



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 44130-10-19 סובחי נ' חוג'יראת

תיק חיצוני:

בפני הרכב השופטים:

כבוד השופטת בר-זיו [אב"ד]

כבוד השופטת אטיאס

כבוד השופטת עמיתה שטמר

מחמוד סובחי ת.ז. 055844468

המערער

באמצעות ב"כ עו"ד יוסף סואעד

נגד

חסן חוג'יראת ת.ז. 020121604

המשיב

באמצעות ב"כ עו"ד יוסף חיג'אזי

פסק דין

- 1
- 2 1. לפנינו ערעור על החלטה של בית המשפט השלום בחיפה (כב' השופט א' כנעאן) מיום 19.7.19
- 3 בת"א 44130-10-19 לפיה, אישר תכנית חלוקה ומינה שמאי לקבוע תשלומי איזון שעל המשיב
- 4 לשלם למערער.
- 5
- 6 2. המערער והמשיב רשומים כבעלים משותפים של חלקה 34, גוש 12217 מאדמות כפר ביר
- 7 אלמכסור, ששטחה 8,856 מ"ר (להלן: "החלקה" ו/או "המקרקעין"), כאשר המערער בעלים
- 8 של 5,707 מ"ר שרכש בשנת 1991 ממשפחת עזאם, והמשיב בעלים של 3,149 מ"ר שרכש בשנת
- 9 1974 ממשפחת עזאם.
- 10
- 11 3. על החלקה חלה במועד הגשת התביעה תב"ע ג/7144 אשר אושרה בשנת 1977 (להלן:
- 12 "התכנית"). על פי התכנית, החלק הדרומי של החלקה יועד למגורים, כאשר בתשריט מופיעים
- 13 הן החלקים המיועדים לבניה, והן אלה המיועדים לדרך. החלק הצפוני של החלקה, ביעוד
- 14 חקלאי, לא נכלל בתכנית.
- 15
- 16 4. בת"א 18386-06-10 הגיש המערער תביעה לפירוק שיתוף בחלקה.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 44130-10-19 סובחי נ' חוג'יראת

תיק חיצוני:

1

2 5. בכתב ההגנה טען המשיב כי החלקה חולקה בפועל ביניהם, כאשר כל צד מחזיק בחלק מסוים
3 של החלקה מזה עשרות שנים, כאמור בתשריט שסומן נ/4. בהתאם לתשריט, החלק העיקרי
4 מחלקו של המערער הינו בחלק הצפוני של החלקה (אשר לא נכלל בתכנית), וחלקו הקטן בחלק
5 הדרומי, ואילו כל חלקו של המשיב בחלק הדרומי של החלקה.

6

7 6. ביום 1.3.15 ניתן על ידי בית משפט קמא פסק דין שהורה על פירוק השיתוף בחלקה. בית
8 משפט קמא קיבל בפסק דינו את טענת המשיב בדבר חלוקה בפועל של החלקה, והורה על
9 פירוק השיתוף בהתאם לתשריט, נ/4, אשר הוגש על ידי המשיב.

10

11 7. המערער הגיש ערעור על פסק דינו של בית משפט קמא לבית המשפט המחוזי בחיפה (ע"א
12 44564-04-15). ביום 13.10.15 ניתן על ידי בית המשפט המחוזי פסק דין שנתן תוקף של פסק
13 דין להסכמת הצדדים לפיה, הערעור יידחה, ו:

14 **"בית משפט קמא ימנה מומחה על מנת שישלים את חלוקת המקרקעין**
15 **בהתאם לנ/4 ואולם החלק שמיועד להפרשות נ/4 יבוצע מחדש בהתאם**
16 **להסכמות הצדדים כאמור לעיל בפרוטוקול. כלומר, המומחה יאזן בהפרשות**
17 **של שני הצדדים באופן שלא כל ההפרשה מחלקו של המערער תהיה בחלק**
18 **המיועד לבניה, כפי שלכאורה נעשה היום".**

19

20 בהתאם, התיק הוחזר לבית משפט קמא.

21

22

23 8. ביום 28.10.15 מינה בית משפט קמא את המהנדס ושמאי המקרקעין דן ברלינר כמומחה
24 מטעם בית המשפט קמא (להלן: **"המומחה"**) לשם ביצוע החלוקה, והורה כי **"ההפרשות יהיו**
25 **מכלל השטחים הנוגעים לחלקה ולאור זאת יציע הצעה להפרשת דרכים כאשר כל אחד**
26 **שומר על מיקום חלקו בהתאם ל-נ/4"**.

27

28 9. המערער הגיש בקשת רשות ערעור על ההחלטה (רע"א 14745-11-15), אשר נדחתה.

29

30 10. המומחה ערך שלוש חוות דעת. בהתאם לחוות הדעת הראשונה והשנייה, יקבל המערער שטח
31 של 4,871 מ"ר המהווים 64.06% משטח המקרקעין, והמשיב יקבל שטח של 2,733 מ"ר
32 המהווים 35.94% משטחו של המקרקעין. לחוות הדעת נספח תשריט, המפרט את חלקו של
33 כל אחד מהצדדים. חוות הדעת השלישית נערכה על בסיס פרשנות שהציע המערער, ולפיה
34 המערער יקבל באזור הצפוני של החלק הדרומי מגרש למגורים בשטח של 477 מ"ר נטו, כאשר
35 78 מ"ר יופרשו לדרכים.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 44130-10-19 סובחי נ' חוג'יראת

תיק חיצוני:

1
2 11. לאחר שהוגשו סיכומי ב"כ הצדדים, הפנה בית המשפט קמא שאלות הבהרה למומחה, וביום
3 18.7.19 ניתנה ההחלטה נשוא הערעור. בית המשפט קמא החליט לאשר את תכנית החלוקה
4 שצורפה לחוות הדעת הראשונה, באופן שבו המערער יקבל את חלקות 2+34/1, ואילו המשיב
5 יקבל את חלקה 34/4, כפי שסומנו בתשריט שצורף לחוות הדעת.
6
7 12. החלטה זו היא נשוא הערעור. בערעור תוקף ב"כ המערער את הפרשנות שנתן בית המשפט
8 קמא לפסק דינו של בית המשפט המחוזי, כאשר לטענתו, הפרשנות הנכונה של פסק דין זה
9 היא כי יש לבצע את ההפרשות לדרכים רק מאותם חלקים המיועדים לבניה של כל אחד
10 מהצדדים, כאמור בתשריט, נ/4. לטענת ב"כ המערער, על פי תשריט זה, היה המערער זכאי
11 לשטח של 555 מ"ר בייעוד לבניה, ובהתאם, היה על המומחה לבצע את החלוקה. פרשנות זו
12 מהווה בסיס לכל טענות ב"כ המערער בערעור.
13
14 13. ב"כ המשיב טען בעיקרי הטיעון מטעמו כי התשריט, נ/4, משקף את חלוקת החלקה בין
15 הצדדים, וכי כפי שגם נקבע בפסק דינו של בית המשפט המחוזי, צריכות ההפרשות להיעשות
16 מכל שטח החלקה. ב"כ המשיב טען כי מחלקו של המערער הופרש שטח של 288 מ"ר, על פי
17 התכנית החלה על החלקה, והשטח של 555 מ"ר המהווה המשך טריטוריאלי לחלקו, "נבלע"
18 בשטח בתוואי הדרך המתוכננת משנת 1977 לפני שהמערער רכש את זכויותיו, באופן שבית
19 המשפט קמא צדק ביישום ההלכה בע"א 5628/99 מרקין נ. משה, פ"ד נז(1) 14 (להלן "**הלכת**
20 **מרקין**").

21
22 14. החלטת בית המשפט קמא וטענות הצדדים יובאו להלן בהרחבה בדיון בטענות העיקריות של
23 המערער.
24

פרשנות פסק דינו של בית המשפט המחוזי בערעור:

25
26
27
28 15. בתמצית, ואף שהדבר לא נאמר באופן מפורש בהודעת הערעור, טענתו העיקרית של ב"כ
29 המערער, אשר עליה הוא מבסס את כל טענותיו, לרבות באשר לפרשנות שיש ליתן לפסק דינו
30 של בית המשפט המחוזי בערעור, היא כי היה לו חלק המיועד לבניה בחלק הדרומי של
31 החלקה, וכי כתוצאה מהתכנית, כל חלק זה, בשטח של 555 מ"ר, הפך לדרך.
32
33



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 44130-10-19 סובחי נ' חוג'יראת

תיק חיצוני:

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32

המערער מגיע למסקנה זו כדלקמן:

שטח כל החלקה – 8856 מ"ר.

המערער רשום כבעלים של 5707 מ"ר, כאשר על פי נ/4, חלקו נופל בעיקרו בחלק הצפוני, וחלקו בחלק הדרומי.

המשיב רשום כבעלים של 3149 מ"ר, כאשר על פי נ/4, חלקו נופל כולו החלק הדרומי, המיועד לבניה.

מאחר ששטח החלק הדרומי כולו, על פי נ/4, הינו 3,704 מ"ר, וכלל חלקו של המשיב הוא 3,149 מ"ר, המסקנה היא כי למערער שטח המיועד לבניה של 555 מ"ר.

16. נקדים ונציין, כפי שגם טען ב"כ המשיב, כי בטענה זו מתעלם המערער מהעובדה, שצוינה במפורש על ידי בית המשפט קמא בהחלטה שבה הורה על מינוי המומחה, כי במועד רכישת חלק החלקה על ידו, היה חלקו בחלק הדרומי מיועד לדרך (כולו או רובו).

הדבר עולה במפורש מעיון בתשריטי התכניות, שחלו מזמן לזמן על החלק הדרומי של החלקה – תכנית 1687 שהייתה בתוקף במועד שבו רכש המערער את חלקו בחלקה (1991), תכנית ג/7144 שהייתה בתוקף במועד הגשת התביעה לפירוק השיתוף בחלקה על ידי המערער, ותכנית ג/14093 שנכנסה לתוקף לאחר פסק דינו הראשון של בית המשפט קמא. בהתאם לתכניות אלה, ועל סמך התשריט, נ/4, שקבע את חלוקת החלקה בין הצדדים, גם נערכו חוות דעת המומחה.

ככל שהמומחה היה פועל על פי פרשנות המערער, ומקצה למערער שטח של 555 מ"ר לבניה בחלק הדרומי של החלקה, היה הדבר חייב להיעשות בתוך חלקו של המשיב, כאמור בנ/4, והיה צורך לקבוע למשיב שטח כנ"ל בחלק הצפוני של החלקה (מאחר שכאמור יתרת השטח של המערער בחלק הדרומי של החלקה מהווה דרך). ברור שתוצאה זו מנוגדת לפסק דינו של בית המשפט קמא שקבע חלקים מסוימים מוגדרים בנ/4 לכל אחד מהצדדים.

17. לכאורה, די בקביעה זו כדי להביא סוף למחלוקת ולהכריע בערעור. יחד עם זאת, מאחר שהמערער עומד על הטענה כי היה לו חלק מיועד לבניה, וכי זו הפרשנות הנכונה שיש לתת לפסק דינו של בית המשפט המחוזי, אין מנוס אלא להרחיב בעניין זה.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 19-10-44130 סובחי נ' חוג'יראת

תיק חיצוני:

18. על מנת לפרש את הסכמת הצדדים, כפי שבאה לידי ביטוי בפסק דינו של בית המשפט המחוזי, עלינו להידרש ללשון פסק הדין, וככל שהפרשנות אינה עולה במפורש מלשון פסק הדין, יש להידרש לנסיבות החיצוניות, ובין היתר, להתנהלות הצדדים ולטענותיהם עובר לפסק הדין וההקשר שבו ניתן (אמור בהשאלה מפרשנות דיני החוזים; וראו, לאחרונה: בג"ץ 6488/17 תאטרון אלמידאן נ' משרד התרבות (פורסם בנבו, 22.7.2019), ופסקי הדין המובאים שם).

לשון פסק הדין:

19. כאמור, בית המשפט קמא הורה על מינוי מומחה לאור פסק דינו של בית המשפט המחוזי שקבע כי:

"בית משפט קמא ימנה מומחה על מנת שישלים את חלוקת המקרקעין בהתאם לנ/4 ואולם החלק שמיועד להפרשות בנ/4 יבוצע מחדש בהתאם להסכמות הצדדים כאמור לעיל בפרוטוקול. כלומר, המומחה יאזן בהפרשות של שני הצדדים באופן שלא כל ההפרשה מחלקו של המערער תהיה בחלק המיועד לבניה, כפי שלכאורה נעשה היום".

20. לאחר מתן פסק הדין על ידי בית המשפט המחוזי, זימן בית המשפט קמא ישיבה, קודם שהורה על מינוי המומחה. בישיבה זו, מיום 28.10.15, טען ב"כ המשיב (הנתבע שם) כי: "לאחר שהתייעצנו עם מומחים הבנו שאין חלק כלשהו לפי נ/4 שעל בסיסו צריכה להתבצע העבודה שמיועד לבניה והשייך לתובע".

ב"כ המערער טען כי את ההפרשות לדרכים יש לבצע אך ורק מהחלקים המיועדים לבניה של שני הצדדים, כאשר החלוקה היחסית צריכה להיות בהתאם לכל אחד ולחלקו בשטח הבניה בלבד, בלי להתחשב בשטח החקלאי, וזאת מה שעולה מהסכמת שני הצדדים בפני בית המשפט המחוזי.

ב"כ המשיב טען כי הפרוטוקול בבית המשפט המחוזי מדבר בעד עצמו, והפרשנות שיש ליתן להסכמה היא כי על המומחה לקבוע כי ההפרשות יבוצעו מכלל שטח החלקה, גם מהחלק המיועד לבניה, וגם מהחלק המיועד לחקלאות.

בסיום הישיבה קבע בית המשפט קמא כי הוא מעדיף את פרשנות ב"כ המשיב לפיה, ההפרשה לדרכים צריכה להיות לפי חלקו היחסי של כל צד החלקה בשלמות, ולא רק משטחי הבניה.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 44130-10-19 סובחי נ' חוג'יראת

תיק חיצוני:

1 בית המשפט קמא הוסיף וציין בהחלטה כי:

2 "מתעוררת שאלה אחרת והיא שבפועל בהתאם לנ/4 מופיעה דרך רשומה
3 ברוחב של 4 מטר ששני הצדדים מסכימים שבפועל דרך זו קיימת בשטח
4 והיא נוגסת מחלקיהם של שני הצדדים בהתאם למפורט בנ/4 ועל כן במידה
5 ויבוצעו הפרשות נוספות כיצד הן יבוצעו? האם המסגרת אותן הפרשות יהיה
6 שינוי בתוואי הדרך שכבר קיימת בפועל וככל הנראה חלקה סטטוטורי...
7 בשלב זה אניח שאלות אלה לצריך עיון, אמנה מומחה שיתייחס לאפשרויות
8 השונות, אך יחד עם זאת על המומחה לשמור על העקרונות שהתוויתי לעיל
9 ולפיהן ההפרשות יהיו מכלל השטחים הנוגעים לחלקה ולאור זאת יציע
10 להפרשת דרכים כאשר כל צד שומר על מיקום חלקו בהתאם לנ/4".

11

12 21. המערער הגיש בקשת רשות ערעור על החלטה זו (רע"א 15-11-14745). המערער טען בבקשתו,
13 ומפאת החשיבות אביא ציטוט מטענותיו, כי:

14

15 "1. חלקה 34 גוש 12217 אדמות ביר אלמכסור רשומה בבעלות משותפת
16 ושטחה הכולל 8856 מ"ר (להלן "החלקה").
17 2. המבקש רשום כבעלים של 5707 מ"ר ואילו המשיב בעלים של 3149 מ"ר.
18 3. שטח של 3704 מ"ר מתוך השטח הכולל של החלקה ייעודו בניה ואילו
19 יתרת שטח החלקה שהוא 5152 מ"ר ייעודו חקלאי ונמצא מחוץ לתחום
20 התכנית תב"ע 7144/ג החלה על המקרקעין כפי שקבע כבוד בית משפט
21 קמא בפסק דינו בת.א. 10-06-18386".

22

23

24 22. כפי שכבר נאמר לעיל, האמור בסעיף 3 לבקשת המערער מטעה, ועל בסיסו, ביסס המערער גם
25 את כל טיעוניו, הן בבקשת רשות הערעור, והן בערעור בפנינו לאחר מתן החלטת בית משפט
26 קמא. כל שקבע בית המשפט קמא בפסק דינו (בסעיף 12) הוא כי: "החלק הדרומי של
27 המקרקעין ייעודם לבניה בעוד שהחלק הצפוני ייעודם לחקלאות", וכי "החלוקה בפועל היא
28 לפי נ/4, כאשר חלקו של המשיב נופל כולו בחלק הדרומי של החלקה וזה של המערער עיקרו
29 בחלק הצפוני וחלקו בחלק הדרומי".

30 בפסק דינו לא התייחס כלל בית המשפט קמא (והוא גם לא נדרש לכך) לסוגיה האם כלל
31 השטח בחלק הדרומי ייעודו לבניה או שבחלק הדרומי כבר נעשו הפרשות לדרכים.

32



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 44130-10-19 סובחי נ' חוג'יראת

תיק חיצוני:

בהחלטה בדבר מינוי המומחה, התייחס בית המשפט קמא, כאמור לעיל, לסוגיה זו, והשאירה לדיון בפסק הדין, כפי שיובא בהמשך.

23. בהמשך טיעוניו טען ב"כ המערער כי משמעות פסק דינו של בית המשפט המחוזי היא כי:

"ביטול החלוקה שבנ/4 ככל שהיא מתייחסת לתוצאה שנקבעה בנ/4 ולפיה כל 555 מ"ר של המבקש הנופלות בתוך השטח הדרומי שייעודו בניה ישמשו דרכים המשרתים אך ורק את השטח הדרומי דהיינו אך ורק את השטח של המשיב... בית המשפט שקבע כי יש לתקן את נ/4 פסק כי ההפרשות בשטח הבנוי ייעשה באיזון ולפי חלקו של כל צד ושההפרשה לא תהיה של כל חלקו של המערער בחלק המיועד לבניה כפי שלכאורה נעשה היום".

כמו כן טען כי בית המשפט קמא פעל בחוסר סמכות כאשר פתח את הדיון בפרשנות פסק הדין, וכאשר פתח דיון מחדש בשאלת ההפרשות, וכי טעה כאשר העדיף את פרשנות המשיב.

24. בית המשפט המחוזי (כב' השופטת י' קראי-גירון) דחה את הבקשה אף ללא צורך בתגובה, בקבעו שמדובר בהשגה על אופן ניהול ההליך בבית המשפט קמא. בהמשך קבע בית המשפט המחוזי כי גם לגוף העניין, אין ממש בבקשה, כדלקמן:

"יאמר כבר עתה, כי קריאה מושכלת של פסק הדין מביאה למסקנה כי המומחה אותו עתיד היה בימ"ש קמא למנות נדרש לבצע תיקונים על גבי נ/4 בכל הנוגע לחלק שנועד להפרשות ממקרקעי המבקש. המבקש נדרש לאזן בהפרשת שני הצדדים באופן שלא כל ההפרשה מחלקו של המערער תהיה בחלק המיועד לבניה. מכאן ברור כי הכוונה היתה כי ההפרשות יעשו מכלל החלקות של המערער והמשיב הן בחלק המיועד לבניה והן בחלק המיועד לחקלאות ואולם באופן שלא כל ההפרשה מחלקו של המערער תעשה בחלק המיועד לבנייה של המערער.

עסקינן אנו בהחלטה ברורה שאינה צריכה הבהרה נוספת ואין כל מקום לדרוש מבית משפט קמא לפנות בטרם ימנה מומחה בבקשת הבהרה למותב שנתן את פסק הדין בערעור כפי שדורש ב"כ המבקש בבקשתו...



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 44130-10-19 סובחי נ' חוג'יראת

תיק חיצוני:

1 לטעמי, דווקא פרשנות ב"כ המבקש בבקשתו בפני מהווה פרשנות שאינה
2 תואמת הנחת בית המשפט שלערעור מומחה שעתיד למנות בימ"ש קמא...
3 טענות ב"כ המערער לעניין פגיעה בזכויותיו אינן ברורות גם לאור העובדה כי
4 בנוסף הנחות שניתנו לו על ידי בית משפט קמא יכול המומחה מטעם בית
5 המשפט לעיין גם בפסק הדין של הערעור וגם בפסק הדין של בית משפט
6 קמא וכן יכול ב"כ המערער להעלות כל טענותיו בפני המומחה עובר למתן
7 חוות דעתו".

8
9
10 25. איננו סבורות כי החלטה זו של בית משפט קמא, שניתנה ללא מתן הזדמנות למשיב להגיב על
11 טענות המערער, מהווה מעשה בי-דין הסותם את הגולל על טענות המערער, כפי שטען ב"כ
12 המשיב בתגובתו. יחד עם זאת, אנו סבורות כי החלטה זו נכונה, וכי אכן הוריית בית המשפט
13 המחוזי הייתה כי ההפרשות תעשנה מכלל שטח החלקה של המערער והמשיב, בין החלק
14 המיועד לבניה, ובין החלק המיועד לחקלאות.

15
16 26. גם נוכח קביעה זו, נראה כי צדק בית המשפט קמא בפרשנותו, וכפועל יוצא – יש לדחות את
17 הערעור.

18
19 27. למעלה מהנדרש, נבחן את קביעת בית המשפט קמא ככל שהיא נוגעת לפרשנות פסק דינו של
20 בית המשפט המחוזי, גם על פי הנסיבות החיצוניות לפסק.

הנסיבות החיצוניות לפסק הדין

21
22
23
24 28. כאמור לעיל, ביום 1.3.15 ניתן על ידי בית המשפט קמא פסק הדין הראשון. בית המשפט קמא
25 קבע כי הצדדים הסכימו על חלוקת החלקה בהתאם לתשריט, 4/נ, והורה על פירוק השיתוף
26 בחלקה בהתאם לתשריט זה. בפסק הדין הראשון אין כל התייחסות להפרשות לדרכים.

27
28 בין היתר, הסתמך בית המשפט קמא על חוות דעת מומחה לפיענוח צילומי אוויר שמינה,
29 ואשר על פי חוות דעתו, נראית החלקה מחולקת לשני חלקים (צפוני ודרומי) על ידי טרסה.

30
31 29. בהודעת הערעור על פסק הדין הראשון, טען המערער כי בית המשפט קמא שגה בקבעו כי
32 הייתה חלוקה בפועל של החלקה בין הצדדים. המערער טען כי הבעלות בחלקה היא במושע,
33 כפי שרשומה בלשכת רישום המקרקעין.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 44130-10-19 סובחי נ' חוג'יראת

תיק חיצוני:

המערער טען גם כי בית המשפט קמא שגה כאשר הסתמך על חוות דעתו של המומחה לפיענוח צילומי אוויר מאחר שהטרסה מחלקת את החלקה לשני חלקים שווים בעוד שבפועל המערער הוא הבעלים של 5,707 מ"ר, ואילו המשיב הוא הבעלים של 3,149 מ"ר בלבד.

בסעיף 33 להודעת הערעור טען המערער כי:

"כבוד בית המשפט טעה בקביעתו בסעיף 36 לפסק דינו כי התשריט אותו הניח המשיב נ/4 משקף את ההסכמה בין הצדדים ושפירוק השיתוף יהיה בחלוקה בעין על פי האמור בנ/4 וזאת מהנימוקים שלהלן:
החלטתו וקביעתו הנ"ל של כבוד בית המשפט עומדת בסתירה לקביעתו בדבר קיום חלוקה היות ותשריט החלוקה מחייב המערער להשתתף בהפקעות לצורכי ציבור המשרתות אך ורק החלק שיועד למשיב בחלקה זאת על אף שכבוד בית המשפט קיבל הטענה בדבר קיום חלוקה בחלקה דבר אשר חייב להוביל לתוצאה כי כל ההפקעות לצורכי דרכים צריכים לחול אך ורק על חלק המשיב".

בעיקרי הטיעון של המשיב אין כל התייחסות לטענה זו.

30. כאמור, בישיבת יום 13.10.15 של בית המשפט המחוזי חזר ב"כ המערער וטען כי לא הוכח שהייתה חלוקה בפועל, ובסוף דבריו נאמר כי "מה שאנו רואים שהמשיב מקבל יותר ממה שמגיע לו".

לאחר ששמעו את המלצת בית המשפט הסכימו הצדדים על מינוי מומחה, כאשר ב"כ המשיב טען כי:

"אני מסכים ובלבד שהחלוקה לא תפגע בחלוקה העקרונית של בית משפט קמא שאנו מחזיקים בחלק הדרומי המיועד למגורים".

בהתאם, נתן בית המשפט המחוזי תוקף להסכמת הצדדים לפיה:

"בימ"ש קמא ימנה מומחה אשר יבצע את החלוקה בהתאם לנ/4, למעט הפרשות לדרך אשר יהיו ביחס ישר לאחוז שיש למערער בקרקע המיועדת לבניה, כלומר, באופן שלא כל ההפרשה לדרך תהיה מקרקע המיועדת לבניה, והכל ביחס לחלקו של כל אחד במקרקעין".



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 19-10-44130 סובחי נ' חוג'יראת

תיק חיצוני:

31. בניגוד לטענת ב"כ המערער, לא נאמר בפסק הדין כי למערער חלק בקרקע המיועדת לבניה.
בית המשפט המחוזי גם לא הורה לבצע תכנית חלוקה חדשה, השונה מ/4, אלא קבע במפורש
כי החלוקה תבוצע בהתאם לנ/4.

32. לפיכך, אנו דוחות את פרשנות המערער, וקובעות כי צדק בית המשפט קמא בהנחיותיו
למומחה, וכאשר דחה את פרשנות המערער כאילו היה לו שטח של 555 מ"ר המיועד לבניה.

תכנית החלוקה הקובעת:

33. המומחה ערך שלוש חוות דעת.

בחוות הדעת הראשונה מיום 31.5.16 השווה המומחה בין תכנית המתאר ג/7144, על פיה נערך
התשריט, נ/4, לתכנית המתאר העדכנית משנת 2013 – ג/14093, כדלקמן:

על פי המצב התכנוני החדש, חולקה החלקה לארבעה חלקים בסדר מדרום לצפון:

אזור מגורים א'	–	2,733 מ"ר
דרך	-	1,252 מ"ר
שטח לפיתוח בעתיד	-	1,795 מ"ר
אזור חקלאי	-	<u>3,076 מ"ר</u>
סה"כ		8,856 מ"ר

כך שהשטח העומד לחלוקה בין הצדדים הוא:

שטח החלקה בשלמותה בניכוי שטח הדרך - 7,604 מ"ר = 8,856 - 1,252
יחסי הבעלות בחלקה הם:
המשיב: 3149/8856
המערער: 5606/8856

בהתאם ליחסי בעלות אלו מגיע -
למשיב: 2,704 מ"ר = $3149/8856 \times 7,604$
למערער: 4,900 מ"ר = $5606/8856 \times 7,604$
שטחים אלו קרובים מאד לחלוקת הייעודים בחלקה, על פי תכנית המתאר החדשה:

למשיב "מגיע" קרקע בשטח	2,704 מ"ר
ומקבל קרקע בשטח	2,733 מ"ר

הסיווג: אזור מגורים	
למערער "מגיע" קרקע בשטח	4,900 מ"ר
ומקבל קרקע בשטח	4,871 מ"ר

הסיווגים בשטח המערער:	
חקלאי	3,076 מ"ר
לפיתוח בעתיד	<u>1,795 מ"ר</u>



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 44130-10-19 סובחי נ' חוג'יראת

תיק חיצוני:

סה"כ 4,871 מ"ר

הפרש שטחים של 29 מ"ר, משמעותו נמוכה.

בהתאם לאמור, ערך המומחה את תכנית החלוקה.

בנוסף, וכפי שציין המומחה בסעיף 11 לחוות דעתו: "בניסיון לקיים את החלטת בית המשפט, נראה לי כי יש לשקול את ההצעה" לבצע את החלוקה באופן שהמערער יקבל שטח של 400 מ"ר באזור המיועד למגורים, בחלק הדרומי של החלקה, ואילו המשיב יקבל שטח של 800 מ"ר באזור המיועד לפיתוח בעתיד, בחלק הצפוני של החלקה".

34. לאחר קבלת חוות הדעת, ניתנה החלטה נוספת של בית המשפט קמא כדלקמן:

"לכאורה בשלב זה ובזהירות המתבקשת נראה לי כי דווקא המומחה היטיב עם התובע ולמעשה בכך חרג מסמכותו בהצעת החלוקה שנתן, שכן הוא נתן לתובע חלק במקרקעין שאינו אמור להמצא בחלקו ההיסטורי ובחלוקה של צפון מול דרום.

יחד עם זאת, לא אקבע מסמרות סופיים בענין זה במידה ודרושה התייחסות המומחה מה היה המצב אילו היה הולך וקובע בדבקות את החלוקה לפי המצב ההיסטורי מה היה נותר לכל אחד בהתאם לחלקו היחסי, לרבות כמה שטח לבניה היה נותר בידי התובע לאחר הפרשות לדרכים כפי שקבעתי בהחלטת המינוי. לאחר קבלת תשריט חילופי בהתאם להוראות שנתתי, במידה וצד מעוניין לחקור את המומחה יודיע על כך וייקבע מועד לחקירה".

35. ביום 18.4.17 ערך המומחה חוות דעת שניה. המומחה ציין כי האמור בסעיף 11 לחוות דעתו הראשונה היה בגדר הצעה בלבד, וכי הצעת החלוקה שקבע בחוות דעתו הראשונה, נותרת ללא שינוי.

36. בשיבת יום 27.8.17 נחקר המומחה. ב"כ המערער טען בפני המומחה כי שגה בפרשנות החלטת בית המשפט קמא, וכי על פי המצב שהיה בתוקף לפי נ/4, הגיע למערער שטח למגורים.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 44130-10-19 סובחי נ' חוג'יראת

תיק חיצוני :

בהחלטה שניתנה בסיום הישיבה, החליט בית המשפט קמא כדלקמן :

"לעניות דעתי המחלוקת בין הצדדים היא בעצם נוגעת לפרשנות הסכמה שקיבלה תוקף בבית המשפט המחוזי. משמעות הדבר במידה ותתקבל טענת התובע שבהחלטתי המפרשת את פסיקת בית המשפט המחוזי נפלה טעות. ער אני לכך שהחלטה זו אושרה אף בבקשת רשות הערעור. מבלי להביע עמדה באם אכן טעיתי, אם לאו, והאם ניתן לתקן את הטעות במסגרת פסק דין או שמא יש לערער בסוף הדרך וכיצד משפיעה ההחלטה בבר"ע על המחלוקת והאם ניתן לסטות ממנה, אני סבור כי יש לאפשר לצדדים לסכם בנקודה זו, זאת לאחר שהמומחה יערוך תשריט המשקף את הבנת התובע תוכן ההסכמה בבית המשפט המחוזי כפי שפירטתי לעיל. תשריט נוסף יוגש בתוך 30 יום מהיום עם עותק לצדדים".

37. ביום 27.2.18 ערך המומחה חוות דעת שלישית כדלקמן :

יחסי הבעלות המקוריים בחלקה היו :

המשיב :	3,149/8856	=	3,149 מ"ר ברוטו
המערער :	5,707/8856	=	5,707 מ"ר ברוטו

בהסתמך על 4/נ, לזכות המשיב עומדים השטחים הבאים :

(מגורים)	2,709 מ"ר	34/2/1
(דרך)	440 מ"ר	34/2/2
(דרך)	<u>555 מ"ר</u>	34/1/1
	3,704 מ"ר	

עודף שטח זה הוא : 555 מ"ר = 3,149 - 3,704
זהו שטח מגורים, ברוטו, שאמור לקבל המערער.

משטח זה, יש לגרוע את השטח היחסי המפורש לדרך, כדלקמן :

158 מ"ר = 3149/8856 X 440 מ"ר

משטח ברוטו זה, יש לגרוע את החלק היחסי של ההפרשה לדרך :

440/3149 = 13.97%

במ"ר : 78 מ"ר = 555 X 13.97%

כלומר : שטח מגורים, נטו, שאמור לקבל המערער הוא

477 מ"ר = 555 - 78

מיקום המגרש הסביר הוא בחלק הצפוני של אזור המגורים, רחוק ככל האפשר מביתו של המשיב, וסמוך ככל האפשר לחלקו הצפוני של המערער.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 44130-10-19 סובחי נ' חוג'יראת

תיק חיצוני:

לחוות הדעת צורף תשריט.

38. לאחר הגשת סיכומי הצדדים, החליט בית המשפט קמא ביום 21.10.18 להפנות למומחה שאלות הבהרה, לאור העובדה שתכנית ג/1409 לא צורפה לראיות הצדדים, כדלקמן:

1. "על פי תכנית מתאר ג/1409 הדרך בחלקת הצדדים היא בשטח של 1,252

מ"ר ... האם אותה דרך נוגסת בשטח המיועד למגורים או שמא היא

נוגסת גם בשטח המיועד לבניה עתידית?

2. אם התשובה הקודמת היא חיובית מה שטח הדרך מתוך השטח המיועד

לבניה ומה שטח הדרך מתוך השטח המיועד לבניה עתידית?

3. כיצד בתכנית הנ"ל חושבו ההפרשות לדרכים? האם לפי אחוז מכלל שטח

החלקה (כל שטח חלקה 34) או שמא מתוך החלק המיועד למגורים

ברוטו?"

39. ב"כ המערער הגיש בקשה לעיכוב ביצוע ההחלטה, על מנת לאפשר למערער להגיש ערעור על ההחלטה, בטענה שהמומחה כבר נחקר על חוות דעתו והוגשו סיכומים.

40. בהחלטה מיום 23.10.18 דחה בית המשפט קמא את הבקשה בקבעו כי תכנית ג/1409 היא הבסיס לכל חוות הדעת על פיהן הופרשו הדרכים, ועל מנת לעמוד על השאלה כיצד לחלק את ההפקעה לדרכים בין הצדדים, האם לפי שיטת המערער או המשיב, נדרשת תשובה לשאלה כיצד בוצעה ההפקעה במסגרת תכנית המתאר.

41. ביום 13.3.19 השיב המומחה כי:

"הקרקע המיועדת לדרך היא בשטח של 1,252 מ"ר והיא מתחלקת:

964 מ"ר הוא בשטח שהיה מיועד למגורים

288 מ"ר הוא בשטח המיועד לבניה עתידית

בתכנית ג/1409 ההפרשות לדרכים חושבו מתוך כלל שטח החלקה. תוואי

הדרך נקבע משיקולים תכנוניים, לצורך יצירת מערכת דרכים סבירה,

בישוב".

42. לאחר קבלת התשובות, אפשר בית המשפט קמא לצדדים להשלים טיעונים, וב"כ המערער אכן הגיש השלמה כזו. בהשלמת הטענות טען ב"כ המערער כי המומחה אישר בחקירתו כי



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 19-10-44130 סובחי נ' חוג'יראת

תיק חיצוני:

1 החלק החקלאי של החלקה לא השתתף בהפרשות, וכי למערער היה שטח של 555 מ"ר ביעוד
2 למגורים.

3
4 43. לאחר הגשת הסיכומים המשלימים, ניתנה החלטת בית המשפט קמא נשוא הערעור.

5
6 בפרק שכותרתו "כיצד להפריש לטובת הדרך?", מביא בית המשפט קמא את גישות שני
7 הצדדים: זו של המערער לפיה, "יש להפריש לטובת הדרך בהתאם לחלקו היחסי של כל צד
8 רק בחלק המיועד לבניה"; וזו של המשיב לפיה, "יש להפריש לדרך בהתאם לחלקו היחסי
9 של כל צד בכלל המקרקעין בין אם אלו המיועדים לבניה ובין אם אלו המיועדים ליעוד
10 חקלאי".

11
12 בית המשפט קמא מציין כי:
13 "לפי נ/4 שטח הדרך הוא 995 מ"ר. חלקו של התובע לדרכים בהתאם לתכנית
14 555 מ"ר ולנתבע הופרש שטח של 440 מ"ר. על פי חלקם היחסי של כל צד
15 במקרקעין חלקו של התובע לדרכים צריך להיות 641 מ"ר וחלקו של הנתבע
16 צריך להיות 354 מ"ר. עוד עולה מנ/4 כי הדרך מופרשת רק מהחלק המיועד
17 לבניה ואין דרך מתוכננת בחלק המיועד במקרקעין".

18
19 בית המשפט קמא מציין כי הביא עובדות אלו מאחר שהן חיוניות להחלטה, ובהמשך הוא
20 קובע כי הוא מאמץ את גישת המשיב שנראית לו נכונה מבחינה משפטית, ואף נראית צודקת.

21
22 בית המשפט קמא מפנה לחוות דעת המומחה ולתשובותיו לשאלות ההבהרה כדלקמן:

23
24 "בשאלות הבהרה שהפניתי למומחה מטעם בית המשפט ... עולה כי כיום
25 ובהתאם לתוכנית המתאר החדשה ההפרשה לדרך נעשתה הן מהחלק
26 המיועד לבניה והן מהחלק המיועד לבניה עתידית (שכולו נופל בחלקו של
27 התובע). עוד עולה מהתשובות כי חישוב הדרך על פי התב"ע העדכנית נעשתה
28 כנגזרת משטח כל המקרקעין ולא רק מהחלק המיועד לבניה. משכך אין כל
29 מקום לערוך חישוב בהתאם לחלקם של כל הצדדים בחלק המיועד לבניה
30 בלבד וכפי שהתובע דורש. יישום כלל כזה אינו תואם את התב"ע שהיא
31 בבחינת הוראת דין".
32



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 44130-10-19 סובחי נ' חוג'יראת

תיק חיצוני:

44. בערעורו מלין המערער לא רק על הקביעה הפרשנית, אלא גם על העובדה שבית המשפט קמא נעזר במומחה לצורך הכרעתו, טענה שבדואי שאין לה כל בסיס, והיא נדחת על ידינו.

45. בית המשפט קמא חוזר על טענתו של המערער לפיה, היה לו לפי נ/4, שטח של 555 מ' בחלק הדרומי, בייעוד לבניה, לאור העובדה שכלל השטח לבניה הוא החלק הדרומי 3,704 מ"ר, ומאחר שחלקו של המשיב הוא 3,149 מ"ר בלבד. היתרה היא שטח לבניה של המערער. בית המשפט קמא מציין כי "טענה זו קוסמת ממבט ראשון אך אינה נכונה והיא מתעלמת מההפרשה לדרכים בהתאם לתב"ע העדכנית".

ב"כ המערער חזר וטען כי בית משפט קמא שגה כאשר לא קיבל את הטענה. נציין כי כבר הובהר לעיל כי הגישה של המערער מתעלמת מהדרך, שמיקומה בחלקו של המערער בחלק הדרומי של החלקה, וצדק בית המשפט קמא בקביעתו זו.

46. בית המשפט קמא קבע כי משמעות טענתו של המערער היא שבית המשפט יתערב בתוואי הדרך המוכתב על ידי רשויות התכנון, וכי אין לו סמכות לתת הוראות לעניין זה בתביעה לפירוק שיתוף. בית המשפט קמא מוסיף כי היה על המערער להגיש ערעורים על החלטות רשויות התכנון, ולא לתקוף את תוואי הדרך בהליך שלפניו.

בית המשפט קמא הוסיף כי לחלופין מבקש המערער כי בית המשפט קמא ישנה מההחלטה שקבעה את מיקום חלקו של כל אחד מהצדדים לפי נ/4, וכי: "אין בכוחי גם לשנות מהחלטתי הקודמת כי כל צד מחזיק בחלק מסויים, החלטה אשר זכתה לאישור בית משפט מחוזי בסבב הקודם. שינוי כזה מחייב ביטול פסק הדין הראשון לאחר שנשמעו ראיות בענין אחזקת הצדדים בפועל במשך עשרות שנים".

עוד הוסיף בית המשפט קמא כי הצעת החלוקה אינה מקפחת את המערער, וכי הצעת המומחה בחוות דעתו הראשונה להקצות למערער שטח לבניה בחלק הדרומי, ולמשיב שטח לבניה עתידית בחלק הצפוני, עולה בקנה אחד עם ההלכה שנפסקה בע"א 5628/99 מרקין נ' משה, פ"ד נז(1) 14 (2002) לפיה, במכר של מקרקעין במקום מסוים, כל צד נושא בתוצאות הפקעה בחלק המסוים שלו, וכי "משקבעתי כי כל צד יקבל חלק במקום מסויים, בהתאם לחזקתם בפועל, הרי כל צד נושא בחלקו בהפקעה לדרכים לטוב ולרע ואין מקום לשנות כעת ממצב החזקה בפועל ומפירוק השיתוף עליו הוריתי בהתאם לכך רק משום שצד כזה או אחר אינו מרוצה מתוצאותיה של ההפקעה שנקבעה על ידי רשויות התכנון".



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 44130-10-19 סובחי נ' חוג'יראת

תיק חיצוני:

47. ב"כ המערער טען כי בית המשפט קמא שגה בקבעו כי תכנית ג/14093 חלק על המקרה שלפנינו, מאחר שתכנית זו אושרה ביום 11.2.13, לאחר שהוגש תשריט, נ/4, ששימש בסיס לפירוק השיתוף, ולכן החישובים שנערכו בו אינם רלוונטיים.

ב"כ המערער טען כי היה על בית המשפט קמא להחליט אם הוא נותר עם הקביעות שבפסק הדין הראשון בדבר קיומה של חלקה היסטורית, וכי חלוקה זו מקנה למערער שטח של 555 מ"ר בחלק הדרומי או שהוא קובע חלוקה חדשה שלא בהתאם לתכנית זו.

עוד טען ב"כ המערער כי בית המשפט קמא שגה בפרשנות פסק הדין בעניין מרקין מאחר שאין מדובר ב"הפקעה" במובן המשפטי של המילה, אלא בהפרשות לדרכים שטרם נרשמה כהלכה.

ב"כ המערער הוסיף וטען כי חוות הדעת הנכונה היא חוות הדעת השלישית, וכי תשריט תכנית זו משקף את תוכן ההסכמה ופסק דינו של בית המשפט המחוזי.

48. ב"כ המשיב טען בעיקרי הטענות מטעמו כי שתי חוות הדעת הראשונות של המומחה קיימו ושמרו על עקרונות שנקבעו על ידי בית המשפט המחוזי, ולפיהם ההפרשות תעשנה, על פי נ/4, מהחלק המיועד לבניה ומהחלק המיועד לחקלאות, בהתאם לחלקם היחסי של הצדדים, בהתאם לדיני התכנון והבניה, ובהתאם לתכנית המתאר ג/14093 החלה על החלקה ולפיה, ההפרשה לדרכים במקרקעין נעשתה כנגזרת משטח כלל המקרקעין, ולא רק מהחלק המיועד לבניה.

ב"כ המשיב טען כי חוות הדעת השלישית אינה נכונה, פגומה ויש להתעלם ממנה, כאשר התשריט שנערך בחוות דעת זו, אינו עולה בקנה אחד עם נ/4, ואינו שומר על מיקום כל צד בנ/4 – עקרון שהיווה בסיס ורוח פסק הדין נשוא הערעור, וקבלתו תהווה למעשה ביטול פסק הדין הראשון.

עוד טען ב"כ המשיב כי בניגוד לטענת ב"כ המערער, לא סטה בית המשפט קמא מחוות הדעת הראשונה והשנייה, ואימץ את חוות הדעת הנכונה והצודקת.

50. בסיום פסק דינו קובע בית המשפט קמא כי למערער נותרו 29 מ"ר בשטח המיועד לבניה, ומאחר שאין רצף טריטוריאלי בין השטח המיועד לו לחלק זה, ומאחר שזהו שטח מזערי שלא ניתן למכרו באופן נפרד, הרי שהוא יסופח לשטחו של המשיב תמורת תשלומי איזון שיקבע שמאי שימנה.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 19-10-44130 סובחי נ' חוג'יראת

תיק חיצוני :

51. נוכח הפרשנות לפסק דינו, כאמור לעיל, צדק בית המשפט קמא באמצע את תכנית החלוקה
כפי שערך המומחה בחוות דעתו הראשונה והשנייה, וצודק ב"כ המשיב בטענתו כי המשמעות
של קבלת טיעוני ב"כ המערער היא ביטול פסק דינו הראשון של בית המשפט קמא, וביטול
תכנית החלוקה 4/4, שקבע כי היא מהווה תכנית פירוק שעליה הסכימו הצדדים, וכי יש לפעול
על פיה.
52. כאמור לעיל, בית המשפט קמא קבע כי החלוקה המוצעת על ידי המומחה, כפי שאומצה על
ידו, עולה בקנה אחד עם ההלכה שנפסקה בעניין **מרקין**, ולפיה כאשר יש חלוקה בפועל של
מקרקעין, נושא כל צד בתוצאות ההפקעה בחלק המסוים שלו בלבד. ב"כ המערער טען כי שגה
בית המשפט קמא בקביעתו זו מאחר שבענייננו אין מדובר בהפקעה, אלא בתכנית שלא
נרשמה.
53. אכן, ההלכה בעניין **מרקין** תואמת את קביעת בית המשפט קמא באמצע את תכנית החלוקה
לפיה, כל צד נשאר בחלק שעליו הסכימו הצדדים, כעולה מ/4. אמנם, בענייננו אין מדובר
בהפקעה. אולם, דווקא מסיבה זו לא היה מקום מלכתחילה לטענת ב"כ המערער כי
"התכנית" מקפחת את המערער. מאחר שהמערער רכש חלק מסוים של החלקה, ככל שהייתה
הפקעה לדרך מחלקו – היה עליו להתנגד לתכנית, כפי שקבע בית המשפט קמא. אולם, כפי
שנאמר לעיל, גם על פי התכנית לפיה, רכש המערער את חלקו בחלקה, היה חלקו של המערער
בחלק הדרומי של החלקה מיועד לדרך ולא לבניה. לפיכך, גם לא היה מקום מלכתחילה
לטענתו כי לפי "התכנית", ההפרשה שלו לדרך אינה תואמת את יחסי הבעלות של הצדדים
בחלקה.
54. ודוק: גם על פי צילומי האוויר, עליהם הסתמך בית המשפט קמא בפסק הדין הראשון, נראית
טרסה מפרידה בין החלק הדרומי לחלק הצפוני של החלקה. אמנם, בחלק הדרומי מתחת
לטרסה היה למערער חלק. אולם, חלק זה לא היה בנוי, בניגוד לחלקו של המשיב שהיה בנוי,
כמו גם חלקות אחרות בחלק הדרומי; ואפילו טרם נסללו דרכים במקום המיועד להן, הייעוד
הקובע הוא על פי התכנית החלה על השטח.
55. לסיכום נבקש לחזור ולהבהיר את עיקרי פסק דינו :
- פסק דינו חייב היה להנתן בתוך הגבולות שהוצבו בשני פסקי הדין: הראשון של בית משפט
קמא, אשר ניתן ביום 1.3.15, והשני של בית משפט המחוזי מיום 13.10.15, אשר נתן תוקף



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 44130-10-19 סובחי נ' חוג'יראת

תיק חיצוני:

להסכמת הצדדים. פסק הדין הראשון קבע קביעה שהפכה להיות חלוטה, והיא שהמערער מקבל את החלק הצפוני של החלקה וחלק מהחלק הדרומי והמשיב מקבל את עיקר החלק הדרומי. אין הצדקה משפטית או מוסרית, להחליף חלקים בין הצדדים. פסק הדין השני קבע כי ימונה מומחה וכי הוא "יאזן בהפרשות של שני הצדדים באופן שלא כל ההפרשה מחלקו של המערער תהיה בחלק המיועד לבניה, כפי שלכאורה נעשה היום". כל זאת בכפוף להסכמתו של המשיב כי "אני מסכים ובלבד שהחלוקה לא תפגע בחלוקה העקרונית של בית משפט קמא שאנו מחזיקים בחלק הדרומי המיועד למגורים".

בחלקה הדרומית נקבע בתכנית כביש שתופס כ- 500 מ"ר. כביש זה נופל בחלק אותו קנה המערער, כפי שנאמר בסעיפים 15 ו-16 לעיל, ולפיכך, אין הצדקה בהתאם להלכת מרקין כי המשיב ישתתף בחלק זה. מה גם שאם הוא ישתתף יקרה אחד מהשניים: או שהחלק שהמשיב קנה יופחת וההפחתה תהיה באופן משמעותי כיוון שאין טעם להפריש למערער שטח קטן משטח מגרש מינימלי לבניה, או שהמערער יקבל חלק קטן יותר, שלכל היותר יוכל לשמש אותו לחקלאות.

מנגד, ידוע לנו כי על פי התכנית החדשה חלקו של המערער בהפחתה הכוללת הוא 641 מ"ר. בהתאם לתוצאה לעיל, המערער נושא ב- 555 מ"ר בחלקה הדרומית שכאמור כך קנה בזמנו, ואילו את החלק הנותר של 89 מ"ר הוא יישא בחלקו הצפוני. נראה כי זהו איזון מוצדק בנסיבות.

56. לפיכך, אנו מורות על דחיית הערעור.

אנו מחייבות את המשיב לשלם למערער שכר טירחת עורך דין בסכום של 25,000 ₪.

ערבון שהופקד על ידי המערער, יוחזר לו על ידי בא כוחו.

ניתנה היום, ז' אייר תש"פ, 01 מאי 2020, בהעדר הצדדים.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 44130-10-19 סובחי נ' חוג'יראת

תיק חיצוני:

ש. שטמר, שופטת

ע. אטיאס, שופטת

ב. בר-זיו, שופטת
[אב"ד]