



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

רמ"ש 40457-02-21 מ' ואח' נ' א' ואח'

בפני כבוד השופטת גאולה לוין

המבקשים

1. ר.מ.

2. ל.מ.

ע"י ב"כ עוה"ד אורי פיינטוך

נגד

המשיבים

1. א.א.

2. ר.א.

ע"י ב"כ עוה"ד מאיר כהן

3. א.א.

4. ד.ל.

5. מ.ב.

החלטה

לפניי בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט לענייני משפחה באשדוד (כב' השופטת ע' אלפסי, ס"נ) שניתנה ביום 20.1.2021 בתמ"ש 4440-07-20.

1. אתאר בקצרה את הרקע להחלטה.

המבקשים הם בני זוג הרשומים כבעלי הזכויות בנכס ברח' ***** באשדוד (להלן: "הנכס"). בנכס קיימות שתי יחידות מגורים - יחידה גדולה שמוחזקת על ידי המבקשים ויחידה קטנה בה התגוררו הוריה המנוחים של המבקשת 2 (להלן: "ההורים"). חמשת המשיבים הם אחיה של המבקשת 2.

ביום 9.12.2015 נחתם הסכם בין המבקשים לבין הוריה של המבקשת 2, אשר קבע את חלוקת הזכויות בנכס (שמומן בזמנו על ידי המבקשים ועל ידי ההורים). נקבע בהסכם כי חלקם של המבקשים במגרש הוא בשיעור של 60% כאשר היחידה הגדולה היא בחזקתם הבלעדית, וחלקם של ההורים במגרש הוא בשיעור של 40% כאשר היחידה הקטנה



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

רמ"ש 40457-02-21 מ' ואח' נ' א' ואח'

בפני כבוד השופטת גאולה לוין

בחזקתם הבלעדית. הוסכם גם כי תירשם הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה בנכס. הוסכם כי הבית יועמד למכירה רק בהסכמת שני הצדדים והתמורה שתתקבל ממכירתו תתחלק בין הצדדים בחלקים הנקובים לעיל, לאחר ניכוי המשכנתא כולה מחלקם של המבקשים.

ביום 24.12.2015 נרשמה על הנכס הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה במקרקעין.

2. האם המנוחה, מ.א. ז"ל, הלכה לעולמה ביום 1.10.2016. האב המנוח, ש.א. ז"ל, הלך לעולמו ביום 27.2.2020. אחר שני ההורים ניתנו צווי ירושה, ולפיהם יורשיהם הם ששת ילדיהם.

המשיבים 1 ו-2 התגוררו עם ההורים ביחידה הקטנה וכיום הם מוסיפים להתגורר בה.

3. לאחר פטירת האב ביקשו המבקשים למכור את הבית ולחלק בין ששת האחים את חלקם של ההורים (40% מהתמורה). משסירבו לכך המשיבים 1-2, הגישו המבקשים ביום 2.7.2020 תביעה ל"פינוי, פירוק שיתוף במקרקעין ומינוי כונס נכסים למימוש" (תמ"ש 4440-07-20). בתביעה התבקש פירוק מידי של השיתוף בנכס באמצעות מכירתו, וסעדים נילווים כדי לממש את פירוק השיתוף.

4. בכתב ההגנה לתביעה טען משיב 2 כי ההורים הורו במסמך מיום 1.11.2015 על העברת זכויותיהם בנכס לו ולאחיו המשיב 1. על פי כתב ההגנה, אין למשיב 2 התנגדות למכירת הבית ובלבד שיובטח כי חלקו בתמורה שתתקבל אגב מכירתו תהיה 20%. הוא טען כי קודם לפירוק השיתוף יש להסדיר את רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, כך ש-20% מהנכס יירשמו על שם המשיב 2.

בכתב ההגנה מטעם משיב 1 הובעה עמדה דומה ותמיהה על כך שהמבקשים כלל לא הזכירו בתביעתם את המסמך מיום 1.11.2015, שנערך בנוכחותם, ובו העניקו ההורים למשיבים 1 ו-2 את זכויותיהם בנכס. נטען כי המשיבים 1-2 נכנסו ב"נעלי" ההורים והם בעלי מלוא הזכויות בחלקם של ההורים. גם לשיטתו של משיב 1 יש לעגן תחילה באופן פורמלי את זכויות המשיבים, בטרם יבוצע פירוק השיתוף. משיב 1 הוסיף וטען כי בהתאם להסכם בין המבקשים להורים, אין למכור את הנכס ללא הסכמת שני הצדדים.



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

רמ"ש 40457-02-21 מ' ואח' נ' א' ואח'

בפני כבוד השופטת גאולה לוין

משיבים 1-2 טענו כי כל עוד לא תתברר תביעתם לפסק דין הצהרתי בדבר זכויותיהם בנכס, יש למחוק את התביעה לפירוק שיתוף ולחלופין לעכב את הדיון בה.

5. ביום 22.12.2020 הגישו המבקשים לבית המשפט לענייני משפחה בקשה כי במעמד הדיון יינתן פסק דין לפירוק השיתוף, על יסוד הטענה כי אין בפי המשיבים 1-2 טענת הגנה כנגד פירוק השיתוף, אלא עיקר טענתם הוא לגבי זכאותם לכל ה- 40% בנכס. בבקשה נטען גם כי המשיבים 3 – 5 (שכוננו "משיבים פורמליים") תומכים במכירת הבית לאלתר וחלוקת אותם 40% בין האחים בחלקים שווים. הוצע כי עם פירוק השיתוף, כונס הנכסים ישמור בנאמנות 40% מכספי המכירה.

6. המשיבים 1-2 התנגדו לבקשה. הם ביקשו להמתין לדיון שנקבע לצדדים, במיוחד לאור תביעה לפסק דין הצהרתי, אותה הגישו המשיבים ביום 14.12.2020 (תמ"ש 30324-12-20). הם חזרו וטענו כי כל עוד לא ניתן פסק דין חלוט בעניין הזכויות של המשיבים 1-2 בנכס, לא ניתן להתקדם בהליך פירוק השיתוף. הם גם חזרו והפנו לסעיף 4 להסכם בין ההורים למבקשים, לפיו מכירת הנכס תהיה רק בהסכמת כל הצדדים.

בהחלטה מיום 4.1.2021 נקבעה הבקשה לבירור בישיבה הקרובה.

7. בדיון בבית המשפט לענייני משפחה, ביום 20.1.2021, חזר ודרש ב"כ המבקשים להורות על פירוק שיתוף לאלתר. בהחלטה שניתנה בתום הדיון עמד בית המשפט על טענות הצדדים וקבע כי קיימת מחלוקת עובדתית בקשר למסמך הענקת הזכויות. נפסק כי רק לאחר ההכרעה בה יהיה מקום למתן הוראות קונקרטיות בעניין פירוק השיתוף בנכס. בהחלטה ניתנו הוראות בדבר הגשת תצהירי עדות ראשית והמשך ההליך נקבע לקדם משפט מורחב ליום 10.6.2021.

הבקשה לרשות ערעור

8. כנגד החלטה זו מופנית הבקשה לרשות ערעור, שהוגשה ביום 18.2.2021. בבקשה נטען כי בית המשפט שלל מהמבקשים את זכותם האלמנטרית לפירוק שיתוף מידי, עד למועד לא ידוע בו תוכרע תביעה אחרת, שכלל אינה מעניינת של המבקשים ככאלו ושאוחדה באופן מלאכותי, מאולץ ושגוי עם התביעה לפירוק שיתוף.



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

רמ"ש 40457-02-21 מ' ואח' נ' א' ואח'

בפני כבוד השופטת גאולה לוין

בבקשה נטען כי המבקשים שרויים בחובות ענק והודגש כי בלי קשר למצבם הכלכלי הקשה עומדת להם הזכות, בהתאם לסעיף 37 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 ולהלכה הפסוקה, לפירוק שיתוף מידי. המבקשים חזרו והציעו כי 40% מהתמורה יוחזקו בנאמנות, עד לאחר הכרעה בתביעה בעניין הזכויות בחלקם של ההורים.

9. המבקשים טוענים כי "המחלוקת העובדתית" בגינה לא הורה בית המשפט על פירוק שיתוף מידי כלל אינה מחלוקת בין המבקשים לבין המשיבים 1-2 וממילא אינה רלוונטית כלל למבקשים ככאלו. בשל אותה מחלוקת, ניתן להותיר 40% מהתמורה בנאמנות, אך אין הצדקה לעכב את פירוק השיתוף ולמנוע מהמבקשים את חלקם בתמורה (60%). המבקשים טוענים כי ייגרם להם נזק טוטלי, בלתי ניתן לתיקון והרסני למשפחתם ולעסקם, אם לא תינתן רשות ערעור ולא יוחלט על פירוק השיתוף לאלתר.

10. משיב 1 ומשיב 2 מתנגדים לבקשה. הם חוזרים על הטענות שהעלו בבית המשפט לענייני משפחה, ומדגישים את אופייה המיוחד של ההתדיינות בענייני משפחה. נטען כי למבקשים נכסים רבים, הפרוטה מצויה בכיסם, והם פועלים מתוך יצר נקמה כלפי המשיבים 1-2 במטרה "לזרוק אותם לרחוב". המשיבים מתנגדים לאפשרות לפרק שיתוף ולהותיר 40% מהתמורה בנאמנות, משום שהדבר ישלול מהמשיב 1 אפשרות לרכוש את חלקם את המבקשים בנכס, בהעדף אפשרויות מימון בטרם הוסדרו פורמלית זכויותיהם בנכס. לגבי משיב 2 נטען כי הוא איש דל אמצעים, בן 63, נתמך על ידי המוסד לביטוח לאומי ופירוק השיתוף בשלב זה ללא קבלת התמורה יותיר אותו ללא קורת גג. המשיבים מציינים כי המבקשים אינם מתגוררים בנכס למעלה מעשור, והשכירו אותו להפעלת גן/פעוטון.

11. משיבים 3 ו-5 תומכים בבקשה לרשות ערעור ובהצעת ב"כ המבקשים להותיר 40% מהתמורה בנאמנות.

12. ביום 16.3.2021 קיימתי דיון בבקשה לרשות ערעור, בניסיון להביא את הצדדים להסכמות, אך הדבר לא צלח. לא נותר איפוא, אלא להכריע בבקשה על פי הדין.

דיון והכרעה

13. לאחר שבחנתי טענות הצדדים באתי לכלל מסקנה כי יש לדחות את הבקשה לרשות ערעור.



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

רמ"ש 40457-02-21 מ' ואח' נ' א' ואח'

בפני כבוד השופטת גאולה לוין

הזכות לתבוע פירוק שיתוף בנכס מקרקעין מוסדרת בסעיף 37 לחוק המקרקעין, כדלקמן:

"(א) כל שותף במקרקעין משותפים זכאי בכל עת לדרוש פירוק השיתוף.

(ב) היתה בהסכם שיתוף תניה השוללת או מגבילה את הזכות לדרוש פירוק השיתוף לתקופה העולה על שלוש שנים, רשאי בית המשפט, כעבור שלוש שנים, לצוות על פירוק השיתוף, על אף התניה, אם נראה לו הדבר צודק בנסיבות העניין."

החוק מוסיף וקובע כי במקרקעין הניתנים לחלוקה יהיה פירוק השיתוף בדרך של חלוקה בעין ובמקרקעין שאינם ניתנים לחלוקה בעין יהיה פירוק השיתוף בדרך של מכירת המקרקעין וחלוקת הפדיון (סעיפים 39 ו-40).

14. כפי שטוענים המבקשים, חוק המקרקעין קובע עקרון-על, לפיו כל שותף במקרקעין משותפים יכול ורשאי להביא, לרצונו, לפירוק השיתוף (רע"א 1017/97 יצחק רידלביץ נ' יצחק מודעי, פ"ד נב(4) 625 [1998]. אך **"גם עקרון-על זה נושא על גבו חריגים, כגון במקום שבו נכרת הסכם-שיתוף השולל או המגביל זכות לדרוש פירוק השיתוף; ראו סעיף 37(ב) לחוק"** (שם, פסקה 10 לפסק דינו של כב' השופט מ' חשין). באותה פסק דין צוין גם כי ככל הנראה עקרון-העל כפוף לדוקטרינת תום הלב ולעקרון איסור השימוש לרעה בזכות (שם, שם). כאשר הסכם השיתוף הגביל את הזכות לפירוק שיתוף לתקופה העולה על שלוש שנים, כעבור שלוש שנים מוסמך בית המשפט להורות על פירוק שיתוף "אם נראה לו הדבר צודק בנסיבות העניין" (סעיף 37(ב) לחוק).

15. במקרה דנן, נקבע בסעיף 4 להסכם בין המבקשים להורים (משנת 2015) כי **"הבית יועמד למכירה רק בהסכמת שני הצדדים"**. תנייה זו, יש בה משום הגבלה על פירוק השיתוף, שכן גם לשיטת המבקשים לא ניתן לפרק את השיתוף בעין, אלא רק בדרך של מכירת הנכס. טענת ב"כ המבקשים כי סעיף 4 נוגד את החוק ולכן אין לו תוקף אינה יכולה להתקבל, שעה שהמחוקק עצמו הכיר באפשרות כי הסכם השיתוף ישלול או יגביל את פירוק השיתוף.

16. השאלה מה נפקות ההגבלה כיום, לאחר פטירת ההורים, היא שאלה הטעונה בירור וליבון משפטי. יכול והתשובה לה תושפע מהשאלה מי מחזיק כיום בזכויות ההורים ומכוח מה מוחזקות בידיו הזכויות (ירושה על פי דין או הענקה בחיי ההורים).



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

רמ"ש 40457-02-21 מ' ואח' נ' א' ואח'

בפני כבוד השופטת גאולה לוין

מכל מקום, ההוראה החוזית המגבילה את פירוק השיתוף עומדת בדרכם של המבקשים לפירוק שיתוף מיידי, בקדם המשפט הראשון. בנסיבות העניין, מתחייב בירור הנפקות של ההוראה החוזית, וככל שיש לה נפקות לאחר פטירת ההורים, אזי פירוק השיתוף אינו זכות מוקנית של בידי המבקשים אלא נתון לשיקול דעת של בית המשפט, וייתכן אם "הדבר צודק בנסיבות העניין".

17. אוסיף כי גם אלמלא סעיף 4 להסכם, קיים קושי להורות על פירוק שיתוף בטרם התבררה זהות השותפים. על כן לא מצאתי שגגה באיחוד התביעות. לטעמי, קיימת זיקה הדוקה בין שני ההליכים, משום שהסעד האופרטיבי של פירוק השיתוף בדרך של מכירה וחלוקת הפדיון בין השותפים אינו יכול להתבצע בטרם התבררה זהות השותפים. בוודאי שלא ניתן להשלים את פירוק השיתוף - מבחינת חלוקת הפדיון - עד לקביעת זהות השותפים, ולא בכדי המבקשים עצמם מציעים להותיר 40% מהתמורה בנאמנות אצל כונס הנכסים שימונה. בתביעה לפירוק שיתוף טוענים המבקשים כי שותפיהם הם כל יורשי ההורים, ומכאן שגם המבקשים, ככאלה בתביעה לפירוק שיתוף, אינם "אדישים" לשאלה מי מחזיק בזכויות ההורים.

אשר על כן, החלטת בית המשפט לענייני משפחה לברר תחילה את זהות השותפים היא החלטה סבירה והגיונית, ומכל מקום היא מצויה בגדר שיקול הדעת הדיוני של הערכאה המבררת, בו ערכאת הערעור נוטה שלא להתערב.

יש לזכור כי לגבי פירוק שיתוף בבית המשפט לענייני משפחה, נתון לבית המשפט מרווח של גמישות דיונית בבואו להכריע בדבר הדרך הטובה ביותר לפתרון הסכסוך בין המתדיינים בפניו (רע"א 4358/01 בר-אל נ' בר-אל, פ"ד נה(5) 856). דברים אלה אמנם נאמרו בקשר לפירוק שיתוף בדירת מגורים בין בני זוג, אך דומה כי הם תקפים גם למקרה שלפנינו, בו אחד האחים מעוניין ברכישת הנכס, וטוען כי הדבר יתאפשר לו לאחר שיוסדר רישום הזכויות על שמו. "הגמישות הדיונית" הקיימת בבית המשפט לענייני משפחה אינה מוגבלת להתדיינות בין בני זוג, אלא לכל התדיינות בין בני משפחה, בשל המאפיינים הייחודיים של סכסוכי משפחה והתכליות שביסוד הקמתו של בית המשפט לענייני משפחה.

בסיכום הדברים, לא מצאתי כי החלטת בית המשפט קמא, אשר לא הורה על פירוק שיתוף מיידי, מנוגדת לדין או שנפלה בה שגגה המצדיקה התערבות ערכאת הערעור.

הבקשה לרשות ערעור נדחית איפוא.



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

רמ"ש 40457-02-21 מ' ואח' נ' א' ואח'

בפני כבוד השופטת גאולה לוין

המבקשים ישלמו למשיב 1 ולמשיב 2 הוצאות משפט בסך 3,750 ₪ לכל משיב.
המזכירות תעביר התשלום מתוך כספי הערבון.

מתירה פרסום ההחלטה ללא שמות ופרטים מזהים.

ניתנה היום, כ"ג ניסן תשפ"א, 05 אפריל 2021, בהעדר הצדדים.

גאולה לוין, שופטת