|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בפני** | **כבוד השופט יעקב שקד** | |
| **תובע** | | **רונן אור** |
| **נגד** | | |
| **נתבע** | | **אליהוד יערי** |

|  |
| --- |
| **החלטה** |

1. בתובענה זו ניתן פסק-דין בשנת 2015, לפיו התקבלה התביעה לפירוק שיתוף במקרקעין בתל אביב, עליהם בנוי בנין, על דרך של רישום בית משותף. התובע לא השלים עם פסק-הדין והגיש ערעור, במסגרתו אושר פסק-הדין, אם כי בית המשפט המחוזי הורה לבחון האם ניתן לפרק את השיתוף בשתי דירות מוגנות בבנין (שהבעלות בהן נותרה משותפת) ובזכויות הבניה.

בהתאם, הושב התיק אלי וניתן פסק-דין משלים ביום 31.12.17, שקבע עקרונית כי ניתן לפרק את השיתוף בזכויות הבניה על דרך של שיוכן לדירה המוגנת שמצויה על גג הבנין (דירה 9 בתשריט איזוביצקי שהוכן לאחרונה).

2. בדיון מיום 12.2.18 מינה בית המשפט שמאי מקרקעין, מר עודד האושנר לשם עריכת שומה. באותה החלטה נתבקש המומחה לצאת מנקודת הנחה של שיוך זכויות הבניה כאמור, לא לדון בשאלה כיצד יפורק השיתוף, אלא לדון בשאלת השווי בלבד, בדירות המוגנות המשותפות כאמור וכן בשווי זכויות הבניה.

בעקבות בקשת כונסת הנכסים שמונתה בתיק לצורך רישום הבית המשותף, מיום 22.2.18, שעסקה בעניינים שונים, הוספה הנחיה נוספת למומחה האושנר (סעיף 18 להחלטה), הנוגעת לבדיקה האם ראוי לבצע תשלומי איזון, נוכח עריכת תשריט מודד חדש, בהינתן שהתשריט שעליו נסמך פסק-הדין הראשון, שהתייחס לקומת הקרקע בבנין בלבד, ככל הנראה שונה ממנו במעט.

3. התובע הגיש ביום 15.3.18 בקשה להבהרת הוראות, בכל הקשור לתפקידו של המומחה האושנר וכן ביקש להבהיר וליתן הוראה לפיה, שטחו הפיזי של גג הבנין יוצמד לדירה המצויה עליו, שאליה כאמור שויכו זכויות הבניה וכך יוצמד גם גג דירה זו.

4. ביום 10.4.18 התקיים דיון בתיק, שבו כבר למעשה הייתה אמורה חוות דעת השמאי להיות מונחת בפני בית המשפט. דא עקא, בשל סיבות שונות, לרבות ספקות המומחה באשר להגדרה המדויקת של תפקידו, חוות הדעת לא הוגשה והוא התייצב לבקשת בית המשפט לדיון, כדי לקבל הבהרות.

הנתבע הגיש תגובה לבקשה האמורה ואף הוגשה תשובה. במסגרת התייחסותי לסעיפים השונים בבקשה, אתייחס גם לטענות הנתבע ולדברי מומחה בית המשפט בהקשר זה.

5. ענין ראשון העולה מהבקשה וממכתב המומחה האושנר שצורף אליה, הוא השאלה האם המומחה האושנר אמור לקבוע את היקף זכויות הבניה על הגג ובבנין, הניתנות לניצול. התובע מסכים בבקשתו כי היקף הזכויות ייקבע בהתאם לשומה שהוגשה על ידי הנתבע (מטעם גב' סגל). הנתבע מסרב לכך בתגובתו, שכן לשיטתו סייג את כוונת חוות הדעת מטעמו, רק לצורך קעקוע חוות דעתו של מומחה קודם מטעם בית המשפט (מר זוהר).

למרות התמיהות העולות מטיעון זה, בעת מינוי השמאי האושנר בהחלטתי בדיון מיום 12.2.18 החלטתי לקבלו, דבר העולה גם מעצם המינוי.

השמאי האושנר השיב לשאלתי האם הוא אמור לבדוק את זכויות הבניה והשיב כי "**בלי יד של אדריכל קשה לקבוע את זכויות הבניה. הדברים ניתנים לפרשנות.**.." (עמוד 67 לפרוטוקול, שורות 24-25).

ענין זכויות הבניה מהווה סלע מחלוקת מרכזי בין הצדדים, כך ששומת זכויות אלה הינה בעלת חשיבות רבה. במקרה בו שמאי מטעם בית משפט מביע עמדה מקצועית כי עדיף מבחינתו שאדריכל יבחן את **היקף** זכויות הבניה, בהיותו גורם מוסמך לכך יותר ממנו, יש לקבל את עמדתו.

לפיכך, אני ממנה בזאת את **האדריכל יוסי סיון** ממשרד יסקי סיון מור, מרחוב בן גוריון 1 בני ברק (טלפון: 03-6158000), לשם הערכת היקף זכויות הבניה במקרקעין נשוא התביעה.

השמאי האושנר יצור קשר עם האדריכל כאמור, ויעביר לו את כל החומר הרלוונטי. האדריכל סיון יגיש תוך 7 ימים מקבלת החומר ולא יאוחר מ-14 יום מהיום, הודעה לבית המשפט מהו שכרו המבוקש, ובמידה ולא תתקבל מהצדדים הודעה מנומקת כי השכר לא מקובל, תוך 7 ימים מקבלת ההודעה, יראו שכר זה כמאושר והצדדים יישאו בו לפי חלקם במקרקעין.

6. אשר לשכרו של השמאי האושנר, בדיון ביקש סך של 40,000 ₪ בצירוף מע"מ. התובע מסכים לכך והנתבע איננו מסכים כעולה מהפרוטוקול, אם כי הסירוב היה ללא כל הנמקה לגוף הענין.

בהינתן היקפה של העבודה, ובהינתן שהשמאי האושנר ייעזר באדריכל כאמור לעיל, נראה לי כי שכר זה גבוה במידה מסויימת ולפיכך ראיתי לקצוב את שכרו ע"ס 30,000 ₪ + מע"מ. הצדדים יישאו בשכר זה לפי חלקם במקרקעין, תוך 10 ימים.

7. בסעיפים 12-15 לבקשה, נתבקש להבהיר לשמאי האושנר כי התשריט שאליו מפנה פסק-הדין הראשון (צורף כנספח ג' לבקשה), המתייחס רק לקומת הקרקע, איננו רלוונטי לשווי הדירות המוגנות שאינן מצויות בקומת הקרקע וכן לא רלוונטי לענין זכויות הבניה. ברור כי הדבר כך שכן התשריט לא מתייחס כלל לקומות אלה. השמאי האושנר הבין זאת, כעולה מעמוד 68 לפרוטוקול, שורות 6-10.

בענין זה אבהיר כי הרלוונטיות של התשריט נספח ג' הנ"ל, הינה אך ורק לבדיקה הנוגעת לתשלומי איזון בקשר לקומת הקרקע, תוך השוואת תשריט זה לתשריט החדש שנערך על ידי המודד איזוביצקי. בהקשר זה, רשאי המומחה האושנר להיעזר בהודעת כונסת הנכסים, שהתייחסה להבדלים בין המדידות האמורות, אם כי ברור כי הוא אמור לוודא נושא זה.

8. סעד נוסף בבקשה הינו ביצוע הצמדה של שטח הגגות הפיזיים של הבנין ושל הדירה המצויה על גג הבנין, לדירה זו (דירה 9 בתשריט איזוביצקי). בהקשר זה טוען התובע כי נוכח שיוך זכויות הבניה לדירה שעל הגג, ברור כי יש לבצע הצמדה פיזית של השטחים האמורים לצורך מימושן. הנתבע בדיון מתנגד גם לכך, ושב על טענותיו שהועלו במסגרת ערעור על פסק-הדין המשלים, בדבר העדר אפשרות לשייך את זכויות הבניה כולן לדירה שעל הגג ועל טענתו כי יש להותירן בבעלות משותפת.

טענות אלו של הנתבע הינן טענות ערעוריות באופיין, וידונו בערכאת הערעור. כל עוד פסק-הדין המשלים עומד על כנו, הרי שיש לפעול על פיו ולהמשיך בפירוק השיתוף בהתאם לעקרונות שנקבעו בו.

מובן כי לצורך מימוש זכויות הבניה, יש צורך להצמיד את גג הבנין ואת גג הדירה המוגנת המצויה עליו, לאותה דירה מוגנת (דירה 9). לפיכך, כונסת הנכסים עו"ד פרנקל, תואיל להוסיף הוראה מעין זו בתקנון הבית המשותף. בשומתו של השמאי האושנר, יקח הצמדה זו בחשבון.

9. השמאי האושנר מתבקש להגיש את חוות הדעת עד ליום 10.6.18. מובן כי לצורך הכנתה, על השמאי האושנר לקבל חוות דעת מהאדריכל סיון, ומבוקש כי זה יסיים את עבודתו ויגיש חוו"ד תוך 45 ימים מהיום. צד שמבקש לחקור את אחד המומחים, יודיע תוך 7 ימים מקבלת חוות הדעת.

**נקבע לדיון ליום 25.6.18 שעה 11:30 (שעה וחצי).**

**המזכירות תעביר החלטה זו לצדדים, לשמאי עודד האושנר, לכונסת הנכסים עו"ד עדה פרנקל ולאדריכל יוסי סיוון.**

ניתנה היום, כ"ז ניסן תשע"ח, 12 אפריל 2018, בהעדר הצדדים.

