<u>בבית המשפט העליון</u>

ע"א 5385/22

לפני:	כבוד השופט ד' מינץ
המבקשים:	1. נסים צפירה 2. אשר צפירה 3. אבנר פרידמן 4. רונית פרידמן 5. אסנת פרידמן
	נ ג ד
המשיבים:	1. עו"ד אביחי ורדי – בתפקידו ככונס הנכסים 2. י.בהרי יזמות והנדסה בע"מ 3. בנימין ברדה 4. משה מסילתי 5. יהודית מסילתי 6. עדינה תורם 7. דליה יערי 8. לאה אנגל 9. אהובה מזרחי 10. אברהם צברי 11. תמר צברי 12. אוורגרין אחזקות השרון בע"מ 13. בי. טי. אן. רזידנס בע"מ 14. שפע פוד ג.א. (2000) בע"מ 15. א. אורן הנדסה בע"מ 16. אתרי אל גד (1986) חב' לבניין והשקעות בע"מ 17. גלובל הולדינגס בי. אי. בע"מ 18. מרס הנדסה והשקעות בע"מ 19. עזרא סופר 20. עיריית הוד השרון 21. הוועדה המקומית לתו"ב הוד השרון
	בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי מרכז-לוד (השופטת ח' קיציס) בת"א 34851-09-18 מיום 15.7.2022
בשם מבקש 1:	עו"ד מימון אביטן
בשם מבקש 2:	עו"ד ראובן ארש-אבן

בשם מבקשים 3-5: עו"ד אבנר פרידמן

החלטה

לפנַי בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי מרכז-לוד (השופטת ח' קיצים) בת"א 34851-09-18 מיום 15.7.2022, בה נדחתה בקשת המבקשים למתן הבהרה באשר לפסק הדין שניתן במסגרת ההליך בין הצדדים.

1. ברקע לבקשה מחלוקת בנוגע למקרקעין הידועים כחלקות 228, 229, 230 ו-251 בגוש 6455 בהוד השרון (להלן: המקרקעין), בעניינם פורסמה למתן תוקף תכנית מפורטת הר/13/19/1000 המורה על איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים למגרש אחד שייעודו מסחר ועסקים (להלן: התכנית). לאור קשיים שנתגלעו ביישום התכנית וחילוקי דעות בין בעלי הזכויות השונים, הגישה משיבה 2 (להלן: המשיבה) תביעה לפירוק השיתוף במקרקעין. רוב בעלי הזכויות תמכו בתביעת המשיבה, אולם המבקשים, הרשומים כבעלי הזכויות בחלקות 228 ו-251, התנגדו לה.

2. ביום 29.6.2021 ניתן פסק דינו של בית המשפט המחוזי אשר קבע כי מכיוון שאין באפשרות הצדדים להוציא לפועל את התכנית, אין מנוס מפירוק השיתוף במקרקעין בדרך של מכירת הזכויות למרבה במחיר (להלן: פסק הדין). לצורך כך, הורה בית המשפט על מינוי משיב 1 לכונס נכסים למכירת הזכויות (להלן: כונס הנכסים). בית המשפט הכיר בפסק דינו בכך שבתכנית ניתנה למבקשים זכות עודפת בקשר למיקום החנויות במגרש החדש שעתיד להיבנות, וקבע כי הם זכאים לקבל על כך פיצוי בעת מכירת הזכויות. זכות עודפת נוספת שהוענקה למבקשים בתכנית, היא האפשרות להמשיך בפעילותם המסחרית במהלך ביצוע העבודות. זאת לפי סעיף 18 לתכנית אשר קבע כי התכנית תתבצע בשני שלבים, כדלקמן:

> "שלב א': הקמת הקטע המזרחי של הפרויקט, כולל החלק המזרחי של המגדל, והכשרתו לקליטת שטחי המסחר הקיימים על חלקות 228, 251.
> שלב ב': ביצוע הריסת המבנים על חלקות 228, 251 והרחבת הצומת ע"פ התכנית, השלמת בניית קומת קרקע והמגדל המערבי."

בהקשר זה נקבע בפסק הדין כי מכירת הזכויות תתבצע "בכפוף להוראות סעיף 18 לתכנית", ולכן על כונס הנכסים לפנות למבקשים ולברר אם הם חפצים להמשיך

בפעילותם העסקית בהתאם להוראות הסעיף האמור. מי שחפץ בכך, יקבל את התמורה בעד מכירת הזכויות במועד הפינוי; ומי שאינו חפץ בכך, יקבל את שווי התמורה עבור פינוי הנכס בתוספת פיצוי כפי שיקבע השמאי שמונה ביום 7.7.2019 כמומחה מטעם בית המשפט (להלן: השמאי). יצוין כבר עתה כי בפסקה 102 לפסק הדין נאמר כי סעיף 18 לתכנית מאפשר למבקשים להמשיך בפעילותם העסקית "במהלך בניית השלב הראשון", בעוד שבפסקה 104 לפסק הדין הובהר כי המבקשים יהיו רשאים להמשיך בפעילותם המסחרית "עד לסיום הקמת החלק המערבי של הבניין", היינו עד לתום השלב השני.

3. כן יצוין כי ביום 10.10.2021, במענה לבקשת הבהרה שהוגשה מטעם כונס הנכסים בעניין מועד פינוי בעלי הזכויות במקרקעין, הבהיר בית המשפט כי מועד פינויים של המבקשים הוא עם השלמת החלק המזרחי של המגדל (היינו, השלב הראשון), בהתאם להוראת סעיף 18 לתכנית, בעוד שיתר בעלי הזכויות אינם זכאים להישאר במקרקעין.

4. ביום 17.4.2022 אישר בית המשפט המחוזי את מכר המקרקעין והורה לכונס הנכסים לחתום על הסכם המכר שהוצג לו, אשר בו נכתב כי המבקשים ימשיכו להחזיק בנכסיהם עד לאחר הקמת החלק המזרחי של המגדל. משאושר המכר, הגיעה העת להתחשבנות בקשר לחלוקת התמורה בין בעלי הזכויות ולפיצוי המגיע למבקשים בקשר לזכויותיהם העודפות. משכך, התבקש בית המשפט על ידי כונס הנכסים לאשר את חוות דעת השמאי שניתנה בעניין זה. בחוות הדעת הניח השמאי כי האפשרות שהייתה נתונה למבקשים להמשיך בפעילותם העסקית לפי סעיף 18 לתכנית תחומה לגדרי השלב הראשון (השלמת החלק המזרחי), ולא נתונה להם זכות כאמור לגבי השלב השני (השלמת החלק המערבי). המבקשים יצאו חוצץ נגד חוות דעת השמאי, כאשר מבקשים 2-4 ביקשו להסתמך על חוות דעת שמאית נוגדת שהגישו ומבקש 1 טען בעיקר כי היה על השמאי לחשב את הפיצוי בהתייחס לשני השלבים, ולא רק לשלב הראשון.

5. ביום 22.6.2022 אישר בית המשפט את תשלום הפיצוי למבקשים בהתאם לחוות דעת השמאי. בהחלטתו, דחה בית המשפט את כלל הטענות הנוגעות לתחשיב שערך השמאי, וקבע כי אין מקום להגשת חוות דעת שמאיות אחרות שעה שמדובר בחוות דעת שהוגשה על ידי מומחה שמונה מטעם בית המשפט עוד בתחילת ההליך. כמו כן נדחתה טענת מבקש 1 כי היה על השמאי לחשב את הפיצוי גם עבור השלב השני של הבנייה. נקבע כי על פי פסק הדין, לבעלי הזכויות ניתנה הזכות לפי סעיף 18 לתכנית להמשיך בפעילות העסקית בתקופת השלב הראשון בלבד, והם אינם זכאים לכל פיצוי נוסף בגין השלב השני.

6. המבקשים לא אמרו נואש, וגם לאחר מתן ההחלטה האמורה המשיכו לטעון כי הזכות להמשיך בפעילותם העסקית נתונה להם גם בשלב השני. הפעם נסובו טענות אלה ביחס להסכם המכר שאושר, הקובע כאמור כי עליהם לפנות את המקרקעין בתום השלב הראשון. טענות אלה נדחו בהחלטות מיום 13.6.2022, מיום 28.6.2022 ומיום 6.7.2022 תוך שבית המשפט שב וציין כי בתכנית ניתנה למבקשים האפשרות להמשיך בפעילות מסחרית עד סיום השלב הראשון, ובתומו עליהם לפנות את המקרקעין. בבקשה נוספת שהוגשה מטעם מבקשים 3-5 ביום 7.7.2022, הם טענו כי לא היה מקום לקבוע בהסכם המכר כי עליהם לפנות את המקרקעין בתום השלב הראשון, נוכח האמור בסעיף 104 לפסק הדין ועל פיו הם רשאים, אם יחפצו בכך, להמשיך בפעילותם העסקית "עד לסיום הקמת החלק המערבי של הבניין", היינו עד תום השלב השני.

7. בהחלטתו מיום 15.7.2022 קבע בית המשפט כך:

> "1. הדיון בבקשה 82 הסתיים וההחלטה ברורה.
> 2. לעניין ההפניה לסעיף 104 בפסק הדין, הרי שיש להפנות לסעיף 102 בו נקבע במפורש שלחלקות 228 ו-251 מגיעה הטבה בדמות האפשרות להפעיל את החנויות בתקופת בניית השלב הראשון של התכנית ולפיצוי בגין הטבה זו התייחס השמאי בחוות הדעת שעמדה למול עיני. גם בחלק האופרטיבי של פסק הדין נכתב כי לבעלי הזכויות בחלקות הנ"ל הזכות להמשיך בפעילותו על פי סעיף 18 בתכנית ותו לא.
> 3. בהתאם לכך ניתנו החלטות במסגרת הליך הכינוס: החלטה מיום 10.10.2021 הקובעת שבעלי הזכויות בחלקות הנ"ל רשאים להישאר במקום 'עד מועד השלמת הקטע המזרחי של הפרויקט', החלטה מיום 22.6.2022 הקובעת שבעלי הזכויות בחלקות הנ"ל זכאים לפיצוי רק בשלב א' של הבניה ואינם זכאים לפיצוי בשלב ב' שבו יוקם המגדל המערבי.
> 4. לאור האמור, ברי כי נפלה טעות סופר במשפט אליו מפנים המבקשים בסעיף 104 לפסק הדין, משפט שאינו עולה בקנה אחד עם סעיפים 102-103 בפסק דין וסעיף 107 בו."

8. מכאן הבקשה שלפנַי. בבקשתם חוזרים המבקשים וטוענים כי משמעותו של סעיף 18 לתכנית היא כי נתונה להם זכות מהותית להמשיך בפעילות המסחרית במקרקעין גם בשלב הבנייה השני, וכי כך גם הורה פסק הדין. נטען כי לא היה מקום לקבוע כי האמור בפסק הדין, על פיו הם יוכלו להמשיך בפעילותם המסחרית עד תום השלב השני, הוא בגדר "טעות סופר". לטענת המבקשים יש לקבוע כי לא נפלה כל טעות סופר בסעיף

104 לפסק הדין, ולא היה מקום לשנות בחוסר סמכות הוראה מהותית שנקבעה בו, בחלוף שנה מיום שניתן פסק הדין ומבלי שבית המשפט נתבקש לעשות כן על ידי מי מהצדדים. בכל מקרה, ההוראה שנקבעה בסעיף 104 לפסק הדין, על פיה המבקשים רשאים להמשיך בפעילותם העסקית גם בשלב השני, היא גם זו המקיימת את הוראות התכנית כראוי. החלטה השוללת את המשך הפעילות העסקית במהלך השלב השני של הפרויקט, מהווה תקיפה עקיפה של הוראות התכנית ועל כן דינה להידחות גם מטעם זה. עוד נטען כי אין בהחלטות שניתנו לאחר פסק הדין כדי לשנות ממסקנה זו.

לשלמות התמונה יצוין כי ערעורים על פסק הדין הוגשו על ידי מבקשים 2-5 לבית משפט זה, והם עודם תלויים ועומדים.

9. לאחר עיון בבקשה ובנספחיה הגעתי לכלל מסקנה כי דינה להידחות אף מבלי להידרש לתשובת המשיבים.

10. בפסק הדין נקבע במפורש כי על פי סעיף 18 לתכנית, המבקשים יהיו רשאים להמשיך את פעילותם העסקית עד תום השלב הראשון – הקמת החלק המזרחי של המגדל – על שלל ההשלכות הנובעות מכך. הדברים גם פשוטים ומובנים מאליהם מהוראות סעיף 18 לתכנית הקובעות כי בשלב השני יהרסו המבנים שעל חלקות 228 ו-251 ("שלב ב': ביצוע הריסת המבנים על חלקות 228, 251...").

11. במסגרת סעיף 3.10 להסכם המכר שאושר כאמור בהחלטה מיום 17.4.2022 נקבע כי מועד פינוי המבקשים יהיה בתום השלב הראשון, עם השלמת החלק המזרחי של המגדל. כמו כן, ביום 6.4.2022 פנה כונס הנכסים לבית המשפט בבקשה ליתן הוראות לשמאי לקבוע את הפיצוי למבקשים בהתאם לאמור בסעיף 102 לפסק הדין, בו צוין כאמור כי סעיף 18 לתכנית מאפשר למבקשים להמשיך בפעילותם העסקית "במהלך בניית השלב הראשון". בהתאם לכך חישב השמאי את הפיצוי המגיע למבקשים, בהנחה כי זכויותיהם שמורות להם עד לתום השלב הראשון. טענות המבקשים כי בפסק הדין נקבעה זכותם להמשיך את פעילותם העסקית גם בשלב השני, אין בה ממש. לא רק שלאורך פסק הדין הובהר כי הכוונה לתום השלב הראשון, ולא רק שזו המסקנה המתבקשת מקריאת הוראת סעיף 18 לתכנית, אלא שהבהרה בעניין זה ניתנה כבר ביום 10.10.2021 וההשלכות של הקביעה האמורה חודדו זה מכבר בהחלטות שניתנו ביום 22.6.2022 וביום 6.7.2022.

בנסיבות אלו, דין טענות המבקשים – להידחות. משלא נתבקשה תשובה לא ייעשה צו להוצאות.

ניתנה היום, ט"ז באלול התשפ"ב (12.9.2022).

ש ו פ ט