



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/188/2022
מס' בקשה: 6/699/2022

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

לפני כבוד מפקח על רישום מקרקעין
מאיר פורת

1. מדמוני יוטא

התובעים:

2. מדמוני יואב

נגד

קובריגרו יונתן

הנתבע:

באמצעות ב"כ: עו"ד אבי אסיאו ועו"ד אבי גולן

החלטה

לפניי בקשת התובעים מתאריך כ"ב בחשוון תשפ"ג (16.11.2022) שכותרתה "בקשה לתיקון חוות דעת המודד המוסכם" (להלן: "הבקשה").

העובדות הרלבנטיות בתמצית

1. הצדדים הם בעלי דירות בבית משותף, ברחוב תבור 4, הוד השרון, הידוע כחלקה 55 בגוש 6410 (להלן-"הבית המשותף").
2. התובעת 1, היא הבעלים של דירה הידועה כתת חלקה 2 בבית המשותף, התובע 2, הוא בעלה של התובעת 1, ונטען כי הוא "מחזיק" בדירה מטעם התובעת 1 (להלן-"התובעים").
3. הנתבע, הוא הבעלים של דירה הרשומה כתת חלקה 1 בבית המשותף (להלן-"הנתבע").



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/188/2022
מס' בקשה: 6/699/2022

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

4. התיק החל להתנהל בבקשה לסעד זמני שהוגשה שבה נטען כי הנתבע, בניגוד לדין, החל לבצע עבודות בניה בבית המשותף תוך קביעת עובדות בשטח, ותוך פלישה לשטחם הקנייני של התובעים.

5. בתגובתו לבקשה לסעד זמני, הכחיש הנתבע את טענות התובעים מכל וכל. בתאריך 1.5.2022, התקיים דיון בבקשה לסעד זמני (להלן "הדיון בסעד הזמני"), ובמסגרתו הגיעו הצדדים להסכמות בקשר לסעד הזמני ולהסכמות בקשר עם קידום הסעד העיקרי לפיהן ימונה מומחה (מודד) מוסכם (להלן - "המומחה המוסכם"), כאשר ביחס לכך, הסכימו הצדדים כך: "אנו מבקשים כי ימונה מודד מוסכם מטעם המפקח על רישום מקרקעין, אשר יחווה דעתו היכן בדיוק אמור לעבור קו הגבול בין שתי תתי החלקות בבית המשותף ביחס לתשריט הבית המשותף. הצדדים יהיו רשאים להציג למודד כל מסמך שיש בידם ושהם סבורים שיכול להועיל להם. בשלב זה, מוסכם על הצדדים כי הצדדים יישאו בשכר טרחתו של המודד המוסמך באופן שווה ובגמר הדיון בתיק יוכרע בנוגע לכך. הצדדים יהיו רשאים לשלוח למודד המוסכם עד 5 שאלות הבהרה שאינן עולות כדי חקירה נגדית".

6. ואכן, במעמד הדיון בסעד הזמני מונה על ידי מומחה מוסכם, מר זוהר עירון, אשר התבקש במסגרת סעיף 10 להחלטתי, לחוות דעתו ביחס לשאלות הבאות: הראשונה - "האם הקיר המשותף שבין שתי תתי החלקות, כפי שהוא בנוי היום, לרבות הגדר הבנויה כיום, לרבות אלו שעתידיים להיבנות, תואמים את קו הגבול כפי שהוא מופיע בתשריט הבית המשותף". השנייה - "ככל שהקיר הבנוי כיום או הגדר הבנויה כיום בין שתי תתי החלקות אינה תואמת את תשריט הבית המשותף, יחווה המומחה דעתו, היכן בדיוק אמור לעבור הקיר המשותף או הגדר המשותפת. המומחה יציין בדיוק את שטח הסטייה, ככל שיש, שבין הקיר המשותף (או הגדר) כיום לבין התשריט, ובמידת האפשר יצלם ויסמן בשטח היכן בדיוק אמור לעבור הגבול שבין שתי תתי החלקות".

7. בתאריך 13.6.2022, בהמשך לבקשה שהגישו התובעים ובהמשך לתגובת הנתבע, ניתנה החלטתי לפיה מכיוון שבכוונת המומחה המוסכם להתייחס בחוות דעתו לתשריט הבית המשותף, איני מתכוון להתערב בשיקול דעתו



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/188/2022
מס' בקשה: 6/699/2022

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

ככל שיסבור כי במסגרת חוות הדעת יש להתייחס גם לנושא תוואי הגבול על פי תכנית תיקון גבולות, שכן חזקה על המומחה המוסכם שחוות דעתו תכלול את מלוא השיקולים לרבות ביחס לתשריט הבית המשותף (להלן-"החלטה מתאריך 13.6.2022").

8. בתאריך 2.8.2022, הוגשה חוות דעתו של המומחה המוסכם (להלן-"חוות הדעת"), ובאותו היום ניתנה החלטתי לפיה הצדדים רשאים לשלוח למומחה המוסכם שאלות הבהרה, וכן להודיע עד לתאריך 30.8.2022, האם מי מהם מעוניין לחקור את המומחה המוסכם על חוות דעתו, בכפוף להפקדת ערובה להוצאותיו (להלן-"החלטה מתאריך 2.8.2022").

9. בתאריך 14.8.2022, הגיש הנתבע את כתב הגנתו להליך העיקרי.

10. בתאריך 17.8.2022, שלח המומחה המוסכם את תשובותיו לשאלות הבהרה ששלחו לו הצדדים, ובתאריך 21.8.2022, ניתנה החלטתי המזכירה לצדדים לפעול בהתאם להחלטתי מתאריך 2.8.2022.

11. בעקבות בקשה שהגיש הנתבע בקשר עם שאלות נוספות ששלחו התובעים למומחה המוסכם, בתאריך 11.9.2022, ניתנה החלטתי האוסרת על משלוח שאלות נוספות, עם זאת וחרף חלוף המועד, ניתנה לצדדים האפשרות לחקור את המומחה המוסכם (בכפוף להפקדת ערובה), וזאת ככל שיוודיעו על כך עד לתאריך 20.9.2022.

12. בתאריך 2.10.2022 התקיים דיון בהליך העיקרי במעמד הצדדים, אשר באותה עת כולם היו מיוצגים, ובסופו נקבע התיק להוכחות תוך שניתנו לצדדים הוראות ברורות לשם כך. יצוין כי אף אחד מהצדדים, לא ביקש לזמן את המומחה המוסכם לחקירה על חוות דעתו.

13. למען שלמות התמונה יצוין כי התובעים הגישו בקשות נוספות שעניינן הטענה שהנתבע הפר את ההסכמות בקשר עם הסעד הזמני, אולם לא ראיתי מקום להרחיב על כך במסגרת החלטה זו.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/188/2022
מס' בקשה: 6/699/2022

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

תמצית טענות התובעים בבקשה

14. בבקשתם טוענים התובעים כי המומחה המוסכם אומנם הציג את חריגות הבנייה הנטענות ביחס לקו הגבול המשותף בצורה נאמנה למדי (סעיף 6 לבקשה).

15. מאחר שהמומחה המוסכם הוסיף על דעת עצמו מידע שלא התבקש ממנו, בקשר עם הוספת טבלת איזון שטחים, תוך חריגה מסמכות, יש להורות לו לתקן את חוות דעתו במובן זה שתושמט טבלת השטחים מחוות דעתו מאחר שזו נוספה בחוסר סמכות (סעיף 15 לבקשה).

16. בקשר עם טבלת איזון השטחים מוסיפים התובעים כי מדובר במידע חלקי בלבד, מה עוד שקיים לפחות הסבר ודאי אחד להפרשים לכאורה בין שתי תתי החלקות (סעיף 13 לבקשה).

17. עוד מוסיפים התובעים כי בפסיקה הוכרה עילה לפסילת חוות דעת או חלקה בשל חריגה מסמכות (סעיף 14 לבקשה).

תמצית טענות הנתבע בתגובה לבקשה

18. בתאריך 4.12.2022, הגיש הנתבע את תגובתו. הנתבע סבור כי יש לדחות את הבקשה תוך חיוב התובעים - אשר מנצלים את העובדה שכיום אינם מיוצגים - בהוצאות משפט ראויות.

19. מוסיף הנתבע כי יש לדחות את הבקשה לאור עיתוי הגשתה ומחמת עיקרון הסופיות, שיהוי והשתק (סעיפים 6-13 לתגובה).

20. התובעים לא הצביעו על כל בסיס משפטי לפסילת חוות דעתו של המומחה המוסכם, מה עוד שהפסיקה שעליהם התובעים התבססו, אינה רלבנטית לענייננו (סעיפים 16-17 לתגובה).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/188/2022
מס' בקשה: 6/699/2022

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

21. חוות דעתו של המומחה המוסכם עולה בקנה אחד עם הוראות המינוי, שכן המומחה המוסכם ציין באופן מפורש כי תשריט רישום הבית המשותף, אינו עומד בפני עצמו והוא נגזר בהיקפו מתווי הגבול של החלקה (סעיף 20 לתגובה).

22. המומחה המוסכם התייחס לכך במענה על שאלות ההבהרה ששלח לתובעים, כאשר אף התובעים (באמצעות ב"כ דאז) הסכימו כי כל שינוי צריך להיות באופן שווה על הצדדים (סעיף 23 לתגובה).

דיון והכרעה

23. אקדים ואומר כי לאחר עיון בטענות הצדדים, החלטתי לדחות את הבקשה, בכפוף לשמירת זכויות התובעים להעלות את טענותיהם במסגרת סיכומיהם, וזאת מהטעמים הבאים:

24. אתחיל בכך שהתובעים לא צירפו תצהיר תומך לבקשה, אף על פי שמופיעות בו עובדות (ראו למשל סעיף 13 לבקשה בנוגע להסבר האפשרי לטענתם לשוני בשטחי המגרשים). כידוע, הטעם לצירוף התצהיר לבקשה אינו טכני בלבד, בלא תצהיר לתמיכה בבקשה, אין בידי בית המשפט לקבוע ממצאים עובדתיים ולהכריע בתיק - ראו למשל ע"א 409/13 **שידורי קשת בע"מ נ' קופר**, פס" 12 (נבו 11.4.2013). כך שדי בסיבה זו, כדי לדחות את הבקשה.

25. וכן, אף על פי שחוות הדעת של המומחה המוסכם, הייתה בידי התובעים עוד קודם להגשת כתב ההגנה, ובוודאי קודם למועד הדיון בהליך העיקרי, לא הגישו התובעים רשימת בקשות, וממילא לא ציינו כי בכוונתם להגיש בקשה בנוגע למומחה המוסכם. בכך פעלו התובעים בניגוד לאמור בתקנה 49 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן-"**התקנות**"), אשר קובעת באופן כיצד ומתי יכול בעל דין להגיש בקשות.

26. מה עוד שבתום הדיון בהליך העיקרי, נקבע ההליך להוכחות, ובכך למעשה תמו ההליכים המקדמיים לרבות הגשת בקשות מעין אלו.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/188/2022
מס' בקשה: 6/699/2022

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

27. לכן, מסכים אני עם הנתבע כי עיתוי הגשת הבקשה בשלב זה, תמוה מאוד, במיוחד כאשר ניתנו לצדדים מספר רב של אפשרויות לחקור את המומחה המוסכם על חוות דעתו אך התובעים בחרו שלא לנצל זאת, ומשכך עיתוי הגשת הבקשה כעת, פועל לחובתם (ראו והשוו לעניין רע"א 2631/22 פלוני נ' המרכז הרפואי המשולב ע"ש שיבא תל השומר, בפסקה 7 (נבו 24.04.2022)).

28. לכך יש להוסיף את החלטתי מתאריך 13.6.2022, במסגרתה אישרתי למומחה המוסכם לחוות את דעתו בהתאם לשיקול דעתו, גם ביחס לתוואי הגבול על פי תכנית תיקון גבולות. כאשר על החלטה זו לא ערערו התובעים.

29. כמו כן, אף לגופו של עניין אני סבור כי שגגה נפלה בידי התובעים. התובעים עצמם מודים באופן מפורש בבקשתם כי בכל הקשור לתשריט הבית המשותף, המומחה המוסכם הציג את האמור "בצורה נאמנה למדי" (סעיף 6 לבקשה).

30. ואכן, עיון בחוות דעתו של המומחה המוסכם מעלה כי המומחה המוסכם מציין באופן מפורש את החלוקה בין שני המגרשים, על פי תשריט רישום הבית המשותף אשר סומן על ידי המומחה המוסכם בצבע מקווקו אדום ובמפת המדידה שצורפה לחוות דעתו (ראו סעיף 4 לחוות דעתו של המומחה המוסכם).

31. אלא שהתובעים טוענים כי המומחה המוסכם הרחיב את חוות דעתו וסימן את החלוקה בין שני המגרשים גם בהתאם לתכניות לצורכי רישום (תצ"ר) וגם בהתאם לתכנית לתיעוד גבולות (תת"ג) (סעיף 4 לחוות דעתו של המומחה המוסכם וטבלת השטחים המופיעה בסעיף 4.2 לחוות דעתו של המומחה המוסכם), כל זאת בחריגה מסמכות.

32. אלא שאני סבור כי מעבר לעיתוי הגשת הבקשה בשלב זה כפי שהוסבר לעיל, לא נכון יהיה למחוק חלק מחוות דעתו של המומחה המוסכם, אשר נכון יהיה להכריע בכך במסגרת פסק הדין עצמו, לאחר שאשמע את עדויות הצדדים ואת סיכומיהם.

33. תפקידו של המומחה מטעם בית המשפט להעמיד לרשות בית המשפט את הידע, הנתונים והעובדות בתחום שבו נדרשת מומחיות על-מנת לסייע לבית המשפט (ובמקרה זה למפקח) בגיבושה של המסקנה המשפטית הנכונה, אך כאמור בסופו



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/188/2022
מס' בקשה: 6/699/2022

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

של דבר, בית המשפט הוא הגורם המכריע במחלוקת שבין הצדדים [ע"א 3056/99 רועי שטרן נ' המרכז הרפואי על שם חיים שיבא, נו(2) 936(2002)].

34. המומחה מטעם בית המשפט משמש כזרועו הארוכה של בית המשפט [ראו מיני רבים רע"א 337/02 מזרחי נ' כלל חברה לביטוח בע"מ, פ"ד נו(4) 673, 676 (2002); רע"א 408/14 מגדל חברה לביטוח בע"מ נ' פלוני, פסקה 6 (נבו 9.2.2014)]. לפיכך הכלל הוא כי חוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט לא תיפסל אם אין מדובר בפגם היורד לשורשו של עניין, שיש בו כדי לגרום לעיוות דין [רע"א 7034/21 דוד לוביצקי נ' דור. קי פיתוח ושיווק בע"מ, בפסקה 9 (נבו 11.11.2021)]; רע"א 7352/21 פלוני (קטין) נ' קרנית, קרן לפיצוי נפגעי תאונות דרכים, פסקה 9 (נבו 17.11.2021)].

35. מגמת הפסיקה היא שבקשה למחיקת חלקים מתצהיר או הכרעה לגבי קבילות ראיות ופסילתן - ראוי שתדון במסגרת פסק הדין, ולא בשלב שבו טרם הסתיים הליך ההוכחות כולו [ראו והשוו רע"א 2778/22 אליל 2000 שיווק וניהול בע"מ נ' די.בי. אס. שירותי לוויין (1998) בסעיף 3 (נבו 2.5.2022); רע"א 368/13 הרשות הפלסטינית נ' אירנה ליטבק נורז'יק ואח', בפסקה 12 (נבו 23.04.2013); רע"א 8007/20 6 – חוצה צפון בע"מ נ' דבורה וענונו, בפסקה 10 (נבו 23.1.2022)].

36. מגמה זו, נכונה גם לענייננו, במיוחד כאשר המומחה המוסכם סבור שראוי שמלוא הפרטים הרלבנטיים יופיעו בחוות דעתו (ראו מענה המומחה מתאריך 16.8.2022, וכן מכתב המומחה מתאריך 31.5.2022), ובמיוחד שהתובעים עצמם לא חולקים כי במסגרת חוות דעתו, נכתב גם אופן החלוקה בהתאם לתשריט הבית המשותף. כך שאף לגישת התובעים, חוות הדעת אינה חסרה, אלא עודפת.

37. יובהר ויודגש כי אין בעצם העובדה שחוות הדעת כוללת פרטים שלדעת התובעים הם פרטים עודפים, כדי למנוע מהתובעים (או מהנתבע) להעלות את טענותיהם ביחס לכך בהמשך ניהול ההליך, לרבות בסיכומיהם, כאשר ביטוי לכך יינתן במסגרת פסק הדין. אך כאמור, בשלב זה ומשטרם נקבעו ממצאים פוזיטיביים בקשר עם חוות הדעת, אני סבור שאין מקום להורות על מחיקת חלקים מחוות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/188/2022
מס' בקשה: 6/699/2022

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

הדעת.

38. לעניין זה יפים הדברים שנקבעו על ידי כב' השופטת פלאוט בעניין רע"א (מחוזי מרכז) 60502-12-17 מידן חברה להנדסה ולבנין - השקעות 1988 בע"מ נ' אביבה בהרב (נבו 14.01.2018): "לערכאת הדיונית סמכות ושיקול דעת רחב למנות מומחים מטעמה, כן בסמכותה ליתן הוראות למומחה לצורך הגשת חוות דעתו, לרבות קביעת בדיקות שונות שעל מומחה לבצען או להימנע מלבצען. בשלב זה, ומשטרם נחקר המומחה על חוות דעתו, וטרם נקבעו ממצאים פוזיטיביים ע"י בימ"ש, אין מקום להורות על מחיקת חלקים מחוות הדעת והמצאת חוות דעת משלימה. כאמור בהחלטת ביהמ"ש, המבקשת רשאית לזמן את המומחה לחקירה על חוות דעתו (בהתאם לכללי הדין) ולאחר מכן ניתן יהיה לשקול האם יש צורך בהגשת חוות דעת משלימה. כאמור, טרם מוצה הדיון בהליך קמא, ניתן יהיה לחקור את המומחה על חוות דעתו, והצדדים יוכלו לטעון טענותיהם לאחר חקירת המומחה או להעלותן במסגרת הסיכומים שיוגשו להליך קמא."

39. כמו כן, עיינתי היטב בחוות הדעת, ולא נוכחתי כי הוספת הפרטים "צבעה" את מסקנות המומחה בצבע מסויים שיש בו כדי לקפח מי מהצדדים, או שיש בה כדי לגרום למי מהם עיוות דין. המומחה ציין את מלוא העובדות והפרטים שהוא סבר שהם רלבנטיים, תוך שכמובן שמורה לצדדים האפשרות להעלות את טענותיהם בקשר עם משמעות חוות דעתו, בהמשך ניהול ההליך, וטענות אלו יישקלו ויקבלו ביטוי במסגרת פסק הדין.

לסיכום:

40. לאור כל האמור לעיל, הבקשה נדחית.

41. אשר להוצאות הבקשה - בהתאם לתקנה 53 לתקנות, בשים לב לכך שהבקשה נדחתה, התובעים יישאו בהוצאות הבקשה בסך של 1,500 ₪, שישולמו לנתבע ללא קשר לתוצאות ההליך בתוך שלושים ימים מהיום, שאם לא כן, יישא סכום ההוצאות ריבית לפי סעיף 5(ב) לחוק פסיקת ריבית והצמדה, מיום מתן ההחלטה ועד ליום מלוא התשלום בפועל.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/188/2022
מס' בקשה: 6/699/2022

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

המזכירות תמציא העתק ההחלטה לבאי כוח הצדדים / לצדדים.
ניתנה היום, י"ב כסלו תשפ"ג, 06 דצמבר 2022, בהעדר הצדדים.

מאיר פורת
המפקח על רישום מקרקעין
פתח תקווה