



בית משפט לענייני משפחה בירושלים

09 נובמבר 2020

ת"ע 48899-01-20 פ' נ' האפוטרופוס הכללי במחוז ירושלים ואח'

בפני כב' השופטת אורית בן דור ליבל

מבקש

עו"ד פ'
מנהל עיזבון

נגד

משיבים

1. ש'
2-9. אלמוני ואח', ביניהם קטינים
10. האפוטרופוס הכללי במחוז ירושלים משרדי ממשלה

בעניין המנוחה מ' ז"ל

פסק דין

1. המדובר בבקשה למתן הוראות שהגיש מנהל העיזבון במסגרתה ביקש לאשר הסכם מכר מותנה מיום 14.1.20 למכירת זכויות המנוחה במשק מספר X במושב Y (להלן: "המשק") לידי רוכש חיצוני בשם Z.
2. לצורך הכרעה בבקשה די לפרט את העובדות הבאות:
 - א. המנוחה, מ' ז"ל, נפטרה לבית עולמה ביום 10.12.16 ואחריה ניתן ביום 20.3.18 על ידי רשם הירושה צו קיום לצוואתה מיום 10.8.11 (ולהלן: "הצוואה") והמבקש מונה למנהל עיזבונה.
 - ב. בצוואה פירטה המנוחה הוראות להעברת המשק לאחד מבניה שירצה לקבל ולפצות את יתר אחיו היורשים על פי אחוזים בשווי המשק (שנקבעו בצוואה). אם אף אחד מהם לא ירצה לרכוש את המשק ולפצות את אחיו הורתה המנוחה על הפניית ההצעה למי מבנותיה. אם גם אף אחת מהן לא תרצה לרכוש את המשק יוצע המשק למכירה לרוכש חיצוני. המנוחה גם פירטה בצוואתה הוראות למינוי שמאי להערכת שווי המשק.
 - ג. המבקש פירט בסעיף 5 לבקשתו את שיעור הזכויות במשק לכל אחד מתשעת יורשי המנוחה (לאור הסתלקות היורש ע' שזכאי היה לקבל פיצוי בשיעור של 40% לטובת ש' ששיעור הפיצוי שנקבע לו בצוואה עומד על 10%, ויורשי הבן שנפטר עובר לפטירת המנוחה וילדיו הקטינים שבאים במקומו) ואין חולק באשר לפירוט שערך.
 - ד. היורש ש', המשיב 1, הוא אפוא היורש היחיד שיכול למלא את הוראות המנוחה אשר ניתן היה להציע לו בשלב ראשון את רכישת הזכויות במשק.



בית משפט לענייני משפחה בירושלים

09 נובמבר 2020

ת"ע 48899-01-20 פ' נ' האפוטרופוס הכללי במחוז ירושלים ואח'

ה. בהתאם להוראות הצוואה הזמין המבקש שמאות לשווי המשק מהשמאי יוסי אורון אשר העריך בחוות דעת מיום 4.4.17 את שווי המשק בסך של 3,480,000 ₪ (להלן: **"השמאות הראשונה"**).

ו. ביום 2.10.17 הודיע המשיב 1 שהוא מעוניין לרכוש את הזכויות במשק בסך האמור ולפצות את יתר אחיו בסכום כולל של 1,015,427 ₪ כאשר לחישוב זה הגיע לאחר שהפחית משווי המשק סך של 1.5 מיליון ₪ בקירוב בעד דמי רכישה.

ז. המבקש סבר שהפחתה זו אינה עולה בקנה אחד עם הוראות הצוואה ועם עמדת רשות מקרקעי ישראל וכי יתר היורשים אינם נדרשים לשאת בדמי רכישה, והבהיר למשיב 1 שאם ברצונו לרכוש את המשק עליו לפצות את יתר היורשים בסך של 1,740,000 ₪. עמדת המשיב 1 הייתה כי ממילא במצב של מכירת המשק לצד ג' יקבלו יתר היורשים את הפיצוי לאחר תשלום מס רכישה.

ח. ביום 27.5.18 הודיע המשיב 1 למבקש כי אם לא תתקבל הצעתו הוא נכון ליישם את ההוראה בצוואה לפיה יש להציע את רכישת המשק לבנות המנוחה. כך עשה המבקש אך גם הבנות הודיעו שאין הן מעוניינות לרכוש את המשק.

ט. בשמאות מעודכנת מיום 6.9.18, שנעשתה לבקשת המבקש, העריך השמאי את שווי המשק בסך של 5,140,000 ₪ ובמימוש מהיר בסך של 4,112,000 ₪ (להלן: **"השומה המעודכנת"**).

י. משלא התקבלה הצעה בשווי קרוב לסכום שאמד השמאי בשומה המעודכנת את שווי המשק במימוש מהיר פרסם שוב המבקש את ההצעה ובחודש 12/19 קיבל הצעה לרכוש את הזכויות במשק בתמורה לסך של 4,800,000 ₪ ונמסרה בידיו המחאה בשווי 10% מסכום ההצעה. ביום 14.1.20 נחתם בין מנהל העיזבון לבין הרוכש החיצוני הסכם מכר מותנה, מושא ההליך דכאן.

יא. ביום 9.9.20 הודיע המבקש שהרוכש החיצוני נכון לשפר את הצעתו בסך נוסף של 200,000 ₪.

3. לטענת המבקש הוא פעל כנדרש בצוואה והציע את מכירת המשק לרוכש חיצוני רק לאחר שהיורשים הודיעו שאינם מעוניינים לרכוש את הזכויות במשק ולפצות את יתר היורשים. לטענתו אף לאחר מכן וקודם לפרסום הזמנה להציע הצעות לרכישת הנכס פנה שוב ליורשים בהצעה שמי מהם יגשים את רצון המנוחה וירכוש את הזכויות במשק, וכך עשה אף במהלך החודשים 10-11/19 ובטרם התקבלה ההצעה לרכישת המשק, ואולם עד למועד כתיבת הבקשה לא הציע מי מהיורשים לרכוש את המשק (סעיף 30 לבקשה). על כן עותר המבקש לאישור הסכם המכר המותנה.

4. היורשים המשיבים 2-9 מסכימים לבקשה.



בית משפט לענייני משפחה בירושלים

09 נובמבר 2020

ת"ע 48899-01-20 פ' נ' האפוטרופוס הכללי במחוז ירושלים ואח'

5. ביום 23.8.20 הודיע ב"כ היועמ"ש שאינו מתנגד לבקשה וכי בהתאם לחוות דעת היחידה הכלכלית במשרד האפוטרופוס הכללי (שצורפה לתגובתו) השווי בהסכם המכר "סביר ומשקף את תנאי השוק ביחס לנכס נשוא הבדיקה".

6. המשיב 1 מתנגד לבקשה מהטעם שיש לאפשר לו לממש את זכותו לרכוש את המשק בהתאם להוראות הצוואה לפי שווי השומה הראשונה ובניכוי תשלומי מיסים אותם היה משלם רוכש חיצוני. לדבריו ביום 2.10.17 הודיע למבקש על רצונו לרכוש את המשק לפי שווי נטו (לאחר ניכוי מיסים שהיו חלים במקרה של מכירה לצד ג') אך המבקש עמד על פיצוי לפי שווי ברוטו (ללא ניכוי מיסים שהיו חלים במקרה של מכירה לצד ג') וכי התנהל דין ודברים ביניהם ביחס לסוגיה זו ואף הוצעה על ידו הצעה גבוהה יותר מהשמאות (סעיף 12 לתגובה). כן טען שגם לאחר הגשת הבקשה פנה למבקש בכתב לקבלת מענה מה הסכום שיתקבל בידיו לאחר תשלום המיסים במכירת המשק לידי צד ג' ואולם לא נענה. לדבריו נמנעה ממנו האפשרות לממש את זכותו בהתאם להוראות הצוואה בשל הטעיה של המבקש שסכום הפיצוי ליתר היורשים צריך להיות ברוטו ולא נטו. לטענתו יש לקבוע שפיצוי נטו משקף את אופן הפיצוי הריאלי של הנחלה כלפי יתר היורשים היות ועל המשק ימשיכו לרבוץ כל דרישות המיסוי, וכן יש להעדיף פרשנות אשר מקיימת את הצוואה ואת רצון המנוחה שהמשק יישאר בתוך המשפחה תוך מנגנון פיצוי של 'זה נהנה וזה אינו חסר'. כן טוען המשיב לפסילת השומה המעודכנת ומשיג על האומדן שנקבע בה.

7. לאחר שעיינתי בכל טענות הצדדים ושמעתי את השלמות טיעוניהם בדיון שהתקיים לפני באתי לכלל מסקנה לקבל את הבקשה להתיר את מכר הזכויות לרוכש החיצוני בהתאם להסכם המותנה.

8. מקובלת עלי במלואה עמדת המבקש לפיה הפסיד המשיב את זכותו לרכוש את המשק. נאמנה עלי ההשקפה שביסוד עמדת המשיב כי יש לנסות ולהגשים את רצון המנוחה בהותרת המשק בידי מי מילדיה (ובסדר העדיפות אותו קבעה). אלא שגם זכות זו אינה יכולה להתקיים לעד [ראו: בע"מ 8349/13 פלונית נ' פלונית (פורסם בנבו, 22.5.14)].

בענייננו, ביום 27.5.18 הודיע המשיב בכתב כי ניתן להציע את רכישת הזכויות במשק לאחיותיו, וביום 28.5.19 הודיע בכתב על הסכמתו למכור את הזכויות במשק לצד ג' ("...הנני מבקש בשם מרשי לממש המשק ולמכירתו בשוק החופשי באופן שניתן יהיה לקבל את התשואה הגבוהה ביותר..."). המשיב בעצמו תחם אפוא את תום תקופת מימוש הזכות כבר ביום 27.5.18 או לכל המאוחר ביום 28.5.19. קבלת טענתו להמשכיות הזכות גם לאחר מכן ולאחר התמחרות שנעשתה עם צדדי ג' מפרה את האיזון בין הזכות שניתנה לו בצוואה לבין זכותם של המשתתפים בהתמחרות להליך הוגן.



בית משפט לענייני משפחה בירושלים

09 נובמבר 2020

ת"ע 48899-01-20 פ' נ' האפוטרופוס הכללי במחוז ירושלים ואח'

9. המשיב חוזר שוב ושוב על טענותיו שהמבקש לא שעה לבקשתו לפצות את יתר היורשים לפי סכום "נטו" וכי ביניהם ניטשה מחלוקת בסוגיה זו. אף אם אניח כי בשל כך ניתנה הסכמתו האמורה למכירת המשק לצד ג' הרי שאין בזאת לשנות מהתוצאה. ודוק. גם לו סבר המשיב כי ישנה טעות או אי בהירות אצל המבקש אשר אינה מאפשרת לו לממש את הזכות לרכוש את הזכויות במשק (כך לדבריו) הרי שלא הייתה מניעה מעמו לפנות בסוגיה זו לבית המשפט במסגרת בקשה למתן הוראות. המשיב בחר שלא לפעול בדרך האמורה אלא הודיע פעמיים בכתב באמצעות בא כוחו (ביום 27.5.18 וביום 28.5.19) על הסכמתו להתקדם לשלבים הבאים בהוראות הצוואה. קרי, להציע את רכישת המשק לאחיותיו ולאחר שסירבו – לצד ג'. במועדים אלו, לכל המאוחר, תחם כאמור את תום תקופת מימוש הזכות ושוב אין הוא יכול לחזור ולהציע הצעה.

10. מסקנתי היא אפוא ששוב לא ניתן לממש את הזכות שטרם מומשה כדין ומטעם זה בלבד יש לדחות את התנגדותו לבקשה.

11. בנוסף, סבורתני שהתנגדות המשיב בה מציע הוא לרכוש את הזכויות בהתאם לסכום שנקבע בשמאות הראשונה לוקה בחוסר תום לב. בצוואה הורתה המנוחה שעל הרוכש לפצות את יתר היורשים (לפי שיעור חלקם בעיזבון) "**בסכומי הפיצויים הגבוהים ביותר**" (ראו סעיף 2.2 לצוואה וחזרה על אותו מנגנון פיצוי גם בסעיפים שלאחריו). השומה המעודכנת העריכה את שווי המשק בסך של 5,140,000 ₪ ובמימוש מהיר בסך של 4,112,000 ₪. המשיב מבקש לממש את זכותו גם לאחר ההתמחרות במחיר השמאות הראשונה, בסך של 3,480,000 ₪, במקום סך של 4,800,000 ₪ שהוצע במסגרת ההתמחרות (סעיף 42 לתגובתו מיום 11.2.20). אינני מקבלת את טענת המשיב כנגד הזמנת השומה המעודכנת. די בהסכמת היורשים מיום 3.7.17 להזמנת שומה מעודכנת (נספח 3 לתשובת המבקש מיום 23.3.20) כדי לדחות את טענותיו מכל וכל. גם אילו לא הייתה מתקבלת הסכמת היורשים להזמנת השומה המעודכנת מסתברים בעיני כל נימוקי המבקש (שעליהם חזר גם בתגובתו האמורה) כטעמים המצדיקים הזמנתה.

בנוסף, לאחר מתן הצעה מרוכשים פוטנציאלים אין להידרש שוב להערכת השמאות (לא כל שכן הראשונה) שהרי כבר ידוע היטב מהו מחירו הריאלי של המשק – המחיר אותו הרוכשים הפוטנציאלים מוכנים לשלם.

12. גם במהלך ניהול ההליך לא ביקש המשיב לרכוש את המשק על בסיס ההצעה הגבוהה ביותר שהתקבלה בהתמחרות. בשים לב לרצונה המובהק של המנוחה להותיר את המשק בקרב מי



בית משפט לענייני משפחה בירושלים

09 נובמבר 2020

ת"ע 48899-01-20 פ' נ' האפוטרופוס הכללי במחוז ירושלים ואח'

מבני המשפחה, ועל מנת שמלוא התמונה תהא מונחת לפני, התבקש המשיב בהחלטה מיום 8.9.20 להודיע אם מסכים הוא להשוות לתנאים שמציע הרוכש באופן שסכום הפיצוי שיתקבל בידי כל אחד מהיורשים לא יחסר אם יימכרו בכל זאת הזכויות לידיו.

המשיב פירט חישוב לפי שווי משק בסך של "כ- 5 מיליון ₪" ופיצוי ליתר היורשים בסך כולל של מיליון ₪ ממנו ביקש (לראשונה) לנכות פיצוי בגין נזקים שנגרמו לו לטענתו וכן לנכות סכום פיצוי שיקבע בעד השקעותיו בנחלה (יודגש שלא הוגש הליך בסוגיה זו וכן על פני הדברים טענה זו עומדת בסתירה לנטען בסעיפים 105-106 לתגובתו מיום 11.2.20 לפיהם סייע להוריו מבלי לדרוש על כך פיצוי). לטענת המבקש ויתר היורשים עוד מבלי להביא בחשבון את הניכויים שמבקש המשיב לנכות (להם הם מתנגדים מכל וכל) הסכום המוצע על ידו לפיצוי בעד זכויותיהם נופל מזה שיקבלו במכירה לצד ג' ויגרם להם חיסרון כיס.


הנה כי כן, גם אם הייתי מתעלמת מכך שהמשיב איבד את זכותו לרכוש את המשק, וגם אם הייתי מקבלת את עמדתו שיש לאפשר לו לממש את הזכות ברכישת הזכויות במשק בסכום 'נטו' (לאחר ניכוי תשלומי מיסים רעיוניים, ואינני קובעת כאמור) עולה מכל טענות המשיב שאינו מעוניין להשוות את סכום הפיצוי ליתר היורשים אלא לדלל עוד ועוד מחלקם. אין דרך להלום תוצאה זו המנוגדת גם להוראות הצוואה לפיה יש לפצות ב"סכומי הפיצויים הגבוהים ביותר".

13. לפיכך אין בידי לקבל את התנגדות המשיב 1 לבקשה. אדגיש כי גם תקנת הציבור מחייבת שיובא בחשבון האינטרס של הרוכשים הפוטנציאליים, וזאת אף לא מפאת ההגנה על אינטרס זה אלא דווקא לשם הגנה על אינטרס הציבור הרחב המעוניין לעודד קונים פוטנציאליים להשתתף בהליכי מכר בכגון דא, חלף הברחתם.

14. הנימוק היחיד שבפי המשיב כנגד הבקשה הוא הטענה לזכותו לרכוש את המשק ואין בפיו כל טענה לגופה של עסקה. משנדחתה טענתו האמורה, ובהעדר כל טענה כנגד העסקה מצאתי לקבל את הבקשה.

15. לאור האמור אני נעתרת לבקשה ומאשרת את מכירת המשק לרוכשים ה"ה Z בהתאם להסכם המותנה. היות ונטען שהרוכשים נכונים להשיא את התמורה בסך נוסף של 200,000 ₪ יש לתקן את ההסכם בהתאם ללא צורך באישור נוסף מבית המשפט.

ניתן היום, כ"ב חשוון תשפ"א, 09 נובמבר 2020, בהעדר הצדדים.


אורית בן דור ליבל, שופטת



בית משפט לענייני משפחה בירושלים

09 נובמבר 2020

ת"ע 48899-01-20 פ' נ' האפוטרופוס הכללי במחוז ירושלים ואח'