלפי המשיבה;



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 66438-09-19 דסקל נ' גולדרייך ואח'

התחייבות זו של המבקש כלפי המשיבה, היתה להתחייבות ינקוביץ כלפיה, היתה העילה לרישום הערת האזהרה על זכויותיו בחלקה ; מאחר שהמשיבה ובעלה אבי הצהירו מספר פעמים, בצורה ברורה, כי הם אינם חפצים למכור את זכויותיהם בחלקה, כלומר: אינם חפצים עוד במימוש האופציה שניתנה להם במסמך ההתחייבות, התבטלה העילה לרישום הערת האזהרה ; לפיכך, מן הראוי להורות על מחיקת הערת האזהרה בהתאם לסעיף 132(א) לחוק המקרקעין.

27. אשר על כן, ניתן בזה צו המופנה לרשם המקרקעין בנתניה למחוק את הערת האזהרה הרשומה לטובת המשיבה על זכויותיו של המבקש בחלקה 40 גוש 6672.

צו זה מייתר את הסעדים הנוספים שהתבקשו בתובענה.

28. תובע שזכה בפסק דין הצהרתי אינו נזקק להיתר לפיצול סעדים על מנת שיוכל לממש את זכותו באמצעות תביעה לפיצוי או להשבה (ע"א 479/95 אלעזר נ' אלעזר, פ"ד נא(2) 669). למען הסר ספק, ניתן בזה למבקש היתר לפיצול סעדים.

29. המשיבה תשלם למבקש שכ"ט עו"ד בסך של 25,000 ₪ והוצאות משפט בסך של 5,000 ₪.

ניתן היום, כ"ג תשרי תשפ"א, 11 אוקטובר 2020, בהעדר הצדדים.

יונה אטדגי, שופט