



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רמ"ש 22-01-29040 פלוני נ' אלמונית

לפני כבוד השופט נפתלי שילה

המבקש

פלוני

ע"י עו"ד אנשל

נגד

המשיבה

אלמונית

ע"י עו"ד קוזלובסקי

פסק דין

בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט לענייני משפחה מיום 12.12.21 (כב' השופטת אסתר ז'יטניצקי רקובר בתמ"ש 12-01-25996) שדחה את בקשת המבקש "למתן הוראות לשמאית ולחלופין להורות על מינוי שמאי אחר מטעם בית משפט".

א. רקע עובדתי

1. הצדדים הם אחים, ילדי המנוחה א' ב' ז"ל אשר נפטרה ביום 00.0.00. המנוחה הותירה אחריה צוואה שבמסגרתה צוותה את כל זכויותיה בנחלה שווה בשווה לשני ילדיה ובנוסף, היא צוותה את בית מגוריה שבנחלה (להלן: **הבית**), למשיבה בלבד.

2. משנת 2011 מתנהלים הליכים בין הצדדים בין היתר על מנת לבצע את האמור בצוואה וביום 2.10.18 ניתן פסק דינו של ביהמ"ש קמא שקבע שהנחלה תעבור למבקש (להלן גם: **הבן**) והוא ישלם למשיבה (להלן גם: **הבת**) פיצוי בשווי הזכויות שהמנוחה העניקה לה בצוואה. בסעיף 8 לפסק הדין נקבע כי: "**האם בצוואתה ביקשה להוריש לבת את דירת מגוריה, כן ביקשה להוריש בחלקים שווים לשני ילדיה את יתרת זכויותיה בנחלה. משכך, על הבן לפצות את הבת על שווי דירת מגורי האם המנוחה ומחצית משווי יתרת הזכויות בנחלה**". לצורך קביעת שווי הבית ומחצית מיתרת זכויות הבת בנחלה, מינה ביהמ"ש את השמאית גב' אולפין (להלן: **השמאית**), כשמאית מטעם ביהמ"ש.

3. ביום 2.7.19 הוגשה חוות דעת השמאית שקבעה ששווי הבית הוא 1,015,000 ₪ ושווי מחצית הנחלה נטו עומד על סך של 2,247,000 ₪.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רמ"ש 22-01-29040 פלוני נ' אלמונית

4. שני הצדדים הגישו ערעורים על פסק הדין וערעורים אלו נדחו (להלן: פסה"ד בערעורים). בפס"ד בערעורים מיום 7.4.20 נקבע ביחס לעריכת השמאות, שיש לחדד ולהבהיר את ההוראות לשמאית ובסעיף 81 נקבע כי:

"השמאית תבצע את השומה כך שתקבע בסכום אחד כולל את שווי מחצית הנחלה, שעליה בית המגורים (כולל בית המגורים), משל הייתה מוכרת את בית המגורים והשטח הצמוד לו עד כדי מחצית החלקה, וכך לא יידרש לשום בנפרד את הבית ואת הקרקע. הסכום יקבע בניכוי תשלומי מס שבה, היטל השבחה ותשלומים לרמ"י כאילו מדובר במכירה בשוק החופשי למרבה במחיר."

5. ביום 10.6.20 הגישה השמאית חו"ד משלימה בהתאם לפסק הדין בערעורים, שבו קבעה ששווי מחצית הנחלה שעליו הבית הוא 3,262,000 ₪.

6. ביום 15.6.20 שלחו הצדדים לשמאית שאלות הבהרה וביום 29.9.20 השיבה השמאית על שאלות ההבהרה. כמו כן, ביום 8.2.21 הגיש המבקש רשימת פלוגות לדיון בעניין חו"ד השמאית בהתאם להחלטת ביהמ"ש קמא שבה נאמר:

פלוגות של המבקש

לאור החלטת בית המשפט הנכבד מיום 29.12.2020 מתכבד המבקש להגיש את ההתייחסות ורשימת הפלוגות כדלקמן:

חו"ד של השמאית דברת אולפיר:

מצ"ב שמאות תומכת בטענות הבן של מר הרצל מימון, שמאי מקרקעין, מיום 8.2.2021.

1. ביום 10.6.2020 נתנה כבוד השמאית מכתב הבהרה. מכתב ההבהרה מנוגד לפס"ד של בית המשפט המחוזי מיום 07.04.2020.

2. על פי החלטת בית המשפט המחוזי הנכבד בפס"ד סעיף 81, על השמאית להוציא מספר אחד תחת ידה לשווי הנחלה, מכירה בשוק החופשי ממוכר מרצון לקונה מרצון, משם לגזור את המחצית.

3. כמו כן עליה להעריך את שווי מס השבח, שווי תשלומים לר.מ.י. והיטל השבחה כאילו מדובר במכירת הנחלה בשוק החופשי. לא נעשה כך.

4. לאחר קבלת החישובים המתאימים נוכל להתייחס לאמור בחו"ד בצורה מפורטת.

7. בדיון שבמסגרתו נחקרה השמאית, שאל ב"כ הבן את השמאית בין היתר מדוע לא לקחה בחשבון את שווי בית הבן שבנוי אף הוא על הנחלה והיא השיבה כי:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רמ"ש 22-01-29040 פלוני נ' אלמונית

"אני התבקשתי לא להביא בחשבון את המבנים הקיימים" (עמ' 248 שורות 17-18) ... הצדדים הסכימו שלא מביאים בחשבון את בית המגורים של מר פלוני, מביאים בחשבון זכויות, ולא את הבית כי מר פלוני טען שהוא בנה את הבית ממקורות שלו, וזה לא חלק מהנכס שצריך להעריך ... הוסכם שלא מביאים בחשבון את המחוברים של מר פלוני והוא לא נתן לי במועד ביקור בנכס להיכנס למחוברים האלה" (שם שורות 28-30) ... הובאו רק זכויות הבנייה כי זה חלק מהשווי של הנחלה בלי המחוברים האלה, זה הבית שלו. ואם מעריכים גם את הבית שלו, השווי יותר גבוה" (עמ' 249 שורות 17-18) ... זה לא היה המצאה שלי אלא הסכמה של עורכי הדין שהיו אצלי במשרד, להתעלם מהבית הזה של פלוני" (עמ' 250 שורות 4-5) ... איפה כתוב פה שצריך להעריך את הבית של מר פלוני? אם כתוב בשוק החופשי זה אומר שאת צריכה להעריך את הבית של מר פלוני? התשובה, גם במענה הזה כתבתי למטה בבולד, שחוות הדעת "כאמור בחוות הדעת המקורית אין כיום אפשרות משפטית למכור חלק בנחלה, לכן חוות הדעת תיעשה באופן תיאורטי בלבד". כתוב בהחלטה של בית המשפט המחוזי "כולל בית המגורים" ואין פה התייחסות האם להביא בחשבון את הבית שבנה מר פלוני או לא. גם בתשובה זו לא הבאתי בחשבון את המחוברים של מר פלוני, וגם לא יכולתי להביא אותם כי לא ביקרתי שם, ביקשתי רק בקומת הקרקע של הבית שלו, ולא אפשרו לי לעלות למעלה, אמרו שזה לא רלוונטי. אם הוא בנה את זה אז זה לא החלק של הבת." (שם שורות 19-29) ... למה שאני אביא בחשבון את המבנה שבנה פלוני, הוא בנה את זה מכספו. מה אתה רוצה לתת חצי מזה לאחותו?!" (עמ' 253 שורות 1-2).

8. כעבור כמעט חמישה חודשים לאחר חקירת המומחית, הגיש המבקש ביום 16.7.21 בקשה שכותרתה "בקשה למתן הוראות לשמאית לחלופין להורות על מינוי שמאי אחר מטעם בית משפט" (להלן: **הבקשה**). בבקשה טען המבקש שיש להחליף את השמאית מאחר שהיא מסרה שהיא לא יודעת לערוך את השמאות כפי שהורה ביהמ"ש בפסק הדין בערעורים והיא ביצעה חישוב תיאורטי שאינו נכון. המבקש טען ששווי בית המגורים שלו שווה בערך 2,660,000 ₪ ולפי תחשיב השמאית שקבעה שהנחלה ללא כל מבנה שווה 7,000,000 ₪ הרי שבתוספת שווי הבית בסך של 1,105,000 ₪ ובית המבקש ששווה 2,660,000 עולה שהנחלה כולה שווה מעל 10.6 מיליון ₪ ו"הסכום הזה תלוש מהמציאות פשוטו כמשמעו, זהו אבסורד, זהו עיוות דין וזהו פגם בחוות הדעת, פגם יסודי ושורשי שנובע מכך שהשמאית לא ביצעה את הוראות בית המשפט המחוזי. אין דוגמא אחת בעסקאות להשוואה שציינה השמאית לסכום ההזוי הזה". המשיבה התנגדה לבקשה וביום 12.12.21 ניתנה החלטה הדוחה את הבקשה על כל חלקיה (להלן: **ההחלטה**).

9. בהחלטה נקבע שבקשתו של המבקש מהווה הרחבת חזית אסורה, והטענות שמועלות כנגד חוות דעת השמאית לא הועלו קודם לכן ברשימת הפלוגות המסוכמות והיא לא נחקרה עליהן. נקבע



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רמ"ש 22-01-29040 פלוני נ' אלמונית

1 גם שלא נפל כל פגם בחוות דעתה המשלימה של השמאית והיא נתנה "סכום אחד" כפי שנדרשה.
2 נקבע שהשמאית פירטה את דרך חישובה על מנת להגיע לסכום כולל כפי שנקבע בפסה"ד בערעורים
3 והיא הסבירה בהרחבה מדוע היא לא העריכה את שווי בית המבקש, היות שזו היתה הסכמת
4 הצדדים ואם גם שווי בית המבקש היה נלקח בחשבון, הסכום שהיה על המבקש לשלם למשיבה
5 היה גבוה יותר.
6

7 10. המבקש לא השלים עם ההחלטה והגיש בקשת רשות ערעור.
8

9 ב. תמצית טענות המבקש

10
11 1. שגה בימ"ש קמא כשקבע שהשמאית פעלה לפי הוראות פסה"ד בערעורים. השמאית לא פעלה לפי
12 הוראות אלו, אלא קבעה את שווי הנחלה בחישוב מפוצל: היא חישה בנפרד את שווי הנחלה
13 בניכוי התשלומים ובנפרד את שווי הבית וחיברה את שני הרכיבים בניגוד לפסה"ד בערעורים.
14 חישוב השמאית מהווה "בזיון" להחלטת בית משפט זה והיא למעשה "מגישה את אותו חישוב
15 מפוצל שנאסר, בעטיפה חיצונית שונה".
16

17 2. היה על השמאית לפעול כך: אם למשל הנחלה שווה 100 וההוצאות והמיסים הם 30, אז התמורה
18 נטו היא 70. היה על השמאית לקבוע כמה מתוך הסכום השלם נטו שהוא 70 יש לייחס לחצי שניתן
19 לבן כולל בית מגוריו וכמה מתוך ה- 70 יש לייחס לחלק שהוענק לבת שעליו בנוי הבית. כך מגיעים
20 לחישוב נכון ללא פיצול הקרקע והבית.
21

22 3. שווי בית המגורים של המבקש הוא בערך 2,660,000 ₪ ולפי תחשיב השמאית שקבעה שהנחלה
23 ללא כל מבנה שווה 7,000,000 ₪, הרי שבתוספת שווי הבית בסך של 1,105,000 ₪ ובית המבקש
24 ששווה 2,660,000 עולה שהנחלה כולה שווה מעל 10.6 מיליון ₪ ו"הסכום הזה תלוש מהמציאות
25 פשוטו כמשמעו, זהו אבסורד, זהו עיוות דין וזהו פגם בחוות הדעת, פגם יסודי ושורשי שנובע מכך
26 שהשמאית לא ביצעה את הוראות בית המשפט המחוזי. אין דוגמא אחת בעסקאות להשוואה
27 שציינה השמאית לסכום ההזוי הזה". לפי שיטת החישוב של השמאית, שווי הנחלה נושק ל-15
28 מיליון ₪ וזה למעשה שווי של שתי נחלות.
29

30 4. בבקשה אין הרחבת חזית אסורה, שכן הטענות כנגד חוות דעתה המשלימה של השמאית נטענו
31 כבר ברשימת הפלוגות המוסכמות שהוגשו ע"י ב"כ הקודם של המבקש.
32



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רמ"ש 22-01-29040 פלוני נ' אלמונית

5. על פי פסה"ד בערעורים היה על השמאית לקבוע את שווי הנחלה שעליה בית המגורים (כולל הבית) והשטח הצמוד לו עד מחצית החלקה ולא לשום בנפרד את הבית ואת הקרקע כפי שהיא עשתה ולכן יש לקבל את הבקשה ולבטל את ההחלטה.

ג. **דיון והכרעה**

1. לאחר עיון בבקשה ובנימוקיה, ובהתאם לתקנה 138(א)(1) **לתקנות סדר הדין האזרחי**, תשע"ט-2018, מצאתי כי יש לדחות את הבקשה אף בהיעדר תשובה.

2. סעיף 52(ב) **לחוק בתי המשפט** [נוסח משולב] תשמ"ד-1984 קובע שרשות ערעור תינתן רק "אם שוכנע בית המשפט כי אם הערעור על ההחלטה יידון במסגרת הערעור על פסק הדין ולא באופן מידי, יהיה בכך כדי להשפיע באופן ממשי על זכויות הצדדים או שעלול להיגרם לצד להליך נזק של ממש, או שעלול להתנהל הליך מיותר או הדרך שגויה". במקרה דנן לא מתקיים אף תנאי המצדיק מתן רשות ערעור.

3. אין להתערב בהחלטה שדחתה את בקשת המבקש להחליף את השמאית ולתת לה הוראות. הבקשה הוגשה בחלוף חמישה חודשים לאחר שהשמאית נחקרה. את כל השאלות שהעלה המבקש בבקשה היה עליו לשאול את השמאית במסגרת שאלות ההבהרה או במהלך חקירתה. החלפת בא כוח לא מהווה הצדקה לעריכת "מקצה שיפורים". בצדק נקבע בהחלטה שטענות אלו לא הועלו בפלוגתאות שהוגשו טרם חקירת השמאית, לא הועלו בשאלות ההבהרה ואף לא במסגרת חקירתה. לפיכך, לא נפלה כל טעות בהחלטת ביהמ"ש קמא שדחה את הבקשה למתן הוראות לשמאית ולחילופין להחליפה ולמנות שמאי אחר.

4. מעיון בתיק ביהמ"ש קמא עולה שביום 15.1.22 ניתן צו להגשת סיכומים ע"י הצדדים שבמסגרתם על הצדדים להתייחס אף לחוות דעת השמאית ולחקירתה. המבקש יוכל להעלות את מלוא טענותיו ביחס לחוות דעת השמאית וככל שטענותיו לא יתקבלו בפסק הדין, הוא יהיה כמובן רשאי לערער עליו וכן לערער על החלטות הביניים, לרבות ההחלטה.

5. אין מקום לדיון כפול בטענות כנגד חוות הדעת השמאית ויש לרכז את כל הטענות בהליך ערעורי אחד לכשיינתן פסק הדין המשלים. לא ייגרם למבקש כל נזק אם כל טענותיו לגוף חוות הדעת יידונו לאחר מתן פסק הדין המשלים, שהרי ממילא טרם נקבע הסכום שעליו לשלם למשיבה. בינתיים לא הוחלט מה גובה הסכום שעל המבקש לשלם למשיבה, והסכום תלוי גם בחוות דעת



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רמ"ש 22-01-29040 פלוני נ' אלמונית

רואה החשבון שמונה לבחון את גובה דמי השימוש הראויים במבנים אחרים שהמבקש עשה בהם שימוש בנחלה. כפי שנקבע ברע"א 57950-08-18 שיכון ובינוי נדל"ן (השקעות בייזום) בע"מ נ' ורד ואח' (16.9.18): "לאחר מתן פסק הדין, ובמידת הצורך, תהא פתוחה בפני המבקשת הדרך להגשת ערעור בזכות על פסק הדין, לרבות על הקביעות באשר לחוות הדעת של המומחה. טענות המבקשת באשר לפסילת חוות הדעת תתבררנה במסגרת פסק הדין בהליך קמא..."

6. הבקשה נדחית אפוא. משלא התבקשה תשובה, אין צו להוצאות. העירבון שהופקד ע"י המבקש יושב לו באמצעות ב"כ, על פירותיו.

7. פסה"ד מותר לפרסום בכפוף להשמטת פרטים מזהים.

ניתן היום, י"ז שבט תשפ"ב, 19 ינואר 2022, בהעדר הצדדים.

נפתלי שילה, שופט