



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 52754-09-23 ד. נ' ד.

1

בפני כב' השופטת גלי רון

התובע/האיש: ד. ד.

נגד

הנתבעת/האישה: י. ד.

### פסק דין (חלקי)

2

3 1. פסק דין זה עניינו עתירת האיש לפירוק שיתוף בדירת הצדדים ברח' ----- בעיר X.

4

5 2. עקרי העובדות

6

7 2.1 הצדדים נשואים משנת 1996 ולהם 3 ילדים בגירים.

8

9 2.2 בבעלות הצדדים דירה משותפת ובחלקים שווים ביניהם ברחוב X בעיר Y הידועה כגוש

10 --- חלקה --- תת חלקה -- (להלן: "הדירה"). יצוין כי על הדירה רובצת משכנתא לטובת

11 בנק מזרחי טפחות שיתרתה לפירעון עומדת על סך העולה על 900,00 ש"ח.

12

13 2.3 האיש עזב את הדירה במהלך המחצית השנייה של שנת 2022, וכיום מתגוררים בה

14 האישה והבן הבגיר י'.

15

16 2.4 ביום 26.9.2023 הגיש האיש תביעה לפירוק שיתוף בדירה ולחיוב המשיבה בתשלום דמי

17 שימוש.

18

19 2.5 ביום 26.1.2024 הגיש האיש בקשה לפירוק שיתוף בדירה בשל חוב משכנתא וחשש מפני

20 מינוי כונס נכסים מטעם הבנק. האישה התנגדה לבקשה בתגובתה מיום 9.2.2024, וזאת

21 בשל טענתה כי יש לאזן את כל הרכוש כמכלול ובטענה כי אין לפרק שיתוף בטרם הכרעה

22 בשאלות מהותיות.

23

24 2.6 ביום 12.2.2024 התקיים דיון, שבמסגרתו מונה רו"ח פרישקולניק כמומחה מטעם

25 ביהמ"ש לצורך עריכת חוות דעת לאיזון הזכויות הסוציאליות שבין הצדדים לתקופה

26 שממועד נישואיהם 11.6.1996 ועד 1.8.2022. עוד נקבע, כי בשלב זה ועד לקבלת חוות



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 52754-09-23 ד. נ' ד.

הדעת לא תינתן החלטה על פירוק שיתוף וכי האיש זכאי להגיש בקשה כאמור לאחר הגשת חוות הדעת.

2.7 ביום 9.4.2024 הגיש האיש בקשה נוספת לפירוק שיתוף בדירה, אולם בקשתו נדחתה תוך חיובו בהוצאות, היות שהוגשה בטרם הגשת חוות דעת המומחה.

2.8 ביום 30.7.2024 הוגשה חוות דעת המומחה.

2.9 ביום 4.8.2024 הגיש האיש בקשה למתן החלטה בבקשתו לפירוק שיתוף. האיש טוען בבקשתו את הטענות, כדלקמן:

2.9.1 כנגד הצדדים נפתח תיק הוצל"פ על ידי הבנק הממשכן בגין חוב פיגורי משכנתא שעומד על כ- 245,000 ₪ שנצבר לאורך שנתיים מהפירוד. בתוך זמן קצר עתיד ב"כ הבנק להתמנות ככונס נכסים למכירה הדירה ויגרם לצדדים נזק אדיר בהיקפו. לא ניתן להקפיא את החזרי המשכנתא כל עוד קיים חוב פיגורים. מבירור עם נציג הבנק עולה כי ניתן יהיה להקפיא את החזרי משכנתא רק כנגד סילוק מלוא חוב הפיגורים. לצדדים יגרם נזק ממוני של מאות אלפי שקלים אם לא יפורק השיתוף, שהרי במסגרת הליכי ההוצל"פ עומד להתמנות כונס נכסים והוא יגבה שכ"ט בגובה הנע בין 8 ל- 10 אחוז מתמורת מכר הבית. לפיכך, קיים הכרח לתת צו לפירוק שיתוף ללא כל דיחוי נוסף.

2.9.2 חוות דעת המומחה הוגשה זה מכבר, וממנה עולה כי שווי הזכויות הנזילות המגיעות לאישה הן כ- 236,000 ₪ - ואם ייקבע שהאישה זכאית גם להפרשי כושר השתכרות – הרי שהסכום הכולל שהיא תהא זכאית לקבל מהאיש הוא 411,000 ₪. בנוסף, האישה זכאית לחלק יחסי בזכויות לא נזילות שקיימות למבקש (זכויות פנסיה) ולצורך כך תרשמנה פסיקות. שווי הדירה עומד על כ- 7 מיליון ₪. בשים לב לשווי הזכויות הנזילות המגיעות לאישה, אין לאישה כל יכולת לרכוש את חלקו של האיש במסגרת איזון המשאבים. בדירה לא מתגוררים ילדים קטינים.

2.9.3 טענת האישה לשיתוף ספציפי בדירה בעיר Z, שירש האיש מדודו, היא טענה קלושה. זו דירה שהצדדים מעולם לא התגוררו בה. לא ניתן למשוך את פירוק השיתוף בדירה המשותפת רק בשל טענות האישה לשיתוף ספציפי בדירת הירושה, וביהמ"ש כבר הבהיר זאת לאישה בדיון מיום 12.2.2024.



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 52754-09-23 ד. נ' ד.

2.10 ביום 19.8.2024 הגישה האישה את תגובתה, שבה הביעה את התנגדותה לפירוק השיתוף בדירה בשלב זה, תוך שטענה את הטענות, כדלקמן:

2.10.1 טרם בשלה העת לפירוק שיתוף בדירה. ברצון האישה לעשות כל מאמץ על מנת לרכוש את חלקו של האיש בדירה מתוך הסתכלות על ילדי הצדדים ועל מנת לשמור על קביעות ויציבות בחייו של הבן י', שהינו בעל צרכים מיוחדים. לכן יש לדון תחילה בתביעת האישה לאיזון ורק לאחר מכן לדון בפירוק השיתוף.

2.10.2 חוות דעת האקטואר אינה מהווה עילה להכרעה בתביעה לפירוק שיתוף במנותק משאר הרכוש. אין זו התביעה היחידה שבין הצדדים ואין לערוך איזון פרטני. יש להמתין עד לבירור מלוא ההליכים וביצוע חלוקת כלל הנכסים הזכויות והחבות של הצדדים. האיש מתעלם מרכושו הרב והזכויות והכספים הרבים המשותפים, הנמצאים בעיקר בשליטתו, ובכלל זאת דירה יקרה בעיר Z – שהאישה עתרה לשיתוף בה. כמו כן, לאישה מגיע פיצוי בגין נכסי קריירה ומוניטין רב. באשר לחוות דעת האקטואר – לאישה שאלות הבהרה רבות בעיקר בסוגיית פער ההכנסות. גם אם לאחר שאלות ההבהרה לא ישנה האקטואר את חוות דעתו, לביהמ"ש סמכות לפסוק לאישה מעבר למה שהמליץ האקטואר.

2.10.3 האיש בחר ביודעין להתעלם מחוב המשכנתא, וזאת על מנת להביא את האישה ואת הנכס למצב שבו אין ברירה וכך להביא לפירוק השיתוף בו. אין בכך להוות עילה למכירת הדירה בשלב זה של ההליך, שהרי אין חולק כי אם יוסדר חוב הפיגורים ניתן יהיה להקפיא את המשכנתא עד למתן החלטה בתביעה לאיזון משאבים. יש להורות לאיש לשלם את מלוא החוב לבנק המזרחי מתוך כספיו הנזילים ולאחר מכן להורות לצדדים לחתום על הקפאת משכנתא או לשלם את החזר החודשי באופן שוטף ובחלקים שווים עד מתן החלטה בתביעת האישה לאיזון משאבים.

2.11 ביום 25.8.2024 הגיש האיש את תשובתו לתגובת האישה, שבה הוא טוען את הטענות, כדלקמן:

2.11.1 האישה טוענת כי היא רוצה לרכוש את חלקו של האיש בדירה, אולם לאישה נתונה הזכות להשוות להצעה הגבוהה ביותר שתתקבל עבור הנכס - אין לה זכויות למנוע את הוצאת הנכס למכירה לצד ג' ולהשאיר התמורה שתתקבל בגינו.



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 52754-09-23 ד. נ' ד.

2.11.2 האשה אינה מכחישה כי שווי הנכס הוא כ- 7 מיליון ₪. גובה המשכנתא כ- 980,000 ₪. על פי חוות הדעת האשה זכאית לכל היותר ל- 411,000 ₪ (אם יפסקו לה הפרשי כושר השתכרות). הסיכוי שחוות הדעת תשתנה עקב שאלות הבהרה הוא קלוש. ברור שאין לאשה יכולת לרכוש את חלקו של האיש בדירה באמצעות איזון זכויות צבורות והפרשי השתכרות. האשה אינה זכאית לכפל פיצוי בגין הפרשי השתכרות ועל כן אין להורות במקרה זה על איזון לא שוויוני בדירה.

2.11.3 טענתה היחידה של האשה היא שיש להמתין חודשים רבים ויתכן שנים עד להכרעה בתביעתה לשיתוף ספציפי בדירה בעיר Z. מדובר בתביעה חסרת סיכוי, שהרי זוהי דירה שהאיש ירש מדודו תחת מגבלות. לדוד שני ילדים חסויים ולכן ציווה הדוד את הדירה לאיש עם הנחיות בדבר רישום הערת אזהרה לטובת החסויים ובמידה שתימכר יועברו חלק מכספי התמורה לטובת קרן נאמנות לשני החסויים. לא ניתן להתעלם מהליכי ההוצל"פ שנוקט הבנק למשכנתאות. מכירת הדירה בהוצל"פ תסב לצדדים נזק ממון קשה. שלושת ילדי הצדדים בגירים. הבן י' אומנם מצוי על הרצף אבל בתפקוד גבוה. אין בסכומים האמורים בחוות דעת כדי לאפשר לאשה לרכוש את חלקו של האיש בדירה. בקשת האשה לחייב את האיש לשלם את חוב הפיגורים היא הזויה. האשה לא הגישה כל בקשה בעניין. אין לאיש את הסכומים הנזילים הנדרשים, רכושו הנזיל מסתכם ב- 100,000 ₪. עתירת האשה היא חצופה – האשה מתגוררת בבית מזה שנתיים, מנכסת לעצמה את הדירה, לא משלמת משכנתא ולא משלמת לאיש דמי שימוש.

2.12 ביום 9.9.2024 התקיים לפניי דיון שבו טענו הצדדים את טענותיהם ועתה ניתן פסק דין זה.

### 3. דיון והכרעה

3.1 הזכות לפירוק שיתוף במקרקעין מעוגנת בסעיף 37 (א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין", הקובע: "כל שותף במקרקעין משותפים זכאי בכל עת לדרוש פירוק השיתוף").

3.2 הלכה היא כי הדינים החלים על שותפים בעניין פירוק שיתוף הזכויות בנכס מקרקעין, חלים גם כאשר השותפים במקרקעין הם בני זוג. ומילים אחרות - אין בכך שהשותפים בזכויות בנכס המקרקעין הם בני זוג כדי לשלול את תחולת סעיף 37(א) לחוק המקרקעין המקנה לשותף זכות לדרוש את פירוק השיתוף "בכל עת".



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 52754-09-23 ד. נ' ד.

- 3.3 עם זאת, כאשר המקרקעין המשותפים הם דירה של בני זוג המשמשת להם למגורים, אזי הוראת סעיף 40א(א) לחוק המקרקעין קובעת: **"החליט בית המשפט לפי סעיף 40 על פירוק השיתוף במקרקעין משותפים שהם דירה של בני זוג המשמשת להם למגורים, בדרך של מכירה, לא יורה בית המשפט על ביצועה והמכירה תעוכב, כל עוד לא נוכח בית המשפט כי לילדי בני הזוג הקטינים ולבן הזוג המחזיק בהם יחדיו, נמצא הסדר מגורים אחר המתאים לצרכיהם, לרבות הסדר ביניים למגורים זמניים המתאים לצרכיהם, לתקופה שיקבע"**.
- 3.4 כמו כן, על פי הפסיקה כאשר מדובר בתביעה לפירוק שיתוף בנכס מקרקעין שבו השותפים הם בני זוג, יש להביא בחשבון שיקולים נוספים אשר עשויים להביא למסקנה כי מוטב לדון בתביעה לפירוק השיתוף יחד עם הדיון בכלל רכוש הצדדים. כך לשם הדוגמה, יש לבחון האם מדובר בדירת מגורי הצדדים, האם לצדדים ילדים קטינים אשר יש לדאוג למדורם, האם הדירה היא הנכס המרכזי העומד לרשות בני הזוג והאם צפויים הצדדים להגיע בתוך פרק זמן לא רב לאיזון משאבים כולל (רא' לעניין זה רע"א 4358/01 **בר-אל נ' בר-אל**, נה(5) 856 (19.8.2001)). לבית המשפט שיקול דעת רחב בנוגע לעיתוי פירוק השיתוף, כאשר הכלל הוא בירור מאוחד, והחריג הוא בירור בנפרד (רא' רמ"ש (ת"א) 46935-03-20 ג. ר. נ' א. ר., פורסם בנבו (24.6.2020) ; תמ"ש (טב') 8856-07-10 **פלוני נ' אלמונית**, פורסם בנבו (11.11.2010)).
- 3.5 במקרה שלפניי, אין לצדדים ילדים קטינים. האישה מתגוררת בדירה יחד עם הבן י', שהינו כבן 21 שנים.
- 3.6 האישה לא הציגה כל טענת הגנה כנגד תביעת האיש לפירוק השיתוף בדירת המגורים - כל טענתה היא שברצונה לרכוש את חלקו של האיש בדירה וכי יש לעכב את פירוק השיתוף בדירה ולהמתין לאיזון הכולל.
- 3.7 ואולם, חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט רו"ח פרישקולניק הוגשה, זה מכבר, ועל פי האמור בה, האישה זכאית בהתאם לאלטרנטיבה ב' (איזון בשני שלבים) לסך של 236,602 ₪ בגין הכספים הנזילים, ואילו הסך הכספי בגין הפרשי ההשתכרות עומד על 174,852 ₪ (כלומר, סה"כ 411,454 ₪). עוד נכתב בחוות הדעת, כי איזון הזכויות הלא נזילות הינו במועד הזכאות.
- 3.8 האישה עצמה מאשרת כי שווי הדירה נע בין 6 ל- 7 מיליון ₪ (עמ' 8 לפרוט' ש' 17) וכי יתרת המשכנתא לפירעון עומדת על סך שבין 900,000 ₪ למיליון ₪ (עמ' 8 ש' 7). האישה מציינת כי בשלב זה אין ברשותה את הסכומים הנדרשים לצורך רכישת חלקו של האיש בדירה - וזאת אף בשים לב לסכומים הנזילים המגיעים לה לכאורה על פי חוות דעת המומחה.



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 23-09-52754 ד. נ' ד.

- 1 האישה טוענת כי ברצונה לחקור את המומחה פרישקולניק על חוות דעתו וכי יש לה  
2 שאלות הבהרה רבות למומחה בעיקר בסוגיית פערי ההכנסות - דבר אשר יש בו כדי לעכב  
3 את ביצוע איזון המשאבים בין הצדדים.
- 4 3.10 בנוסף לכך, האישה טוענת כי יש להמתין עד להכרעה בתביעתה לשיתוף ספציפי בדירה  
5 הרשומה על שם האיש ברח' --- בעיר Z (דירה אשר לטענת האיש הזכויות בה התקבלו  
6 בירושה מדודו ותחת מגבלות שונות), כשתקוות האישה כי היא תוכר כשותפה בדירה זו  
7 ובאופן זה יתאפשר לה לרכוש את חלקו של האיש בדירה המשותפת ברח' ---- (רא' דברי  
8 ב"כ האישה בעמ' 10 ש' 22-24).
- 9 3.11 בשים לב לכך שבשלב זה עדיין לא התקיים דיון הוכחות בתביעת האישה לשיתוף ספציפי  
10 ואף לנוכח העובדה כי מדובר בהליך מורכב יחסית, הרי שצפויים לחלוף עוד חודשים  
11 ארוכים עד אשר יינתן פסק הדין בתביעה זו.
- 12 3.12 שני הצדדים אינם משלמים את החזרי המשכנתא החודשיים, ועל כן הם צברו חוב  
13 פיגורים לבנק למשכנתאות, בסך העולה על 250,000 ₪. הבנק למשכנתאות נוקט כיום  
14 בהליכי הוצאה לפועל למימוש המשכנתא בתיק שמספרו ----- - כך שיש להניח כי  
15 בתוך זמן קצר בא כוח הבנק יתמנה ככונס נכסים למכירה הדירה בתיק ההוצל"פ. מכאן,  
16 שעיקב פירוק השיתוף בדירה עד להכרעה בתביעה לשיתוף ספציפי ולביצוע איזון כולל  
17 יסב לצדדים נזק כספי רב, אשר יבוא לידי ביטוי בגובה שכר הטרחה שהצדדים יידרשו  
18 לשלם לכונס הנכסים מטעם הבנק בתיק ההוצל"פ ואולי אף בסכום המכירה של הדירה.
- 19 3.13 הצדדים אינם חלוקים על כך שכל עוד קיים חוב פיגורים לבנק למשכנתאות לא ניתן  
20 לבקש מהבנק להקפיא את חיובי המשכנתא החודשיים.
- 21 3.14 אין להישמע לטענת האישה כי יש להורות לאיש לשלם את חוב הפיגורים מכספיו  
22 הנזילים, וזאת בפרט שהאישה עצמה מעכבת את ביצוע האיזון הכולל ולא הגישה עד כה  
23 כל בקשה בעניין תשלום חוב הפיגורים.
- 24 3.15 האיש הינו כבן 67 שנים והוא זכאי ליהנות מקניינו, ובפרט שהוא אינו מתגורר בדירה  
25 מזה כשנתיים.
- 26 3.16 לאור כל האמור לעיל, התרשמתי כי במקרה זה קיימת הצדקה להקדמת המועד לפירוק  
27 השיתוף בדירה במנותק מהאיזון הרכושי הכולל.
- 28
- 29
- 30



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 52754-09-23 ד. נ' ד.

3.17 אשר על כן, אני מורה, כדלקמן:

3.17.1 ניתן בזה צו לפירוק השיתוף בזכויות הצדדים בדירת המגורים ב- ---- בעיר X בדרך של מכירתה כפנויה בשוק החופשי למרבה במחיר וחלוקת התמורה בין הצדדים בחלקים שווים לאחר פרעון המשכנתה וניכוי הוצאות המכר.

3.17.2 הצדדים יודיעו בתוך 7 ימים ממועד קבלת החלטה זו האם הם חפצים שתינתן להם תקופה מוגבלת לביצוע מכר בעצמם או שמא הם מבקשים למנות את באי כוחם ככונסי נכסים לצורך ביצוע פירוק השיתוף.

3.17.3 ככל שהדבר נדרש, ניתן להגיש פסיקתה בנוסח מוסכם לחתימתי.

3.17.4 לאור התוצאה שאליה הגעתי, האישה תשלם לאיש הוצאות בסך 5,000 ₪.

3.17.5 המזכירות תשלח לצדדים העתק פסק דין זה.

3.17.6 לת.פ. לעוד 14 ימים.

ניתן היום, י"ג אלול תשפ"ד, 16 ספטמבר 2024, בהעדר הצדדים.

גלי רון, שופטת

\*\*\*\* הערה – בהתאם להחלטה מיום 25.10.2024 פסק הדין החלקי הותר לפרסום תוך שהמטת פרטים מזהים.