



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 32357-04-19 פרנזי ואח' נ' צרפתי צבי ושות חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

לפני כבוד השופטת רחל ערקובי

התובעים

1. עמי פרנזי
2. הדר ארפי
- ע"י ב"כ עו"ד זנדר

נגד

הנתבעים

1. צרפתי צבי ושות חברה לבנין וקבלנות בע"מ
- ע"י ב"כ עו"ד הדר
2. ראובן מרכוס
3. מלכה מרכוס
- ע"י ב"כ עו"ד דותן

החלטה

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

בפני בקשה למותן צו מניעה זמני במסגרתו עותרים המבקשים לעכב את הליכי רישום הבית המשותף או לחילופין, להורות למשיבה 1 לתקן את הבקשה לטופס 4 לעיריית תל אביב, בכל הקשור לחניה מספר 22 בבניין ברחוב סטימצקי 10 תל אביב הידוע כחלקה 70 בגוש 6886 (להלן: "חניה מס' 22"; "הבניין", בהתאמה) (להלן: "הבקשה").

רקע:

1. ביום 15.04.2019 הגישו המבקשים כתב תביעה במסגרתו מתבקש בית המשפט להורות כי חניה מס' 22, כפי שמסומנת בהיתר הבניה וכפי שרכשו על פי הסכם עם המשיבה 1 מיום 23.02.2016, שייכת למבקשים וכן כי המשיבה 1 תהא מנועה מלהשלים את רישום הבית המשותף שלא בהתאם לאמור לעניין חניה מס' 22 (להלן: "התביעה העיקרית").
2. ביום 28.11.2019 הגישו המבקשים את הבקשה.
3. בדיון שהתקיים ביום 02.12.2019, הועלו ע"י ביהמ"ש מספר הצעות לשם סיום המחלוקת בהסכמה, אשר תחסוך את ניהול ההליך. ההצעות לא התקבלו ע"י מי מהצדדים והתקיים דיון נוסף ביום 11.12.2019 במסגרתו טענו באי כוח הצדדים והתיק נקבע לעיון ומתן החלטה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 32357-04-19 פרנזי ואח' נ' צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

- 1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
4. אציין כי במקביל מתנהל הליך נוסף בעניין החניה במסגרת ת"א 2012-10-19 בבית המשפט השלום בו נקטו המשיבים 2-3 כנגד המבקשים, במסגרתו ניתן צו מניעה שצורף כנספח 2 לתגובת המשיבה 1 במסגרתו נקבע שהמבקשים ישיבו את החזקה בחניה מס' 22 למשיבים 2-3, עד להחלטה אחרת בתביעה העיקרית.
- טענות הצדדים:**
- טענות המבקשים:**
5. לטענת המבקשים, בחודש מאי 2018 הודיעה המשיבה 1 לתובעים כי חניה מס' 22 מוחלפת בחניה מס' 23, בשל אילוצים תכנוניים הקשורים לתקני חניות נכסים בבניין, כך שכעת, חנית המבקשים תהא חניה מס' 23.
6. לתובעים טענות מלוא הפה לעניין חניה מס' 23. כך, למשל, לטענתם חניה מס' 23 היא צרה, בעייתית ונחותה משמעותית מחניה מס' 22, הרחבה והנוח. בנוסף, נטען כי לחניה מס' 23 יש ספרינקלרים מעליה, דבר המונע חניה של רכב גבוה, זאת בנוסף ל-4 פתחי ביוב שעלולים להוביל לריח רע או נזקים במקרה של סתימה, בהתאם לחוות דעת המומחה מטעמם מיום 13.03.2019 שצורפה כנספח לכתב התביעה ואף חוות הדעת מטעם המשיבה.
7. המבקשים הסכימו לביצוע ההחלפה כאמור, לטענתם, רק לאחר שהמשיבה 1 הבחירה להם כי ההחלפה נעשית בעקבות דרישה של יועצת הנגישות, ומבלי לוותר על פיצוי.
8. המבקשים טוענים כי לו היו יודעים מראש על היות חניה מס' 22 חנית נכים, היו בוחרים לכתחילה חניה אחרת וטובה.
9. נטען כי המבקשים ויתרו על חניה מס' 22 לשווא, עת נודע להם כי המשיבים 2-3 רכשו את החניה ומחנים בה את רכבם, שאינו רכב נכה, משמע כי המשיבה 1 הטעתה את המבקשים בכך שהציגה בפניהם את חניה 22 כחנית נכים ובכך הביאה אותם לוותר על חניה זו, זאת שעה שבבניין ישנן חניות נוספות רחבות אשר יכולות לשמש כחניית נכים ולא היה כל צורך אמתי להפקיע את חניה מס' 22 לטובת חנית נכה. ככל והדרישה להיותה של חניה מס' 22 חנית נכים איננה נדרשת עוד, יש להחזיר את החניה לרשות המבקשים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 19-04-32357 פרנזי ואח' נ' צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

- 1 לעניין מאזן הנוחות, נטען כי הוא נוטה בבירור לטובת המבקשים, שכן כל עתירתם היא
2 להותיר את המצב המשפטי כפי שהוא כיום וזאת עד להכרעה בתיק העיקרי, דבר שלא
3 יגרום נזק לשאר הדיירים ולמשיבים.
4
- 5 11. במסגרת הדיון מיום 02.12.2019 טענו המבקשים חוזר וטוען כי הסכמתם לוותר על חניה
6 מס' 22 לטובת חניית נכה ניתנה אך ורק לצורך קבלת טופס 4 במטרה שכשזה יתקבל,
7 תחזור החניה לרשות המבקשים.
8
- 9 12. לבסוף, נטען כי אי קבלת הבקשה משמעותה הפיכת הבניין למקרקעין מוסדרים אשר יידונו
10 במסגרת נורמטיבית שונה מהמסגרת בה נפתח ההליך.
11
- 12 טענות המשיבה 1:
13
- 14 13. המשיבה 1 איננה מכחישה כי בעת החתימה על הסכם המכר, חניה מס' 22 אכן יועדה
15 לתובעים, כפי שמשתקף ממסמכי הסכם המכר, אך כי המבקשים הסכימו להחלפת
16 החניות, עשו בה שימוש למשך 8 חודשים מבלי להעלות אף טענה או תלונה בקשר לכך, זאת
17 עד למועד בו נודע להם כי המשיבים 2-3 עושים שימוש בחניה מס' 22.
18
- 19 14. החלפת החניות בוצעה, לטענת המשיבה 1, בהתאם להנחיות יועצת הנגישות כי חניה מס'
20 22 חייבת להיות נכה ומשכך, כחניה בודדת ולא חניה כפולה עוקבת. המשיבה 1
21 עומדת במחויבותה על פי ההסכם לספק לתובעים חניה כפולה וכך פעלה משסיפקה להם
22 חניה חלופית המהווה תמונת ראי לחניה המקורית שיועדה להם ושאינה נופלת ממנה בדבר
23 וניתן לפצות בפיצוי כספי ככל והיא אכן פחותה מהחניה המקורית.
24
- 25 15. המבקשים השתהו בהגשת הבקשה, אך בפועל לא המתינו להגשתה או למתן הכרעה בה
26 ועשו דין לעצמם בכך שהחלו לעשות שימוש בחניה מס' 22 ולחנות בה תוך רמיסת זכויות
27 המשיבים הפורמאליים, שמצדם הגישו הליך לסילוק ידם של המבקשים וצו מניעה בקשר
28 עם חניה מס' 22, שניתן ביום 19.11.2019. כך, מנועים המבקשים בעצמם מלחנות בחניה
29 מס' 22, בהתאם להחלטת בימ"ש השלום, זאת עד למתן הכרעה בבקשה דנן.
30
- 31 16. עוד טוענת המשיבה 1 כי דינה של הבקשה להידחות מאחר ואינה עומדת במבחנים שנקבעו
32 בדין למתן סעד שמני מסוג צו עשה, בין היתר:
33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 32357-04-19 פרנזי ואח' נ' צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

- 1 א. אין כל הכרח או צורך בצו המניעה והוא אינו מסכל את קיומו של ההליך השיפוטי
2 או ביצועו של פסק דין שיינתן בו, שכן אין מניעה לתקן את צו רישום הבית
3 המשותף גם לאחר רישומו בלשכת רישום המקרקעין. גם אם לא יינתן צו המניעה
4 והבית המשותף יירשם כשהמבקשים בעלי זכויות בחניה מס' 23 ובסופו של יום
5 התביעה העיקרית תתקבל, אין המדובר במצב בלתי הפיך והמשיבה יכולה לנקוט
6 בפרוצדורה לתיקונו של צו הבתים המשותפים.
7
8 המבקשים לא הצביעו על נזק שנגרם להם כתוצאה מהחלפת החניות וככל ולא
9 יינתן הצו, כאשר מאידך, ככל ויינתן צו המניעה, המשיבה ויתר בעלי הדירות
10 בבניין שיוחזקו כבני ערובה יפגעו כשהפגיעה תהיה בלתי הפיכה ובלתי ניתנת
11 להתאמה לפסק הדין לכשיינתן.
12
13 ב. לבקשה לא צורפו כלל הצדדים הרלוונטיים, היינו, 42 בעלי הדירות בבניין, עליהם
14 ישליכו תוצאות ההליך באופן מובהק (ע"א 6919/15 ע"ד שאול ברגרזון ואח' נ'
15 אשפלסט ואח') ויפגעו בזכותם לרשום את זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין
16 (ת"א 17085-09-17 רבקה כהן נ' שני עבד).
17
18 ג. המבקשים השתהו בהגשת הבקשה ושיהוי זה עשוי לשמש לבדו כטעם מספיק
19 לדחיית הבקשה, אף בנסיבות בהן לא היה בשיהוי כדי לגרום נזק למשיב (רע"א
20 3851/11 נדב נ' לוי). המשיבה 1 הודיעה לתובעים כבר בחודש מאי 2018 על השינוי
21 במקום החנייה, התביעה הוגשה בחודש אפריל 2019 ואילו הבקשה דן הוגשה רק
22 בחודש נובמבר 2019.
23
24 ד. ביום 01.01.2020 ייכנסו לתוקף הנחיות רישום חדשות של משרד המשפטים
25 שיחייבו את המשיבה ככל ולא יוגש התיק קודם למועד זה, דבר שיגרום לאיבוד
26 זמן יקר והוצאות מיותרות למשיבה.
27
28 17. לטענת המשיבה 1, המבקשים עשו דין לעצמם ואף לא גילו לבית המשפט את דבר קיומו
29 של ההליך וצו המניעה שניתן בו, שנקטו המשיבים הפורמאליים כנגד המבקשים וקדם
30 לבקשה דן, כך שפנייתם אל בית המשפט נעשתה בחוסר ניקיון כפיים. לכן יש לדחות את
31 הבקשה גם משיקולי יושר. אציין כי המשיבים 2-3 לא הגישו תגובה לסעד הזמני בכתב
32 ואולם הדיון התקיים בנוכחותם, והם סיכמו טענותיהם בעל פה בדיון.
33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 32357-04-19 פרנזי ואח' נ' צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

- 1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
- דיון והכרעה:**
18. לאחר שעיינתי בבקשה ובתשובה, הגעתי לכלל מסקנה כי דין הבקשה להידחות.
19. לפי תקנה 362 לתקנות סדר הדין האזרחי, לשם מתן סעד זמני נדרשת בחינת קיום ראיות מהימנות לכאורה לקיומה של עילת תביעה. כמו כן, נדרשת בחינת מאזן הנוחות על דרך איזון בין נזקיהם של המבקשים, במידה שלא יינתן הצו ובסופו של הליך תתקבל תביעתם, לבין נזקיהם של המשיבים, אם יינתן הצו ולבסוף תידחה התביעה. כמו כן, שוקל בית המשפט בהכרעתו שיקולים שבייחוד ובצדק (רע"א 8415/07 א.נ.ד.סי. יצרני תכשיטים בע"מ נ' בנק הפועלים [פורסם במאגרים, 24.10.2007]).
20. תכלית הסעד הזמני לשרת את הסעד העיקרי הנתבע. על כן, בהתאם להלכה הפסוקה, בחינת מאזן הנוחות חייבת להתבצע על רקע ההליך העיקרי. רק בנסיבות בהן מתן הסעד הזמני עשוי להבטיח למבקש את מתן הסעד הסופי המבוקש, או את אפשרות בירור ההליך העיקרי, יהיה מקום לנתינתו, כדברי כב' השופט סולברג ברע"א 2815/16 בנק הפועלים בע"מ נ' יצחק חנאי [פורסם במאגרים, 7.7.16, בפסקה 15]:
- "לא די בכך שסיכויי ההליך גבוהים; השאלה היא האם הסעד הזמני המבוקש עומד בהתאמה לסעד המבוקש בהליך או שהוא מתבקש ממנו באופן ישיר."
- ברוח הדברים מבהיר המלומד גורן, כי אין מקום למתן סעד זמני זולת בהתאמה לסעד העיקרי הנתבע, ובלשונו (א' גורן, "סוגיות בסדר דין אזרחי" (מהדורה שתיים עשרה, 2015), בעמ' 872):
- "אין מקום ליתן סעד זמני אלא, ובעיקר, ככלי עזר לקיום ההליך העיקרי ולהצלחת מימושו של הסעד העיקרי הוא הסעד הקבוע ... אין מקום ליתן צו ביניים שאין בו כדי להבטיח את מימושו של ההליך העיקרי. אין מקום ליתן צו זמני (או צו ביניים אחר) אלא בצמוד לתובענה שהוא בא לשרת."



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 32357-04-19 פרנזי ואח' נ' צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

- 1 סיכויי התביעה:
- 2
- 3 21. ראשית יש לדון בשאלה הנוגעת לטיב התביעה ולסיכוייה, אולם בשלב זה אין צורך לפסוק
- 4 באורח סופי בדבר צדקתו של מי מבין בעלי הדין (רע"א 7139/96 טריגוב נ' טפחות בנק
- 5 למשכנתאות בע"מ, פ"ד נא(2) 661).
- 6
- 7 22. בענייננו, למרות שאין לומר שהתביעה הינה חסרת כל סיכוי, הרי שבפני המבקשים עומדת
- 8 משוכה גבוהה במיוחד. מחד, טוענים המבקשים כי לא נתנו הסכמתם להחלפת החנייה
- 9 ומאידך, טוענים להטעיה מצד המשיבה אשר בגינה ניתנה הסכמתם לביצוע ההחלפה בין
- 10 החניות.
- 11
- 12 בניגוד לאמור בסעיף 5 לבקשה לפיה המבקשים מעולם לא הסכימו לויתור על החניה, לא
- 13 חתמו על דבר וגם לא על תשריט חלופי – טענה גורפת שאינה משתמעת לשני פנים, במסגרת
- 14 הדין ביום 02.12.2019 העלו המבקשים את הטענה לפיה נתנו הסכמתם להחלפת החנייה
- 15 אך ורק לצורך קבלת טופס 4, שלאחר קבלתו, כך האמינו, חניה מס' 22 תחזור לרשותם.
- 16 ואילו, בסעיף 6 לכתב התביעה עצמו, טענו המבקשים כי הסכימו להחלפת החניות זאת
- 17 מבלי לוותר על זכויותיהם ומבלי לוותר על פיצוי, פיצוי, שלטענתם בכתב התביעה (סעיף
- 18 7) הינו טריוויאלי במקרה זה.
- 19
- 20 למעט עדותו של המבקש, לא הובאה בפני אסמכתא לכך שהסכמתם של המבקשים הייתה
- 21 רק ועד למתן טופס 4 לבניין ולאחריו תוצמד החניה תזרה לדירת המבקשים. כן, לא הוצגה
- 22 בפני ראיה לכך שמכתבה של המשיבה 1 מיום 27.06.2018 לא הוסכם או לא התקבל אצל
- 23 המבקשים. יתרה מכך, המבקשים עשו שימוש בחנייה החלופית משך חודשים ולא הביאו
- 24 ראיה לכך שנגרם להם חוסר נוחות כתוצאה מכך, כטענתם כעת.
- 25
- 26 23. לאור האמור, הרי שהמבקשים בעצמם טוענים כי וויתרו על החניה (מבלי לוותר על זכותם
- 27 לפיצוי) תמורת חניה אחרת, כפי שאף הודה המבקש בחקירתו וכן על הסכמה זו מבוססת
- 28 עילת התביעה.
- 29
- 30 24. כמו כן, אני סבורה כי המבקשים יתקשו בהוכחת טענותיהם לעניין החניה החלופית והשוני
- 31 בין שתי החניות. כך, למשל, הטענה בדבר קיום פתחי ביוב בחנייה החלופית, כאשר על פי
- 32 חוות דעת המומחה מטעם המשיבה, כלל אין מדובר בפתחי ביוב אלא בבורות ניקוז, חוות
- 33 דעת שלכאורה לא נסתרה. יחד עם האמור וכפי שצינתי לעיל, אינני מביעה עמדת סופית



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 32357-04-19 פרנזי ואח' נ' צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

- 1 וכן אינני קובעת ממצאים עובדתיים לענין סוגיות אלו וטענותיהם של מי מהצדדים
2 עדיפות.
3
- 4 מאזן הנוחות:
5
- 6 25. אף אם אניח קיומן של ראיות לכאורה לביסוס התביעה, הרי שמאזן הנוחות נוטה, לדעתי,
7 לטובת המשיבה 1.
8
- 9 26. המבקשים עותרים להורות למשיבה 1 לרשום את הבית המשותף בהתאם להיתר הבניה
10 ובאופן בו חניה מס' 22 על פי היתר הבניה צמודה לדירת המבקשים. אמנם, הסעד הזמני
11 המבוקש - מתן צו מניעה זמני לאיסור המשך הליך רישום זכויות רוכשי דירות בבית
12 המשותף - משרת את הסעד העיקרי הנתבע, אך אני סבורה כי הסעד העיקרי יכול עדיין
13 להינתן גם אם לא יינתן צו המניעה הזמני. ואסביר.
14
- 15 27. רישום זכויות בעלי הדירות בבניין המשותף אינו בגדר פעולה בלתי הפיכה וככל ותתקבל
16 התביעה, הרי שביצועה יעמוד לפתחה של המשיבה 1, כפי שציינה המשיבה 1 בעצמה (ראה
17 סעיף 16 לתגובת המשיבה 1 לבקשה). השיהוי בהגשת הבקשה, כפי שאפרט בהמשך, מעיד
18 כשלעצמו כי אף המבקשים לא חזו שרישום הזכויות יחבל בהליך או יכביד על יישום פסק
19 הדין שיינתן בו ומלמד, כי אין המדובר בעניין דחוף. בנסיבות אלה אין הצדקה לעיכוב
20 רישום זכויות רוכשי כלל הדירות בבניין המשותף, על כל השלכותיו של עיכוב זה, מבלי
21 שתישמע עמדת יתר רוכשי הדירות.
22
- 23 לא סביר בעיני לעכב את כל רישומו של הבית המשותף, על כל בעלי הזכויות בו,
24 המשכנתאות שעתידות להירשם, התחייבויות שונות וכדומה, במצב בו בניית הבניין
25 הסתיימה והחזקה בדירות בו נמסרו, בשל דיון שנסוב סביב חניה אחת ומבלי שתישמע
26 עמדת יתר רוכשי הדירות בבניין שלא צורפו כמשיבים, מה גם שאין המצב בו המבקשים
27 נותרים כלל ללא מענה. כפי שפורט, חלף חניה מס' 22, המבקשים קיבלו חניה כפולה
28 עוקבת, בעלת אותן מידות כשם החניה הקודמת.
29
- 30 28. לטענת המבקשים, הנזק שעלול להיגרם להם מאי מתן צו המניעה הוא שדירתם תירשם
31 בלשכת רישום מקרקעין באופן שונה מזה שאושר בהיתר הבניה וכי אין להסתפק בעמדתה
32 של המשיבה 1 לפיה ככל והתביעה תתקבל, המשיבה 1 היא שתבצע את תיקון הבית
33 המשותף מבלי שהמשיבה 1 תיתן ערבות לכך.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 32357-04-19 פרנזי ואח' נ' צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

- 1
2 אין בידי לקבל טענה זו. המבקשים לא הביאו בפני ראיות לכך שהמשיבה 1 אינה יכול
3 לעמוד בהתחייבויותיה, לרבות התחייבויותיה מכוח הסכמים שחתמה עם רוכשי דירות
4 בבניין, במסגרתן התחייבה, בין היתר, להשלים את רישום הבית המשותף, התחייבות
5 שניתנה גם כלפי המבקשים.
6
7 29. בהקשר זה, צודקים המשיבה 1 והמשיבים הפורמאליים כי גם אם תתקבל התביעה, תיקונו
8 של צו רישום בית משותף אינו דבר בלתי אפשרי והרי הפגיעה היא מזערית יחסית וניתנת
9 לפיצוי כספי או לחילופין, לתיקונו של צו רישום הבית המשותף.
10
11 שיהוי:
12
13 30. זאת ועוד, במסגרת בקשתם קוראים המבקשים להתערבותו הדחופה של בית המשפט
14 במתן צו מניעה זמני שיאסור על המשיבה להמשיך בהליך רישום זכויות רוכשי הדירות
15 בבית המשותף. ברם המבקשים עצמם התמהמהו בהגשת בקשתם. כבר במועד הגשת
16 התביעה ידעו המבקשים על פועלה של המשיבה 1 להסדרת רישום הבית המשותף ורישום
17 זכויות רוכשי הדירות בו, כפי שגם עלה מחקירת המבקש ביום 02.12.2019 (ראה עמוד 3
18 ש' 20).
19
20 31. עוד ידעו המבקשים כי המשיבה 1 מתכוונת לרשום את זכויותיהם כך שחניה מס' 22 תוצמד
21 לדירת המשיבים 2-3, עת התבקש בסעיף 24 לכתב התביעה: "עוד מבוקש למנוע מהמשיבה
22 להשלים את הליכי רישום המקרקעין באופן שאינו כזה שלפיו חניה מספר 22 כפי שהיא
23 מסומנת בהיתר הבניה וכפי שהשמאי איל טיליוף, ממד וסימן, היא בחזקת המבקשים.
24 בקשה לצו מניעה מוגשת במקביל ובהתאם".
25
26 אלא מאי? בקשה לצו מניעה זמני לא הוגשה, אלא ביום 28.11.2019, 9 ימים לאחר שניתן
27 כנגד המבקשים צו מניעה זמני במסגרת ת"א 2012-10-19 בבימ"ש השלום, לבקשת
28 המשיבים הפורמאליים.
29
30 32. בחקירתו, העיד המבקש כי הוא הנחה את בא כוחו להגיש את הבקשה לצו מניעה זמני, אך
31 הבקשה לא הוגשה אלא בעקבות צו המניעה שהגישו המשיבים 2-3 (ראה פרוטוקול מיום
32 02.12.2019 עמוד 3 ש' 9-12).
33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו


ת"א 32357-04-19 פרנזי ואח' נ' צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

- 1 המבקשים תלו את עיתוי הגשת הבקשה בכך שהיו בתהליכים, הגישו משפט וכי רק לאחר
2 שהמשיבים 2-3 הגישו בקשה למתן מניעה, נפנה המבקש לקרוא את כתב ההגנה ממנו עלה
3 שהמשיבה 1 פועלת לרישום בטאבו על שמם. כאמור לעיל, אני סבורה כי אין כך הדבר
4 והמבקשים ידעו על כוונת המשיבה לרשום את הבית המשותף מבלי שחניה מס' 22 צמודה
5 לדירת המבקשים (ראה פרוטוקול מיום 02.12.2019 עמ' 4, ש' 4-6) ואין באמור לעיל כדי
6 להצדיק את השיהוי בהגשת הבקשה.
- 7
- 8 המבקשים השתהו בהגשת הבקשה דגן משך 9 חודשים לפחות, עת נודע להם כבר לפני כ-
9 11 חודשים אודות שימושם של המשיבים 2-3 בחניה מס' 22 (ראה סעיף 8 לבקשה).
10
- 11 התמהמהותם הבלתי מוצדקת של המבקשים מלעתור בבקשה לסעד זה בסמוך להגשת
12 התביעה העיקרית מעידה, שאף אליבא דשיטתם של המבקשים אין המדובר בעניין דחוף
13 המצדיק סעד בהול. השיהוי בו נקטו המבקשים מלמד, כי אף אליבא דשיטתם, אין לחשוש
14 כי רישום זכויות דיירי הבית המשותף יחבל בהליך זה או יכביד על יישום פסק הדין שיינתן
15 בו.
16
- 17 אי צירוף צדדים רלוונטיים:
- 18
- 19 דינה של הבקשה למתן צו מניעה זמני להידחות אף מהטעם, כי המבקשים נמנעו מלצרף
20 צדדים דרושים, הם יתר רוכשי הדירות בבניין המשותף שאת רישום זכויותיהם עותרים
21 המבקשים לעכב, זאת על אף שהפגיעה הכרוכה בעיכוב רישום הדירות של רוכשי הדירות
22 בבניין המשותף מיידיית וניכרת.
23
- 24 בקשת המבקשים היא, כי בית המשפט יורה על עצירת רישום הזכויות המצוי בעיצומו, ועל
25 עיכוב הדבר עד להכרעה בהליך זה, מבלי שעמדותיהם של כל בעלי הדירות בבניין המשותף
26 עליהם ישפיע הצו – תישמענה.
27
- 28 בנסיבות אלה, אין כל הצדקה למתן הסעד הזמני, אשר לו השפעה ברורה ומיידיית על רוכשי
29 הדירות, קודם לקבלת עמדתם.
30
- 31 אוסיף עוד כי המבקשים טענו בפני שהמשיבה 1 כלל לא יכולה להגיש לטאבו תשריט שאינו
32 מאושר. ככל והמשיבה 1 תפעל להגשת בקשה לרישום שמלווה בתשריט שאינו מאושר על
33 ידי הגורמים התכנוניים הרלוונטיים, וככל שהדבר אכן אינו אפשרי, בקשתה תידחה על ידי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 32357-04-19 פרנזי ואח' נ' צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ ואח'

- 1 רשם המקרקעין, ועל המשיבה 1 יהיה לפעול לקבלת האישורים הרלוונטיים מהגורמים
2 הנדרשים.
3
- 4 36. לסיכום, על פי המבחנים הנוהגים לעניין מתן צו זמני, דין הבקשה להידחות.
5
- 6 **סוף דבר:**
7
- 8 37. הבקשה נדחית. המבקשים יישאו בהוצאות הבקשה בסך של 3,500 למשיבה 1 ועוד 3,500
9 ₪ למשיבים 2-3.
10
- 11 38. אחרון אך לא פחות, בית המשפט ישוב ויציע לצדדים להגיע להבנות, ולו לטובת השכנות
12 הטובה.
13
14
15
16
- 17 ניתנה היום, י"ח כסלו תש"פ, 16 דצמבר 2019, בהעדר הצדדים.
18
- 19 
20 רחל ערקובי, שופטת