



בית המשפט המחוזי בבאר שבע  
לפני כב' השופטת יעל ייטב

ע"מ 22-03-42363 ר.מ.פ.א. נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני:

המערערת ר.מ.פ.א. נכסים בע"מ  
ע"י ב"כ עוה"ד פרופ' שמעון שטרית וחגי סיטון

נגד

המשיב מנהל מס רכוש וקרן פיצויים  
ע"י ב"כ עו"ד נג'מי האיק- מסעד, פרקליטות מחוז  
דרום- אזורי

פסק דין

1

2

מבוא

1. ערעור וערעור שכנגד על החלטת ועדת ערר לעניין מס רכוש וקרן פיצויים (נזק מלחמה ונזק עקיף) מחוז דרום (להלן- "הוועדה"), מיום 8.2.2022 (להלן- "ההחלטה"), העוסקת בנזקים שנגרמו למערערת במבצע "עמוד ענן" (!).

2. ערעורה של המערערת נסוב על החלטת הוועדה לדחות את דרישת המערערת לפסול את חוות הדעת של המומחה אשר מונה מטעמה, או לחילופין למנות מומחה נוסף, בעל ידע ומומחיות בנושא הנזק שנגרם למערערת בתחום האלומיניום. הערעור שכנגד הוגש על ידי המנהל (להלן- "המנהל") שמונה על פי מס חוק רכוש וקרן פיצויים, התשכ"ג- 1963 (להלן- "חוק מס רכוש וקרן פיצויים"), והוא נסוב על פסיקת הוצאות לטובת המערערת בסכום של 20,000 ₪.

3. המערערת חברה בע"מ אשר בבעלותה, בין היתר, בניין המצוי ברח' הפלמ"ח 40 באשדוד, בן 11 קומות, ובו 181 דירות לדיירי דיור ציבורי, וכן חנויות למסחר, (להלן- "הבניין").

4. ביום 20.11.2012, במהלך מבצע "עמוד ענן", פגע טיל גראד בכביש הסמוך לבניין. כתוצאה מהתפוצצות טיל הגראד נפגע הבניין מרסיסים, ונגרמו לו נזקי הדף. בין היתר נגרמו נזקים לרכיבי האלומיניום, נוצרו סדקים, הן בקירות הבניין, הן בחדרי הדירות, הן במסגרות האלומיניום, הן בחיפוי החיצוני של המבנה, ועוד.

5. בשל הדחיפות בביצוע תיקונים, נאלצה המערערת לבצע תיקונים זמניים במסגרות ובפתחים וכן להחליף זגוגיות שנופצו, ואולם לטענתה טרם תוקנו מלוא הנזקים שנגרמו לבניין.



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע לפני כב' השופטת יעל ייטב

ע"מ 22-03-42363 ר.מ.פ.א. נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני:

- 1 6. בכפי שציינה הוועדה בהחלטתה, הוגשה התביעה בתחילה לפיצוי בסכום של כ- 4 מיליון
- 2 ₪, ובהמשך תוקנה לסכום של 7 מיליון ₪, כאשר מרבית הסכום מתייחסת לנזקים
- 3 שנגרמו לרכיבי האלומיניום בבניין.
- 4 7. ביום 23.3.2015 קיבל המנהל את תביעתה של המערערת באופן חלקי, ואישר פיצוי
- 5 בסכום של 186,437 ₪ בלבד. ביום 31.12.2015 ניתנה החלטה מתקנת, שבגדרה הוסיף
- 6 המנהל פיצוי בסכום של 120,850 ₪. סה"כ הועמד הפיצוי על סכום של 307,287 ₪.
- 7 8. המערערת לא השלימה עם החלטותיו של המנהל, וביום 13.5.2015 הגישה ערר לוועדה.
- 8 9. ביום 8.2.2022 ניתנה החלטת הוועדה, שבגדרה הועמד סכום הפיצוי הכולל שלו זכאית
- 9 המערערת על סך של על 539,333 ₪. כמו כן השיתה הוועדה על המנהל לשאת
- 10 בהוצאותיה של המערערת בסכום של 20,000 ₪.
- 11 10. מכאן הערעורים שלפני.
- 12 11. אקדים ואציין כי לאחר עיון בטיעוני הצדדים, בהחלטת הוועדה ובחוות הדעת שהונחו
- 13 לפני, מצאתי שיש לקבל את הערעור ולדחות את הערעור שכנגד.

### הערר

- 16 12. הצדדים הגישו לוועדה מספר חוות דעת: מטעם המנהל הוגשו חוות דעת של השמאי
- 17 ניצן בניטה (להלן - "השמאי בניטה"), אשר ביקר בבניין ביום 21.11.2012, סמוך
- 18 לאירוע; ושל המהנדס משה סיגורה, מיום 26.5.2014 (להלן - "המהנדס סיגורה"), אשר
- 19 ביקר בבניין שלוש פעמים, במועדים: 4.7.2013; 19.3.2014; ו- 25.5.2014. מטעם
- 20 המערערת הוגשו חוות דעת של ש.ט.ל מהנדסים בע"מ, אשר נערכה כ- 10 חודשים
- 21 לאחר האירוע; חוות דעת של צבי טגלר; וחוות דעת של המהנדסת סטלה טליסמן
- 22 מומחית בתחום האלומיניום, זכוכית, קירות מסך וחיפוי חוץ (להלן - "המהנדסת
- 23 טליסמן"), מיום 4.3.2013.
- 24 13. ביום 28.9.2016 הסכימו הצדדים על מינוי מהנדס מומחה מטעם הוועדה. בהסכמתם
- 25 נקבע כדלקמן:

27 "אנו מסכימים שהוועדה תמנה מהנדס מומחה מטעמה שיגיש חוות דעת  
28 ישירה לוועדה. חוות דעת זו תחייב את שני הצדדים... במידה והמהנדס  
29 שיבחר יבקש להיעזר בשמאי או כל מומחה אחר מטעמו, הוועדה תאשר  
30 מינוי מומחה נוסף וגם לכך ניתנת הסכמה מראש".



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע לפני כב' השופטת יעל ייטב

ע"מ 22-03-42363 ר.מ.פ.א. נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני:

1

2 14. בהעדר הסכמה על זהותו של המומחה, הסכימו הצדדים, ביום 8.12.2016, כי המומחה  
3 ימונה על ידי יו"ר לשכת המהנדסים. ביום 26.2.2017, מונה המהנדס יוסף הבר כמומחה  
4 מוסכם (להלן – "המומחה המוסכם"). בחלוף כשנה וחצי, ביום 14.2.2019, הגיש  
5 המומחה המוסכם חוות דעת שאותה הכתיר בכותרת: "חוות דעת מכרעת".

6

7

### חוות הדעת של המומחה המוסכם

8 15. בחוות דעתו אמד המומחה המוסכם את כלל הנזק שנגרם לבניין בסכום של 400,842 ₪  
9 בצירוף מע"מ, וזאת במחירי 21.11.2012.

10 16. המומחה המוסכם פירט כי קיים שתי ישיבות במשרדו בנוכחות הצדדים, ולאחר מכן  
11 ערך שישה סיורים בבניין: שניים מהסיורים בנוכחות הצדדים, אחד מהשניים  
12 בהשתתפותה של המהנדסת טליסמן; וארבעה סיורים ללא נוכחות הצדדים.

13 17. המומחה פירט כי פגיעת טיל הגראד הייתה בפניה הדרום מזרחית של הבניין, כאשר בין  
14 הבניין לבין נקודת הפיצוץ קיר תומך מחופה אבן בגובה של כ- 1.5 מטר, ובמרחק  
15 של כ- 6 מטר ממקום פגיעת הטיל. צוין כי חזיתות הבניין הדרומית והמזרחית נחשפו  
16 לפגיעת הטיל, וחלק מרסס הכדוריות פגע בחזיתות אלו. המומחה ציין כי השפעת  
17 הפיצוץ והפגיעה בבניין מתחלקת לשניים: הראשון, פגיעה ישירה בבניין, באמצעות  
18 כדוריות מתכת שהתפזרו במהלך הפיצוץ, ושגרמו לפגיעות נקודתית בבניין, לשברים  
19 ופגיעות באבן או בפסיפס, בחלונות האלומיניום, בוויטרינות ובמעקות; השנייה,  
20 פגיעת הדף, אשר גרמה לשברים בזגוגיות; לעיקום ולשבר של חלקים רכים; לזעזוע של  
21 המבנה עצמו, לסדיקתו ועוד.

22 18. בהתייחסותו לעקרונות ולשיקולים שהנחו אותו בחוות דעתו, ציין המומחה המוסכם כי  
23 הוא ייחס את מירב החשיבות והמשקל לדוח השמאי בניטה, אשר ביקר במקום זמן  
24 קצר לאחר האירוע, עובדה משמעותית להערכת האותנטיות של הנזק שנגרם. לעניין  
25 חוות הדעת של המהנדס סיגורה, ציין המומחה המוסכם כי היא אמנם נוספת לחוות  
26 דעתו של השמאי בניטה, ואולם לאור גודלו ומורכבותו של הבניין, ולמרות שדוח השמאי  
27 בניטה מקיף ונעשה קרוב לזמן אמת, סביר וצפוי היה כי בחלוף הזמן יתגלו נזקים  
28 נוספים הקשורים לנזק.

29 19. אשר לחוות הדעת מטעם המערערת, ציין המומחה המוסכם כי חוות דעת ש.ט.ל  
30 מהנדסים בע"מ נכתבה על יסוד ביקור במקום כ- 10 חודשים לאחר האירוע; חוות דעתו



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע לפני כב' השופטת יעל ייטב

ע"מ 22-03-42363 ר.מ.פ.א. נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני:

- 1 של צבי טגלר מבוססת על הערכות והצעות מחיר, למעט חשבונית אחת שממנה לא ניתן  
2 ללמוד מה הם הנזקים שתוקנו, ולכן לא ניתן להסתמך על חוות דעת זאת. אשר לחוות  
3 הדעת של **המהנדסת טליסמן**, אשר עסקה כאמור בנזק לרכיבי האלומיניום, ציין  
4 המומחה המוסכם כי גם לאחר פגישה שקיים עמה, לא מצא צידוק להחליף את כל  
5 החלונות והפתחים בבניין באופן גורף, כפי שהוצע בחוות דעתה, **"ולכן היקף הנזק**  
6 **והעלויות המפורטים בחוות דעת זו, אינם מקובלים ונדחים על הסף"**.
- 7 20. אשר לאומדן כספי, ועל בסיס תיאור הנזקים והיקפם, הניח המומחה המוסכם כי כאשר  
8 הייתה חפיפה בין תיאור הנזק שתוקן, לתיאור הנזק בדוחות, וצורף חשבון משולם,  
9 עדיפה עלות התיקון על פני כל אומדן והערכה.
- 10 21. צוין כי הערכת הנזק נערכה בקובץ אקסל, שבו ריכזה המערערת את כל הנזקים  
11 הנתבעים, ובכל סעיף רשם המומחה המוסכם את הסכום המאושר, תוך התייחסות  
12 לקשר הסיבתי בין הנזק לבין פגיעת הטיל.
- 13 22. המערערת הפנתה למומחה המוסכם שאלות הבהרה, אף חקרה אותו בחקירה נגדית.  
14 בין היתר נשאל המומחה המוסכם באשר למומחיותו בתחום האלומיניום, ועל כך השיב  
15 כי הוא התייעץ בתחום זה עם **המהנדס ארנון כפיר** (להלן - **"המהנדס כפיר"**), שהינו  
16 יועץ אלומיניום, וכן עם מצבעת אלומיניום בשם: **"פנדה צביעת מתכות באבקה בע"מ"**  
17 (להלן - **"פנדה"**).

### החלטת הוועדה

- 18  
19
- 20 23. בהחלטת הוועדה צוין כי נוכח אופי המחלוקת הסכימו הצדדים בישיבה מקדמית למינוי  
21 מהנדס **מומחה מטעמה** של הוועדה, שיגיש חוות דעת ישירות לוועדה, וכי חוות דעת זו  
22 **תחייב את הצדדים**.
- 23 24. הוועדה פירטה בהחלטה את עיקרי חוות דעתו של המומחה המוסכם: תיאור המבנה,  
24 תיאור הפגיעה והשפעתה הישירה, לרבות פגיעת ההדף והשפעתו על הבניין. כמו כן  
25 התייחסה הוועדה לעקרונות שעל פיהם פעל המומחה המוסכם, להנחות העבודה שלו,  
26 ולשיטת חישוב הנזק. בין היתר הזכירה הוועדה כי המומחה המוסכם נתן משקל  
27 וחשיבות מרבית לחוות הדעת של השמאי בניטה, מהטעם שביקר באתר סמוך לאירוע.  
28 צוין כי בהמשך סמך המומחה את ידיו גם על חוות דעתו של המהנדס סיגורה, שנועדה  
29 להתייחס לנזקים נוספים שהתגלו במבנה לאחר חלוף הזמן. הוועדה ציינה בהחלטה כי  
30 המומחה בחן גם שלוש חוות דעת שהוגשו מטעם העוררת (ש.ט.ל; סגלר; וטליסמן) ולגבי





## בית המשפט המחוזי בבאר שבע לפני כב' השופטת יעל ייטב

ע"מ 22-03-42363 ר.מ.פ.א. נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני:

- 1 חוות הדעת של טליסמן, ציטטה הוועדה את החלטתו של המומחה המוסכם לדחות את  
2 חוות הדעת על הסף, מהטעם שלא מצא צידוק להחליף את כל החלונות והפתחים בבניין  
3 באופן גורף. כמו כן הפנתה הוועדה לטבלה שצורפה לחוות הדעת, בת 714 סעיפים,  
4 המתייחסת למקום הנזק (דירה, אולם, שטח ציבורי); לפירוט הנזק; לסטטוס שלו (האם  
5 תוקן אם לאו); למקור התיאור; לתשלומים ששולמו בפועל; להערכת העלויות על ידי  
6 הגורמים השונים.
- 7 25. בהחלטה ציינה הוועדה כי המערערת עתרה בסיכומיה לפסול את חוות הדעת של  
8 המומחה המוסכם, ולהכריע בערר על פי שיקול דעת הוועדה, על סמך כלל חוות הדעת  
9 שבתיק ולחילופין להורות על מינוי מומחה אחר שיחווה דעתו במקום המומחה  
10 המוסכם, בדגש על הנזקים שנגרמו לרכיבי האלומיניום.
- 11 26. בייחס לכך הזכירה הוועדה כי המומחה מונה כמומחה מוסכם, אף הוסכם שחוות דעתו  
12 תחייב את הצדדים. צוין כי אף שככלל יש מקום לכבד את חוות הדעת של מומחה  
13 מוסכם, אין היא חסינה מפני ביקורת, וניתן לטעון בפני הערכאה הדנה בחוות הדעת  
14 טענות באשר לתקפותה. הוועדה הדגישה כי היא אינה כבולה לחוות הדעת, ויש  
15 בסמכותה לסטות ממנה, ככל שתמצא הצדקה לכך, עד כדי ביטולה ואולם הדבר ייעשה  
16 רק בנסיבות חריגות ומובהקות, כגון: חריגת המומחה מגדר סמכותו; חוסר תום לב  
17 מצדו בעת ביצוע עבודתו; היותו נתון להשפעה בלתי הוגנת; חוסר מקצועיות בולט,  
18 פגיעה בעיקרי הצדק הטבעי בשקילת טענות הצדדים; משוא פנים, ונטייה לטובת צד  
19 מסוים מטעמים פסולים. הודגש בהחלטה כי הנטל להוכיח טענות פסלות מוטל על  
20 הטוען, ואין די בטענות בעלמא רק בגין העובדה שמסקנות המומחה אינן עולות בקנה  
21 אחד עם ציפיות הטוען לפסילת חוות הדעת.
- 22 27. בסעיף 10 בהחלטתה ציינה הוועדה כדלקמן:
- 23 **"נציין כי לא התעלמנו מכמה עניינים שראוי היה שהמומחה ינהג בהם**  
24 **אחרת: ראשית, לא שמענו טעם להתמשכות הכנת חוות דעת שנתבקש להכין.**  
25 **על פי מה שבפנינו, עבודתו ארכה כשנה וחצי וספק אם הייתה לכך הצדקה.**  
26 **שנית, למרבה הצער, המומחה לא עמד בהתחייבותו (בעמוד 4 לפרוטוקול**  
27 **הדיון) להמציא מסמכים מסוימים לוועדה ולצדדים. לא שמענו הסבר למחדל**  
28 **זה. שלישית, המומחה משום מה סבר שהוטל עליו ליתן חוות דעת מכריעה**  
29 **בין עמדות הצדדים (ראה בכותרת חוות הדעת וכן למשל במסמך התשובה**  
30 **לשאלות הבהרה מיום 30.5.2019). עיון בהליכי הסמכתו בידי המותב הקודם**  
31 **לא הולמים קביעה זו".**



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע לפני כב' השופטת יעל ייטב

ע"מ 22-03-42363 ר.מ.פ.א. נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני:

1

2 28. לאחר ששקלה את טענות המערערת כלפי עבודת המומחה וכלפי חוות דעת, ובשים לב

3 לכללים המנחים שתיארה, לא מצאה הוועדה טענותיה של המערערת מצדיקות את

4 פסילת חוות הדעת או מינוי מומחה אחר. הוועדה פירטה כי על פי התרשמותה עשה

5 המומחה עבודתו נאמנה, כמיטב יכולתו, ובמגבלות המטלה שהוטלה על כתפיו;

6 המומחה ביקר במבנה, עבר מדירה לדירה, וקבע את קביעותיו על יסוד ממצאיו,

7 ובהתחשב בחוות הדעת שעמדו בפניו. צוין כי העובדה שהמומחה המוסכם אינו מומחה

8 בתחום האלומיניום, אף לא ביקש למנות מומחה בעל מומחיות בתחום זה, אף שרשאי

9 היה לעשות זאת, אינה יכולה לשמש עילה מוצדקת לפסילתו. הודגש בהחלטה כי מומחה

10 שמונה על ידי ערכאה שיפוטית, אינו חייב להיות בעל מומחיות מסוימת או מובהקת

11 בכל תחום, וכי השכלתו, ניסיונו וכישוריו, מאפשרים לו לשקול את הטענות והתכנים,

12 כך שלא מדובר בפסול היורד לשורש חוות דעתו. עוד צוין כי בזמן אמת, לא הושמעו

13 השגות כלשהן מצד הצדדים כלפי מידת התאמתו ומקצועיותו של המומחה המוסכם.

14 29. יחד עם זאת ציינה הוועדה כי סמכותה הייחודית מקנה לה "גמישות תפעולית"

15 המאפשרת לה לסטות מחוות הדעת, אף שהחליטה שלא נפל בחוות הדעת פסול היורד

16 לשורש העניין, ואף שלא אותרה טעות בחוות הדעת. נקבע כי –

17

18 "התרשמותנו היא שהמומחה נקט – במסגרת סמכותו: ובהתאם להשקפתו

19 המקצועית – בגישה דווקנית ומצמצמת; הוא רשאי היה להיטיב עם העוררת

20 בנקודות מסוימות, ואת שהוא החסיר, יכולים אנחנו בנסיבות העניין כאן,

21 להשלים. כך מודגש, עצם העובדה שהמומחה ניגש להעריך את הנזק כ- 5

22 שנים לאחר היווצרו, יצרה לגביו מגבלה מובנית שיש לקחתה בחשבון, ואת

23 הספק שנוצר ונותר ניתן לזקוף לטובת העוררת; בנוסף, סברנו שניתן להניח

24 קיומם של נזקים, שבחלוף הזמן לא נלקחו על ידו בחשבון בין בכך שנוכח

25 תיקונם של העוררת הוא לא היה מודע להם ובין בגלל התייחסות קונקרטיית

26 מצד הגב' טליסמן, בחוות דעתה – מה שגרם לו לשלול אותם על הסף. גם

27 העובדה שראה עצמו בטעות בגדר מומחה מכריע בין עמדות הצדדים יתכן

28 שהגבילה את שיקול דעתו בכמה נקודות. כך גם בקביעת קיומו של הקשר

29 הסיבתי, שבין מקום נפילת הרקטה לבין היקף הנזקים שנגרמו ממנה, או

30 שלילתו: זהו עניין שאינו מוחלט ונתון לפרשנות. בנסיבות העניין, ונוכח חלוף

31 הזמן, ראוי באופן סביר, לאפשר בהקשר זה, פרשנות מיטיבה במידת מה



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע לפני כב' השופטת יעל ייטב

ע"מ 22-03-42363 ר.מ.פ.א. נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני:

1 **לטובת העוררת. אנו סבורים כי ניתן לעשות זאת על פי אומד דעתנו ועל סמך**  
2 **הערכה כללית".**

3  
4 30. הוועדה סברה כי ניתן לכמת את החסר בהחלטת המומחה המוסכם, אשר נקט לטעמה  
5 של הוועדה בגישה מצמצמת, ב- 15%, ועל כן הוסיפה 15% לסכום הפיצוי שהוערך  
6 בחוות דעתו של המומחה. בעקבות זאת העמידה הוועדה את סכום הפיצוי על **539,333**  
7 ש"ח.

### טענות הצדדים

8  
9  
10 31. לטענת המערערת היה על הוועדה לפסול את חוות הדעת של המומחה המוסכם, שכן  
11 נפלו בחוות הדעת טעויות מהותיות היורדות לשורש העניין. נטען כי נפגעו בחוות הדעת  
12 עיקרי הצדק הטבעי, בכך שחוות דעתה של המהנדסת טליסמן נדחתה על הסף, מבלי  
13 שנימק זאת, ואף שחוות דעתה של המהנדסת טליסמן הייתה מפורטת, התייחסה  
14 לעקרונות ולהנחיות המקצועיות להערכת נזקים, ותייעדה את הנזק בזמן אמת, בין היתר  
15 באמצעות תצלומים.

16 32. המערערת הדגישה כי למומחה המוסכם לא הייתה מומחיות בתחום האלומיניום, וכי  
17 בהתאם לכתב המינוי היה עליו להתייעץ עם מומחה חיצוני בתחום, לתעד בחוות דעתו  
18 את ממצאי המומחה החיצוני, אף לאפשר לצדדים לבחון את חוות הדעת של המומחה  
19 המקצועי ולתת להם הזדמנות להתייחס לאותם ממצאים. נטען כי המומחה המוסכם  
20 לא פנה מראש לוועדה כדי לקבל את אישורה להתייעצות עם מומחה ספציפי, וממילא  
21 לא קיבל את אישורה. המומחה המוסכם לא צירף את ההתכתבות בינו לבין המומחה  
22 בתחום האלומיניום שעמו התייעץ, או בינו לבין חברת פנדה, אף לא צירף חוות דעת  
23 שקיבל מהם. בחקירתו הנגדית נשאל המומחה המוסכם על ידי יו"ר הוועדה האם יש  
24 מניעה שימציא את ההתכתבות בינו לבין המהנדס כפיר וחברת פנדה, בתוך 7 ימים,  
25 וחרף התחייבותו להעביר את ההתכתבות לוועדה, לא עשה כן.

26 33. המערערת קבלה על כך שבחוות הדעת דן המומחה המוסכם בקצרה רבה בסוגיות  
27 שבמחלוקת, צירף אמנם את הטבלה שהוגשה על ידי המערערת, ואולם אישר או פסל  
28 סעיף זה או אחר ללא כל הנמקה בחוות דעתו.

29 34. בכתב התשובה ובערעור שכנגד טען המנהל כי לא נפל פגם בהחלטת הוועדה שלא לפסול  
30 את חוות הדעת של המומחה המוסכם, שכן מדובר במינוי שנעשה בהסכמת הצדדים,



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע לפני כב' השופטת יעל ייטב

ע"מ 22-03-42363 ר.מ.פ.א. נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני:

- 1 והצדדים הסכימו במפורש כי חוות הדעת תחייבם. הודגש כי לא נפל בחוות הדעת פגם  
2 מהותי, וכי טענות המערערת נדחו במישור העובדתי.
- 3 35. המנהל הדגיש כי כאשר ממנה בית המשפט מומחה מטעמו יאמץ את ממצאיו, אלא אם  
4 כן קיימים טעמים כבדי משקל שלא לעשות כן, ורק במקרים חריגים יתערב במסקנות  
5 המומחה מטעמו, כאשר הוכיח הטוען לכך חריגה מסמכות; חוסר הגינות; חוסר תום  
6 לב; מרמה; השפעה לא הוגנת וכיוצ"ב.
- 7 36. המנהל הדגיש כי הוועדה אפשרה למערערת להפנות למומחה שאלות הבהרה, שעליהן  
8 השיב המומחה ביסודיות. כמו כן אפשרה הוועדה למערערת לחקור את המומחה  
9 המוסכם בחקירה נגדית, שבגדרה פירט המומחה באריכות את העבודה היסודית  
10 שביצע, את הישיבות הממושכות שקיים עם המומחים, ואת הסיורים הרבים שקיים  
11 במבנה. נטען כי הוועדה בחנה ביסודיות את טענותיה של המערערת, והגיעה למסקנה,  
12 כי לא נפל פגם היורד לשורש חוות דעתו של המומחה המוסכם, בהחלטה מפורטת  
13 ומנומקת, ולאחר שהתרשמה מעדותו של המומחה, ולפיכך אין מקום לפסול את חוות  
14 הדעת.
- 15 37. המנהל הדגיש שהמומחה המוסכם ערך סיורים יסודיים בשטח, ובחן כל דירה ודירה  
16 כפי שהשיב בחקירתו הנגדית: **"לקחתי כל דירה, אני לא מתייחס לטליסמן, היא**  
17 **מצוינת, הראיה שלה נחמדה וכללית, חוות דעת שלה כללית, עזבתי את חוות הדעת**  
18 **שלה והלכתי פרטנית לבדוק חלון חלון ותיעדתי... אם היה נזק לא התעלמתי, ולכן אני**  
19 **בא ואומר לך שעברתי אחד אחד"**.
- 20 38. אשר לערעור שכנגד, שהגיש המנהל בסוגיית ההוצאות שנפסקו לחובתו, טען המנהל כי  
21 המערערת לא זכתה בדיון, שכן הוועדה לא קיבלה את חוות דעתה, אלא מינתה מומחה  
22 מוסכם, ואימצה את מסקנותיו, אף קבעה שיש להעמיד את סכום הפיצוי על סך של  
23 539,333 ₪, כהמלצתו של המומחה המוסכם. נטען כי סכום הפיצוי הסופי שנקבע קרוב  
24 להערכת המנהל, ורחוק עד מאד מהסכום המנופח שאותו דרשה המערערת המסתכס  
25 במיליוני שקלים חדשים, סכום הוצאות שאינו פרופורציונלי, במיוחד, כאשר המערערת  
26 היא זו שגרמה להערכת ההליכים שלא לצורך.
- 27
- 28 **דיון והכרעה**
- 29 39. לאחר עיון בטענות הצדדים, בראיות הרלוונטיות ובהחלטת הוועדה, מצאתי כאמור  
30 שיש לקבל את הערעור, וזאת בשל מספר טעמים.





## בית המשפט המחוזי בבאר שבע לפני כב' השופטת יעל ייטב

ע"מ 22-03-42363 ר.מ.פ.א. נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני:

- 1 40. הטעם הראשון לקבלת הערעור הוא המנעות הוועדה מפסילת חוות דעתו של המומחה  
2 המוסכם, אף שהמומחה המוסכם התעלם מחוות דעתה של המהנדסת טליסמן,  
3 המומחית מטעם המערערת, ודחה אותה על הסף.
- 4 41. ההלכה הפסוקה נקבעו הקווים המנחים לפסילת חוות דעתו של מומחה שמונה מטעם  
5 בית המשפט, או למינוי מומחה נוסף. כך למשל קבעה כב' השופטת י' וילנר ברע"א  
6 6117/19 פלוני ואח' נ' מרכז החינוך העצמאי לת"ת ובתי ספר ואח' (מיום 9.12.2019)-  
7
- 8 "כידוע, כאשר בית המשפט מתקשה לאמץ את חוות דעתו של מומחה  
9 מטעם בית המשפט, הוא רשאי לפעול במספר דרכים: הכרעה בשאלות  
10 שבמחלוקת על סמך חוות הדעת שערך המומחה וראיות נוספות; מינוי  
11 מומחה נוסף; ופסילת המומחה ומינוי מומחה אחר תחתיו...  
12
- 13 ...ככלל, נקבע כי מומחה נוסף ימונה במקרים בהם בית המשפט נתקל  
14 בקושי מקצועי בחוות הדעת או במומחה, אשר מותיר ספק בלבו של בית  
15 המשפט ביחס ליכולתו להכריע בדבר מצבו הרפואי של התובע על סמך  
16 החומרים שלפניו. כן נקבע כי מינוי מומחה נוסף יעשה במשורה, ובמקרים  
17 בהם סבור השופט היושב בדין כי לא יהא זה ראוי לקבוע ממצאים שברפואה  
18 בהסתמך על חוות דעתו של המומחה אשר מונה על-ידו ועל הראיות  
19 הנוספות בתיק בלבד ...  
20
- 21 לעומת זאת, פסילת חוות הדעת של המומחה ומינוי מומחה אחר תחתיו  
22 ייעשו במקרים בהם הקושי באימוץ חוות דעת המומחה נעוץ במהימנות  
23 חוות הדעת או במהימנות המומחה עצמו (המשליכה אף על מהימנות חוות  
24 הדעת). עוד נקבע כי בית המשפט ינקוט בצעד זה אך במקרים בהם חוסר  
25 מהימנותם של חוות הדעת או של המומחה יורד לשורש העניין וכאשר עלול  
26 להיגרם עיוות דין למי מהצדדים. הדוגמאות שניתנו בהקשר זה בפסיקה  
27 כללו אף מקרים בהם הועברה לעיונו של המומחה חוות דעת מטעמו של אחד  
28 הצדדים בלבד, באופן שעשוי לפגוע בעצמאות שיקול דעתו. ביחס למקרים  
29 אלו נקבע כי, ככלל, יש למנות מומחה אחר תחתיו, וזאת אף אם נהג  
30 המומחה בתום לב...".



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע לפני כב' השופטת יעל ייטב

ע"מ 22-03-42363 ר.מ.פ.א. נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני:

- 1 42. כב' השופטת י' וילנר חזרה על טעם זה, של חשיפת המומחה לחוות דעת של צד אחד  
2 בלבד, ברע"א 7921/20 פלוני ואח' נ' מרכז החינוך העצמאי לת"ת ובתי ספר ואח' (מיום  
3 14.12.2020), והדגישה כי בין המקרים המצדיקים פסילת חוות דעת של מומחה -  
4  
5 **"... נמנים המקרים שבהם הועברה לעיונו של המומחה חוות דעת מטעמו**  
6 **של אחד הצדדים בלבד. ביחס למקרים אלו נקבע כי "גיבוש חוות דעת על-**  
7 **ידי מומחה בית המשפט לאחר שנחשף לחוות דעת מטעם צד אחד בלבד,**  
8 **כמוהו - בשינויים המתחייבים - כמתן פסק דין בהיעדר כתב טענות או**  
9 **בהיעדר כתב סיכומים של מי מבעלי הדין". משכך, במקרים כאלה נפגעה**  
10 **זכות הטיעון של אותו צד - זכות שהיא אבן יסוד במשפט, ולפיכך, נפל פגם**  
11 **מהותי בחוות הדעת. עוד נקבע כי "במצב שכזה, הפגיעה בתקינות ההליך,**  
12 **בזכויותיו הדיוניות של בעל הדין שחוות דעתו לא הובאה לפני המומחה,**  
13 **ובמראית העין בכל הנוגע לניטרליות המומחה, היא אינה רנטית לפגם**  
14 **שנפל בהליך גיבוש חוות הדעת, ועל כן מצדיקה את פסילת חוות הדעת**  
15 **ומינוי מומחה אחר" וזאת - יש להדגיש - אף אם נהג המומחה בתום לב..."**  
16  
17 43. חשיפה לחוות דעת של צד אחד בלבד, מתפרשת אפוא בהלכה הפסוקה כפגיעה בזכות  
18 הטיעון, המובילה לפגם בתקינות ההליך, ומעידה על פגם בגיבוש חוות הדעת, ולו  
19 **למראית עין, ולפיכך מצדיקה את פסילת חוות הדעת ומינוי מומחה אחר.**  
20 44. אמנם בענייננו עמדה חוות הדעת של המהנדסת טליסמן בפני המומחה המוסכם, הוא  
21 אף נגש עמה באחד מביקוריו במקום, ואולם בגיבוש חוות דעתו וכתבתה החליט  
22 "לדחות את חוות הדעת על הסף", מהטעם שלדעת המומחית צריך היה להחליף את כלל  
23 מסגרות האלומיניום בבניין בשל שינויי גוון, או דהיית הצבע במהלך השנים. כפי שקבעה  
24 כב' השופטת י' וילנר, כב' השופטת י' וילנר ברע"א 1834/18 **שירותי בריאות כללית נ'**  
25 **פלונית** (מיום 3.5.2018), בגדרן של החובות המוטלות על המומחה, מוטל **"על המומחה**  
26 **לבחון את ... חוות הדעת שהוגשו בענייננו מטעם שני הצדדים להליך..."**, דבר  
27 שלא נעשה בענייננו בשל דחיית חוות הדעת על הסף.  
28 45. חוות הדעת של המהנדסת טליסמן התייחסה לסוגיות נוספות, מלבד החלפת כלל רכיבי  
29 האלומיניום בשל שינויי גוון, והסוגיות האחרות אשר היו שנויות במחלוקת לא זכו  
30 להתייחסות כלשהי מצד המומחה, שכן הן נדחו על הסף, מבלי שניתן כל הסבר לכך.  
31 המומחה המוסכם התעלם כליל בחוות דעתו מחוות הדעת של המהנדסת טליסמן,



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע לפני כב' השופטת יעל ייטב

ע"מ 22-03-42363 ר.מ.פ.א. נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני:

- 1 מהמלצות להחליף משקוף עיור בחלונות, או פרופילים סדוקים, בשל החשש כי נפגע  
2 עיגון מסגרות אלומיניום למבנה; מחוות הדעת על כך שבחלק מהזכויות קיימת תזוזה,  
3 ועל כן אין מנוס מלבצע מעקה חדש בטיחותי; וכיוצ"ב. כמו כן התעלם המומחה מאמדן  
4 העלויות בחוות הדעת של המהנדסת טליסמן.
- 5 46. הטעם היחיד שניתן לדחייה על הסף של חוות הדעת היה כאמור המלצתה של המהנדסת  
6 טליסמן להחליף את כלל הפריטים בשל שינויי גוון, ואולם טעם זה מצדיק, לכל היותר,  
7 את שלילת המלצתה זו של המהנדסת טליסמן בחוות הדעת, אך לא את ההתעלמות  
8 המוחלטת מחוות הדעת, בכל אחד מסעיפיה, מבלי שניתן הסבר ענייני לכך.
- 9 47. הוועדה הייתה ערה לבעייתיות זו בחוות דעתו של המומחה המוסכם, וציינה כאמור את  
10 העובדה שהמומחה המוסכם דחה את חוות הדעת על הסף. כמו כן, בביקורת שמתחה  
11 על חוות הדעת ציינה את הימנעותו של המומחה המוסכם מהתייחסות ל"התייחסות  
12 קונקרטיית מצד הגב' טליסמן, בחוות דעתה" בשל שלילת חוות דעתה על הסף, כגורם  
13 לפיצוי המצומצם שפסק.
- 14 48. לא מדובר אפוא בענייננו במראית עין בלבד באשר לניטרליות של המומחה, המצדיקה  
15 כשלעצמה את פסילת חוות הדעת, אלא גם בפגם מהותי בגיבוש חוות הדעת, ובקביעת  
16 פיצוי נמוך מדי, גם לגישה של הוועדה, בשל ההתעלמות הגורפת מחוות הדעת מטעם  
17 המערער. מדובר אפוא בפגם היורד לשורש חוות הדעת, המצדיק את פסילת המומחה,  
18 כפי שנקבע בהלכה הפסוקה.
- 19 49. מקצועיותו של המומחה המוסכם, חריצותו ועבודתו היסודית, אין בהן כדי לרפא פגם  
20 שנפל מבחינת זכות הטיעון, ולו למראית עין, בוודאי שאין בהן לרפא את הפגם בנסיבות  
21 שבהן המומחה המוסכם אינו מומחה בתחום הספציפי של הפגיעה ברכיבי האלומיניום,  
22 ולפיכך אין מנוס מפסילת חוות הדעת.
- 23 50. טעם נוסף לקבלת הערעור ולפסילת חוות הדעת של המומחה המוסכם הוא ההתייעצות  
24 שערך המומחה עם מהנדס אחר, מומחה בתחום האלומיניום, ועם חברה העוסקת  
25 בתחום האלומיניום, מבלי שהיה כל תיעוד לכך. מעבר לכך שהתייעצות זו דורשת  
26 לכאורה אישור של הוועדה מבעוד מועד, ומינויו כמומחה מטעם בית המשפט, במיוחד  
27 כאשר הדבר צוין במפורש בהסכמת הצדדים, הייעוץ שניתן צריך להיות פתוח ושקוף  
28 לצדדים, ומתועד בכתב, כך שיהיה באפשרותם לבחון את הסוגיות שבהן ניתן הייעוץ,  
29 לשאול את הגורם המייעץ שאלות הבהרה ובמידת הצורך גם לזמנו לחקירה נגדית.



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע לפני כב' השופטת יעל ייטב

ע"מ 22-03-42363 ר.מ.פ.א. נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני:

- 1 51. הוועדה כאמור הייתה מודעת לצורך בתייעוד הייעוץ או חוות הדעת שניתנו למומחה  
2 המוסכם, ועל כן נדרש המומחה להמציאה, הוא אף התחייב לעשות זאת בתוך 7 ימים.  
3 משנמנע המומחה המוסכם מלהעביר את התייעוד לידי הוועדה, נמנעה מהצדדים  
4 ומהוועדה כאחד האפשרות לבקר ולבחון את הייעוץ שניתן, ואת יישומו בחוות הדעת  
5 של המומחה המוסכם, פגם העלול לגורם עיוות דין למערערת, ועל כן יורד לשורש חוות  
6 הדעת.
- 7 52. גם אילו היה מקום לקבוע כי לא מתקיימים בענייננו התנאים לפסילת חוות הדעת  
8 (ואינני סבורה שכך הדבר), נראה כי גם לשיטתה של הוועדה היה מקום למנות מומחה  
9 נוסף בתחום האלומיניום. ניתן ללמוד מהחלטת הוועדה כי לא היה בידי הוועדה להכריע  
10 במחלוקות על יסוד חוות דעתו של המומחה המוסכם, והיא פירטה שורה של קשיים  
11 בחוות הדעת, במישור הנזק והקשר הסיבתי כאחד. המומחה כאמור אינו מומחה  
12 בתחום האלומיניום, והוא עצמו נדרש להתייעצות במומחים בתחום, גם לשיטתו.  
13 מחוות הדעת של המומחה המוסכם לא ניתן ללמוד האם הוכרעו סוגיות נכבדות, בתחום  
14 הנזק והקשר הסיבתי כאחד, בעיקר בשל ההתעלמות מחוות הדעת של המהנדסת  
15 טליסמן.
- 16 53. במצב דברים זה, רשאית הוועדה לפסוק על יסוד החומר שלפניה, או למנות מומחה  
17 נוסף. הוועדה נמנעה מלמנות מומחה נוסף, ואין להוציא מכלל אפשרות שעשתה כן  
18 מטעמי יעילות, מתוך הכרה בכך שקיומן של תביעות בגין נזקי מבצע עמוד ענף שטרם  
19 הסתיימו היא אנומליה, שאינה תואמת את תכליותיו של חוק מס רכוש, ובמטרה להביא  
20 את המחלוקת המתבררת במשך כעשור לידי סיום.
- 21 54. יחד עם זאת, במצב דברים זה, שבו אין באפשרות הוועדה לפסוק על יסוד חוות הדעת,  
22 הייתה הוועדה רשאית לפסוק את הפיצוי על יסוד קביעת ממצאים ומסקנות, תוך  
23 התייחסות לכלל החומר שלפניה, לרבות חוות הדעת מטעם הצדדים, ותוך הכרעה בכלל  
24 המחלוקות שבין מומחי הצדדים. קביעת הפיצוי על דרך אומדנה, על פי מפתח שרירותי  
25 של תוספת בשיעור 15% לסכום הפיצוי שנקבע על ידי המומחה המוסכם, אשר גם לדעת  
26 הוועדה נפל פגם בחוות דעתו, מבלי שניתן כל טעם או הסבר לבחירה במפתח שרירותי  
27 זה של 15%, אינה בגדר פסיקה על יסוד החומר שבפני הוועדה, והיא אינה תואמת את  
28 עקרונות הפיצוי על פי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, או את עקרונות הפיצוי על פי דיני  
29 הנזיקין הכלליים.





## בית המשפט המחוזי בבאר שבע לפני כב' השופטת יעל ייטב

ע"מ 22-03-42363 ר.מ.פ.א. נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני:

55. כידוע נחוצה חוות דעת של מומחה מטעם בית המשפט, כאשר זקוק בית המשפט  
למומחה מקצועי שיגלה לו את ה"צופן" להבנת העובדות. עמדה על כך כב' השופטת מ'  
נאור (כתוארה אז), בע"א 1639/01 קיבוץ מעין צבי נ' קרישוב, פ"ד נח (5) 215 (2004),  
עמ' 237, בהבהירה כי "כחריג לכלל הפוסל עדות סברה מותר למומחה להעיד על  
מסקנות מקום שלא מומחיות אדם רגיל לא היה מסוגל "לקלוט" מסקנות אלו  
מהעובדות הפרוסות בפניו... בית-המשפט מתיר למומחה להעיד על מסקנות מקום  
שהוא זקוק לכך שיגלה לו את ה"צופן" להבנת העובדות". בתחילת החלטתה עמדה  
הוועדה על הצורך במינוי מומחה, בשל טיב המחלוקות בין הצדדים, ובהעדר אפשרות  
להכריע על יסוד חוות הדעת ראוי היה למנות מומחה נוסף שיבחן את המחלוקות בתחום  
האלומיניום.

56. בשל שלושת הטעמים האמורים אין מנוס מלקבל את הערעור.

### הערעור שכנגד

57. אשר לערעור שכנגד, אין זו דרכה של ערכאת הערעור להתערב בעניין ההוצאות, אלא  
במקרים חריגים, שאינם מתקיימים בענייננו. לא למותר להזכיר כי הגישה המקובלת,  
אשר עוגנה בתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, הינה פסיקת הוצאות  
ריאליות, בשים לב, בין היתר, גם להיקף ההליכים בתיק, וניתן להתרשם כי החלטת  
הוועדה באשר לגובה ההוצאות ניתנה בשים לב לעקרונות המקובלים לקביעת  
ההוצאות.

### סיכום

58. אשר על כן אני מקבלת את הערעור ודוחה את הערעור שכנגד.  
59. הואיל ובמהלך הדיון לפני הסתפקה המערערת בפסילת חוות הדעת ככל שהיא  
מתייחסת לתחום האלומיניום, תעמוד חוות הדעת של המומחה המוסכם על כנה בכל  
הנוגע לתחומים שאינם קשורים לרכיבי האלומיניום, ושאליהם לא הייתה התייחסות  
בחוות הדעת של המהנדסת טליסמן.  
60. הוועדה תמנה מומחה בתחום האלומיניום, ויחולו לגביו כלל הסכמות הצדדים, שעליהן  
הוסכם במהלך הדיונים שהתקיימו לפני הוועדה.  
61. כפי שצינתי במהלך הדיון, מומלץ לצדדים לנסות פעם נוספת להגיע לפשרה, על מנת  
להביא מחלוקת ממושכת זו לסיומה.





בית המשפט המחוזי בבאר שבע  
לפני כב' השופטת יעל ייטב

ע"מ 22-03-42363 ר.מ.פ.א. נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני:

1 62. המנהל ישלם למערערת את הוצאותיה בגין ההליכים בערכאה זו, בשים לב להיקפם,  
2 בסכום כולל של 20,000 ₪, וזאת בתוך 30 ימים.

3

4

5

ניתן היום, ד' שבט תשפ"ג, 26 ינואר 2023, בהעדר הצדדים.

6

  
יעל ייטב, שופטת

7

8

