



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רמ"ש 20-10-46593 פלוני ואח' נ' אלמוני

בפני כבוד השופט חננאל שרעבי

מבקשים 1. פלוני ואח'
ע"י ב"כ עו"ד רמי אטיאס

נגד

משיב אלמוני
ע"י ב"כ עו"ד יוסף אלברק

פסק דין

1. עסקינן בבקשת רשות ערעור על החלטת בית משפט לענייני משפחה בחדרה (כב' השופטת הדס גולדקורן) בתמ"ש 17-10-49124 מיום 16.9.2020, במסגרתה מונה ב"כ המשיב ככונס נכסים שני, בניגוד להחלטה חלוטה בתיק קמא שהושגה בדרך של פשרה, וכן נקבע שלא ייחתם הסכם שיתוף עם השותף בחלקה (להלן: "ההחלטה קמא").

5

6

רקע בזעיר אנפין

2. המבקשים והמשיב כולם אחים.

3. המבקשים, הם התובעים בבית משפט קמא, הגישו נגד המשיב (הנתבע קמא) תביעה לפירוק שיתוף במיטלטלין בדרך של מכירה וחלוקה. המיטלטלין שתוארו בכתב התביעה קמא הינם בית מגורים ב... (להלן: "הבית" או "הנכס"), אשר ארבעת האחים קיבלו בירושה, אולם המשיב, כך לגרסת המבקשים, פלש לתוכו בניגוד לחוק, ביצע בו עבודות בנייה ואף השכיר חלק ממנו לצד שלישי. בכתב ההגנה קמא נכתב כי המשיב יודע כי על פי המצב המשפטי עליו לחלק את הבית בינו לבין אחיו, אולם הוא מבקש זכות ראשונים לרכוש את חלקם של המבקשים, על בסיס הערכת שמאי.

4. בישיבה בבית משפט קמא ביום 21.5.18 הודיעו באי כוח הצדדים כי הגיעו להסכמה על מתן צו לפירוק השיתוף, צו לפינוי המשיב תוך תשעים יום וצו למינוי עו"ד רמי אטיאס, שהינו בא כוח התובעים קמא, ככונס נכסים. עוד סוכם כי בא כוחו של המשיב יוכל להצטרף כמשקיף על פעולות כונס הנכסים. להסכמה זו ניתן תוקף של החלטה (להלן: "הסכם הפשרה").

20



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רמ"ש 20-10-46593 פלוני ואח' נ' אלמוני

5. ביום 19.8.18 הודיע בא כוח המשיב, שהמשיב לא קיבל סכום כסף שמגיע לו על פי ההסכם בתמורה לפינוי הבית. ביום 22.11.18 הודיע עו"ד אטיאס, כבא כוח המבקשים, שהמבקשים פועלים במרץ כדי למכור את הבית, וכי התירו למשיב להתגורר בו עד סמוך למועד המכירה.
6. ביום 2.8.19 הודיע עו"ד אטיאס כי המשיב סיכל את ניסיונות המכירה וביקש להפעיל את סמכויותיו ככונס נכסים לשם ביצוע המכירה. בהודעה מיום 5.11.19 הודיע עו"ד אטיאס כי קיים מציע שהציע לרכוש את הבית תמורת 3.4 מיליון ₪. בהחלטת בית משפט קמא מיום 22.12.19 מונה עו"ד אטיאס ככונס למכירת הבית בהתאם להסכם הפשרה.
7. ביום 21.5.20 הגיש הכונס בקשה למתן הוראות – האם הליך פינוי המשיב מהבית יבוצע במסגרת הליך הכינוס או באמצעות ההוצאה לפועל, במסגרת הליך אותו יזם הכונס בעצמו, כחלק מקיום הסכם הפשרה.
- ביום 30.6.20 הגיש הכונס דו"ח ביניים, בו ציין כי הנכס שלמכירתו הוא מונה ככונס הינו חלקה... בגוש..., אשר הזכויות בו רשומות כיום ברשות מקרקעי ישראל, וכי בין חלקה... לחלקה צמודה שמדרומה (להלן: "היחידה הדרומית") אין הסכם שיתוף ולא נרשם בית משותף, וכי הגדר המפרידה ביניהן אינה משקפת חלוקה שווה ביניהן. הכונס הוסיף וציין כי בנכס ניתן לבנות שלוש יחידות דיור, אולם הדבר מותנה במעבר רכב לכל היחידות. מתיאור מצב הדברים בדו"ח הביניים עלה כי רחוקה מאוד הדרך עד אשר וועדה תאשר גישה למגרש ברוחב הדרך הקיימת. עוד נכתב בדו"ח הביניים כי הכונס קיים מגעים עם מתווכים וקונה פוטנציאלי, ובהם הובע סירוב להציע שירותים או לרכוש את הנכס כל עוד הנתבע מתגורר בו. הוא ציין כי הוא מצפה שבתקופה הקרובה תתקבל חוות דעת של שמאי.
8. ביום 1.7.20 הגיש הכונס לתיק בית משפט קמא חוות דעת מטעם השמאי יוסי אפלבוים מיום 29.6.20, בה הוערך שווי הנכס בסך 4.25 מיליון ₪. הכונס הודיע כי הוא מגבש הסכמות עם ה"שותף" ביחידה הדרומית, והביע עמדתו כי על מנת לאפשר לרוכש הנכס ליטול משכנתא יש הכרח לפתור קודם למכירה את עניין הגדר המפרידה בין היחידות ואשר יוצרת חריגה לתוך שטח הנכס שבכינוס, ואת סוגיית הסכם השיתוף או רישום בית משותף.
9. ביום 27.7.20 הגיש הכונס דו"ח משלים נוסף, בו שב וטען כי "בהיעדר הסכם שיתוף לא יכול קונה לרשום שעבוד על הממכר ולקבל משכנתא לרכישת הנכס". הוא הוסיף כי הוא מנהל משא ומתן עם "השכן מצד דרום" ועם בנו, אשר הסכימו כי "קיימת חובה לסמן את קשו הגבול בהתאם להפקעה הסטטוטורית". עוד צוין כי השכן מתנה את חתימתו על הסכם השיתוף בביצוע העבודות לתיקון הגבול בין היחידה הדרומית ליחידה עליה בנוי הנכס. הכונס ציין כי יצר קשר עם השכן מצד צפון וביקש להגיע עמו להסכמות דומות. הוא הוסיף כי "אין מקום בשלב זה לנקוט בהליכים נגד השכן" וכי "ישקול המלצתו מחדש לאחר שימוצה המו"מ".



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רמ"ש 20-10-46593 פלוני ואח' נ' אלמוני

10. דו"ח ביניים נוסף הוגש לתיק קמא על ידי הכונס ביום 13.8.20, בו צוין כי השכן מדרום חתם על הסכם שיתוף וכי "עמדת הכונס בכל הנקודות החשובות לממכר התקבלו". עוד צוין כי השכן התנה את חתימתו בכך שההסכם יכלול את "ביצוע העבודות לתיקון הגבול לפני המכר" וכי "ההסכם יתקבל בפני עו"ד לאחר שיתקבל אישור בית המשפט ולאחר שיתקבל תרשים עדכני, אשר לפי הוראות לשכת רישום המקרקעין חייב להיחתם אף הוא עם השטר". הכונס פירט את עלויות העבודות לתיקון הגבול ואת עלות רישומו של הסכם השיתוף. הכונס ביקש לאשר לו כדלקמן:
- א. לשלם למודד מחצית שכרו.
- ב. לחתום בשם הצדדים על הסכם השיתוף ולרשמו בלשכת רישום המקרקעין.
- ג. להתקשר עם קבלן לביצוע העבודות לתיקון הגבול.
11. בדיון ביום 14.9.20 הודיע הכונס כי אינו מייצג את התובעים קמא. בית משפט קמא לא קיבל הודעה זו בנימוק כי נדרשת בקשה לשחרור מייצוג, ואין עורך דין שמונה על ידי בעל דין לייצגו במשפט, יכול לראות עצמו כמשוחרר מייצוגם על ידי הודעה חד צדדית. עו"ד אטיאס מונה ככונס לפי הסכמת התובעים קמא, אותם הוא ייצג (ושכמובן לא התנגדו), ובא כוחו (דאז) של הנתבע, שמונה כ"משקיף".
12. בישיבה בבית משפט קמא ביום 14.9.20 חזר הכונס על בקשותיו. בא כוח הנתבע הדגיש כי הכונס אינו רשאי לחרוג מהיקף המיני שלו, וגרס כי פעולות שמבקש הכונס לבצע בנימוק שהן דרושות כדי לאפשר לקונים ליטול משכנתא לא נבדקו ואינן רלבנטיות. הוא הוסיף וטען כי את הפעולות שהוטלו על הכונס בצו המיני - כדוגמת פרסום - הוא נמנע מלבצע. עוד אמר: "הפתרון הראוי הוא שהכונס לא יבזבז את כספי קופת הכינוס בפתרונות שאף אחד לא הסמיך אותו להידרש להם. בית המשפט יראה שעבודות לתיקון קו הגבול מדברות על למעלה מ-11.5 אלף שקל והכל עוד לפני שנמכר משהו". בא-כוח הנתבע ביקש להעביר את הכונס מתפקידו. הכונס השיב לטענות, באומרו כי האצת המכירה תכשיל את המכר ולא תסייע לו.
13. ביום 16.9.20 ניתנה ההחלטה קמא. להלן חלקה האופרטיבי (ההדגשות במקור, ח"ש):
9. כאמור, מדובר בבקשה לפירוק מיטלטלין. זכויות התובעים והנתבע בנכס אינן רשומות בלשכת רישום המקרקעין. הבעלות במקרקעין הינה של מדינת ישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל. הסכם החכירה בין התובעים והנתבע לבין רשות מקרקעי ישראל, אשר נזכר בחוות דעת השמאי, לא הוצג.
10. השמאי כתב בחוות דעתו כי בגלל מיקום הגדר "נגס" שטח של 100 מ"ר מהנכס המועמד למכירה. עוד כתב: "מאחר שקיים אינטרס משותף



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רמ"ש 20-10-46593 פלוני ואח' נ' אלמוני

של בעלי המגרשים להסדרת הזכויות לצורך ניצול זכויות הבנייה, שומתי
מתייחסת לשווי הנכס עפ"י שטח המגרש כ-1,020 מ"ר". אין בפניי חוות
דעת שמאי המעריכה את הנכס במצבו הנוכחי as is ללא ביצוע פעולות
אותן מבקש הכונס לבצע, כמו תיקון הגבולות, הסכם שיתוף או רישום
בית משותף (היכן ?) וכד'.

אין בפניי הערכה כספית על עלות כל הפעולות הנוספות שמבקש הכונס
לבצע, לרבות שכר טרחתו ככונס, בגין ביצוע פעולות אלו. אין בפניי נתונים
המאפשרים להשוות את התשואה שתושג במכירת הנכס במצבו כיום,
ללא כל שינוי או פעולה נוספת, לבין התשואה האופטימלית שתושג לאחר
ביצוע הפעולות המבוקשות ולאחר שיפחתו העלויות של אותן פעולות.

לא הוכח כי התוצאה הסופית במכירה לאחר שיבוצעו הפעולות אותן
מבקש הכונס לבצע תהא לטובת התובעים והנתבע.

11. משפתח הכונס בהליכי הוצאה לפועל לפינוי הנתבע, אני מורה כי הוא
ימשיך בהליכים אלו במסגרת ההוצאה לפועל ולא במסגרת תובענה זו.

12. הצדדים הסכימו בשעתו כי עורך דין אטיאס, בא כוח התובעים, יהיה
כונס יחיד. סבורני כי התנהלות הצדדים ובאי כוחם בישיבה האחרונה
הצביעה על כך שאמונו של הנתבע בפעולותיו של הכונס נפגמה.

לאור זאת, אני ממנה ככונס נוסף את עורך-דין יוסף אלברק. שני הכונסים
יפעלו יחדיו בשיתוף פעולה בהתאם לאמור בפסיקתה מיום 22.1.20.
בהיעדר אינדיקציה לכדאיותן, אינני מאשרת לכונסים לבצע פעולות
נוספות, ומורה להם לפעול למכירת הנכס במצבו כיום.

13. דו"ח ביניים יומצא על ידי שני הכונסים עד 1.12.20."

14. בגין החלטה זו הוגשה בקשת רשות הערעור דנן.

נימוקי בקשת רשות הערעור

15. להלן טענות המבקשים בקצרה, כפי שעולות מבקשת רשות הערעור:

א. בית משפט קמא טעה כאשר מינה כונס נכסים נוסף, בניגוד מוחלט להוראות
הסכם הפשרה שקיבל תוקף של החלטה בכתב. הסכם הפשרה, בהיותו סופי, קיבל
תוקף של החלטה, שהפכה חלוטה. צעד זה עומד בניגוד להסכם בין הצדדים,



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רמ"ש 20-10-46593 פלוני ואח' נ' אלמוני

- 1 להלכות סופיות הדיון ומעשה בית דין, ובניגוד להלכה בדבר אופן ביטולו של הסכם
2 פשרה – בתובענה נפרדת.
- 3 ב. בית משפט קמא לא רשאי להתעלם מהוראות הסכם הפשרה, בעיקר כאשר נושא
4 מינוי הכונס הינו מאבני היסוד של ההסכם ולא ניתן לעקוף הסכם זה בהוראות
5 ובמנגנונים שלא הוזכרו בהסכם הפשרה.
- 6 ג. ההחלטה קמא לוקה בחוסר סמכות, עת ניתנה בניגוד למה שהוסכם בהסכם
7 הפשרה.
- 8 ד. מינויו של כונס שני לא התבקש בתיק קמא אלא ניתן ביוזמת בית משפט קמא.
9 כלל ידוע הוא, כי בית משפט לא יוזם הליכים או מעניק סעדים שלא התבקשו. מה
10 גם שלא ניתנה למבקשים כאן כל הזדמנות להביע את עמדתם בעניין.
- 11 ה. ההחלטה קמא לא נומקה כראוי ויש בעילה זו כדי לקבל רשות ערעור ולזכות
12 בערעור. הנימוק היחיד שהובא בהחלטה קמא עסק בכך שאמון הנתבע (המשיב)
13 בפעולותיו של הכונס נפגם. לא פורט דבר מעבר.
- 14 ו. לשון הסכם הפשרה ונסיבות העניין מלמדות כי הצדדים ביקשו לקבוע מראש וללא
15 כל תנאי את מינויו של ב"כ המבקשים ככונס יחיד, כך שמינויו של כונס שני מנוגד
16 להסכם הפשרה ולא נובע מלשונו או מפרשנות אפשרית שלו.
- 17 ז. מינוי ב"כ המשיב ככונס שני, מעבר להיותו בניגוד להסכם הפשרה, יוצר ניגוד
18 עניינים אינהרנטי בכל הקשור לתפקוד שני הכונסים ולמטרת כינוס הנכס, עת
19 הכונס השני מסרב לשתף פעולה בפניו המשיב מהנכס, בגביית הוצאות מהמשיב
20 ומבצע פעולות חד צדדיות בלא תיאום עם הכונס, תוך ניצול מעמדו ככונס שני.
21 מצב אבסורדי זה בדיוק, ביקש הסכם הפשרה למנוע.
- 22 ח. טעה בית המשפט קמא עת מנע מהכונס לבצע פעולות נוספות והורה לו לפעול
23 למכירת הנכס במצבו דהיום. על מנת למקסם את התמורה למכר, יש לחתום על
24 הסכם שיתוף עם השותף בחלקה. צעד זה מתחייב עקב מצב רישום זכויות החלקה
25 עליה ניצב הנכס – מאחר שלא בוצעה פרצלציה, הנכס מהווה חלקה אחת עם השכן
26 מצד דרום, אלא שאין בין השכנים הסכם שיתוף ולא נרשם בית משותף.
- 27 ט. במצב דברים זה, לא ניתן לשעבד נכס שאינו מהווה יחידת רישום בלשכת רישום
28 המקרקעין ולא ניתן לשעבד נכס שאין בין שותפיו הסכם שיתוף. בהיעדר יכולת
29 לשעבד את הנכס, לא ניתן לקבל משכנתא – מה שיקטין בוודאות את מספר
30 ההצעות לרכישת הנכס שיוגשו, וכן יקטינו את שווי ההצעות.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רמ"ש 20-10-46593 פלוני ואח' נ' אלמוני

- 1 המבקשים הצהירו כי הם מוכנים לממן את העלויות הנלוות להסכם השיתוף ואף
2 להלוות לאחיהם המשיב את חלקו עד לקבלת התמורה – עמדתם זו נותרת בעינה
3 אף בהגשת רשות הערעור דנן.

4

5

תשובת המשיב לבקשת רשות הערעור

6 16. ביקשתי וקיבלתי את תשובת המשיב לבקשת רשות הערעור. להלן תמצית טענותיו:

- 7 א. בקשת רשות הערעור דנן מתרכזת בשתי החלטות של בית משפט קמא – האחת,
8 מינוי ב"כ המשיב ככונס נכסים נוסף יחד עם ב"כ המבקשים. השנייה – דחיית
9 בקשת המבקשים להורות לו להגיע להסכם שיתוף עם השכן.

- 10 ב. ההחלטה בשני הרכיבים לעיל ניתנה לאחר שמיעת הצדדים, היא מנומקת ואין בה
11 מתום. בית המשפט להלן לא יידרש לערעור על החלטות שהן ביצוע החלטות של
12 בית משפט קמא.

- 13 ג. הסכם הפרשה המדובר שונה על ידי הצדדים בהסכמה, לאחר שקיבל תוקף של
14 החלטה. הצדדים הגיעו להסכמות כדלקמן:

15 1. פינוי המשיב מהבית בוטל.

16 2. האחים (המבקשים) פטורים מתשלום 15,000 ₪ לאחיהם (המשיב) עבור
17 דיור חליפי.

18 3. הצדדים ימשיכו לנסות למכור הכנס בעצמם וללא כינוס.

- 19 ד. כונס הנכסים ביקש להגיע להסכם שיתוף עם השכן ולגרום לקופת הכינוס להוציא
20 סך של 12,000 ₪ בטענה כי הדבר יגדיל את שווי הנכס. אלא שכל אמירות הכונס
21 נשענו על ניסיון הכונס ולא על שומה שמאית; רק לאחר מכן הגיש הכונס דו"ח
22 שמאי שקבע כי שווי הנכס הוא כ- 4.25 מיליון ₪, כאשר אין בשומה התייחסות
23 להיעדרו של הסכם השיתוף, כמפחית משווי הנכס כפי שטען הכונס מניסיונו.

24

25

בקשה לעיכוב ביצוע

26 17. בד בבד עם הגשת בקשת רשות הערעור, הוגשה בקשה לעיכוב ביצוע ההחלטה קמא.

27 18. בהחלטתי מיום 22.10.20 הוריתי על עיכוב ביצוע ההחלטה קמא, בכפוף להפקדת סך של
28 5000 ₪, להבטחת הוצאות המשיב ככל שאלו ייפסקו בהליך. ביום 25.10.20 הופקד הסך
29 האמור.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רמ"ש 20-10-46593 פלוני ואח' נ' אלמוני

דיון והכרעה

1
2 לאחר עיון בבקשת רשות הערעור על נספחיה, בתשובת המשיב ובתיק קמא, החלטתי
3 ליתן רשות ערעור מכוח סמכותי על פי סעיף 410 לתקסד"א, לדון בבקשה כבערעור ולקבל
4 הערעור במובן זה שאני מורה כי שניים מרכיבי ההחלטה קמא מבוטלים, כפי שיפורט
5 להלן, והתיק יוחזר לבית משפט קמא שידון בשתי נקודות כדלקמן:

6 1. שאלת מינוי כונס נכסים נוסף תיבחן לאחר שמיעת טיעוני שני הצדדים.

7 2. שאלת חתימת הסכם השיתוף תיבחן לאחר שיוצגו נתונים הממחיש את שווי
8 הנכס, עם חתימת הסכם השיתוף ובלעדיו.

9 להלן אנמק את החלטתי.

10 20. עסקינן בשתי נקודות במחלוקת בהחלטה קמא: האחת, מינוי ב"כ המשיב ככונס נכסים
11 נוסף יחד עם ב"כ המבקשים. השנייה, דחיית בקשת המבקשים להורות למשיב לחתום על
12 הסכם שיתוף עם השכן. נדון בהן אחת אחת.

13

מינוי ב"כ המשיב ככונס נכסים נוסף

14
15 21. המבקשים מלינים בבקשה דנן, כי מינוי הכונס התבצע בהחלטה קמא מבלי שהשאלה כלל
16 עמדה על הפרק ומבלי שהתבקשה, וממילא לא ניתנה, עמדתם בסוגיה. לטענתם מינוי זה
17 עומד בניגוד מוחלט להסכמות בין הצדדים – והכל כמפורט בסעי' 15 לעיל.

18 22. יש ממש בטענה זאת של המבקשים, כשהחלטת מינוי הכונס ניתנה מבלי שהשאלה עמדה
19 על הפרק, וממילא מבלי שניתנה להם ההזדמנות להשמיע את טיעוניהם לנדון. במיוחד
20 לאור היותה של החלטה זאת סוטה מהסכם הפשרה בו דובר על כונס אחד – הוא ב"כ
21 המבקשים.

22 23. אומנם, טען המשיב כי הגיש לבית משפט קמא בקשה לביטול מינויו של ב"כ המבקשים
23 ככונס הנכסים בתיק קמא, ומינוי כונס נכסים אחר תחתיו, ואף צירף לתשובתו דנן את
24 הבקשה כנספת, אולם עיון מעמיק בתיק קמא גילה, כי הבקשה הוגשה ביום 30.6.20
25 ונדחתה על אתר על ידי המזכירות, מאחר שלא שולמה בגינה אגרה.

26 כך אף ציין כונס הנכסים, עו"ד אטיאס, בפרוטוקול הדיון קמא מיום 14.9.2020: **"ראשית**
27 **אין בקשה להחלפת כונס(ים), הבקשה נדחתה בשל אי תשלום אגרה ולא הוגשה בשנית"**
28 (עמ' 11, שו' 19).

29 24. מכאן שהלכה למעשה, לא עמדה בפני השופטת קמא כלל בקשה למינוי כונס נוסף/אחר,
30 ובהחלטה קמא על מינוי הכונס הנוסף, סטתה כאמור השופטת קמא מהסכמות הצדדים



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רמ"ש 20-10-46593 פלוני ואח' נ' אלמוני

בהסכם הפשרה. במצב דברים זה ודאי נדרשת עמדת הצדדים – ולמצער המבקשים – טרם החלטה בעניין זה.

25. בנוסף, הנמקת השופטת קמא בהחלטה קמא על מינוי נוסף היתה: **"סבורני כי התנהלות הצדדים ובאי כוחם בישיבה האחרונה הצביעה על כך שאמונו של הנתבע (המשיב, ח"ש) בפעולותיו של הכונס נפגמה"**. דא עקא שכך נימקה מבלי שמי מהצדדים נשאל בנושא או התבקש להביע עמדתו (אף לא במהלך הדיון מיום 14.9.20), ובכך לכאורה נפגעה זכות הטיעון של הצדדים, ולמצער של המבקשים.

26. **בהינתן כל אלה אני מורה על ביטול הרכיב בהחלטה קמא המורה על מינוי ב"כ המשיב ככונס נוסף. הדיון בשאלה זאת של מינוי כונס נוסף יוחזר לבית משפט קמא, שיתן לצדדים הזדמנות לטעון בנדון בפניו בכתב או בעל פה, ואז יחליט מחדש בשאלה זאת.**

חתימת הסכם השיתוף

27. בכל הנוגע לחתימת הסכם השיתוף עם השכן, כמתואר לעיל, סבורני כי יש לשקול שאלה זו בשנית, כאשר כלל הנתונים יובאו בפני בית משפט קמא והתמונה הכוללת תיפרס בפניו בשלמותה. ונסביר.

28. ניתן למצוא הגיון רב בהסכם השיתוף ובטענת המבקשים, כי ביצוע ההסכם יביא להשאת מחיר הנכס. במצבו דהיום, לא רק ש"נגס" משטח הנכס שטח של כמאה מ"ר (ראו סעיף 7.1 לחוות הדעת השמאית, נספח 17 לבקשת רשות הערעור), אלא יש קושי בנטילת משכנתא והדבר מביא להברחת קונים פוטנציאליים. לפי חוות הדעת השמאית, מחיר הנכס מגיע עד סך של 4.25 מיליון ₪, תוך הסדרת השיתוף עם המגרש השכן (ראו שוב סעיף 7.1 לחוות הדעת השמאית נספח 17 לבקשת רשות הערעור).

29. טענתם המרכזית של המבקשים בנקודה זו היא, כי במצבו הרישומי דהיום לא ניתן לקחת משכנתא בקניית הנכס – ולכן בפועל לא יימצא קונה שיוכל לשלם את מחיר הנכס (ללא נטילת משכנתא) והם ייאלצו להסתפק במחיר נמוך יותר.

30. לאור דברים אלו, לא מן הנמנע כי לאחר ביצוע הסכם החלוקה והסדרת מצב רישום הנכס, עצם האפשרות ליטול משכנתא בעת רכישת הנכס תשיא את מחירו, כך שהצדדים יוכלו לדרוש עליו מחיר הקרוב לזה המופיע בשומת השמאי.

31. לא מן הנמנע כי עלות ביצוע הסכם החלוקה שולי יחסית אל מול השאת הרווח הצפויה. אמנם, השופטת קמא העלתה, בסעיף 10 להחלטה קמא, תהיות לענין:

"אין בפניי הערכה כספית על עלות כל הפעולות הנוספות שמבקש הכונס לבצע, לרבות שכר טרחתו ככונס, בגין ביצוע פעולות אלו. אין בפניי נתונים



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רמ"ש 20-10-46593 פלוני ואח' נ' אלמוני

המאפשרים להשוות את התשואה שתושג במכירת הנכס במצבו כיום,
ללא כל שינוי או פעולה נוספת, לבין התשואה האופטימלית שתושג לאחר
ביצוע הפעולות המבוקשות ולאחר שיפחתו העלויות של אותן פעולות.
לא הוכח כי התוצאה הסופית במכירה לאחר שיבוצעו הפעולות אותן
מבקש הכונס לבצע תהא לטובת התובעים והנתבע.

אך סבורני כי לנוכח דברינו לעיל, בדבר השאת מחיר הבית, שהוא אינטרס של כל הצדדים,
ראוי היה לבקש מהכונס להציג את הנתונים החסרים לבית משפט קמא, על מנת שזה יוכל
ליתן החלטתו כאשר התמונה הכוללת פרוסה בפניו, ולא לחסום בפניו אפשרות זאת, כפי
שלכאורה נעשה ברכיב זה של ההחלטה קמא, בה לא אושר לכונס להמשיך בהליך הסכם
השיתוף עם בעלי המגרש הסמוך באותה חלקה.

על כן אני מורה על החזרת הדיון לתיק קמא אף בנקודה זו, בכדי לאפשר לכונס לשכנע את
בית המשפט בכתובים, כי הסכם השיתוף ישיא את מחיר הבית.

סוף דבר

לאור כל האמור לעיל, אני מורה כי רכיבי ההחלטה קמא המוזכרים לעיל מבוטלים, והתיק
יוחזר לבית משפט קמא שידון בשתי הנקודות כמפורט בסעיפים 26 ו-32 לעיל.

המשיב יישא בהוצאות המבקשים בתיק זה בשיעור של 3000 ₪, שישולם תוך 30 ימים
מהיום, שאם לא כן יישא הסכום הפרשי הצמדה וריבית כדין, החל מיום מתן פסק דין זה
ועד ליום התשלום המלא בפועל.

פקדון שהפקידו המבקשים יוחזר להם באמצעות בא כוחם. כך גם לגבי הפקדון שהופקד
לעיכוב הביצוע.

המזכירות תעביר פסק דין זה לצדדים.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רמ"ש 20-10-46593 פלוני ואח' נ' אלמוני

1 פסק דין זה מותר לפרסום תוך השמטת שמות הצדדים וכל פרט מזהה אחר.

2

3

4

5 ניתן היום, א' כסלו תשפ"א, 17 נובמבר 2020, בהעדר הצדדים.

6

חננאל שרעבי, שופט

7

8