



בית משפט לענייני משפחה בצפת

ת"ע 10991-05-18 נ' ואח' נ' א' ואח'

תיק חיצוני:

כבוד השופטת, סגנית הנשיא אביבית נחמיאס

בפני

מבקשים:

1.ח.נ

2.מ.נ

3.מ.י

4.ה.י

ע"י ב"כ עו"ד חיים פרוכטר

נגד

משיבים:

1.א.א

2.פ.ב ז"ל

ע"י ב"כ עו"ד א'א'

3.נ.ד

4.האפוטרופוס הכללי מחוז חיפה והצפון

בעניין המנוחים:

1.נ.נ (המנוחה)

2.ד.נ (המנוח)

החלטה

- 1 לפני מחלוקת בין יורשים אשר לחלוקת עזבון הוריהם המנוחים, הכולל נכס מקרקעין בו
- 2 התגוררו במהלך חייהם.
- 3
- 4 המנוחים התגוררו בבית מגורים המצוי במושב *****.
- 5
- 6 קיים חוסר בהירות אשר למהות נכס המקרקעין (האם מדובר בנחלה, בית מקצועי או
- 7 מקרקעין שיכולים לעבור הליך של הקצאה לאחר הליך תכנוני של חלוקה למגרשים), ואף
- 8 מהות הזכויות של המנוחים במקרקעין איננה ברורה (לא ברור אם היו חברי האגודה והאם
- 9 היו במעמד של ברשות).



בית משפט לענייני משפחה בצפת

ת"ע 10991-05-18 נ' ואח' נ' א' ואח'

תיק חיצוני:

מנהל העיזבון שמונה הציע לפעול בהליך של הקצאת המגרשים ליורשים לאחר הגשת תב"ע וחלוקת המגרשים.

חלק מהיורשים סבורים כי מדובר בנחלה ותחילה יש להסדיר את זכויות המנוחים כברי רשות בה, וחלקם סבורים כי מדובר במקרקעין שניתנים לחלוקה והקצאה, ויש לקיים התמחרות על סמך המידע הקיים כיום, כאשר הזוכה בהתמחרות יוכל לפעול כראות עיניו מול הגורמים השונים.

העובדות הצריכות לעניין:

1. המנוחים ד' ונ' ז"ל הלכו לבית עולמם ביום 02.11.19 וביום 01.11.19 בהתאמה. המנוחים לא הותירו אחריהם צוואה.
2. המנוח הותיר שתי בנות מאשתו הראשונה: נ. ד ופ.ב. ז"ל (המשיבות 2-3). ומנישואיו השניים למנוחה, הותיר חמישה ילדים: המבקשים 1-4 והמשיבה 1.
3. צווי ירושה אחר המנוחים ניתנו ביום 19.05.15 ע"י כב' הרשמת לענייני ירושה.
4. בחייהם התגוררו המנוחים בנכס מקרקעין ב**** הזכויות בנכס רשומות ברמ"י ע"ש האגודה השיתופית ****.
5. מהות זכויות המנוחים בנכס אינן ברורות והצדדים חלוקים בעניין זה, כמו גם אשר לאופן פירוק השיתוף בנכס.
6. יצוין כי הצדדים ניהלו מספר הליכים משפטיים בנוגע לנכס:
 - א. תמ"ש 38369-06-16 – במסגרתו ביקשה המשיבה 1 פירוק שיתוף הזכויות בנכס, מכירתו וחלוקת תמורתו בין היורשים. ביום 16.12.19 התביעה נמחקה בהעדר יכולת לבצע פירוק שיתוף בנכס באותה העת, משלא הוכחו זכויותיו של המנוח בנכס.
 - ב. ת"ע 63670-05-17 ו-ת"ע 63601-05-17 בקשות למינוי בנה של המשיבה 1 כמנהל עיזבון המנוחים. בהסכמת הצדדים ביום 18.1.16 הבקשות נמחקו על מנת לאפשר להם לנהל מו"מ מחוץ לכותלי בית המשפט.
7. ביום 6.5.18 הוגשה בקשה בתיק שבכותרת, למינוי מנהל עיזבון, הפעם מצידם של המבקשים. לטענתם אין מנוס ממינוי מנ"ע להסדרת זכויות המנוחים בנכס. לטענתם, לצורך רישום זכויות המנוחים, יש צורך בהסכמת היורשים, אולם המו"מ בין היורשים



בית משפט לענייני משפחה בצפת

ת"ע 10991-05-18 נ' ואח' נ' א' ואח'

תיק חיצוני:

נקלע למבוי סתום וקיימים ביניהם חילוקי דעות מהותיים. בשלב זה הודיעה המשיבה 1 על התנגדותה למינוי וביקשו כי בית המשפט יקבע בפניו ישיבת התמחרות.
8. ביום 1.4.19 חרף התנגדות המשיבה 1, ניתן פס"ד, במסגרתו מונה מנהל עזבון, בין היתר משום שנסיון העבר לאפשר ליורשים לפעול בהסכמה מול המוסדות השונים לא צלח, ובמצב של מחלוקת בין היורשים, אין אפשרות להסדרת זכויות המנוחים בנכס. בצו המינוי הוסמך מנ"ע להסדיר את זכויות המנוחים בנכס בו התגוררו בחייהם ב***, ולשם כך, יהא מוסמך לפעול מול כלל הגורמים המוסמכים.
9. יצוין כי בעניין המנוחה פ.ב. ז"ל, נוהלו הליכים בבית המשפט לענייני משפחה בפתח תקווה. ביום 23.01.19 ניתן צו לקיום צוואתה מיום 4.10.02, בו נקבע א' צ', בעלה של המשיבה 1, כיורש יחיד של עיזבונה. צ' א' ואשתו, א' א', מיוצגים בהליך זה ע"י בנם, עו"ד א' א'.

בירור מנ"ע אשר למהות זכויות המנוחים בנכס:

בהודעתו מיום 3.1.21 פרט מנהל העיזבון את המידע שאסף מהרשויות השונות כדלקמן:

10. בדיקה מול אגו"ש *****:

ראשית יצוין כי בפגישה שקיים מנ"ע עם יו"ר האגודה וחברי אגודה נוספים השתתפו ב"כ הצדדים.
בפגישה זו עלה כי למנוחים אין ולא היתה נחלה ו/או בית מקצועי בכפר.
המנוחים קיבלו בית מגורים.
בנוסף ניתן לשימוש שטח של כחמישה דונם (חלקת מגורים + שטח חקלאי המצורף לה) הידועים כמגרש מס' 3, ברשימת מגרשי הישוב.
לטענת יו"ר האגודה עם פטירת המנוחים המגרש אמור לחזור לחזקת האגודה, יחד עם זאת ומכיוון שהמנוחים התגוררו במושב מעל 30 שנה, האגודה תסכים להקצות ליורשיהם ובכפוף לאישור רמ"י ונהליה את חלקת המגורים שהינה בשטח של כ-1.5 דונם.
יו"ר האגודה הציג בפני מנ"ע, מפת מדידה שנערכה למגרש הדומה למגרש 3, כאשר המודד חילק את המגרש ל-3 מגרשים קטנים ואמר שניתן לבצע הקצאה דומה, בהתאם למפה שתקבל ע"י מודד מוסמך ולפי תב"ע מאושרת.
מנ"ע ציין כי עיין במסמכי המושב, וציין כי אין מסמכים כלשהם המעידים כי למנוחים הייתה שייכת נחלה ו/או שהם היו חברי אגודה.

11. בדיקה מול הסוכנות היהודית:



בית משפט לענייני משפחה בצפת

ת"ע 10991-05-18 נ' ואח' נ' א' ואח'

תיק חיצוני:

1 בפגישה שקיים מני"ע עם נציגי הסוכנות היהודית, נכח ב"כ המבקשים וב"כ המשיבים הודיע
2 שלא יצטרף.

3
4 במהלך הפגישה עיינו בכ-30 תיקים הכוללים מסמכים שונים בקשר למושב, בהם אותרו
5 המסמכים הבאים:

6 א. מכתב מיום 27.12.81 מאת המנהל לבניה כפרית מחוז גליל צפת, לסוכנות היהודית,
7 בו מבוקש לדעת מה זכויות המנוח בבית מס' 3 בכפר.

8 ב. ביום 10.1.82 התקבלה תגובת הסוכנות לפיה מאושר כי המנוח גר בבית מס' 3
9 במושב וזאת לא יחידה חקלאית.

10 ג. רשימה מיום 27.11.77 עם מספרי הנחלות והבתים המקצועיים במושב ע"פ
11 הסוכנות היהודית. בהתאם לרשימה מגרש מס' 3 הינו בית מקצועי ולא נחלה.

12 ד. חוזה שכירות מול רמ"י מיום 25.12.96 אליו מצורפת רשימת בעלי נחלות במושב,
13 כאשר המנוחים אינם כלולים בה.

14 ה. יחד עם זאת נמצא מסמך אחד עם רשימת חברי המושב בו מופיע המנוח, וכי לא
15 נמצא מסמך המעיד על הוצאתו הרשמית כחבר מרשימת חברי המושב.

12. בדיקה מול רמ"י:

16
17 נמסר למני"ע דיסק המכיל 776 מסמכים הקשורים למושב. העתק מהדיסק הועבר לב"כ
18 הצדדים.

19
20 לאחר עיון מעמיק לא אותר מסמך המעיד כי למשפחת נ' הוקצתה נחלה במושב. המסמכים
21 אשר אותרו וקשורים למנוחים הינם המסמכים הבאים:

22 א. מכתב דרישה מאת רמ"י מיום 28.7.63 ובו דרישה לרשימה מלאה של חברי המושב
23 כולל בעלי משקים, משקי עזר ושמות בעלי המקצוע נכון ליום 31.8.63. ברשימה
24 שהועברה בשנת 1964 שמו של המנוח מצוין אך מחוק בקו יחד עם תשעה חברים
25 נוספים ששם מחוק באותו האופן.

26 ב. מכתב דרישה מרמ"י מיום 26.6.68 לקבלת רשימה של חברי המושב ובעלי המקצוע
27 נכון ליום 1.7.68. ברשימה שהועברה מיום 30.7.68 המנוח רשום ליד משק 3 עם
28 הערה נתמך סעד לא חקלאי.

29 ג. רשימת חברים/משקים מיום 3.5.91, שנערכה ע"י המושב. ברשימה זו לא מופיעים
30 המנוחים כחברים או בעלי משק.
31



בית משפט לענייני משפחה בצפת

ת"ע 10991-05-18 נ' ואח' נ' א' ואח'

תיק חיצוני:

- 1 ד. מכתב מיום 31.3.09 מהסוכנות היהודית המופנה לרמ"י, בו מבוקש לבדוק על שם
- 2 מי רשומות נחלות בכפר וביניהן נחלה 3. בתגובה נמסר כי נחלה 3 הינה ריקה.
- 3
- 4 13. מנ"ע לא הסתפק במסמכים הרבים שהועברו לידי ופנה לגורם המטפל בהקצאת המגרשים
- 5 ברמ"י, בבקשה לדעת כיצד מתנהל הליך ההקצאות בפועל.
- 6 14. בתגובה נמסר לו כי ככלל, רמ"י לא נוהגת להקצות מגרש בגודל של מעל חצי דונם או
- 7 מקסימום 750 מ"ר לאדם. לטענתם תשובה קונקרטית תינתן לאחר שתועבר לרשות מפת
- 8 מדידה מאושרת ע"י התב"ע אשר תגדיר את כמות וגודל המגרשים הקטנים שניתן ליצור
- 9 ממגרש 3.
- 10 15. כמו כן לא ניתן יהיה לרשום אדם אחד כחוכר על שני מגרשים אולם ניתן להקצות מגרש
- 11 אחד לשני אנשים (כגון שני אחים). עוד נמסר כי על האגודה להמליץ מי הם האנשים שיש
- 12 להקצות להם את המגרשים בהתאם לנהלי הרשות.
- 13 16. בהקשר זה יצויין כי עלות הקצאת המגרשים ותנאיה צורפו לתיק בהודעת מנ"ע מיום
- 14 16.8.20, בהתחשב בכך שמבחינת רמ"י מדובר בהקצאה ראשונה.
- 15 17. לסיכום ציין מנהל העיזבון כי לא נמצא כל מסמך המעיד כי למנוחים מגיעה נחלה או משק
- 16 עזר או בית מקצועי במושב, וכי מאז 1963 משפחת נ' לא נכללה בין בעלי המשקים.
- 17

הצעת מנהל העיזבון:

- 18 18. לאור הממצאים ועמדת רמ"י, ציין מנהל העיזבון כי הפתרון המוצע הינו הליך הקצאת
- 19 מגרשים ליורשים.
- 20 19. מנהל העיזבון פנה אל אדריכל שביצע מספר תוכניות חלוקה בישוב. לדבריו, לאור הייעוד
- 21 הקיים, ייתכן כי תידרש תב"ע נקודתית בסמכות ועדה מחוזית אשר תאשר חלוקת "מגרש
- 22 המגורים" לשניים עד שלושה מגרשים. לאחר אישור התב"ע ניתן להפנות את היורשים
- 23 בהמלצת ועד הישוב, להקצאת המגרשים על שמם וקבלת חוזי חכירה פרטניים. עלות
- 24 הטיפול הינה 45,000 ₪ לא כולל מודד, אגרות וטיפול משפטי.
- 25 20. לדבריו, משלא ניתן בשלב זה לקבל אישור מרמ"י אלא רק לאחר אישור התב"ע כולל מפת
- 26 מדידה והמלצת האגודה, וכאשר ישנו חשש שלאחר הגשת המסמכים, תסרב הרשות מסיבה
- 27 כלשהי, הציע מנ"ע להגיש את הבקשה להקצאה מבלי לגרוע מכל טענה אחרת בדבר זכויות
- 28 נוספת של מי מהצדדים.
- 29 21. מנ"ע ציין כי בקופת ניהול העיזבון אין כספים ולפיכך התבקשו הוראות בעניין זה.
- 30
- 31
- 32

עמדות הצדדים:



בית משפט לענייני משפחה בצפת

ת"ע 10991-05-18 נ' ואח' נ' א' ואח'

תיק חיצוני:

22. המשיבים 1 ו-3 (בני הזוג א'), טענו כי מסקנות מנהל העיזבון היו מסקנותיהם מימים ימימה. יחד עם זאת ביקשו להורות על התמחרות בין היורשים, כאשר הזוכה בהתמחרות ישא באחריות לרישום הזכויות ומיצויין מול הרשויות השונות. כן הודיעו כי בישיבת ההתמחרות ישתתף בנם ומייצגם עו"ד א' א' מטעמם.

23. עמדת המבקשים והמשיבה 2: לשיטתם הצעת מנהל העיזבון איננה מעבר להימור על כספיהם, לפני שמשקעים סכום נכבד יש לקיים בירור מקדים של עמדת רמ"י, נוכח החשש שרמ"י תסרב להקצאה. עוד הביעו תמיהה מדוע מנהל העיזבון אינו קובע פגישה עם מקבלי ההחלטות ברמ"י כאשר עומדת בפניהם סקיצה, תחת הסתמכות על תכתובת עם פקידים. לשיטתם, מהמסמכים עולה בבירור כי זכותם של המנוחים היא זכות בנחלה מס' 3 וקבלת הצעת מנ"ע הינה בגדר ויתור על הזכויות בנחלה. עוד טענו כי המנוח היה חבר אגודה, חברותו לא פקעה וכך אף שרירה וקיימת זכויות המנוחים בנחלה.

עוד טענו כי אין מקום להתמחרות בין היורשים, הן משום שערכו של הנכס אינו ידוע, מהות הזכויות בו וגודלו אינם ידועים, והן משום שהנכס ניתן לחלוקה בעין (בין שמדובר בחלקה א' בנחלה ובין שמדובר בחלקת מגורים כבית מקצועי). מכל מקום עו"ד א' א' אינו יורש בעצמו ולפיכך אינו יכול להשתתף בהתמחרות, נוכח הוראת סעיף 113 לחוק הירושה.

לסיום ציינו כי מנהל העיזבון סיים את עבודתו הגם שלא ביצע את המוטל עליו (הסדרת הזכויות), וביקשו כי בא כוחם יבוא בדברים עם דרג מקבלי ההחלטות ברמ"י בשל מיומנותו ובהעדר חשש לניגוד עניינים.

דיון והכרעה:

24. חלוקת נכסי עזבון נעשית בהתאם להוראות חוק הירושה, תשכ"ה-1965. חלוקה זו שונה מאופן פירוק שיתוף בין שותפים במקרקעין (שנעשה ע"פ הוראות סימן ב' לפרק ה בחוק המקרקעין (ר' הדברים שכתבתי בהרחבה בתמ"ש (צפת) 64926-12-18 ז.ע נ' ב.ח. 06.06.2019). על פי חוק הירושה, הוענקה ליורשים זכות קדימה ברכישת נכסי העיזבון, בטרם יועמדו הנכסים למכירה פומבית.

25. בהתאם להוראת סעיף 110 לחוק הירושה "נכסי העזבון יחולקו בין היורשים על פי הסכם ביניהם או על פי צו בית המשפט".

26. בהעדר הסכם בין היורשים, קובע סעיף 111 לחוק "יחולקו נכסי העזבון ביניהם על פי צו בית המשפט", זאת בהתאם להצעה שיביא בפניו מנהל העיזבון, הוראות הצוואה, ובהעדר הוראות, בהתאם לסעיפים 112-117 לחוק הירושה.

27. אשר לאופן החלוקה קובע סעיף 112 לחוק כי קיימת עדיפות לחלוקה בעין: "נכסי העזבון יחולקו בין היורשים ככל האפשר בעין, בשים לב לתועלת שנכס פלוני עשוי להביא ליורש פלוני ולערך הרגשי שיש לנכס פלוני לגבי יורש פלוני".



בית משפט לענייני משפחה בצפת

ת"ע 10991-05-18 נ' ואח' נ' א' ואח'

תיק חיצוני:

28. על משמעות המונח "מקרקעין הניתנים לחלוקה" עמד פרופ' ויסמן בספרו (ר' י. ויסמן דיני קניין בעלות ושיתוף, תשנ"ז-1997 כרך 2 עמ' 301-300) וציין כי כוונת המחוקק היתה למקרקעין שתשריט לחלוקתם, בדרך מסויימת, אושר על ידי רשויות התכנון והבניה. כל עוד לא אושר תשריט שכזה וכל עוד רשויות התכנון לא אמרו דברן – נחשבים המקרקעין המשותפים כמקרקעין שאינם ניתנים לחלוקה.
29. המבחן האם עסקינן במקרקעין הניתנים לחלוקה בעין יעשה מכח דיני התכנון והבניה. כיוון שכך, ראשית דבר על בית המשפט לבחון האם אכן החלוקה המבוקשת אפשרית מבחינה תכנונית, ולוודא כי החלוקה מתבצעת ע"פ תשריט חלוקה מאושר על-פי סעיף 143 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (ר' סעיף 38(א) לחוק המקרקעין).
30. במקרה זה זכויות המנוחים במקרקעין אינן ברורות ומחייבות הליך של הסדרה.
31. בעוד המבקשים והמשיבה 1 סבורים כי יש בידי בא כוחם, כדי להסדיר את המקרקעין המוגדרים כיום כ"מגרש", ולהופכם לנחלה, ובהתאמה לקבוע את זכויות המנוחים כברי רשות בנחלה, מעוניינים המשיבים 1 ו-3 בהסדרת הזכויות במקרקעין בדרך של חלוקה והקצאת מגרשים.
32. מנהל העיזבון סבר לאחר בירורים רבים שערך, כי אין מדובר בנחלה. במאמר מוסגר יצוין, כי המבקשים מנסים להסתמך על מסמכים שונים, אולם במסמכים שצורפו צוין כי מדובר ב"מגרש" 3 ופרוטוקול ישיבת ועד ההנהלה מיום 12.07.01 דיבר על אישור זכויות מגרשים ל"תושבים" להבדיל מ"חברים". הדברים נאמרים בהזירות רבה, שכן אין חולק כי בית משפט זה איננו מוסמך להכריע בשאלת מהות הזכויות במקרקעין ומהות זכויות המנוחים במקרקעין. הדברים צוינו על מנת להדגיש כי ארוכה הדרך עד להסדרת הזכויות במקרקעין בין אם בדרך של הסדרתם כנחלה ובין אם בדרך של חלוקה והקצאה.
33. לכל אחד מהמסלולים יתרונות וחסרונות, כלכליים ואחרים, והם כוללים הליכים פרוצידוראליים, תכנוניים ואולי אף משפטיים, וכל זאת בעלות כספית לא מבוטלת, ובפרק זמן שכיום לא ניתן להעריכו. מכל מקום, אין מקום להטיל על מי מהיורשים את מלאכת הסדרת הזכויות נוכח המחלוקת ביניהם וניגודי האינטרסים, מחלוקת שאיננה מאפשרת אף להטיל את המלאכה על מנהל העיזבון, בשים לב לעובדה שכל מסלול הסדרה שולל את המסלול האחר.
34. בשים לב למחלוקת האמורה, לעובדה כי מנהל העיזבון חרף נסיונו ומומחיותו בתחום, והבירורים הרבים שערך, לא הצליח לברר מהות הזכויות בנכס והמליץ על מסלול מסויים שאינו לרוחם של חלק מהיורשים, בשים לב לעובדה כי מאז מות המנוחים משך שנים, ניסו היורשים לקדם הליך הסדרת הזכויות והגיעו למבוי סתום, כאשר למרות שלכל אחד מהם יכולת לפנות ישירות לרמ"י, לסוכנות ולאגודה, לערוך כל בירור שיראה לנכון, עד היום לא



בית משפט לענייני משפחה בצפת

ת"ע 10991-05-18 נ' ואח' נ' א' ואח'

תיק חיצוני:

1 הובא בפני בית המשפט זה מסמך ברור המעיד על מהות בנכס – אין מקום לעכב עוד את
2 חלוקת נכסי העיזבון במצבם.
3 35. אין חולק כי אופן הסדרת זכויות המנוחים במקרקעין, ישפיע על אופן חלוקתם כמו גם על
4 שווים. יחד עם זאת, במבוי הסתום שנוצר, אין מנוס אלא להורות על מכירת המקרקעין
5 במצבם AS IS, בדרך של התמחרות בין היורשים. דחיית ההתמחרות לאחר הסדרת
6 הזכויות במסלול מסויים, תפגע בחלק מהיורשים התומכים במסלול ההסדרה האחר, ומכל
7 מקום תעכב עיכוב בלתי סביר את חלוקת העיזבון.
8 36. כל אחר מהיורשים יוכל לערוך כל בירור שיראה לנכון, להעריך את הסיכויים והמשמעות
9 הכלכלית של הסדרת הזכויות במסלול בו הוא בוחר, להתייעץ עם כל גורם רלבנטי, לכלכל
10 צעדיו ובהתאם יציע כל הצעה שיראה לנכון בהליך ההתמחרות. הזוכה בהתמחרות יפעל
11 כראות עיניו להסדרת הזכויות בנכס.
12 37. בהקשר זה יוטעם כי היורשים שישתתפו בהתמחרות הינם יורשים כמשמעות בסעיף 113
13 לחוק הירושה ובנם של המשיבים 1 ו-3 איננו בגדר "יורש" כאמור.
14 38. זכויות המנוחים במקרקעין, תועברנה ליורש המרבה במחיר, בהתאם לסעיף 113 לחוק,
15 כאשר במקרה ספציפי זה, בהעדר יכולת להעריך את גודלו של הנכס, מהות הזכויות (כפי
16 שתואר לעיל, גודל הנכס הוא פונקציה של מהות הזכויות) ושווי של הנכס, אין רלבנטיות
17 לתנאי לפיו ההצעה "לא תפחת ממחיר השוק".
18 39. בהקשר זה יוטעם כי כלל הצדדים סברו כי יש להעביר את הזכויות בנכס ליורשים בלבד (גם
19 אם תוצע הצעה נמוכה), ואף מטעם זה, אין רלבנטיות למחיר השוק, שכיום לא ניתן
20 להעריכו, וממילא מכירה פומבית איננה עומדת על הפרק.
21 40. ההתמחרות תבוצע ע"י מנהל העיזבון, בהתאם להוראות שיקבע.

ניתן לפרסום בהשמטת פרטים מזהים.

ניתנה היום, י"ד אלול תשפ"א, 22 אוגוסט 2021, בהעדר הצדדים.

אביבית נחמיאס, שופטת, סגנית הנשיא