



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/721/2024

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

לפני כבוד מפקח על רישום מקרקעין
מאיר פורת

תובע:

עמיר אמיר

באמצעות ב"כ: עו"ד בלומנטל ישראל-גיא

נגד

נתבעים:

1. אביב חגית

2. אביב ירון חי

באמצעות ב"כ: עו"ד נטוביץ יצחק או עו"ד משה ישראלי

פסק דין

לטובת דירת התובע נרשמה זיקת הנאה ולפיה דירתו נהנית מזכות גישה ומעבר דרך חלק מדירת הנתבעים לצורך "כניסה למקלט ומחסה בשעת חירום". השאלה העומדת לפתחי היא מהי אותה "שעת חירום", זו הכתובה בזיקת ההנאה? האם כגישת התובע הכוונה היא לכל אותה תקופה שבה הוכרז במדינה מצב חירום או שמא כגישת הנתבעים, מדובר ברגעים קצובים, שבהם פורצת האזעקה והאדם נחפז למצוא מחסה?

הרקע להליך בקצרה

1. הבית המשותף מושא הסכסוך נמצא ברחוב לוחמי הגטאות 1, גבעת שמואל, הרשום בפנקס הבתים המשותפים מתאריך 11.1.2000, והידוע כחלקה 53 בגוש 6189 (להלן: "הבית המשותף").
2. הבית המשותף מורכב מארבע דירות קוטג' וניתן לו צו רישום ונרשם לו תקנון מוסכם בתאריך 14.12.1999.
3. התובע, מר עמיר אמיר (להלן: "התובע") הוא הבעלים של דירה הידועה כתת חלקה מספר 3, הממוקמת בקומת קרקע + ראשונה בבית המשותף.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/721/2024

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

4. הנתבעת 1, גב' אביב חגית והנתבע 2, מר אביב ירון חי (להלן: "הנתבעים") הם הבעלים של דירה הידועה כתת חלקה מספר 4, הממוקמת בקומת מרתף + קרקע + ראשונה בבית המשותף.

זיקות ההנאה הרשומות לדירות הצדדים

5. בנסח הרישום, נרשמו כאמור זיקות הנאה ביחס לדירות הצדדים. זיקות ההנאה נרשמו בתאריך 9.3.2000, במסגרת שטר זיקת הנאה שמספרו 6265/2000.

6. ביחס לדירת התובע (תת חלקה 3), נרשמה זיקת הנאה שזו לשונה: "נהנית מזכות גישה ומעבר דרך חלק מדירה 53/4 בקומת קרקע לצורך כניסה למקלט ומחסה בשעת חירום וכן דרך השביל המסומן בתשריט הב"מ באות B ומקווקו באלכסון שחור בשטח: 4.00 מ"ר בחלק משטח הצמדת הקרקע לדירה 53/4 המסומנת בתשריט באות ד". (ההדגשות כאן, ולהבא אינן במקור, מ"פ)

7. ביחס לדירת הנתבעים (תת חלקה 4), נרשמה זיקת הנאה שזו לשונה: "כפופה בזכות גישה ומעבר דרך חלק מהדירה בקומת קרקע לצורך כניסה למקלט ומחסה בשעת חירום וכן דרך השביל המסומן בתשריט הב"מ באות B ומקווקו באלכסון שחור בשטח: 4.00 מ"ר בחלק משטח הצמדת הקרקע לדירה 53/4 המסומנת בתשריט באות ד".

תשריט דירות הצדדים הממחיש את זיקות ההנאה

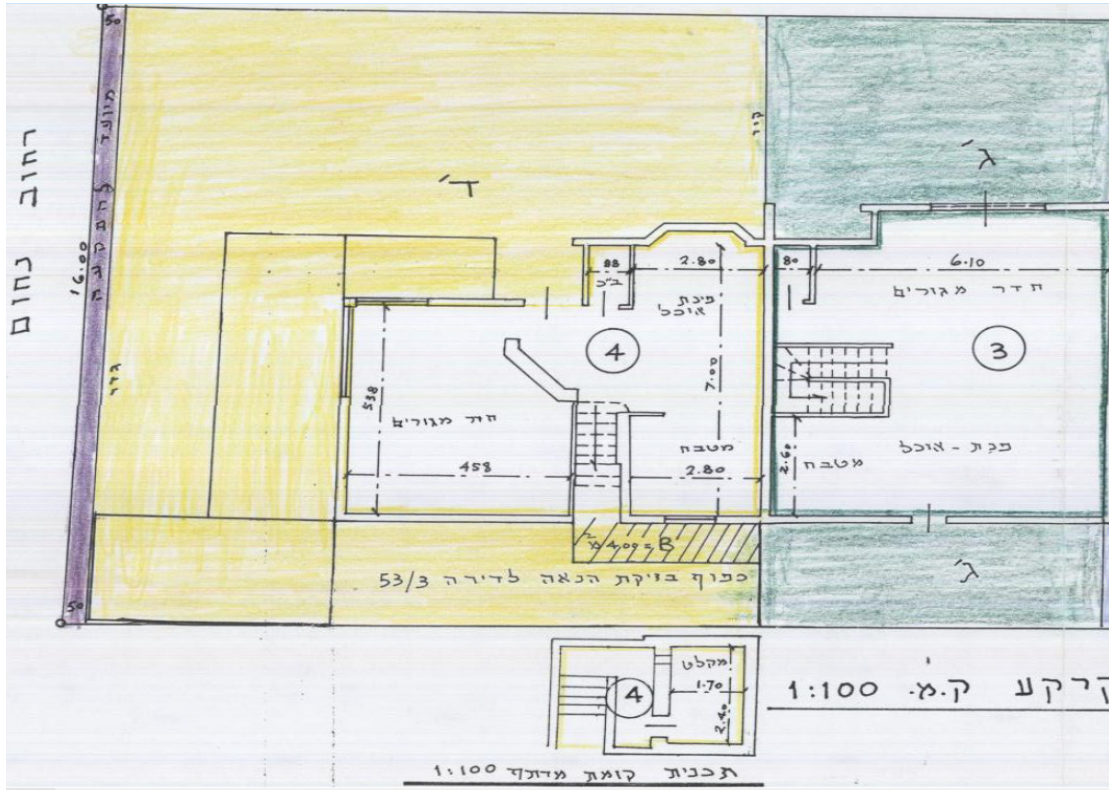
8. להלן החלק הרלבנטי בתשריט, הממחיש את זיקות ההנאה שנרשמו בדירות הצדדים (דירת התובע תת חלקה 3, ובדירת הנתבעים, תת חלקה 4):



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/721/2024

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



מהלך הדיון בקצרה

9. ראשיתו של ההליך בבקשה דחופה למתן צו סעד זמני במעמד צד אחד, אשר נועד לאסור על הנתבעים או מי מטעמם להגביל את כניסת התובע או מי מטעמו למקלט, וכן את מעברו דרך חלק מדירת הנתבעים.

10. בתאריך 18.11.2024 התקיים דיון במעמד הצדדים (להלן: "הדיון"). במעמד הדיון הגיעו הצדדים להסכמות כדלקמן:

תוך שכל צד שומר על מלוא טענותיו, מוסכם על הצדדים כי תהיה למבקש (התובע בהליך העיקרי, מ"פ) גישה למקלט דרך השביל המסומן בתשריט באות B ומקווקו באלכסון שחור. המשיבים (הנתבעים בהליך העיקרי, מ"פ) לא יחסמו את זכות הגישה של המבקש דרך השביל, כך שהמשיבים או מי מטעמם לא ינעלו את השער שהותקן בסמוך לזיקת ההנאה והוא יישאר לא נעול. בשלב זה מוסכם על הצדדים כי יינתן צו זמני המקנה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/721/2024

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

גישה למבקש בכל עת שנשמעה אזעקה או בהתאם להוראות פיקוד העורף, וזאת עד למתן החלטה אחרת. המשיבים ידאגו לתחזוקת המקלט בהתאם להוראות פיקוד העורף. בתוך 30 ימים מהיום יגיש המבקש את סיכומיו בכל הקשור לפרשנות לזיקת ההנאה ובשים לב לכך שזיקת ההנאה נוקטת בלשון "בשעת חירום". המשיבים יגישו את סיכומיהם בקשר לכך בתוך 30 יום מיום שיקבלו את סיכומי המבקש. מוסכם על הצדדים כי הבקשה לסעד זמני שהוגשה תהיה גם התביעה העיקרית, כך שגם כתב התשובה שהוגש בקשר לבקשה יחשב ככתב הגנה לתביעה העיקרית. פסק הדין יינתן על סמך הסיכומים.

11. ואכן, הוגשו סיכומי הצדדים, ובכלל זה סיכומי התשובה אשר הוגשו על ידי התובע. להלן תובא תמצית טענות הצדדים, כפי שפורטו בסיכומיהם.

תמצית טענות התובע בסיכומיו

12. התובע טוען כי אין עוררין על העובדה שהנתבעים מנעו ממנו כניסה ושימוש במקלט, ואף הקימו גדר שנועדה למנוע את כניסתו למקום. עוד נטען על ידו כי, חרף קביעות המפקח בדיון, הותירו הנתבעים את השער שהקימו נעול במהלך אירוע אזעקה, ובכך מנעו את כניסת התובע למקלט.

13. התובע טוען כי יש לפרש את הגדרת "שעת חירום" באופן רחב ולא מצומצם, שכן פרשנות מצומצמת פוגעת בזכות הקניין שלו ובשווי דירתו. לשיטתו, חוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א-1951 (להלן: "חוק ההתגוננות האזרחית") קובע את הצורך בתחזוקת המקלט והבטחת כשירותו, ואינו כולל כל הוראה המונעת כניסה אליו. מכאן, לתובע עומדת הזכות להיכנס למקלט ולהכשירו לשעת חירום, ואין להגביל את כניסתו למטרה זו, לרבות לצורך תחזוקה ובדיקת כשירותו. התובע מדגיש כי הזכות להגנה עצמית היא זכות יסוד, ובהינתן כי זיקת הנאה מהווה זכות קניינית, יש לראות בה זכות יסוד. כל פרשנות המצמצמת את הגדרת "שעת חירום" מעבר לזו



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/721/2024

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

שנקבעה על ידי מדינת ישראל, מקפחת ופוגעת בזכות הקניין של התובע ובשווי דירתו.

14. מלבד העובדה כי אסור היה לייחד את המקלט לתת חלקה 4 ויש לבטלה, זיקת ההנאה הוגדרה "בשעת חירום" חלף ניסיון הנתבעים לקבוע כי זיקת ההנאה תקפה "בזמן אזעקה". על כן, יש לדחות כל ניסיון להגדרה מצומצמת של זיקת ההנאה. בהתאם לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969, (להלן-"חוק המקרקעין") לא ניתן להוציא מקלט מזכויות "כלל הדיירים". על כן, דין הצמדת המקלט לדירת הנתבעים להתבטל ויש להשיבה לרכוש המשותף.

15. זיקת ההנאה היא זכות קניינית, עליה הסתמך התובע ברכישת דירתו, שאם לא כן, לא היה רוכש אותה, ויתרה מכך, ככל שלא היו מסדירים את זיקת ההנאה, לא היה אפשר לרשום את הבית כבית משותף. זיקת ההנאה מקנה זכות גישה ושימוש במקלט אשר תיבחן על פי אמת מידה סובייקטיבית של בעל הזכות, ולא על פי מבחן אובייקטיבי שייקבע על ידי הנתבעים.

16. הנתבעים מבקשים לצמצם את הפרשנות לזיקת ההנאה בניגוד לדין ולפסיקה, ומבקשים להקיש מחיקוק של אחזקת מקלט כדי לצמצם כניסת התובע אליו רק בשעת אזעקה, אף על פי שבחוק ההתגוננות האזרחית אין הגדרה כזו. בקשת הנתבעים להביא את התובע לשימוש מצומצם בזיקת ההנאה עלול לסכן אותו ואת בני ביתו בעת חירום.

17. ניסיונותיהם של הנתבעים להציג את התובע כאילו נוהג להיכנס לשטחם עומדים בסתירה לטענתם שבמהלך השנה שהתגורר בדירה כמעט שלא השתמש במקלט. ככל שהנתבעים מוכנים לשאת בהסדרה ובמימון של בניית מקלט בחלקה של התובע, וככל שימצא פתרון ראוי שלא יפגע בזכויותיו, לא יתנגד לכך התובע.

18. המפקח על המקרקעין (להלן: "המפקח") מתבקש לקבוע כי לתובע או מי מטעמו זכות גישה ומעבר דרך דירת הנתבעים לצורך כניסה למקלט ומחסה בשעת חירום, והסרת כל הגבלת גישה ומעבר בשטח קומת הקרקע של דירת הנתבעים דרך השביל המסומן באות B ומקווקו באלכסון שחור בשטח 4



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/721/2024

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

מ"ר בחלק משטח הצמדת הקרקע לדירת הנתבעים המסומנת בתשריט באות ד'. זאת ללא הגבלתו לשעת אזעקה בלבד. כמו כן, אין לצמצם את זיקת ההנאה שנרשמה בהתאם להתחייבות הרישום. המפקח מתבקש להורות לנתבעים לא לנעול, לא לחסום, לא להגביל מעבר ולקבוע כי בהתאם לזיקת ההנאה רשאי התובע לעבור דרך חצרם של הנתבעים כמפורט בתשריט הבית המשותף אל המקלט ומהמקלט, ולהשתמש בו בעת חירום.

19. בסיכומי התשובה טען התובע כי אין חולק שהנתבעים מנעו ממנו כניסה ושימוש במקלט, וכי על הנתבעים לפנות את ציודם מהמקלט. כמו כן, טען התובע כי תחילת ההתקפה היא משעה של "ניסיון פגיעה מצד צבא של מדינת אויב", ויש לדחות כל ניסיון להגדרה מצומצמת של זיקת הנאה. התובע מסכים להצעת הנתבעים לשאת בהסדרה ובמימון של בניית מקלט בחלקת התובע.

תמצית טענות הנתבעים בסיכומיהם

20. לאור הסכמתם של הנתבעים לכניסתו של התובע למקלט בכל עת שבה תשמע אזעקה ובהתאם להוראות פיקוד העורף, נראה כי תביעת התובע התייתרה. אין לתובע תכלית בקיום ההליך, מלבד ניסיון לזכות בגישה קבועה למקלט ללא הגבלה.

21. יריעת המחלוקת צומצמה לגדר הפרשנות של שעת חירום ביחס לזיקת ההנאה. לפיכך, זכותו של התובע מוגבלת רק למשך הזמן שמהמועד שבו תישמע אזעקה ועד חלוף עשר דקות ולפי הנחיות פיקוד העורף, וכן כי זכות הגישה לשטחם של הנתבעים מוגבלת לצורך ירידה למקלט בזמן האמור ולא מעבר לכך.

22. בדיון, צומצמה יריעת המחלוקת לגדר הפרשנות של שעת חירום ביחס לזיקת הנאה. אלא שהתובע מנסה להרחיב את חזית המחלוקת אף על פי שטענות התובע לא הוכחו בראיות והנתבעים לא נחקרו על התצהירים שהגישו. לפיכך, טענות התובע מהוות הרחבת חזית אסורה שיש לדחותה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/721/2024

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

23. התובע טוען כי שעת חירום היא בעלת תחולה דומה למצב חירום או מצב מיוחד בעורף המוכרז במדינה. דין פרשנות זו להידחות. אין להסיק מהכרזה על מצב חירום השורר מעת קום המדינה על פרשנות זיקת ההנאה במקרה דנן, ואין להסיק מהמצב המיוחד השורר במדינה מיום 7.10.2023 על הרחבת הפרשנות של זיקת ההנאה. לפיכך, הפרשנות לפיה זיקת ההנאה מעניקה זכות מעבר רק בהישמע אזעקה היא הפרשנות האפשרית היחידה.

24. תכלית זיקת ההנאה היא לצורך "כניסה למקלט ומחסה בשעת חירום". סעיף 15(א) לחוק ההתגוננות האזרחית, שעל פיו נרשמה זיקת ההנאה קובע כי השימוש במקלט יהיה בשעת ההתקפה בלבד. ההגדרה הרלוונטית לענייננו היא "שעת ההתקפה" המוגדרת בחוק ההתגוננות האזרחית, ולא בשעה שהכנסת מכריזה על מצב משפטי של מצב חירום או מצב מיוחד בעורף.

25. בהתאם לכך, רשאי התובע להשתמש בזיקת ההנאה ולהיכנס לחצרים של הנתבעים לצורך גישה למקלט רק כאשר יש התרעה של פיקוד העורף על מתקפת אויב ורק במשך הזמן שבו נדרשים להימצא במקלט בהתאם להוראות פיקוד העורף.

26. לתובע קיימת אפשרות לבנות ממ"ד בשטחו או להציב מיגונית. על כן, ייתכן שקיימת עילה לביטול זיקת ההנאה מחמת שינוי נסיבות וכאמור בסעיף 96 לחוק המקרקעין.

27. בפועל, התובע לא משתמש בזכות זיקת ההנאה למטרה הראויה לה נוצרה הזיקה. התובע עושה שימוש נרחב בזיקת ההנאה, ונתפס לא פעם מסיג גבול, מסתובב ומטייל בתחום שטחם של הנתבעים בזמני שגרה. כך למשל התובע התקין ללא רשות וללא בקשה מוקדמת מהנתבעים שכבת בטון בין הרצפה לתחתית הגדר המפרידה בין החלקות, בתוך השטח של הנתבעים.

28. טענת התובע כי יש לפרש את זיקת ההנאה באופן רחב ומוגבר אינה מובנת מבחינה לוגית. פרשנות מרחיבה של זיקת ההנאה מעבר לשימוש הנדרש לפי חוק ההתגוננות האזרחית עומדת בסתירה לכללי הפרשנות.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/721/2024

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

29. פרשנות התובע לזיקת ההנאה פוגעת בזכות הקניין של הנתבעים ומונעת מהם שימוש סביר בחצרם הפרטית. לזכות הקניין מעמד חוקתי ומשפטי מיוחד, ובפגיעה בזכות יסוד יש לנקוט פרשנות מצמצמת.

30. התובע טועה בטענתו שזיקת ההנאה מקנה לו זכות שימוש. זיקת ההנאה דן מעניקה למקרקעין זכות גישה ומעבר בזמנים בתנאים מסוימים, אך אינה מעניקה לתובע זכות שימוש שבהגדרה היא זכות אישית. זיקת הנאה היא זכות שאין עמה חזקה. פרשנות התובע תוביל למתן חזקה בחצרם של הנתבעים, ותביא בהכרח לביטול זיקת ההנאה.

31. לאור האמור לעיל, יש להורות על מחיקת סעיפים 2-3 ו-36-49 לסיכומי התובע, יש לגדר את זכות זיקת ההנאה כך שהכניסה למקלט תהיה בשעת חירום בלבד כאשר נדרש להיכנס למקלט לצורך התגוננות בהתאם להוראות פיקוד העורף ולא לכל צורך אחר, ויש לחייב את התובע בהוצאות ובשכ"ט עו"ד בתוספת מע"מ כדין.

דיון והכרעה

32. אקדים אחרית לראשית, ואציין כבר עתה שלאחר עיון בטענות הצדדים ובדין החל בענייננו, הגעתי לכלל מסקנה כי יש לקבל את עמדת הנתבעים. ואלו טעמי.

33. אופן הילוכי בפסק דין זה יהא כדלהלן: ראשית, אציג סקירה נורמטיבית, אשר תסייע בהבנת הטיעונים ובהתוויית גבולות הדיון, ובכך תמקד את ההכרעה בטיעונים הרלוונטיים ותצמצם את היריעה. לאחר מכן, אדון בטיעונים לגופם של דברים, אך קודם לכן, אסיר מן הדרך את הטענות המקדמיות שהעלו הנתבעים בסיכומיהם, בכל הנוגע להרחבת חזית.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/721/2024

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

צודקים הנתבעים בטענתם ביחס להרחבת חזית אסורה מצידו של התובע

34. ראשית, יש לדון בטענת הנתבעים בדבר הרחבת חזית. הנתבעים טוענים כי התובע הרחיב את חזית המחלוקת בכך שהעלה בסיכומיו טענות חדשות בעניין נעילת השער, תחזוקת המקלט והתנהלות הנתבעים, אשר לא נדונו

35. הכלל הרחב המקובל במשפטנו אוסר באופן עקרוני על הרחבת חזית או שינוי חזית, שכן כתבי הטענות תוחמים את גבולות המחלוקת בין הצדדים, ועל המשפט להתנהל בתוך המסגרת העובדתית והמשפטית שהותוותה בכתבי הטענות [ראו למשל ע"א 1594/20 קלקודה נ' רשות מקרקעי ישראל, בפסקה 44 לפסק דינו של כב' השופט מינץ (נבו 29.8.21)].

36. בענייננו, הסכמת הצדדים, כפי שבאה לידי ביטוי בדיון, צמצמה את יריעת המחלוקת לסוגיית פרשנותה של זיקת ההנאה בהקשר של "שעת חירום". טענותיו של התובע, הנוגעות לנעילת השער, לאי-פינוי המקלט ולחוסר תום הלב של הנתבעים, כפי שפורטו בסעיפים 36-49 לסיכומיו, חורגות מן המסגרת הדיונית שהותוותה. טענות אלה מתייחסות לאכיפתו של פסק הדין החלקי, או לחלופין, להתנהלותם של הצדדים לאחר מתן הצו הזמני, ולא לליבת סוגיית פרשנותה המהותית של זיקת ההנאה. מכאן, טענות אלה מהוות הרחבת חזית אסורה, ועל כן, לא יינתן להן מקום לדיון במסגרת פסק דין זה.

הפרשנות לזיקת הנאה אשר נרשמה, תתבצע בראש ובראשונה, על פי לשונה. רק לאחר מכן, תיבחן תכליתה, כאשר בהקשר זה, יש להעניק לה פרשנות מצמצמת ולא מרחיבה

37. תחילה אבהיר כי הסמכות לקבוע קביעה קניינית בדבר זיקת הנאה כלשהי מסורה ככלל, לבית המשפט המחוזי, כשהנטייה היא לראות בזיקת ההנאה "זכות חפצא" ולא "זכות גברא", ואין לראות בה תביעה "לשימוש במקרקעין" [ע"א (מחוזי ירושלים) 6576/05 אסתר שמעון נ' רות רחמוס



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/721/2024

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

גבעון (נבו 29.03.2006)). לפיכך, הכרעתי בסכסוך דנן ניתנת "בגררא", ואין בה כדי ליצור מעשה בית דין ביחס לזכות הקניינית גופה. מלוא טענות הצדדים בעניין זה נשמרות להם בפני הערכאה המוסמכת [ר"ע 587/83 ועד הבית ברחוב תנועת המרי 2, קרית אונו נ' דן ירדני, לח(4) 487 (1984)], מטעם זה בדיוק, לא מצאתי לנכון להידרש לטענות הצדדים הנוגעות לביטול זיקת ההנאה הרשומה, או לחלופין, לבניית מקלט נוסף.

38. זיקת הנאה היא זכות קניינית, אשר תוקפה מחייב כלפי כל רוכש זכויות במקרקעין הכפופים לה. זכות זו מושתתת על שני יסודות עיקריים: שעבוד המקרקעין להנאה ושליטת זכות החזקה. היא משרתת את המקרקעין הנהנים, ובמהותה מהווה הרחבה של זכות הבעלות באותם מקרקעין [ע"א 1769/04 אירית אורן נ' רן כהן (נבו 13.7.2006)]. סעיף 5 לחוק המקרקעין, קובע כי "זיקת הנאה היא שעבוד מקרקעין להנאה שאין עמו זכות להחזיק בהם." כלומר, זיקת הנאה איננה זכות המקנה חזקה במקרקעין, אלא היא מאפשרת שיעבוד נכס להנאה בו, ללא זכות החזקה בו, לדוגמה, זכות מעבר בשטח מסוים.

39. אוסיף כי הפסיקה נתנה ביטוי להבדל בין חזקה לבין זיקת הנאה באומרה כי "חזקה וזיקת הנאה - צרות הן זו לזו, והן אינן יכולות לדור בכפיפה אחת. בכל מקום שבו תימצא חזקה, הנובעת מאותה זיקת הנאה נטענת, הרי שאותה זיקת הנאה - לא תסכון." [ע"א 1396/20 ישיבת הרב עמיאל נ' עיריית תל אביב-יפו, פסקה 16 (09.08.2022)].

40. זיקת הנאה יכולה להיות לטובת מקרקעין (מקרקעין זכאים), לטובת אדם פלוני, לטובת סוג בני אדם או לטובת הציבור, כפי שקובע סעיף 92 לחוק המקרקעין. זיקת הנאה יכולה להיווצר גם מכוח שנים [ראו סעיף 94 לחוק המקרקעין; וכן פסק דיני בעניין (המפקח על המקרקעין פתח תקוה) 649/21 נציגות הבית המשותף ברחוב בילו 15 פתח תקווה נ' רז יוסף

41. סעיף 93 לחוק המקרקעין מפרט את אופני התגבשותה של זיקת ההנאה: היא עשויה לקבוע כי בעל המקרקעין הזכאים, או מי שהזיקה הוענקה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/721/2024

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

לטובתו, זכאי לשימוש מסוים במקרקעין הכפופים (לדוגמה: זכות מעבר או חניה); או על בעל המקרקעין הכפופים מוטלת חובה להימנע מביצוע פעולה מסוימת בהם. זיקת הנאה לטובת מקרקעין יכולה אף לחייב את בעל המקרקעין הכפופים לבצע בהם פעולה מסוימת, או שלא למנוע ביצוע פעולה מסוימת במקרקעין הזכאים. זיקת הנאה עשויה לחול גם על חלק מסוים במקרקעין, בניגוד לכלל הקובע כי אי אפשר להקנות זכות קניינית בחלק בלבד מהמקרקעין. מקור זיקת ההנאה עשוי להיות בהתחייבות חוזית, כפי המצב בענייננו, ובהינתן זאת, התחייבות זו טעונה לעיתים פרשנות [ע"א 7914/19 דנקר בירגר בע"מ נ' אליאסי אמיר ו-188 אח' בפסקה 18 (נבו 12.12.2021)].

42. ככלל, נקודת המוצא הראשונית לכל פרשנות משפטית, בין שמדובר בפרשנות חקיקה ובין שבפרשנות חוזה, היא לשונו של הכתוב. עם זאת, הלשון אינה מהווה את נקודת הסיום של ההליך הפרשני. במקרים שבהם קיימות מספר אפשרויות פרשניות ללשון, יש לבחור באפשרות המגשימה באופן מיטבי את תכליתו של הכתוב [ראו והשוו בר"מ 4413/23 מדינת ישראל רשות המיסים נ' ניב נוימן (נבו 4.11.2025)]; כן ראו סעיף 25 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973].

43. הפסיקה קבעה כי בכל הנוגע לפרשנות תכליתה של זיקת הנאה, יש לפרש את הזיקה מתוך ראייה תכליתית של מניעת הכבדה או שיתוק בלתי ראויים על המקרקעין, לכן גם סעיף 96 לחוק המקרקעין נתפס כהסדר המעצב את תוכנה של הזיקה מראשיתה, ולפיו הזיקה אינה מוחלטת, כי אם כפופה לשינויי נסיבות. בפסק הדין בעניין ע"א 700/88 אסטרחאן נ' בן חורין, מ"ה (3) 720 (1991), הודגש על ידי כב' השופט לוי כי: "המגמה למנוע ככל האפשר פגיעה בלתי ראויה בזכויות הקניין על-ידי זיקות הנאה מצאה לה גם ביטוי בדיני פרשנות מסמכים, לפיהם יש לפרש מסמך המעניק זיקת הנאה בדווקנות רבה כנגד המעניק". על כן, פרשנות תכליתית זו מאפשרת "פתח מילוט" מן הזיקה, ככל שאינה עומדת עוד ביחס הולם לנזק הנגרם למקרקעין הכפופים לזיקה [ע"א 1904/19 פיליפ בלאיש נ' פרח דיב (נבו 22.3.2022)].



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/721/2024

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

44. חשיבותה של הפרשנות לענייננו אינה מוטלת בספק, והיא נעוצה בטבורה של מערכת היחסים המשפטית שבין בעל זיקת ההנאה לבין בעל המקרקעין הכפופים. ואמנם, שימוש במקרקעין המבוצע כדין, מכוחה של זיקת הנאה תקפה וכשורה, לא נחשב להסגת גבול. זאת, משום שזיקה זו מהווה זכות קניינית לגיטימית, המגבילה את זכות הבעלות הבלעדית של בעל המקרקעין הכפופים, ומקנה לבעל הזיקה הרשאה מפורשת לשימוש מסוים.

45. אולם, הגבולות אינם פרוצים. כל חריגה מובהקת מתנאי הזיקה שהוגדרו, כל שימוש במקרקעין בהיעדר זכות קניינית או חוזית מוכחת, או אף הפרעה לבעל המקרקעין העולה על הנדרש והסביר בנסיבות העניין, עלולה להפוך את השימוש הלגיטימי לכאורה, להסגת גבול אסורה. ואמנם, הפרשנות המדויקת של היקף זיקת ההנאה ותנאיה היא אפוא המפתח להבחנה בין שימוש לגיטימי לבין הסגת גבול, ולקביעת הזכויות והחובות

46. עוד יש לזכור כי זיקות ההנאה בענייננו, קיבלו ביטוי מפורש במרשם. סעיף 125 לחוק המקרקעין קובע כי "רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראיה חותכת לתוכנו". תכלית הרישום הוא ליצור אמון ציבורי במרשם ובאפשרות להסתמך עליו כמרשם סופי, בלעדי ומוחל. [סעיף 125(א) לחוק המקרקעין; ע"א 1445/11 אברהם מרטינו נ' איתן רילוב, בפסקה 20 (נבו 25.11.2012); ע"א 1559/99 שושנה צימבלר נ' רבקה תורג'מן, נז(5) 49 (2003)].

"שעת חירום" - אזעקה או התרעה ספציפית ולא במצב חירום כללי

47. מדינת ישראל מצויה במצב חירום מתמשך מיום הקמתה, הכרזה זו מוארכת דרך קבע על ידי הכנסת (ראו סעיף 38 לחוק יסוד: הממשלה וסעיף 69 לתקנון הכנסת). כך למשל, ההכרזה האחרונה על מצב חירום כללי הוארכה על ידי הכנסת עד ליום 1 בדצמבר 2026 (כ"א בכסלו תשפ"ז).

48. המונח "מצב חירום" מתייחס להכרזה הפורמלית על קיומו של מצב חירום במדינה. הכרזה זו אינה בבחינת עניין סמלי גרידא, אלא מהווה תנאי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/721/2024

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

מקדמי הכרחי לתקנות לשעת חירום ולהפעלת מגוון הסדרים משפטיים, אשר תוקפם מותנה בקיומה. ככלל, הסמכות להכריז על מצב חירום נתונה לכנסת, בין ביוזמתה ובין על פי הצעת הממשלה, לתקופה שלא תעלה על שנה, והיא רשאית להאריך הכרזה זו מעת לעת, בהתאם לצורך ולנסיבות המשתנות. במקרים דחופים, הוקנתה לממשלה הסמכות להכריז על מצב חירום לתקופה קצובה של שבעה ימים, בכפוף לאישור הכנסת בדיעבד, וזאת כדי לאפשר תגובה מהירה ויעילה לאירועים בלתי צפויים (סעיף 38 (ג) לחוק יסוד: הממשלה).

49. בעוד קיים "מצב חירום" כללי במדינת ישראל מאז הקמתה, המונח "שעת חירום" בהקשר של חוק ההתגוננות האזרחית מתייחס ספציפית ל"מצב מיוחד בעורף". הכרזה על "מצב מיוחד בעורף" לפי סעיף 9ג לחוק ההתגוננות האזרחית לא זהה להכרזה הכללית על מצב חירום לפי חוק יסוד: הממשלה, והיא נועדה לתת מענה למצבי חירום "אזרחיים" שאינם בהכרח קשורים לאיומים ביטחוניים מחוץ, או למצבי חירום ספציפיים בעורף [ראו והשוו בג"ץ 5469/20 אחריות לאומית ישראל הבית שלי נ' ממשלת ישראל (נבו 4.4.2021)].

50. "מצב מיוחד בעורף" הוא ככלל, מצב שבו הממשלה שוכנעה כי קיימת סבירות גבוהה שתתרחש התקפה על האוכלוסייה האזרחית, ורשאית להכריז על מצב זה במדינה כולה או בשטח מסוים. גם שר הביטחון מוסמך להכריז על מצב מיוחד בעורף אם שוכנע כי קיימות נסיבות המצדיקות זאת, והממשלה טרם הכריזה. הכרזה זו מחייבת דיווח מיידי לוועדת החוץ והביטחון של הכנסת ואישורה, ותוקפה מוגבל בזמן.

51. הכרזת "מצב מיוחד בעורף" נועדה לאפשר נקיטת אמצעים לשם "התגוננות אזרחית", המוגדרת בחוק ההתגוננות האזרחית כ"האמצעים הנקוטים לשם התגוננות מפני כל התקפה או סכנת התקפה על האוכלוסייה האזרחית או לשם צמצום תוצאותיה של התקפה כזאת, להוציא אמצעי לחימה שלא להגנה עצמית". "התקפה" מוגדרת כהפצה אווירית, התקפה ארטילרית או רקטית, ירי ארוך טווח מצד אויב, או ניסיון פגיעה מצד צבא של מדינת אויב.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/721/2024

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

52. חוק-יסוד: הממשלה, המסדיר את הסמכות להכריז על מצב חירום, נמנע במכוון מהגדרה מדויקת או מצמצום המונח לקטגוריות ספציפיות. הימנעות זו נועדה להעניק לרשויות גמישות להתמודד עם מציאות דינמית ואירועים בלתי חזויים. בעוד מבחינה היסטורית מצב החירום נתפס כביטחוני, החוק אינו מגביל זאת, ויתרון הניסוח הכללי בא לידי ביטוי ביכולת להחיל את סמכויות החירום גם על משברים אזרחיים. [ראו והשוו בג"ץ 2412/23 התנועה למען איכות השלטון בישראל נ' הכנסת (03.01.2024)].

לשון זיקת ההנאה תומכת בגישת הנתבעים ולא בגישת התובע

53. כאמור, בראש ובראשונה היקפה של זיקת הנאה נקבע לפי לשונה ולאחר מכן לפי תכליתה. כאשר זיקת הנאה ניתנת לצורך "כניסה למקלט ומחסה בשעת חירום", תכליתה היא לאפשר שימוש במקלט בעת הצורך.

54. איני מקבל את גישת התובע, לפיה יש לאפשר לו גישה למקלט במצב חירום כללי סובייקטיבי, להבדיל מ"שעת חירום" קונקרטי ואובייקטיבית. טענה זו, של התובע מנוגדת באופן מובהק ללשונה הברורה של זיקת ההנאה, שהיא אבן הראשה לפרשנותה, וכן לתכליתה המצומצמת של זכות קניינית זו. הזיקה, כפי שנרשמה והוסכמה בין הצדדים, קובעת מפורשות כי דירתו של התובע "נהנית מזכות גישה ומעבר דרך חלק מדירה 53/4 בקומת קרקע לצורך כניסה למקלט ומחסה בשעת חירום" לשון הזיקה היא שיש זכות לגישה ומעבר "בשעת חירום", ולא בכל עת שמוכרז במדינה מצב חירום. יש להבחין היטב בין "מצב חירום", שהוא סטטוס משפטי כללי ומתמשך, המוכרז על ידי הכנסת וקיים במדינתנו למעשה מיום הקמתה, כפי שפורט לעיל, לבין "שעת חירום", המתייחסת לאירוע קונקרטי, נקודתי ודחוף, המצריך תגובה מיידית והגנה פיזית, כגון אזעקת אמת או התרעה מפני סכנה מיידית. לשון הזיקה אינה מתירה גישה ומעבר בכל עת שבה מוכרז במדינה "מצב חירום" כללי, אלא רק "בשעת חירום" ממשית, קרי, בעת התרחשות אירוע המצדיק כניסה למקלט. פרשנותו של התובע, המבקשת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/721/2024

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

להרחיב את היקף הזיקה מ"שעת חירום" לאירוע "מצב חירום" מתמשך, אינה עולה בקנה אחד עם עקרונות הפרשנות של זיקות הנאה, המחייבים דקדקנות וצמצום. מתן פרשנות מרחיבה כזו המוצעת על ידי התובע תרוקן מתוכן את ההבחנה הלשונית המפורשת במסמך, ותטיל על המקרקעין הכפופים, דירת הנתבעים, עול בלתי סביר ובלתי מוגבל בזמן, שאינו עולה בקנה אחד עם תכלית הזיקה כפי שהוסכמה ונרשמה. תכלית הזיקה היא מתן מחסה בעת סכנה מיידית ומוחשית, ולא מתן זכות גישה כללית ובלתי מוגבלת המאפשרת כניסה למקרקעין הכפופים בכל עת.

55. שני הצדדים מצאו לנכון להפנות בסיכומיהם אל חוק ההתגוננות האזרחית. אומנם, חוק זה אינו כולל הגדרה מפורשת למונח "שעת חירום", אשר עומד במרכז המחלוקת הפרשנית בענייננו. אולם, אין בכך כדי לרוקן את החוק מתוכן רלוונטי, שכן הוא מהווה את המסגרת הנורמטיבית העיקרית העוסקת בהיערכות אזרחית למצבי חירום ביטחוניים. בחינה מדוקדקת של סעיף 1 לחוק ההתגוננות האזרחית מגלה כי הוא מגדיר את המונח "שעת התקפה", וזו לשונו המדויקת: **שעת התקפה - "הזמן שבו מתנהלת בשטח מסוים התקפה, מתחילתה או ממתן אות אזעקה, לפי המוקדם, ועד מתן אות ארגעה או עד תום עשרים וארבע שעות מתחילת ההתקפה, לפי המוקדם; אירעו כמה התקפות בפרק זמן של עשרים וארבע שעות, יחל מניין עשרים וארבע השעות האמורות מההתקפה הראשונה"**.

56. אני סבור כי יש להקיש מן ההגדרה האמורה, ועל דרך ההיקש, לפרש את המונח "שעת חירום" בזיקת ההנאה נושא דיוננו. תכליתה של זיקת ההנאה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, היא מתן מענה לצורך קונקרטי ודחוף של מחסה והגנה מפני סכנה מיידית. ברוח זו, הפרשנות ההולמת ביותר ל"שעת חירום" אינה יכולה להיות מצב כללי של כוננות או חשש תמידי, אלא אירוע אקטיבי ומיידי המצדיק כניסה למקלט לצורך הגנה פיזית. משמעות הדבר היא ש"שעת התקפה", ובאופן אנלוגי "שעת חירום" לעניין זיקת ההנאה, תתחיל בעת הישמע אזעקה או בעת קבלת התרעה. סיומה של "שעת חירום" זו יהיה, לרוב, עם מתן אות הרגעה, ובהתאם להנחיות פיקוד העורף. פרשנות זו עולה בקנה אחד עם התכלית המצמצמת של זיקת ההנאה, ומונעת הרחבתה מעבר לנדרש לצורך הגשמתה המעשית והסבירה, בלי להטיל עול בלתי סביר על המקרקעין הכפופים [ע"א 2741/07 דוד ג'ואל



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/721/2024

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

נובק נ' יעקב נתנאל דנן (10.08.2011), ובהקשר של המקלט כאן, זיקת ההנאה שיש לטובת דירת התובע במקלט היא מעת הישמע אזעקה או התרעה, אין לפרש את זיקה זו כמעניקה זכות כניסה למקלט בעת מצב חירום כללי במדינה, כדוגמת מצב חירום המוכרז עקב מגפות, אסונות טבע שאינם כרוכים בסכנה ביטחונית מיידית, או משברים כלכליים.

57. כפי שנאמר לעיל, אין לתת לזיקת ההנאה משמעות שהלשון אינה יכולה לשאת, וזאת בשעה שהשאיפה היא לצמצם פגיעה בלתי ראויה בזכויות קניין, לאור הפסיקה שהשתרשה לפיה יש לפרש את התנאים ליצירת זיקת הנאה באופן מצמצם ודווקני.

58. כאמור, זיקת הנאה לא מקנה זכות חזקה במקרקעין, ושימוש ייחודי או בלעדי אינו עולה בקנה אחד עם טענה לזיקת הנאה. לפיכך, הגישה למקלט דרך הדירה או השביל צריכה להיות מוגבלת למטרה של כניסה למקלט, וכפי שאף טען ב"כ התובע המלומד בפרוטוקול הדיון: **אני לא קובע את שעת החירום וגם הם לא קובעים את שעת החירום. אני מעדיף ברשותך ללכת חצי צעד אחורה. עוד לפני שאנו מגדירים את נושא זה של לפרש את זיקת ההנאה. בתקנון הבית שאני צרפתי אותו, ואני מראה גם לחברי, ואני מפנה את אדוני לתשריט - זיקת הנאה אם רואים את ג'3 - זה של המבקש. 4 שזה של המשיבים. בעצם אמורים להכנס מכאן... הכי פשוט. הם יכולים גם יותר מזה ואני פונה אליהם - הם יכולים לגדר את כל B - לא צריך להסתובב בשום מקום, רק להגיע למקלט... (ש' 19-14 עמ' 1 לפרוטוקול הדיון).**

59. איני מקבל את טענת התובע שזיקת הנאה לגישה למקלט "בשעת חירום" כוללת גם זכותו לגישה לצורך הכנת המקלט ותחזוקתו השוטפת. חובה זו, של תחזוקת המקלט והכנתו, מוטלת על הנתבעים, שהם בעלי המקרקעין הכפופים, ועל כתפיהם רובצת האחריות לוודא כי המקלט מתוחזק בהתאם להנחיות פיקוד העורף [ראו גם סעיפים 14(א) ו-14(א) לחוק ההתגוננות האזרחית]. אין בזיקת ההנאה, אשר תכליתה מתן מחסה בעת סכנה מיידית, כדי להטיל על הנתבעים חובה לאפשר לתובע גישה קבועה או תקופתית למקלט לצורך ביצוע פעולות תחזוקה. הרחבת היקף הזיקה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/721/2024

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

באופן כזה תהיה הכבדה בלתי סבירה על זכות הקניין של הנתבעים, ותחרוג מתכליתה המצומצמת והמוגדרת של הזיקה, כפי שפורשה לעיל. האחריות לתקינות המקלט היא של בעליו, ואין לגלג אותה, באמצעות פרשנות מרחיבה של זיקת הנאה, על בעל הזכות הנהנית.

60. לפיכך, כדי להימנע מהסגת גבול, על התובע לא לחרוג מגבולות תנאי זיקת הנאה. אין ביכולתו של התובע "לשוטט" בחצרם של הנתבעים ללא אישורם וידיעתם, לרבות בכל הקשור לתחזוקת המקלט. זכות הכניסה למקלט תהיה מוגבלת לשעת חירום, עם הישמע אזעקה או קבלת התרעה, ומשך השהייה יקבע בהתאם להוראות פיקוד העורף.

סיכום

61. בפרשנות זיקת הנאה הנדונה, יש להכריע בין שתי גישות: האחת, הרחבת גבולותיה מעבר לנדרש אשר תטיל עול כבד ובלתי מוגדר על המקרקעין הכפופים. השנייה, צמצום היקפה לתכליתה המקורית והמובהקת, כפי שעולה מלשונה ורוחה של הזכות הקניינית. מסקנתי כאמור כי יש להעדיף את הגישה השנייה, והכול כפי שהוסבר בהרחבה לעיל.

62. לעניין זה, ניתן גם לשלוף את **תערו של אוקאם** (Occam's Razor) אותו להב פילוסופי חד, המבתר את המורכבות ומשיב אותנו אל הפשטות הצרופה. הוא המלמדנו כי אין להרבות הנחות מקום שאין צורך בהן. עיקרון זה, אף על פי ששורשיו בפילוסופיה, משרת נאמנה גם את המחלוקת שלפניי, שכן, כל הרחבה פרשנית שאינה הכרחית, מוסיפה הנחות בדבר היקף הזכות והנטל המוטל על המקרקעין הכפופים, וזאת ללא הצדקה מספקת או עיגון בלשון הזיקה. וזאת נדע: זיקת הנאה, במהותה, יוצרת פתח לשימוש מוגבל במקרקעין של הזולת, אך אין היא מרחיבה אותו אלא כפי שנחוץ הוא להגשמת תכליתה המוגדרת. שהרי כל זיקה שכזו, יש לפרשה בצמצום, ולא בהרחבה, כדי לשמור על איזון ראוי בין זכויות הצדדים ולמנוע פגיעה בלתי מידתית בקניין. ואם כן, המונח "שעת חירום" בזיקת הנאה לא יכול להתפרש כימים או חודשים של מצב חירום כלל-מדינתי, כפי שמוכרז לעיתים קרובות במדינתנו. תחת זאת, יש לפרשו כמתייחס לאותה שעת דוחק, שעת קריאה, שעת אזעקה, שבה האדם מתרוצץ בנפשו, ומחפש מקלט



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/721/2024

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

מפני שכנה מיידיית ומוחשית. זוהי הפרשנות הפשוטה, המצומצמת והתכליתית ביותר, העולה בקנה אחד עם לשון הזיקה, עם תכלית הפרשנות של זיקת הנאה, עקרונות דיני הקניין, ועם ההיגיון הבריא.

סיכום אופרטיבי

63. הצו הזמני מיום 18.11.2024 הופך בזאת לצו מניעה קבוע, במובן זה שלדירת התובע מוקנית זכות גישה קבועה למקלט, דרך השביל המסומן בתשריט באות B ומקווקו באלכסון שחור. זכות הגישה תמומש עם הישמע אזעקה או עם קבלת התרעה לכניסה למרחב מוגן (לפי המוקדם). משך השהייה במקלט יקבע בהתאם להוראות והנחיות פיקוד העורף. הנתבעים או מי מטעמם ייאסרו לחסום את זכות הגישה האמורה לתובע או למי מטעמו והם ידאגו לתחזוקה שוטפת של המקלט בהתאם להוראות והנחיות פיקוד העורף.

הוצאות ההליך:

64. אשר להוצאות ההליך, כלל הוא בדין הישראלי כי בעל דין שהפסיד בהליך, יחוייב בהוצאות של בעל הדין שכנגד (ע"א 9648/16 אורהייטק GIS בע"מ נ' חן אביטן משרד עורכי דין, בפסקה 67 והאסמכתאות שם (נבו 28.2.2018)). כלל זה אף קיבל ביטוי בתקנה 151(א) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן-"התקנות") הקובעת כי "חיוב בעל דין בתשלום נועד לשפות את בעל הדין שכנגד על הוצאותיו בהליך בהתחשב בתוצאותיו, במשאבים שנדרשו לניהולו ובהתנהלות בעלי הדין". באשר לשיעור ההוצאות קבע מחוקק המשנה כי הערכאה הדיונית תתחשב בין היתר "בשווי הסעד שנפסק וביחס שבינו לבין הסכום שנתבע, בדרך שבה ניהלו בעלי הדין את הדיון, במורכבות ההליך, בהשקעת המשאבים בהכנתו ובניהולו ובסכום ההוצאות שהתבקש (תקנה 153(ג) לתקנות) (ראו כמו כן ע"א 7627/20 אייזלר החברה לניהול בע"מ נ' תפן מדיקל בע"מ (נבו 24.02.2022)).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/721/2024

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

65. ובמיושם לענייננו - לאחר ששקלתי טענות הצדדים בהתאם לאמות המידה שהותוו בפסיקה ונתתי דעתי למכלול נסיבות העניין, לרבות לכללי לשכת עורכי הדין (התעריף המינימלי המומלץ), תש"ס-2000, לרבות לכך שהצדדים השכילו להגיע להסכמות, ולרבות לתוצאת הסעד הזמני, ולתוצאת ההליך, החלטתי שעל התובע לשלם לנתבעים הוצאות ההליך, לרבות שכ"ט עו"ד, בסך כולל של 5,000 ₪. סכום זה ישולם על ידי התובע לנתבעים בתוך שלושים ימים ממועד פסק הדין, שאם לא כן, יישא הפרשי ריבית והצמדה מיום מתן פסק הדין, ועד למועד מלוא התשלום בפועל.

המזכירות תמציא העתק פסק הדין לבאי כוח הצדדים / לצדדים.
ניתן היום, כ"ט טבת תשפ"ו, 18 ינואר 2026, בהעדר הצדדים.

מאיר פורת
המפקח על רישום מקרקעין
פתח תקוה