



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/44/2024
מס' בקשה: 6/706/2024

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
מאיר פורת

ישראל דוד

התובע:
(המשיב)

באמצעות ב"כ: עו"ד שובל שמעון קארין

נגד

יוסטר אריה

1

הנתבעים:
(המבקשים)

יוסטר איריס

2

באמצעות ב"כ: עו"ד והב ניר

נציגות הבית המשותף ברחוב ה' באייר 44 ראש העין
באמצעות יוסטר אריה ואברהם בן עטר

3

באמצעות ב"כ: עו"ד רבי טל

החלטה

לפניי שתי בקשות שהגישו הנתבעים, שעניינן מחיקת כתב התביעה וכתב התשובה, ופסילת המומחה שמונה מטעמי. הרקע לבקשות הוא הקלטת ביקורו של המומחה בדירות הצדדים ללא ידיעתו, תמלול ההקלטה וההגשה לתיק ולמומחה, אשר צפוי להיחקר על חוות דעתו.

הרקע לבקשות בקצרה

1. הצדדים הם בעלי דירות בבית משותף ברחוב ה' באייר 44 ראש העין, הרשום בפנקס הבתים המשותפים חלקה 86 בגוש 5485 (להלן - "הבית המשותף"). התובע הוא הבעלים של תת חלקה 11 המצויה בקומה השלישית בבית המשותף (להלן - "התובע"). הנתבעים 1-2 הם הבעלים של תת חלקה 15 המצויה בקומה הרביעית בבית המשותף (להלן - "הנתבעים 1-2") ואילו הנתבעת 3, היא נציגות הבית המשותף (להלן - "הנתבעת 3").



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/44/2024
מס' בקשה: 6/706/2024

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

2. כתב התביעה המקורי, הוגש נגד הנתבעים 1-2 בלבד. עניינה מתן צו עשה המורה לנתבעים 1-2 לתקן ליקויים בדירתם, וכן לתקן נזקי רטיבות בדירת התובע אשר נגרמו לטענתו בשל ליקויים אלה, לצורך השבת מצבה הפיסי לקדמותו.
3. בתאריך 21.3.2024, ולאחר שהתקבלה הסכמתם של התובע והנתבעים 1-2, ניתנה החלטה במסגרתה מונה מומחה מוסכם מטעם המפקח על רישום מקרקעין (להלן- "המומחה"), אשר יבדוק את הגורם לרטיבות הנטענת בדירת התובע, וימליץ על העבודות הדרושות הן לתיקון הליקויים (ככל שנמצאו) הן לתיקון נזקי הרטיבות בדירת התובע.
4. בתאריך 30.4.2024, הוגשה חוות דעת המומחה המוסכם מטעם המפקח על רישום מקרקעין (להלן- "חוות הדעת"). בתאריך 1.5.2024, ניתנה החלטה שמאפשרת לצדדים לשלוח למומחה שאלות הבהרה, או לבקש לחקור אותו, בכפוף להפקדת ערובה. בנוסף, לנוכח ממצאי חוות דעת המומחה בדבר ליקויים ברכוש המשותף, בנוסף לליקויים בדירת הנתבעים, הגורמים אף הם לנזקי הרטיבות בדירת התובע, הוריתי לתובע להודיע האם הוא מבקש לתקן את כתב התביעה באמצעות צירוף נציגות הבית המשותף, כצד להליך. בהתאם, הוריתי לו להגיש כתב תביעה מתוקן שאליו יצרף את חוות דעתו של המומחה המוסכם.
5. בתאריך 8.5.2024, הודיע התובע שאין לו שאלות הבהרה, אך בכוונתו להגיש כתב תביעה מתוקן, שאליו יצרף את נציגות הבית המשותף, כנתבעת בהליך.
6. בתאריך 15.5.2024, השיב המומחה לשאלות הבהרה שנשלחו לו מטעם הנתבעים 1-2, ובתאריך 20.5.2024, הודיעו הנתבעים 1-2 כי הם מעוניינים לחקור את המומחה המוסכם.
7. בתאריך 21.5.2024, הוגש על ידי התובע כתב התביעה מתוקן שאליו צורפה נציגות הבית המשותף כנתבעת 3 בהליך. בתאריך 20.6.2024, הגישו הנתבעים 1-2 כתב הגנה מתוקן.
8. בתאריך 26.7.2024, נעתרתי לבקשת הנתבעת 3, והוריתי לתובע לאפשר לנתבעת 3 ולמומחה מטעמה, לבקר בדירת התובע ולבחון את הליקויים.
9. בתאריך 8.10.2024, הגישה הנתבעת 3 את כתב הגנתה. לכתב הגנתה צירפה חוות דעת של מומחה מטעמה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/44/2024
מס' בקשה: 6/706/2024

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

10. בתאריך 1.11.2024, התקבלה בקשת הנתבעת 3, לחקור את המומחה, במועד שבו הוא ייחקר על ידי הנתבעים 1-2.

11. בתאריך 3.11.2024, הגיש התובע כתב תשובה לכתב ההגנה שהוגש מטעם הנתבעת 3. בכתב התשובה ציין התובע כי ביקורו של המומחה המוסכם בדירות הצדדים הוקלט, ושולבו בכתב התשובה קטעי התמלול. בתאריך 5.11.2024, הגיש התובע לתיק את תמלול קבצי השמע (להלן-"התמלול").

12. בתאריך 5.11.2024, ולבקשת התובע, ניתנה החלטה המאפשרת לצדדים להעביר למומחה, את כל המסמכים שהוגשו על ידם לתיק, ובלבד שמסמך שיועבר למומחה יישלח במקביל גם לצד השני.

13. בתאריך 6.11.2024, הגישה הנתבעת 3 את הבקשה שכותרתה "בקשה למחיקת כתב תשובה ופסילת מומחה" (להלן-"בקשת הנציגות"). בהחלטתי מאותו היום, ביקשתי מהתובע שיסביר האם המומחה והצדדים האחרים, היו מודעים להקלטה, ומדוע שיותר לו להשתמש בהקלטה, בשים לב לפסק הדין בעניין רע"א 2948/10 יואב גליצנשטיין נ' מדינת ישראל (נבו 1.2.2012) (להלן-"פסק דין גליצנשטיין").

14. בתאריך 10.11.2024, הגישו הנתבעים 1-2 את הבקשה שכותרתה "בקשה מטעם הנתבעים למחיקת כתב התביעה ופסילת המומחה" (להלן-"בקשת הנתבעים 1-2").

15. בתאריך 19.11.2024, הגיש התובע את תגובתו ביחס לשתי הבקשות (להלן-"תגובת התובע"). אביא כעת את תמצית טענות הצדדים.

תמצית טענות הנציגות

16. בהתאם להחלטת כב' המפקח, הוגש על ידי התובע כתב תביעה מתוקן. אך התובע הסתיר את הקלטת המומחה מעיני המפקח, המומחה, מומחה הנציגות והנתבעים 1-2.

17. כתב התשובה שהגיש התובע, כלל התכתבויות ותיעוד שלא נחשפו קודם לכן בהליך, וכן טענות חדשות המהוות הרחבת חזית אסורה.

18. התובע שלח למומחה דוא"ל ובו חשף בפניו את דבר הקלטתו בסתר, וכן העביר אליו את כתב התשובה השנוי במחלוקת, ללא קבלת רשות מהמפקח. כך שהמומחה נחשף



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/44/2024
מס' בקשה: 6/706/2024

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

להקלטה, לאחר שהתובע החליט על דעת עצמו לשלוח לו הודעת דוא"ל שבה הודיע לו על אודות הקלטת הסתר.

19. כמו כן, התובע צירף את כתב התשובה מטעמו הכולל טיעונים ותיעודים, אשר לא הובאו בפני המומחה בכתב התביעה המקורי שעל בסיסו ניתנה חוות הדעת.

20. הקלטת המומחה פוגעת בעריכת חוות הדעת ובממצאיה, וכן פוגעת באופן מובהק באוטונומיה של רצונו של המומחה לקבוע את סביבת הבדיקה על פי שיקול דעתו.

21. בהליך משפטי יש איסור להשתמש בהקלטת מומחה שמונה מטעם בית המשפט, ואשר נעשתה ללא ידיעתו וללא ידיעת הצדדים להליך, ויתרה מכך גם לא נחשפה במסגרת ההליך עד לרגע הגשת כתב התשובה. חשיפת ההקלטה והחומרים הנוספים בפני המומחה חודש לפני חקירתו מהווה ניסיון להשפיע על עדותו ולפגוע בניטרליות של המומחה.

22. התובע הכין למעשה "כתב תשובה" הכולל טענות מוכנות לחקירת המומחה, תוך שהוא מדריך אותו כיצד להתמודד עם החקירה הצפויה, דבר הפוגע בשיקול דעתו בזמן החקירה הצפויה לו.

23. על כן, יש להורות על מחיקת כתב התשובה על כל צרופותיו, פסילת המומחה, וחייב התובע בהוצאות הבקשה.

תמצית טענות הנתבעים 2-1

24. התובע הקליט את המומחה בזמן הבדיקה ללא ידיעתו, דבר שפוגע בתהליך עריכת חוות הדעת וביכולת המומחה להודות בטעות, אם ישנה כזו.

25. ההקלטה הוגשה כראיה לתיק, אך היא בוצעה תוך הפרת חוק האזנת סתר ופגעה בפרטיותם ובזכויותיהם הדיוניות של הנתבעים 2-1.

26. עוד נטען כי ההקלטה בוצעה בניגוד לחובת תום הלב, והפסיקה קובעת כי אין להקליט מומחה בסתר ללא ידיעתו, ובכך הפר התובע את חובת תום הלב המוטלת עליו, ולעניין זה מפנים הנתבעים 2-1 לפסק דין גליצנשטיין.

27. נטען כי התובע מסר למומחה מסמכים במטרה לשבש את ההליך המשפטי ולהטות את דעתו, ולהקנות לתובע יתרון בלתי הוגן בניהול ההליך.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/44/2024
מס' בקשה: 6/706/2024

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

28. התובע הגיש מסמכים חדשים במסגרת כתב תשובה, אשר לא הובאו לידיעת המפקח או הצדדים עד למועד זה, דבר המהווה הרחבת חזית, והפרת הכללים היסודיים של ההליך המשפטי.

29. ההקלטה והמסמכים שנמסרו למומחה פוגעים בזכות לפרטיות של המומחה ושל כל המעורבים בהליך, דבר שמוביל לדרישה לפסול את המומחה.

30. לכן מבוקש להורות על מחיקת התביעה, פסילת המומחה, וחיובו בהוצאות משפט.

תמצית טענות התובע

31. אין מדובר בהקלטת סתר כפי שמוגדר בחוק האזנת סתר, תשל"ט-1979, שכן היא לא נעשתה בסתר, אלא במקום פתוח. הקלטת הביקור נערכה על ידי בנו של התובע אשר נכח במקום ותיעד את המעמד במלואו

32. הנציגות אמורה להיות הראשונה לשמוח על קיומו של תיעוד מדויק ואוטנטי של הביקור, שעה שהיא עצמה הפנתה רבות בכתב הגנתה, בנוגע לביקורו של המומחה. נראה כי יש לתמוה על מניעי הנתבעים המנסים בכל כוחם לפסול את המומחה שמינה כבוד המפקח, לאחר שכבר הגיש את חוות דעתו, כאשר ברור כי מסקנות המומחה אינן לרוחם.

33. פסק דין גליצנשטיין שאליו מפנים הנתבעים, חל רק על תביעות נזיקין, שלהן מאפיינים ייחודיים, והוא מתייחס למומחה רפואי בלבד בעת בדיקה רפואית, שלה מאפיינים ייחודיים הנובעים מהבדיקה, לרבות מעמד הבדיקה כאשר מדובר רק בצד אחד בתיק. המקרה הנוכחי שונה באופן ברור מהעניינים שפורטו בפסק דין גליצנשטיין.

34. כך למשל, במסגרת פסק הדין בעניין עש"א (מחוזי ת"א) 53315-11-23 עמימה גנות נ' ורד כהן (נבו 19.3.2024) (להלן "עניין עמימה גנות"), שנסיבותיו דומות מאוד לנסיבות ההליך הנוכחי, תואר כי מונה מומחה מוסכם, שביקוריו הוקלטו, ותמלול הביקורים הוגש והתקבל כראיה, הן במסגרת ההליך שהתנהל בפני כבוד המפקח והן במסגרת הליך הערעור שהתנהל בפני בית המשפט המחוזי הנכבד. לא בכדי התמלול הוגש והתקבל כראייה בשני ההליכים, משום שאין כל איסור על כך.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/44/2024
מס' בקשה: 6/706/2024

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

35. יש לדחות את הטענה בדבר פסילת המומחה, שכן היא מבוססת על חוסר שביעות רצון מחוות הדעת שהוגשה. אין עילה לפסילת חוות הדעת, שכן זו הוגשה כדין וללא פגם מהותי הפוגע בהליך.

36. המסמכים הוגשו למומחה בהתאם להחלטת כבוד המפקח, ואין בכך משום שיבוש הליך משפטי או הכנה לא הולמת לחקירה. כל פעולה שביצע התובע, נעשתה בתום לב וללא כל כוונה להפתיע או להפר את זכויות הצדדים האחרים.

37. הטענה ולפיה המומחה יתבצר בעמדתו בגלל ההקלטה, היא טענה מופרכת, שכן כל העובדות הרלוונטיות הוצגו בפניו בזמן הביקור. לכן יש לדחות את הבקשות, לרבות חיוב הנתבעים בהוצאות הבקשה.

דיון והכרעה

38. אקדים אחרית לראשית, החלטתי לדחות את הבקשות בעניין פסילת המומחה, מחיקת כתב התביעה ומחיקת כתב התשובה. אך החלטתי להורות על מחיקת התמלול וההקלטה, והוצאתם מהתיק. להלן נימוקיי.

אין כל מקום לפסול את המומחה שמונה מטעמי

39. כידוע, תפקידו של המומחה מטעם בית המשפט להעמיד לרשות בית המשפט את הידע, הנתונים והעובדות בתחום שבו נדרשת מומחיות על-מנת לסייע לבית המשפט בגיבושה של המסקנה המשפטית הנכונה, אך כאמור בסופו 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)].

40. המומחה מטעם בית המשפט משמש זרועו הארוכה של בית המשפט [ראו מיני רבים למעבר לפס"ד רע"א 337/02 לחצו כאן מזרחי נ' כלל חברה לביטוח בע"מ, פ"ד נו(4) 673, 676 (2002); למעבר לפס"ד רע"א 408/14 לחצו כאן 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



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/44/2024
מס' בקשה: 6/706/2024

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

לגרום לעיוות דין [למעבר לפס"ד רע"א 7034/21 לחצו כאן **דוד לוביצקי נ' דור**.
קי פיתוח ושיווק בע"מ, בפסקה 9 (נבו 11.11.2021); למעבר לפס"ד רע"א
7352/21 לחצו כאן **פלוני (קטין) נ' קרנית**, **קרן לפיצוי נפגעי תאונות דרכים**,
פסקה 9 (נבו 17.11.2021)]. כך שאחיזה בסעד הקיצוני של פסילת חוות מומחה
תעשה רק במקרים חריגים שבהם הפגם שנפל בהתנהלות המומחה או בחוות דעתו
יורד לשורש העניין ועלול לגרום לעיוות דין לבעלי הדין [רע"א 4842/20 **עיריית
אשדוד נ' אדמת הצבי השקעות בע"מ**, בפסקה 23 (נבו 9.9.2020)].

41. עוד אוסיף כי דרך המלך לתקיפת חוות דעת מומחה במישור המקצועי היא בדרך
של חקירת המומחה ולא בדרך של בקשה לפסילת חוות דעתו - השגות על מסקנות
המומחה במישור המקצועי - לרבות אופן ביצוע בדיקותיו ומידת מהימנותן -
יקבלו, ככלל, ביטוי בשאלת המשקל שיינתן לחוות הדעת, להבדיל משאלת קבילותה
[רע"א 846/24 **רובינשטיין ב.ש. סחר ונדל"ן בע"מ נ' נציגות הבית המשותף משד'
ניצה 20 נתניה**, בפסקה 10 (נבו 08.04.2024)].

42. **ובמיושם לענייננו** - איני מקבל את טענת הנתבעים 1-2 והנתבעת 3, כי בשעה
שהמומחה המוסכם נחשף להקלטה ולתמלול, יש בכך כדי להביא לפסילתו. לא
מצאתי כי יש בכך משום פגם היורד לשורשו של עניין, שיש בו כדי לגרום לעיוות דין.
במיוחד בשעה שאין מחלוקת שלא נפל כל פגם בהתנהלותו של המומחה, שהרי
הנתבעים עצמם טוענים שהמומחה לא היה מודע לכך שהוא מוקלט על ידי התובע.

43. אני סבור שגם אם המומחה נחשף לראיות שאינן קבילות, אין בכך כדי להביא
לפסילת המומחה. אוסיף כי בהחלטת המינוי עצמה, נכתב באופן מפורש כי
"הצדדים רשאים להגיש למומחה חוות דעת קודמות המצויות בידם, תרשימים,
תמונות, או כל מסמך אחר שלדעתם עשוי להיות רלוונטי" (סעיף 7 להחלטת המינוי).
בהחלטתי מתאריך 5.11.2024, חזרתי על החלטה זו, והבהרתי כי "הצדדים רשאים
להעביר למומחה מסמכים שהוגשו לתיק... ובלבד שמסמך שיועבר למומחה יישלח
רק באמצעות הדוא"ל, עם העתק לשאר הצדדים".

44. אני סבור שצד רשאי להעביר למומחה כל מסמך שהוא סבור שיש בו כדי לקדם את
טענותיו, ובלבד שהוא יעשה כן בתום לב ו"בקלפים גלויים". כידוע, מומחה יכול
להסתמך גם על ראיות שאינן קבילות כדוגמת עדויות מפי השמועה [ע"פ 566/89
מאיר מרציאנו נ' מדינת ישראל, מו(4) 539 (1992)]. כך שבכל הקשור לקבילות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/44/2024
מס' בקשה: 6/706/2024

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

המסמך, אין זה מתפקידו של המומחה להכריע בקבילות מסמכים וראיות, אלא על ידי הערכאה הדיונית ככל שמתעוררת מחלוקת בדבר כך.

45. לכן, לא היה כל מקום לבקשת הנתבעים לפסול את המומחה, אשר קיימת לו חזקת תקינות מקצועית שלשם סתירתה, יש להראות אינדיקציות ברורות לפסילתו [ראו והשוו למעבר לפס"ד ע"א 2706/22 לחצו כאן **בוכריס נ' המשבב איץ. אמ.** טי. אס. בע"מ, פסקה 41 (נבו 4.7.2023)]. לפיכך, הבקשה בעניין זה נדחת.

אין כל מקום למחוק את כתב התביעה או את כתב התשובה מטעם התובע

46. כידוע, מחיקת כתב טענות (כתב תביעה, כתב הגנה או כתב תשובה), הוא צעד קיצוני שייעשה רק במקרים חריגים [ראו והשוו ע"א 6528/99 **בנק לאומי לישראל בע"מ נ' עמנואל חברה לסחר יבוא, יצור ויצוא עצים בע"מ** (נבו 13.6.2002); רע"א 8731/21 **ביטלמן אדריכלים בע"מ נ' שלמה אזולאי ובניו בע"מ**, בפסקה 23 (10.2.2022)].

47. עיינתי היטב בטענות הנתבעים 1-2, ולא מצאתי בהם כל נימוק למחיקת כתב התביעה שהגיש התובע.

48. אשר לבקשת הנתבעת 3 למחיקת כתב התשובה שהגיש התובע. כידוע, תקנה 18 (א) לתקנות קובעת, בין השאר כי: **"כתב תשובה לא יכלול נימוק תביעה חדש או כל טענה שאינה מתיישבת עם טענותיו הקודמות של בעל דין"**. עיינתי היטב בכתב התשובה, ומצאתי כי רובו מתייחס לטענות שהעלתה הנתבעת 3 בכתב הגנתה, ביחס לחיתוך צינור "נשם".

49. כפי שנקבע על ידי כב' השופט עוז ניר נאוי, בעניין ת"א (מחוזי מרכז) 65495-12-19 **אינשטיין לוגיסטיקה בע"מ נ' עו"ד קובי אורן**, בפסקה 20 (נבו 11.2.2021) **"עובדות חדשות, ככל שהן באות להשיב על עובדה שנטענה בכתב ההגנה, אין בהן פסול בכתב התשובה, ולהפך"**. כך גם במקרה שלפניי. אין כל מקום למחיקת כתב התשובה, כאשר הוא מתייחס לטענות שהעלתה הנתבעת 3, ביחס לצינור הנשם.

50. עם זאת, איני מתעלם מכך שבכתב התשובה, נטען לראשונה כי ביקור המומחה הוקלט ותומלל, ואף הובאו בו חלקים מהתמלול (סעיפים 15-19 וסעיפים 27-28 לכתב התשובה), אך לא מצאתי כי בשל כך, יש לנקוט בסעד הדרסטי של מחיקת כתב התשובה כולו. אציין כבר עתה, כי לאור התוצאה שאליה הגעתי ביחס להקלטת המומחה ולתמלול, החלטתי למחוק את הסעיפים הנוגעים לכך בכתב התשובה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/44/2024
מס' בקשה: 6/706/2024

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

אין מקום להגיש הקלטה ותמלול, ללא ידיעת המומחה וללא מתן אישורה המקדים של הערכאה הדיונית

51. פסק דין גליצנשטיין, עסק בשאלה, האם נפגע בתאונה שמגיש תביעה נגד חברה בעילת רשלנות על פי פקודת הנזיקין, רשאי לדרוש כי בדיקת מומחה רפואי מטעם החברה תוקלט על ידו.

52. איני מקבל את טענת התובע, ולפיה הקביעות שנקבעו פסק דין יוחדו למומחים רפואיים בלבד. אומנם פסק הדין עסק במומחה רפואי, אך העקרונות שנפסקו בפסק הדין, מחייבות גם לגבי מומחים שאינם רפואיים. בפסק הדין גליצנשטיין, הודגש על ידי כב' השופט הנדל, בין השאר, כי: " מקובלת עליי קביעת בית המשפט המחוזי: "נקודת המוצא לדיון היא כי תובע המבקש להקליט את מהלך הבדיקה אינו רשאי לעשות כן בסתר...". מעבר לכך, שהתנהגות כזו עלולה לפגום באיכות הבדיקה. חובת הגילוי נובעת אף מעקרונות של תום לב דיוני".

53. אני סבור שקביעה זו, לא מוגבלת רק ביחס למומחה בתיק רפואי, אלא ביחס לכל מומחה בהליך משפטי, בוודאי ביחס למומחה שמונה מטעם הערכאה הדיונית [ראו למשל ההחלטות שניתנו בהליכים שאינם נזיקיים שבהן הוחל כלל זה - החלטתה של כב' השופטת מיכל כ"ץ בעניין תלה"מ (משפחה באר שבע) 14896-03-23 פלוני נ' פלונית (נבו 2.10.2024); החלטת כב' השופט שלמה מיכאל ארדמן בעניין ת"א (שלום קריות) 11087-04-20 צבי יעקובוביץ נ' יפה אלחזד (נבו 12.12.2022)].

54. לכן, כאשר צד מעוניין לתעד בדיקה או ביקור שביצע מומחה שמונה על ידי ערכאה דיונית, עליו לבקש זאת מראש, הן מהצדדים והן מהמומחה, ובהיעדר הסכמה של מי מהם, עליו לפנות ולבקש את אישורה של הערכאה הדיונית, בטרם ההקלטה ותיעודה.

55. אני סבור כי הקלטת מומחה ללא ידיעת הצד השני וללא ידיעת המומחה עצמו, יש בה כדי לפגוע בעיקרון השוויון שבין הצדדים, על ידי השגת יתרון שאין לצד השני, ויש בכך כדי להוביל למצב שבעתיד, המומחה לא יבטא את עמדותיו במלואן, מתוך חשש שדבריו יוצאו מהקשרם, או מתוך חשש להתעמת עם שינויים בין אמירות שאמר במועד הביקור, לבין מסקנותיו בחוות הדעת הכתובה שנכתבה לאחר מחשבה ושקילה. לכן כאשר לא התקבלה הסכמתו של המומחה מבעוד מועד ולא ניתנה לו



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/44/2024
מס' בקשה: 6/706/2024

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

ולייטר הצדדים, האפשרות לשקול את אמירותיו במועד שבו ביצע את בדיקותיו בנוכחות הצדדים, אין לאפשר שימוש בתוצרי ההקלטה.

56. ובמיושם לענייננו - בשעה שהתובע לא ביקש מהצדדים ומהמומחה, את הסכמתם לתיעוד ביקורו של המומחה, אין להתיר לו להשתמש בתוצרי ההקלטה ויש להורות על הוצאת התמלול וההקלטה מהתיק, וכן על מחיקת החלקים הרלבנטיים המתייחסים לכך בכתב התשובה.

57. לא נעלמו מעייני טענות התובע ביחס לפסק הדין בעניין עניין עמימה גנות אלא שאין בכך כדי לסייע לתובע, שעה שהטענה לגבי קבילות ההקלטה הייתה ש"יש להוציא מתיק בית המשפט את תמלולי ההקלטות שצורפו כנספחים לערעור, הואיל ולא הוגשו כדין בהעדר תצהיר המתמלל וכן, בשים לב לכך שמתוך התמלול עולה ברורות כי מדובר בהקלטות חלקיות קבילות הקלטת המומחה" (ראו סעיף 17 וסעיף 25, לפסק הדין בעניין עמימה גנות), כך שבית המשפט המחוזי (כב' השופטת ביבי) לא דן בנושא קבילות ההקלטה בהקשר של פסק דין גליצנשטיין.

לסיכום

58. הבקשות בעניין פסילת המומחה, מחיקת כתב התביעה וכתב התשובה - נדחות. התמלול וקובץ השמע יוצאו מהתיק. הסעיפים בכתב התשובה שבהם הובאו קטעי התמלול, יימחקו (סעיפים 15-19 וסעיפים 27-28 לכתב התשובה).

59. אשר להוצאות הבקשות - בשים לב לתקנה 53 לתקנות, ובשים לב לתוצאות הבקשות, אני סבור שנכון יהיה שבמקרה זה, כל צד יישא בהוצאותיו.

המזכירות תמציא העתק ההחלטה, כמקובל.

ניתנה היום, כ"ז חשוון תשפ"ה, 28 נובמבר 2024, בהעדר הצדדים.

מאיר פורת
המפקח על רישום מקרקעין
פתח תקווה



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה**

**מס' תיק: 6/44/2024
מס' בקשה: 6/706/2024**

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