|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | **לפני כבוד השופט ארז יקואל** | | | **המבקשת** | | **אפרתי מדפיס הרצליה בע"מ** | | | **נגד** | | | | | **המשיבים** | | **.1** **אינבסטלום הולדינגס בע"מ**  **.2** **עיריית הרצליה**  **.3** **מיטבית מרכזי מסחר בע"מ**  **.4** **ספרית יפת בע'מ**  **.5** **צבי גרינגליק**  **.6** **גיל הירשמן**  **.7** **מדרה מהנדסים בע"מ**  **.8** **ברוש - הראל אחזקות בע"מ**  **.9** **מ.ג. יצחקי נכסים בע"מ**  **.11** **עופר גפני**  **.12** **דוד רום**  **.14** **הרולד שווידן**  **.15** **עמיר אריקה**  **.16** **לנדיל בע"מ**  **.17** **אדוונטק אלקטרוניקה בע"מ**  **.18** **אלי אגרנט**  **.19** **פרופ משה הוד**  **.20** **ד"ר נ. לויה**  **.21** **גלקסי טכנולוגיה רפואית בע"מ**  **.22** **וידנה השקעות בע"מ**  **.23** **ד"ר אברהם שטרן**  **.24** **ד"ר דארל אלטר**  **.25** **רוני, תומר ואור בע"מ**  **.26** **א.ר. גלובל 1 אינסטרקשטיין בע"מ**  **.27** **ניו אימג' דנטל אקוויפמנט בע"מ**  **.28** **ליאת לימור אחזקות בע"מ**  **.29** **גור ברסלבי**  **.30** **אריאל הלוי**  **.31** **נופר יואב חברה לבנין בע"מ**  **.32** **אול קרים בע"מ**  **.33** **דגש אחזקות (ספנות) 1993 בע"מ**  **.34** **גל-על תאורה בע"מ**  **.35** **רחל אלימלך**  **.36** **סטור סורין**  **.37** **סיגל בן דוד סטור סיגל**  **.38** **רז לי נכסים (1993) בע"מ**  **.39** **י.ג. אור נכסים בע"מ**  **.40** **ספייס הסופר ברחוב הנדיב בע"מ**  **.41** **ז.ב.א. אמיר בע"מ**  **.42** **י.ד.י. הבונים בניה מתקדמת בע"מ**  **.43** **יעקב רהט**  **.44** **מדיפז אספקה רפואית בע"מ**  **.45** **הר זהב נכסים בע"מ**  **.46** **סוסקולני - שירותי מומחיות**  **.47** **יעקב נילי**  **.48** **אלון וול**  **.49** **עודד ואליזבט טל אדריכלים בע"מ**  **.50** **ספייס טק נכסים (2000) בע"מ**  **.51** **קורנוקופיה בע"מ**  **.52** **שמעון דסקלו**  **.53** **רוג'וצ'אר השקעות בע"מ**  **.54** **א.פ.א.כח תעופה בע"מ**  **.55** **רעננה היטם בע"מ**  **.56** **דנטימט בע"מ**  **.57** **ציונה צרני**  **.58** **ד.ש. בליי אדריכלות עיצוב תעשייתי בע"מ**  **.59** **בית מסחר הנדיב בע"מ**  **.60** **בנימין צ'רני (אופיר)**  **.61** **ג'י.פי.אס ויותר בע"מ**  **.62** **ג'י.פי.אס ויותר נכסים שותפות מוגבלת**  **.63** **בנק הפועלים בע"מ**  **.64** **בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ**  **.65** **קופה מרכזית לפיצויים שליד בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ**  **.66** **בנק לאומי לישראל בע"מ**  **.67** **בנק ירושלים בע"מ**  **.68** **בנק מזרחי טפחות בע"מ**  **.69** **בנק אגוד לישראל בע"מ**  **.70** **משרד האוצר אגף מיס**  **.71** **טויסטר הררי ושות'**  **.72** **תמי סלונים**  **.73** **חברת חשמל לישראל בע"מ**  **.74** **משרד האוצר/אגף מס הכנסה ומס רכוש**  **.75** **עירית הרצליה**  **.76** **משרד האוצר/המשרד הראשי**  **.77** **הוצאה לפועל תל אביב**  **.80** **ספרית יפת בע"מ**  **.81** **דוד יצחקי** | | | |  |
|  | |  |
| **החלטה** |

1. עסקינן בתובענה שהוגשה על דרך של המרצת פתיחה, בגדרה התבקש בית המשפט להורות על מינוי כונס נכסים לרישום בית משותף ביחס למקרקעין שברחוב הנדיב 71 הרצליה.
2. במשך מעל תשע שנים, התבררה התובענה בבית משפט השלום בהרצליה לפני מספר מותבים. במהלך בירור התובענה, מונתה עו"ד פרחית אלדן ככונסת נכסים לצורך השלמת רישום הבית המשותף (ר' הח' מיום 8.09.11). מעת לעת, הגישה כונסת הנכסים דיווחים תקופתיים על אודות התקדמות הליכי רישום הבית המשותף וניתנו החלטות שונות בהתאם.

בין היתר, נקבע מתווה דיוני שלפיו רשאים הצדדים להעלות את הסתייגויותיהם ממסמכי רישום הבית המשותף וככל שקיימות מחלוקות קנייניות, הן תתבררנה במסגרת הליכים נפרדים שיידונו לפני הערכאה המוסמכת, מבלי שיהא בהם כדי לעכב את הליכי רישום הבית המשותף (להלן: "**המתווה הדיוני**") (ר' הח' מיום 24.2.11; 08.9.11; 24.2.13; 30.6.13; 23.11.15). יצוין, בהקשר זה, כי בהחלטתו מיום 24.2.13, הבהיר בית המשפט השלום (כב' השו' ל' ביבי-ממן), כי "**נוכח האמור, הנני קובעת כמדיניות בשלב זה כי כל מחלוקת אשר קיימת באשר לשאלת הבעלות ההמשכית ביחידה ספציפית, לא תוכרע בשלב זה אלא שככל שקיימת מחלוקת כאמור, תירשם היחידה נשוא המחלוקת על שם הבעלים המקורי והטוענים לזכויות בה יירשמו כבעלי הערות. השאלה למי הבעלות בסיכומו של יום, תוכרע ע"י בית משפט מוסמך בסיומו של הליך זה**".

בהחלטתו מיום 17.7.17, הורה בית המשפט קמא (כב' השו' י' שקד) כי מי מהצדדים המתנגד לתשריט רישום הבית המשותף שנערך באמצעות כונסת הנכסים, יגיש את התנגדותו בכתב. אף זאת, מבלי שהדבר יעכב את הליכי רישום הבית המשותף. ביום 26.11.17, הורה אותו מותב על העברת התובענה לבית המשפט המחוזי, לאור התנגדויות מסוימות שהוגשו ביחס למסמכי הבית המשותף החורגות מסמכותו העניינית של בית משפט שלום.

1. במסגרת הדיון שהתקיים מלפניי ביום 21.3.18, הבעתי את התרשמותי כי הסעד העיקרי שהתבקש בתובענה התקבל מזה כבר וכי חלק מהסתייגויות - בדבר זכויות בעלות, רכוש משותף ופירוק שיתוף - אינו תואם את המסגרת הדיונית הקיימת. בד בבד, לנוכח המחלוקות הקיימות, הצעתי לצדדים כי תגובשנה הסכמות לפיהן יסתיים הדיון בתיק, בכפוף להגשת מסמכי רישום בית משותף הכוללים מספר אפשרויות המתכתבות עם ההתנגדויות ומבלי לגרוע מטענותים.
2. מתוך כלל המשיבים, המשיבים 11,22,39 ו- 59 טוענים כי אין להורות על רישום הבית המשותף, כל עוד לא הוכרעו כלל המחלוקות בין הצדדים וכן כי יש להתיר להם להגיש כתבי טענות עדכניים הכוללים התייחסות למחלוקות אלו. נטען, כי במסגרת רישום הבית המשותף, יהא על כונסת הנכסים לייחס את מלוא הזכויות למי מהמשיבים, מהלך העלול לעלות כדי פגיעה בזכויותיהם הקנייניות של מי מבעלי הזכויות במקרקעין. נטען, בנוסף, כי רישום הבית המשותף בטרם הסדרת כלל המחלוקות הקיימות, עלול לגרום להרחבתן.

המשיבות 61-62 הסכימו למתווה המוצע ולרישום הבית המשותף ובלבד שיובהר כי המחלוקות הקנייניות תתבררנה בהליך נפרד ומבלי שיהיה בהליך הרישום משום קביעה, השתק, או הכרעה ביחס לגופן של טענות הצדדים ותוך שהשטחים, או הזכויות לגביהם קיימת מחלוקת – יצוינו בסימון מיוחד במסמכי רישום הבית המשותף.

המבקשת הצטרפה לעמדתן של המשיבות 61-62 והוסיפה כי מקומן של המחלוקות הקנייניות שנתגלעו בין המשיבים אינו במסגרת תובענה זו. לשיטת המבקשת, יש לפסוק הוצאות לזכותה בסכום העולה על 100,000 ₪ בגין ההליכים המשפטיים שיזמה, המשרתים את כלל בעלי הזכויות בבניין.

המשיבה 8 הסכימה אף היא למתווה שהוצע, תוך שימור טענותיה ביחס לפגיעה נטענת בזכויותיה, הנעוצה בהצמדת חלק מהרכוש המשותף שבמסדרון הקומתי ליחידה אחרת, באופן שאינו מאפשר לה לפתוח פתח לאותו מסדרון.

המשיבה 33, מצדה, הסכימה למתווה שהוצע.

לא הוגשו הסתייגויות מטעם משיבים נוספים.

1. לאחר שעיינתי בטענות הצדדים ולאחר שבחנתי את מכלול הנסיבות הרלוונטיות לעניין, לרבות את החלטות המותבים הקודמים – נחה דעתי כי יש לפעול לקידום הדיון המתמשך לעבר גמר מלאכה, ברוח מתווה זה או אחר. שוכנעתי, כי המסגרת הדיונית הקיימת – המרצת פתיחה לסעד של מינוי כונס נכסים - צרה מלהכיל את המשך התדיינות, כבקשת 4 משיבים מבין 81. כל זאת, מבלי לגרוע מזכותם של מי מהצדדים להעלות טענות אלו במסגרת תובענה אחרת, שתתברר לפני הערכאה הרלוונטית.
2. כפי שציינתי לעיל, במסגרת החלטותיו הנזכרות, קבע בית משפט השלום מתווה דיוני שלפיו ובין היתר, לא תתבררנה סוגיות הנוגעות למחלוקות קנייניות במסגרת הדיונית הנוכחית. מי מהצדדים לא ביקש לבחון את המתווה הדיוני באמצעות ערכאת הערעור. אף לא מצאתי כי יש בהחלטת כב' השו' שקד מיום 26.11.17, משום שינוי ביחס למתווה דיוני זה. כפי שצוין בהחלטה זו, כלל ההחלטות הקודמות "שרירות וקיימות".
3. עסקינן בתובענה שהוגשה על דרך של המרצת פתיחה. הליך זה נועד, מעיקרו, לשמש כאפשרות מהירה ויעילה לבירורם של עניינים "**דחופים ובלתי מסובכים מבחינה עובדתית**", בבחינת "**קופה מיוחדת המוצבת במרכולים והמיועדת לרכישת פריטים בודדים**" (ר' גורן, **סוגיות בסדר דין אזרחי**, מהדורה 11, 2013, עמ' 761). הצדדים שמלפניי מצויים מלפני אותה "קופה מיוחדת" מזה 9 שנים. אין צריך להכביר מילים כי הימשכות חריגה זו של ההליכים פוגעת באינטרס הציבור, בתור המתדיינים האחר ומצדיקה, לכשעצמה, את העדפת עיקרון גמר המלאכה על פני אינטרס חלק קט מהמשיבים להוסיף ולהתדיין במסגרת זו דווקא. עקרון זה נועד, בין היתר, "**להבטיח את תקינות פעולתה של מערכת השיפוט ולמנוע את עיסוקה בעניינים חוזרים... בעוד מחלוקות רבות שטרם הוכרעו ממתינות בשער**" (ר' ע"א 9085/00 **שטרית נ' אחים שרבט חברה לבנין בע"מ** (21.7.03)).
4. אני סבור כי לנוכח מהות הסעד המקורי שהתבקש - לא ניתן להורות על הגשת כתבי טענות נוספים, כבקשת משיבים 11,22,39 ו- 59 בתגובתם. התרשמתי כי תכלית אותם כתבי טענות לא תעלה בקנה אחד עם סוג ההליך, עם המתווה הדיוני ועם סעיף ו' שבפרק הסעדים בהמרצת הפתיחה, הצר מלהכיל את המחלוקות שהתגלעו בין הצדדים. בנוסף, בשלב הנוכחי שבו מצויה התובענה הוותיקה, לא ניתן לאשר הגשת כתבי טענות נוספים, או תיקון כתבי הטענות הקיימים, באופן העלול לעלות כדי שינוי חזית המחלוקת (השווה: עע"מ 5674/04 **עיריית תל-אביב-יפו נ' פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ** (4.6.08); רע"א 2345/98 **דנגור נ' ליבנה** (28.7.98); [ע"א 721/84 **משען נ' מדינת ישראל** (5.4.87)](http://www.nevo.co.il/case/17930775)).

אוסיף ואציין, כי בהחלטתי מיום 21.3.18 הוריתי כי צד המתנגד להצעתי, יבהיר בהתנגדותו את מקור הסמכות להוסיף ולדון בשאלות שבמחלוקת במסגרת התובענה הנוכחית. לא מצאתי בטענות הצדדים כל נימוק שכזה. אינני סבור כי ניתן לראות בהחלטת כב' השו' שקד מיום 26.11.17, כמקור להרחבת חזית המחלוקת במסגרת תובענה זו, כך שתכלול בירורן של מחלוקות קנייניות. כפי שציינתי לעיל, אין בהחלטת השו' שקד כדי לשלול את המתווה הדיוני כפי שנקבע בשורה של החלטות קודמות. מעבר לנדרש, הבהרתי כי אין לאפשר הרחבת חזית המחלוקת במסגרת התובענה הנוכחית, כך שתכלול מחלוקות קנייניות – הן לאור סוג ההליך וטיבו, הן לאור הימשכות ההליך והן לאור השלב הדיוני המתקדם שבו מצויה התובענה.

1. לאור המקובץ, אני מורה כדלקמן:
2. כונסת הנכסים תגיש בקשה, בהסכמת הצדדים, לרישום בית משותף, בנוסח העולה בקנה אחד עם המתווה הדיוני, או עם כל מתווה מוסכם אחר. דוגמא לכך, יכול שתהא אף רישום הסתייגויות ביחס למחלוקות הקיימות, בגוף הבקשה לרישום בית משותף. ניתן אף לגבש מתווה לפיו רישום הסתייגויות במסמכי הבית המשותף, כשלעצמו, לא יגרע מזכויות הצדדים לבצע כל עסקה, רישום, או דיספוזיציה בזכויותיהם. כל זאת, עד ליום 15.5.18.
3. צד שימצא כי זכויותיו נפגעו, יהא רשאי לנקוט בהליכים המתבקשים ולהעלות טענותיו לפני הערכאה המוסמכת. בנסיבות אלו, הליך הרישום לא יהווה משום קביעה, השתק, הכרעה, חזקה, או ראייה חלוטה, ביחס לגופן של טענות הצדדים ואין בו כדי להשפיע על נטלי הבאת הראיות.
4. ככל שהצדדים לא יגיעו להסכמה כאמור – תגיש כונסת הנכסים בקשה למתן הוראות לרישום בית משותף, הכוללת מספר אפשרויות ביחס למחלוקות הקיימות.

התייחסות לסוגיית ההוצאות תובא בהח' מסכמת.

תז"פ ליום 20.5.18.

לידיעת הצדדים וכונסת הנכסים.

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

