



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1472/2025
מס' בקשה: 5/1473/2025

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

לפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין
אושרת ארפי מוראי

המבקשים:

1. ארבל לימור מור, עו"ד, ת"ז 027162262
2. ארבל הדי, ת"ז 25046699

באמצעות ב"כ: עו"ד ארבל לימור מור
בן גוריון 2, רמת גן
טל': 0523699055 פקס: 036767997
דוא"ל: law@limorarbel.com

נגד

המשיבים:

1. ידגר נועה, ת"ז 038780540
2. ידגר דור, ת"ז 039840681

באמצעות ב"כ: עו"ד כהן וינשטוק אדמית
ברקוביץ 4, תל אביב - יפו
טל': 0506321318
דוא"ל: admit@adc-law.co.il

החלטה

1. בקשה למתן צו עשה זמני, המורה למשיבים לאפשר למבקשים לבצע תיקון ליקוי באזור ה-T בצנרת ניקוז אנכית המהווה רכוש משותף, המצויה במרפסת דירת המבקשים, באמצעות חברת waterlines. זאת, על מנת להבטיח "ראיה אובייקטיבית וחד משמעית בדבר מקור הכשל", הדרושה להוכחת טענת מרמה והטעיה של מומחה מוסכם מטעם המפקחת על רישום מקרקעין שמונה בגדרי תביעה אחרת תלויה ועומדת שבין הצדדים. מרמה והטעיה אשר בעטיין, כנטען, יש להורות ביטול פסק דין חלקי שניתן לבקשת הצדדים בתביעה האחרת וחיוב המבקשים בביצוע עבודות לתיקון ליקויים במרפסת דירתם.





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/ 1472/ 2025
מס' בקשה: 5/ 1473/ 2025

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

2. בד בבד עם הגשת הבקשה, הגישו המבקשים כתב התביעה.

העובדות הצריכות לעניין

3. עניינה של הבקשה בבית משותף ברחוב פנחס רוטנברג 51 ברמת גן, הרשום בפנקס הבתים המשותפים חלקה 12 בגוש 6182 (להלן - "הבית המשותף").
4. המבקשים, התובעים בהליך העיקרי, לימור מור ארבל והדי ארבל (להלן - "ארבל"), הם בעלים של דירה המצויה בקומה השישית והאחרונה בבית המשותף (דירת הפנטהאוס).
5. המשיבים, הנתבעים בהליך העיקרי, נועה ידגר ודור ידגר (להלן - "ידגר"), הם בעלים של דירה המצויה בקומה החמישית בבית המשותף, מתחת לדירת ארבל.
6. בין הצדדים מתנהל הליך תלוי ועומד שעניינו תביעה למתן צו עשה המורה לארבל לתקן ליקויים בדירתם הגורמים לנזקי רטיבות ונזילה בדירת ידגר, ולמתן צו עשה המורה לארבל לבדוק באמצעות איש מקצוע מורשה תקינות בניית בריכת שחיה במרפסת דירתם, לרבות התאמתה לתקינה המחייבת בישראל והאם ליקויים בה הגורמים לנזקי הרטיבות והסדיקה בדירת ידגר (תביעה שמספרה 5/ 764/ 2023, להלן - "התביעה האחרת").
7. בהחלטה מיום 13.7.2023 בתביעה האחרת, מונה בהסכמת הצדדים מומחה מטעם המפקחת על רישום מקרקעין, מהנדס הבניין ושמאי המקרקעין צבי רון (להלן - "המומחה"), לבדוק דירות הצדדים וליתן חוות דעת בשאלות הבאות: האם בדירת ארבל ליקויים הגורמים לנזקי רטיבות ונזילה בדירת ידגר, האם בריכת השחיה שנבנתה במרפסת דירת ארבל גורמת לעומס שאינו תקני, מהן העבודות הדרושות לתיקון הליקויים בדירת ארבל, ומהן העבודות הדרושות לתיקון נזקי הרטיבות והנזילה בדירת ידגר לצורך השבת מצבה הפיסי לקדמותו. עוד בהתאם להחלטה, רשאי המומחה לבצע מלוא הבדיקות הדרושות על פי שיקול דעתו המקצועי.





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/ 1472/ 2025
מס' בקשה: 5/ 1473/ 2025

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

8. ניהול התביעה האחרת התאפיין בהכבדה רבה של ארבל, אשר עתרו בבקשות רבות ותכופות, בפרט בהתייחס לבדיקות המומחה ולאופן ביצוען לצורך מתן חוות הדעת. בכלל זאת, בהחלטה מיום 20.3.2024 - טרם השלים המומחה ביצוע הבדיקות הדרושות למתן חוות הדעת - הוספתי ודחיתי בקשת ארבל "לפתרון כללי לכל ההליכים בתיק". בגדרה, עתרו לביצוע תיקון בצנרת הניקוז האנכית בהתאם ל'דוח איתור נזקי מים' מיום 18.3.2024 של בודק מטעם חברת waterlines (להלן - "דוח waterlines"), אשר ארבל שכרה שירותיו - היתה לבקשה דנן - וככל שתימשך הנזילה לאחר תיקון זה יבצעו ארבל התיקונים הדרושים במרפסת דירתם. הבקשה נדחתה בהמשך להחלטות קודמות בעניין, לרבות החלטת בית משפט של ערעור. בתוך כך, בקבעי בהחלטה מיום 3.4.2024 כי משמונה המומחה בהסכמת הצדדים, בהתאם להוראות תקנה 88(ד) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018, הצדדים אינם רשאים להגיש חוות דעת אנשי מקצוע מטעמם, לרבות ממצאי בדיקות עצמאיות של ארבל במרפסת דירתם.

9. בהחלטה מיום 18.8.2024 בתביעה האחרת, נעתרתי לבקשת ארבל להורות קיום בדיקת הצפה חוזרת במרפסת דירתם, לטענתם בשל חשד "לטוהר בדיקה" שהתקיימה על ידי נציג מכון התקנים, אך כדי לקדם בירור התביעה.

10. ביום 5.11.2024 ניתן תוקף של פסק דין חלקי בתביעה האחרת, לבקשתם המוסכמת של הצדדים, לפיה בהמשך לבדיקת הצפה חוזרת שבוצעה בדירת ארבל - אשר כשלה אף היא - ולשתי חלופות שהציע המומחה לתיקון ליקויים בדירת ארבל ('תיקון מקומי ו'תיקון נרחב'), יבצעו ארבל התיקונים בדירתם באופן מדורג. תחילה, יבצעו החלופה הראשונה בהתאם למסמך הנחיות של המומחה מיום 25.9.2024, וככל שתיקון זה לא יצלח "יפנו הצדדים אל המומחה לקבלת חוות דעתו ליישום החלופה השנייה" (להלן - "פסק הדין החלקי").

11. במסגרת בירור התביעה האחרת היו ארבל מיוצגים, לפרקים, על ידי עורכי דין שונים. בכלל זאת, במועד הגשת בקשת הצדדים למתן תוקף של פסק דין חלקי להסכמתם.





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1472/2025
מס' בקשה: 5/1473/2025

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

12. אין חולק כי יישום החלופה הראשונה לא צלח, משבדיקת הצפה הדגימה חדירת מים לדירת ידגר.

13. בהתאם לפסק הדין החלקי, ניתנה חוות דעת המומחה מיום 27.2.2025 לעניין יישום החלופה השניה. בגדרה, פירוט העבודות אשר על ארבל לבצע לצורך תיקון יסודי ('תיקון נרחב') של ליקויי איטום במרפסת דירתם הגורמים לנזקי הרטיבות והנזילה בדירת ידגר. הצדדים לא ביקשו לחקור המומחה על חוות הדעת (ארבל חזרו בהם מבקשה בעניין זה).

14. בהלימה ובהתאם לפסק הדין החלקי, הוריתי בהחלטה במעמד הדיון מיום 22.5.2025 מועדים להגשת כתבי סיכומים בתביעה האחרת לעניין היות חוות דעת המומחה מיום 27.2.2025 בגדר 'יישום החלופה השניה', אם לאו, ולעניין הוצאות משפט. הצדדים הגישו כתבי הסיכומים.

15. בסמוך לאחר הגשת כתב הסיכומים בתביעה האחרת הגישו ארבל תביעה לביטול פסק הדין החלקי מחמת מרמה והטעיה, ובצדה הבקשה דנן למתן צו עשה זמני.

עיקרי טענות הצדדים בבקשה

16. כנטען בבקשה, לצורך הוכחת טענת המרמה וההטעיה של המומחה, כנתמך בתמליל שיחה שקיימה ארבל עם המומחה מספר חודשים קודם למתן פסק הדין החלקי ונתמך בדוח waterlines, נדרש ליתן צו עשה זמני לתיקון ליקוי באזור ה-T בצנרת הניקוז האנכית, אשר יבוצע על ידי החברה בלבד. בתוך כך, "יוכח באופן חד משמעי כי מקור הכשל במקום זה", תימוכין להטעיית ארבל על ידי המומחה בקבעו לכתחילה כי הכשל מצוי בממשק שבין יריעת האיטום לבין הקולטן (נקז) במרפסת דירת ארבל, קביעה שעליה הסתמכו ארבל בגבשם ההסכמה עם ידגר למתן תוקף של פסק הדין החלקי. בנוסף, עתרו ארבל להורות לידגר לאפשר כניסה לדירתם לצורך "תיעוד ושימור ראיות חיוניות".





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/ 1472/ 2025
מס' בקשה: 5/ 1473/ 2025

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

17. ידגר התנגדו לבקשה. כנטען, תכלית התביעה והבקשה לסעד זמני היא למעשה ניהול 'משפט חוזר', לאחר שניסיונותיהם הקודמים של ארבל לחזור בהם מהסכמתם לפסק הדין החלקי ומביצוע החלופה השניה על פי חוות דעת המומחה בהתאם לפסק הדין, כשלו. זאת, באופן החותר תחת עקרון סופיות הדיון, בשים לב כי לכתחילה על ארבל נטל כבד מהמקובל להוכחת טענת מרמה של המומחה, אשר מכוחה עתרו לביטול פסק הדין החלקי. בתוך כך, כנטען, סומכים ארבל הבקשה דנן על דוח waterlines, אשר בקשה זהה קודמת של ארבל בגדרי התביעה האחרת, להורות בהתאם לדוח זה ביצוע תיקון ליקוי בצנרת הניקוז האנכית (באזור ה-T), נדחתה. בבחינת מעשה בית דין המקיים השתק המונע מארבל מלהעלות הטענה בשנית. לכל היותר, מקומן של טענות ארבל מושא הבקשה דנן בגדרי הליך ערעור שרשאים היו לנקוט בגדרי התביעה האחרת. עוד כנטען, לא מתקיימים התנאים למתן צו העשה הזמני, כפי אמות המידה שנקבעו בדין, משכאמור, תכלית הבקשה לפסול המומחה וקביעותו טרם הכריעה המפקחת בתביעה האחרת, לאחר שכל ניסיונותיהם לעשות כן בגדרי התביעה האחרת כשלו. אין בבקשה כדי ללמד כי אי מתן צו העשה הזמני יגרום לתוצאה קשה ולנזק שאינו ניתן לריפוי בפיצוי כספי, כנדרש על פי דין. בתוך כך, נעדרת התביעה סיכויים משלא מתקיים אף לא אחד מהתנאים המצטברים שנקבעו בהלכה הפסוקה להוכחת עילת מרמה ותרמית, ומשמאזן הנוחות נוטה במובהק לטובת ידגר, אשר ממשיכים לסבול מזה שנים מרטיבות ומנזילה קשה בדירתם ומשארבל עושים כל שבידם כדי להכביד, לסרב ולחקשות בירור המחלוקת בעניין זה מושא התביעה האחרת.

18. בתשובה לתגובה, עמדו ארבל על בקשתם בהדגישם כי צו העשה הזמני לביצוע התיקון בצנרת הניקוז האנכית נדרש בהיותו "אמצעי ראייתי הכרחי, אשר בלעדיו לא ניתן יהיה להוכיח את עילת המרמה" שבבסיס התביעה לביטול פסק הדין החלקי. עוד כלשון התשובה, "תיקון הצנרת נדרש לצורך יצירת ראייה אובייקטיבית, פשוטה וחד משמעית, אשר תאפשר להוכיח כי פסק הדין החלקי נשען על תשתית עובדתית שגויה ומטעה. ... הפסקת הרטיבות בעקבות תיקון הצנרת צפויה להמחיש באופן ישיר





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1472/2025
מס' בקשה: 5/1473/2025

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

וברור כי מקור הכשל מעולם לא היה בגג מרפסת התובעים [ארבל] או בממשק יריעה-נקז".

19. עוד כנטען בתשובת ארבל, ביום 9.10.2025, טרם הגשת כתב סיכומים מטעמם בתביעה האחרת (בהתאם להחלטה מיום 22.5.2025 וארכה שניתנה בידם לבקשתם) וממילא טרם מתן פסק הדין המשלים, "פעלו התובעים [ארבל] באופן יזום ומכוון, והזמינו גורם מקצועי מוסמך לביצוע עבודות לביטול ואיטום מלא וסופי של הנקז הרצפתי המצוי בצד צפון-מערב של מרפסת הגג בדירת התובעים [ארבל], המשמשת כתקרת הדירה שמתחת [דירת ידגר]". חלף הנקז "הותקנה והופעלה מערכת שאיבה ייעודית", זאת, "במטרה להעמיד את קביעות המומחה במבחן המציאות. מהלך זה נועד להוכיח הלכה למעשה כי מקור הרטיבות הנטען אינו מצוי בנקז ואף אינו בדירת התובעים [ארבל]". טענת ידגר להימצא נזקי רטיבות בדירתם חרף העבודות שביצעו ארבל במרפסת דירתם, "מחזקת באופן ישיר ומכריע את טענת התובעים [ארבל], שלפיה מקור הרטיבות אינו בגג מרפסת דירתם ואינו בנקז הריצפתי וביריעות האיטום", כך לשון התשובה.

דין והכרעה

20. לאחר ששקלתי טענות הצדדים, באתי לכלל מסקנה כי דין הבקשה להידחות. אביא להלן טעמי למסקנה זו.

21. תקנה 94 לתקנות סדר הדין האזרחי מורנו כי "מטרת הסעד הזמני היא להבטיח זכות לכאורה במהלך ההליך המשפטי ואת קיומו התקין והיעיל של ההליך או את ביצועו הראוי של פסק הדין". עוד כפי שמורנו תקנה 95 לתקנות, בית המשפט רשאי להיעתר לבקשה למתן סעד זמני "אם שוכנע, על בסיס ראיות מספקות לכאורה בקיומה של עילת תביעה, בקיום התנאים למתן הסעד כאמור בפרק זה ובנחיצות הסעד הזמני לצורך הגשמת המטרה". אשר לשיקולים שעל בית המשפט לשקול בהחלטתו אם ליתן סעד זמני, ובקביעת סוג הסעד, היקפו ותנאיו, ישקול בית המשפט, בין היתר, השיקולים הבאים: "1) הנזק שעלול להיגרם למבקש אם לא יינתן הסעד הזמני





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1472/2025
מס' בקשה: 5/1473/2025

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

לעומת הנזק שעלול להיגרם למשיב אם יינתן הסעד הזמני, וכן נזק העלול להיגרם לאדם אחר או לעניין ציבורי; 2) אם אין סעד אחר שפגיעתו במשיב קלה יותר, המשיג את התכלית שלשמה נועד הסעד הזמני; 3) תום לבם של בעלי הדין, הן בקשר לגוף העניין והן בקשר להגשת התביעה ובקשת הסעד הזמני, והאם המבקש לא השתהה יתר על המידה בנסיבות העניין בהגשת כתב התביעה או בהגשת הבקשה לסעד זמני."

22. בהתאם להוראות דין אלה וכפי שנשנה שבהלכה הפסוקה, על המבקש סעד זמני להוכיח התקיימות התנאים הבאים: האחד, קיומה של עילת תביעה על בסיס ראיות מספקות לכאורה. לעניין זה, על המבקש להוכיח כי קיימת שאלה הראויה לדיון וכי סיכויי התביעה טובים. השני, מאזן הנוחות בין הצדדים, במסגרתו על המבקש להוכיח כי הנזק שייגרם לו, ככל שלא יינתן הסעד הזמני, לרבות ההכבדה על ביצוע פסק הדין, עולים על הנזק וההכבדה שייגרמו לצד השני ככל שיינתן הסעד. בין שני תנאים אלה מתקיים יחס של מעין "מקבילית כוחות", כך שככל שיגבר משקלו של האחד, יפחת זה של האחר. ככל שבית המשפט יתרשם כי סיכויי של מבקש הסעד לזכות בתביעתו גבוהים, יקל עמו בדרישת מאזן הנוחות ולהיפך (רע"א 5284/17 עלי נ' עזבון המנוח יוסף עלי, פסקה 21, פורסם ב"נבו" (15.10.2017); רע"א 1379/16 נופי נ' נופי, פסקאות 4-5, פורסם ב"נבו" (3.4.2016); דודי שוורץ סדר דין אזרחי - חידושים, תהליכים ומגמות (תשס"ז), 390-404). השלישי, מידתיות, האם אין סעד אחר שפגיעתו במשיב קלה יותר המשיג התכלית שלשמה נועד הסעד הזמני. הרביעי, תום ליבם של בעלי הדין, בבחינת שיקולי צדק ויושר, לרבות העדר השתהות המבקש יתר על המידה בנסיבות העניין בהגשת הבקשה לסעד זמני או כתב התביעה.

23. במיושם לענייננו, לא עלה בידי ארבל להוכיח התקיימות התנאים למתן צו העשה הזמני. אבאר מסקנתי להלן.

24. טענות ארבל, בתמצית, הן כדלקמן: בניגוד לממצאי המומחה המוסכם ולמסקנותיו, אין במרפסת דירתם, לרבות בשכבת היריעות הביוטמניות, ליקויי איטום הגורמים לנזקי הרטיבות והנזילה בדירת ידגר; הגורם לנזקים אלה הוא ליקוי בצנרת ניקוז אנכית בחלקה התחתון באזור ה-T, המהווה רכוש משותף, כאמור בדוח





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1472/2025
מס' בקשה: 5/1473/2025

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

waterlines שניתן על ידי בודק מטעמם; חרף דוח waterlines, הסכימו ארבל בגדרי התביעה האחרת לתקן ליקויי האיטום במרפסת דירתם באופן מדורג בהתאם למתווה המומחה - תחילה 'תיקון מקומי' בסמוך לאזור הנקז, וככל שבדיקת הצפה חוזרת תדגים רטיבות בדירת ידגר, ביצוע 'תיקון נרחב' בהתאם לחוות דעת המומחה בדבר יישום חלופה זו; ההסכמה קיבלה לבקשת הצדדים תוקף של פסק דין חלקי; בדיקת הצפה לאחר ביצוע ה'תיקון מקומי' כשלה משלא בוצעה באותו אופן שבו בוצעו בדיקות ההצפה הקודמות אלא "בחנה בפועל את אזור ה-T [צנרת הניקוז האנכית]"; קביעת המומחה בחוות דעתו לעניין יישום החלופה השניה לפיה אין ליקוי בצנרת הניקוז האנכית, שגויה ועולה כדי מרמה והטעיה של המומחה; לפיכך, יש להתיר לארבל לתקן הליקוי בצנרת הניקוז האנכית כאמור בדוח waterlines לצורך הוכחת טענת המרמה וביטול פסק הדין החלקי המחייב ארבל לבצע במרפסת דירתם ה'תיקון הנרחב'.

25. בהתייחס לקיומה של עילת תביעה על בסיס ראיות מספקות לכאורה, סבורני כי אין בבקשה ובכתב התביעה כדי ללמד קיומה של שאלה הראויה לדיון וכי סיכויי התביעה טובים. כפי שהתבהר ביתר שאת מתשובת ארבל לתגובת ידגר לבקשה, מטרת הסעד הזמני היא לקעקע ממצאי המומחה ומסקנותיו מושא התביעה האחרת. האכסניה לכך היא בגדרי התביעה האחרת. במסגרתה, רשאים הצדדים לחלוק ולערער על ממצאי חוות דעת המומחה ומסקנותיו, לרבות בהיבטי מיומנות המומחה ומהימנותו, ולשכנע כי שגה המומחה. זאת, הן באמצעות חקירה נגדית של המומחה הן בסיכום טענות הצדדים, כפי זכויותיהם הדיוניות כקבוע בתקנות סדר הדין האזרחי ובהחלטה מיום 13.7.2023 בדבר מינוי המומחה.

26. לאמור, מקומן של טענות ארבל מושא ההליך דנן למרמה ולהטעיה של המומחה בקבעו ממצאיו ומסקנותיו, לרבות בגדרי חוות הדעת ליישום ה'תיקון הנרחב', להתברר בגדרי התביעה האחרת. המומחה אינו בעל דין ודרך המלך לתקיפת מהימנותו ומיומנותו היא באמצעות חקירה נגדית וסיכום טענות הצדדים. אין להכשיר 'דרך עוקפת' לבירור טענות ארבל למרמה ולהטעיה של המומחה בגדרי תביעה חדשה. זאת ועוד, למעשה, אין קשר בין הסעד המבוקש בבקשה דנן לבין





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/ 1472/ 2025
מס' בקשה: 5/ 1473/ 2025

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

המטרה העומדת בבסיסה, שכן ארבל אינם עותרים לאיסוף ראייה או לבצע בדיקה שעשויה להעיד על 'מרמה', אלא מבקשים לבצע תיקון העומד בסתירה לפסק הדין החלקי שניתן בתביעה האחרת וממילא לממצאי המומחה המוסכם ולמסקנותיו.

27. ביתר פירוט, בהתאם לממצאי המומחה ולמסקנותיו, עובר למתן פסק הדין החלקי, במרפסת דירת ארבל "כשל יסודי עיקרי במערכת האיטום ובמפגש עם הנקז". זאת, לאחר שביצע במרפסת שתי בדיקות הצפה (ביום 9.7.2024 וביום 4.9.2024), השניה באמצעות מכון התקנים, כאמור לבקשת ארבל בשל חשד "לטוהר הבדיקה". הבדיקות נמצאו 'לא תקינות', משאותרה חדירת מים לדירת ידגר בשתייה. המומחה קבע מסקנותיו לאחר שארבל הניחו לפניו דוח waterlines (מיום 18.3.2024, קודם לביצוע בדיקות ההצפה), פרי בדיקה עצמאית של ארבל במרפסת דירתם, לפיו הגורם לנזקי הרטיבות והנזילה בדירת ידגר הוא ליקוי בצנרת ניקוז אנכית בחלקה התחתון באזור ה-T, ואף לאחר שיחה טלפונית שקיימה עמו המבקשת 1 (ארבל) במועד זה בהשתתפות הבודק מטעם חברת waterlines, במעמד צד אחד ללא השתתפות ידגר (תמליל השיחה שהוקלטה שלא בידיעת המומחה צורף לבקשה). עוד בהתאם לממצאי המומחה ולמסקנותיו, לאחר מתן פסק הדין החלקי וביצוע 'התיקון המקומי' במרפסת דירת ארבל, בוצעה בדיקת הצפה נוספת על ידי מכון התקנים, אשר בהתאם לדוח המכון מיום 24.11.2024, נמצאה 'לא תקינה'.

28. בגדרי התביעה האחרת דחיתי בקשת ארבל להגשת דוח waterlines וממילא בקשתם לתיקון צנרת הניקוז האנכית בהתאם לדוח זה. זאת, לנוכח הוראות תקנה 88(ד) לתקנות סדר הדין האזרחי משמונה המומחה בהסכמת הצדדים (החלטות מיום 20.3.2024 ומיום 3.4.2024). הדרך לערער על החלטות המפקחת היא באמצעות הגשת ערעור לבית המשפט המוסמך, ואינה על דרך של הגשת תביעה חדשה שבצדה, הלכה למעשה, בקשה חוזרת לתיקון צנרת הניקוז האנכית בהתאם לדוח waterlines. הפעם, בכסות של בקשה לסעד זמני הדרוש להוכחת מרמה של המומחה. לדידי, בבחינת ניסיון פסול לעקוף התביעה האחרת - הליך משפטי תלוי





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/1472/2025
מס' בקשה: 5/1473/2025

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

ועומד - והסכמות דיוניות שבאו בגדרה בעניין מינוי המומחה המוסכם לבירור המחלוקות מושא תביעה זו.

29. אוסיף, למעלה מן הדרוש, כי אף אם יש ממש בטענת ארבל לעניין הימצא ליקוי בצנרת ניקוז אנכית המהווה רכוש משותף, אין בכך כדי לשלול הימצא ליקויים במרפסת דירת ארבל - ליבת המחלוקת מושא התביעה האחרת - אשר בירורה וההכרעה בה מקומם בגדרי התביעה האחרת.

30. הדברים מקבלים משנה תוקף, בנסיבות שבהן חרף החלטות מפורשות בגדרי התביעה האחרת, האוסרות על ארבל לבצע עבודות לתיקון ליקויים בדירתם, אלא בהתאם להוראות המפקחת (בין היתר, החלטות מיום 13.7.2023 ומיום 3.4.2024), הודיעו ארבל בגדרי ההליך דנן כי הם ביצעו לאחרונה "באופן יזום ומכוון" עבודות לביטול הנקז במרפסת דירתם (שלא בהתאם להוראות המומחה ליישום החלופה השניה לעניין ה'תיקון נרחב'). כלשונם, "במטרה להעמיד את קביעות המומחה במבחן המציאות". בבחינת עשיית דין עצמי, תוך פגיעה בסדרי הדין ופגיעה בעקרון ההכרעה השיפוטית ובסופיותה, מושא התביעה האחרת, עמם כאמור אין להשלים.

31. אשר למאזן הנוחות, בהעדר עילת תביעה אף לא שוכנעתי נזק והכבדה שייגרמו לארבל ככל שלא יינתן הסעד הזמני, ממילא נזק והכבדה העולים על הנזק וההכבדה שייגרמו לידגר ככל שיינתן הסעד. כאמור, תכלית הבקשה דנן לקעקע ממצאי המומחה ומסקנותיו מושא התביעה האחרת ולאין בירור התביעה וההכרעה השיפוטית בגדרה. בקשה זו, למתן צו עשה זמני לתיקון ליקוי בצנרת הניקוז האנכית בהתאם לקביעות איש מקצוע מטעם ארבל (דוח waterlines), לצורך הוכחת טענתם בתביעה האחרת כי אין במרפסת דירתם ליקויי איטום, חרף קביעות המומחה המוסכם, מנוגדת לסדרי הדין ועולה אף כדי שימוש לרעה בהליכי משפט.

32. יוטעם, ארבל אינם מבקשים לבטל פסק הדין החלקי, תוך הותרת המחלוקת בשאלת הימצא ליקויים בדירתם, בהינתן ממצאי המומחה המוסכם ומסקנותיו, להמשך בירור והכרעה בגדרי התביעה האחרת התלויה ועומדת. מבוקשם בגדרי ההליך דנן, אישוש





מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/ 1472/ 2025
מס' בקשה: 5/ 1473/ 2025

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

סברתם כי הגורם לנזקי הרטיבות והנזילה בדירת ידגר הוא ליקוי בצנרת הניקוז האנכית המהווה רכוש משותף, באופן המאיין התביעה האחרת.

33. העולה מן המקובץ, לא שוכנעתי התקיימות התנאים למתן צו עשה זמני כמבוקש. זאת, אף בהלימה לאמות המידה שנקבעו בהלכה הפסוקה לעניין מתן צו עשה זמני, המשנה מצב הדברים הקיים טרם הכרעה סופית בהליך העיקרי, ובענייננו אף טרם הכרעה סופית בתביעה האחרת. סעד זמני כאמור יינתן אך במקרים חריגים שבהם נוכח בית המשפט כי התערבותו חיונית כדי למנוע תוצאה קשה ביותר ובלתי צודקת, אשר המקרה דנן, כאמור בהרחבה לעיל, אינו נמנה עמם (ראו גם: רע"א 2071/21 חצרי אלף בית דוד המלך בע"מ נ' אזורים בנין (1965) בע"מ, פורסם ב"נבו" (13.7.2021); רע"א 2047/16 חברת אולמי אחים סעיד אל דהאהוד בע"מ נ' אולמות ומסעדות דאוד (2001) בע"מ, פורסם ב"נבו" (11.4.2016); רע"א 9213/12 רשת נגה בע"מ נ' ישראל 10 שידורי הערוץ החדש בע"מ, פורסם ב"נבו" (20.1.2013)).

סוף דבר

34. הבקשה למתן צו עשה זמני נדחתה.

35. משדחיתי הבקשה, הנני להורות חיוב ארבל לשלם לידגר הוצאות ההליך בסך של 3,000 ש"ח.

המזכירות תמציא ההחלטה לצדדים.

ניתנה היום, י"ד אדר תשפ"ו, 3 מרץ 2026, בהעדר הצדדים.

אושרת ארפי מוראי
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
תל אביב יפו

