

פש"ר 2521-06-10 עיריית קריית ביאליק נ' ביגלאיזון ואח'
כב' השופטת בטינה טאובר

<u>בעניין:</u>	<u>פקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש] התש"ס-1980</u>	<u>(להלן: "הפקודה")</u>
<u>ובעניין:</u>	ביגלאיזון אריה, ת.ז. 062432947	<u>להלן: "החייב"</u>
<u>ובעניין:</u>	1. ביגלאיזון צביקה 2. ביגלאיזון זאב 3. מינהל מקרקעי ישראל-מחוז חיפה	<u>להלן: "המשיבים"</u>
<u>ובעניין:</u>	עו"ד ליאור מזור	<u>להלן: "הנאמן"</u>
<u>ובעניין:</u>	כונס הנכסים הרשמי	<u>להלן: "הכנ"ר"</u>

החלטה

1. בפניי בקשה שהוגשה על ידי עו"ד ליאור מזור (להלן: "הנאמן"), להסמכתו לפעול למימוש זכויות החכירה בנכס מקרקעין, שכתובתו רחוב החרושת 6/10 קריית ביאליק, המהווה יחידה בבניין הבנוי על מקרקעין, הידועים כחלקה 34 בגוש 12581, המסומנת כיחידה מספר 11 במבנה ii לפי תשריט מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "הנכס"), הכל בכפוף לפיקוח בית המשפט.

כן עתר הנאמן לקבלת הוראות כדלקמן:

- א. להזמנת חוות דעת שמאית לגבי שווי של הנכס, אשר תתייחס אף לשווי הנכס במקרה של חלוקתו לפי חלקיהם של מר ביגלאיזון אריה (להלן: "החייב") ומר ביגלאיזון זאב (להלן: "המשיב 2").
- ב. להורות על פירוק השיתוף בנכס בין החייב לבין המשיב 2, הזכאי לזכויות בנכס מתוקף פסק בוררות, אשר קיבל תוקף של פסק דין.

ג. לפעול למכירת הנכס בהתאם להוראות סעיף 40(ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), המורה על מכירת הנכס "בדרך שנמכרים מקרקעין מעוקלים בהוצאה לפועל", ולטובת הדבר לפרסם הזמנה להציע הצעות לרכישת הזכויות בנכס בעיתון יומי.

ד. לנהל הליכי משא ומתן ו/או התמחרות בין המציעים השונים, לשם השאת התמורה שתתקבל בגין מימוש הנכס.

ה. להגיש לאישור בית המשפט הסכם למכירת הזכויות בנכס.

ו. להורות למשיב 2 לחתום על כל הסכם, תצהיר, בקשה, שטר, ייפוי כוח וכל מסמך אחר שיידרש, לטובת מכירת הזכויות בנכס לצד ג'.

2. החייב לא הגיש התנגדות לבקשה, ואף בדיון שהתקיים ביום 09/01/12 לא העלה הסתייגות מבקשת הנאמן.

3. מר ביגלאייזן צביקה (להלן: "המשיב 1") לא הגיש תגובה לבקשת הנאמן תוך המועד שנקצב ו/או בכלל, ואולם בדיון שהתקיים ביום 09/01/12 התנגד לבקשת הנאמן. לדבריו, זכה בחלקו בנכס מכוח פסק בורר, ש"אין עליו עוררין" וכי הנאמן רשאי, אם בכלל, למכור את זכויותיו של החייב בנכס, אותן ניתן לחצוץ בלבנים, באיסקורית ו/או כיוצ"ב, ואולם אין לאפשר את פירוק השיתוף על דרך מכירת הנכס כולו.

4. המשיב 2 אף הוא לא הגיש התנגדות לבקשת הנאמן. בדיון שהתקיים ביום 09/01/12 העלה ב"כ המשיב 2 את הטענה, כי הוגשה על ידו תביעת חוב על סך של \$12,000, בגין חובו של החייב למשיב 2 בגין הנכס ומכוח פסק הבוררות שניתן על ידי כב' הבורר, עו"ד מ. ריבק, בשנת 1987.

דיון

5. בתאריך 14/10/10 ניתן צו כינוס כנגד החייב, בעקבות בקשה לכינוס נכסיו ולהכרזתו כפושט רגל, שהוגשה על ידי עיריית קריית ביאליק, ועו"ד ליאור מזור נתמנה מנהל מיוחד על נכסיו של החייב.

6. בתאריך 10/11/11 הוכרז החייב כפושט רגל ועו"ד ליאור מזור מונה כנאמן לנכסי החייב.

7. מאז ראשית ההליך, החייב אינו משלם לקופת הכינוס את התשלום החודשי אשר הושת עליו וכן אין הוא מגיש דו"חות בדבר הכנסות והוצאות.

8. הנכס נשוא בקשה זו, שהינו יחידה בשטח של כ-330 מ"ר, אשר לה צמוד מחסן, משמש מזה שנים ארוכות כמסגרייה ומצוי באזור התעשייה "צור שלום" בקריית ביאליק, בשכנות לנכסים דומים הנכללים בבניין שבו בנוי הנכס. המבנה שבו מצוי הנכס טרם נרשם כבית משותף.

9. המקרקעין עליהם בנוי המבנה שבו מצוי הנכס, הינם בבעלות מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המשיב 3").

10. מבקשת הנאמן עולה, כי אזור התעשייה כולו נבנה בשנות ה-80 על פי תב"ע, שמספרה ק/170. המגרשים שעליהם בנוי המבנה שבו מצוי הנכס הינם מגרשים מספר 166, 167 לפי תב"ע זו. בעת רכישת המגרשים על ידי היזמים, אשר בנו עליהם את המבנה שבו נכלל הנכס, היוו המגרשים חלק מחלקה 2 בגוש 10419. בשנת 2004 נרשמה פרצלציה לגבי המקרקעין, ומאותה העת סומנה החלקה שעליה בנוי המבנה שבו מצוי הנכס כחלקה 34 בגוש 12581.

11. חרף העובדה, כי ביום 11/11/98 אושרה העברת הזכויות בנכס לשמו של החייב, לא נחתם עד היום חוזה חכירה ביחס לזכויות החייב בנכס, וכן הובהר כי קיים חוב דמי חכירה למשיב 2 בסך של 38,784 ₪, בגין שימוש עד ליום 31/03/11.

12. בהתאם לפסק בוררות, אשר ניתן בשנת 1987 על ידי כב' הבורר, עו"ד מ. ריבק, נקבע, בין היתר, כי לחייב זכאות לקבלת 60% מהזכויות בנכס. פסק הבוררות אושר על ידי בית המשפט המחוזי בחיפה ביום 12/02/90 בת.א. 1083/89, המרצה 4524/89.

13. אין חולק, כי נכון להיום ולאור הוראות פסק הבוררות, מחולק הנכס באמצעות חציצה שביצע, ככל הנראה, אחיו של החייב, המשיב 1, כאשר בחלקו עושה המשיב 1 שימוש וחלקו האחר מופעל על ידי החייב עצמו.

14. מבקשת הנאמן עולה, כי סכום תביעות החוב בתיק (טרם בדיקתן) מסתכם לכדי למעלה מ-1,605,490 ₪.

15. אין ספק, כי מכירת הנכס מהווה מקור עיקרי ומשמעותי לפירעון חובות החייב, ולו בחלקם, בשים לב לכך שמדובר בנכס מסחרי באזור תעשייה מבוקש, ושעה שהחייב אינו משתף פעולה בהליך, אינו משלם תשלומים חודשיים ואינו מציע הצעת הסדר לנושים.

16. בהיעדר אפשרות אחרת למימוש זכויות החייב בנכס, עתר הנאמן להורות על פירוק השיתוף בנכס בין החייב לבין המשיב 1, המחזיק כאמור ב-40% משטח הנכס על פי פסק הבוררות.

פירוק שיתוף באמצעות מכירת הנכס

17. משניתן צו פשיטת הרגל כנגד החייב, מוקנים מלוא נכסי החייב לקופת הכינוס באמצעות הנאמן בפשיטת הרגל של החייב.

18. חוק המקרקעין קבע לעניין פירוק שיתוף מקרקעין הוראות ברורות, לגבי האופן שבו יתבצע פירוק שיתוף במקרקעין. חוק המקרקעין מבחין בין חלוקה בעין וחלוקה באמצעות מכירה וחלוקת הפדיון, וקובע שני מבחנים לעניין הדרך הראויה לפירוק השיתוף במקרקעין: מבחן טכני-מעשי, הבוחן את האפשרות לבצע חלוקה של המקרקעין, ומבחן כלכלי.

הוראת סעיף 39 לחוק המקרקעין קובעת, לעניין פירוק השיתוף במקרקעין הניתנים לחלוקה, כדלקמן:

“(א) במקרקעין הניתנים לחלוקה יהיה פירוק השיתוף בדרך של חלוקה בעין.”

(ב) הייתה החלוקה בעין אפשרית רק אם ישולמו תשלומי איזון משותף לשותף, רשאי בית המשפט לחייבם בתשלומים כאלה, אם נראה לו הדבר יעיל וצודק בנסיבות העניין; על תשלומי האיזון יחולו הוראות סעיף 25, בשינויים המחויבים".

הוראת סעיף 40 לחוק המקרקעין מתייחסת לפירוק השיתוף, ביחס למקרקעין שאינם ניתנים לחלוקה, וקובעת כדלקמן:

"(א) במקרקעין שאינם ניתנים לחלוקה, וכן אם נוכח בית המשפט כי חלוקה בעין תגרום הפסד ניכר לשותפים, כולם או מקצתם, יהיה פירוק השיתוף בדרך של מכירת המקרקעין וחלוקת הפדיון".

באשר למכירת המקרקעין נקבע בסעיף 40(ב) לחוק המקרקעין, כדלקמן:

"(ב) המכירה תהיה בדרך שנמכרים מקרקעין מעוקלים בהוצאה לפועל, זולת אם הורה בית המשפט על דרך אחרת שנראית לו יעילה וצודקת יותר בנסיבות העניין".

19. אין חולק, כי בהסתמך על הוראות החוק, דרך המלך לחלוקת מקרקעין הניתנים לחלוקה תהא בדרך של חלוקה בעין.

בית המשפט המחוזי בתל אביב, בהתייחסו לסוגיה זו, קבע בע"א 2774/07, שושנה הלס נ' ברכה ביאלוסטוצקי (פרסום נבו), 10/03/11 (להלן: "פסק דין הלס"), כדלקמן:

"דרך המלך לפרוק שיתוף במקרקעין הינה ההוראה הקוגנטית שבסעיף 39(א) לחוק המקרקעין, לאמור 'במקרקעין הניתנים לחלוקה יהיה פירוק השיתוף בדרך של חלוקה בעין' (ע"א 587/78 רוטשילד נ' פרנק, פ"ד לג(3) 33, 35 (1979), רדילביץ בעמ' 633) [ועל פי הצורך, ניתן לפרק את השיתוף בעין תוך תשלומי איזון בין השותפים-סעיף 39(ב) לחוק]".

בית המשפט המחוזי בפסק דין הלס ציין, כי חריג לעיקרון הפירוק בעין יחול בנסיבות, כדלקמן:

"חריג לעקרון עדיפות הפרוק בעין מצוי מקום בו המקרקעין אינם ניתנים לחלוקה בשל מניעה הנגזרת מדיני התכנון והבניה, או כאשר בית המשפט נוכח כי חלוקה בעין תגרום 'הפסד ניכר' לשותפים. שאז,

**פרוק השיתוף יהיה על פי סעיף 40 לחוק המקרקעין בדרך של מכירה
לכל המרבה במחיר, וחלוקת הפדיון בין השותפים".**

אין חולק, כי משמעות המונח "מקרקעין הניתנים לחלוקה" בסעיפים 39 ו-40 לחוק המקרקעין, הינם מקרקעין שתשריט לחלוקתם בדרך מסוימת אושר על ידי רשויות התכנון והבניה. ראה: י. ויסמן, **דיני קניין בעלות ושיתוף**, תשנ"ז-1988, כרך 2 עמוד 300-301. מכאן, כי האפשרות לחלוקה בעין מותנית בעמדת רשויות התכנון, וכל עוד לא גילו רשויות אלה את עמדתן, יש לראות במקרקעין כמקרקעין שאינם ניתנים לחלוקה.

ראה: ת.א. (חד') 3461/05, **ד"ר שושני שמעון נ' ד"ר זומר בת שבע** (פרסום נבו), 06/05/07.

משאין חולק בענייננו, כי אין בנמצא תשריט חלוקה מאושר לגבי המקרקעין, ייחשבו אלה כ"מקרקעין שאינם ניתנים לחלוקה".

לפיכך, בהיעדר תשריט חלוקה מאושר לגבי המקרקעין, ומשקיימת מניעה תכנונית או כלכלית לביצוע החלוקה בעין, יטה בית המשפט לקבוע, כי את החלוקה יש לבצע על דרך מכירת המקרקעין וחלוקת פדיונם בין השותפים.

20. בענייננו, אין מנוס מפני נקיטה בדרך של פירוק השיתוף בנכס, באמצעות מכירתו וחלוקת התמורה בין השותפים.

נכון למועד הגשת בקשת הנאמן, אין בנמצא תשריט חלוקה מאושר לגבי הנכס, ועל כן נחשבים אלו למקרקעין אשר אינם ניתנים לחלוקה. בנסיבות הקיימות, אף אין לצפות כי הצדדים לבקשה זו ייאלצו להמתין עד להגשת תוכנית לחלוקת הנכס לאישור רשויות התכנון ועד לאישורה, אם בכלל תאושר תוכנית החלוקה.

זאת ועוד, גם אם תוגש תוכנית לחלוקת הנכס, רבים הם המכשולים הניצבים בפני אישורה. הנכס הינו יחידה במבנה שעתיד להירשם כבית משותף. נכון להיום, על פי נסח רישום עדכני, חלקה 34, עליה בנוי גם המבנה שבו נכלל הנכס, הינה חלקה בשטח של כ-3.4 דונם. על פי תשריט הנתבע 3, על גבי החלקה בנויים שני מבנים וחלק ממנה מיועד לדרך. בשלב הנוכחי, כלל לא ברור האם תידרש חלוקה פנימית

נוספת של החלקה לטובת רישום כל אחד משני המבנים הבנויים עליה בנפרד, או האם יירשמו המבנים כבית משותף מורכב אחד, אף לא ברור מתי עתידות פעולות אלו, אשר אורכות כשלעצמן מספר שנים, להתבצע, זאת אף בשים לב לכך שהחלוקה נוצרה בעקבות פרצלציה כבר בשנת 2004 ועדיין לא נעשה בה דבר.

יתר על כן, ביצוע פעולות הרישום במקרקעין, לרבות חלוקה נוספת ורישום בית משותף, יחייבו נשיאה והשתתפות בהוצאות הרישום, לרבות הכנת תשריטים, תשלום אגרות רישום ועוד, אשר איש מהצדדים לבקשה זו אינו מעוניין ו/או אינו יכול לשאת בהן (זאת בפרט עת שקופת הכינוס של החייב ריקה).

העובדה, כי רישום הנכס כיחידת רישום נפרדת, גם במצבו כעת ולפני חלוקה, אינו נראה באופן, הופך כל ניסיון לחלוקה בעין לעניין תיאורטי גרידא, כאשר ברור לחלוטין, כי אין כל היגיון וסבירות בעיכוב הליך הפש"ר ומבלי יכולת לממש את נכסיו של החייב, תוך הותרת החייב בן ערובה בהליך למשך שנים ארוכות, עד להשלמת הפעולות המתוארות לעיל, ובלא שהחייב יפרע ולו מקצת מחובותיו לנושים.

עוד יש לזכור, כי המקרקעין אשר בהם בנוי הנכס אינם בבעלות פרטית, אלא הינם בבעלות הנתבע 3, וכל פעולה לגביהם מצריכה קבלת הסכמת הנתבע 3 וכן עמידה בכל נהלי הנתבע 3, בין היתר, לעניין שימושים מותרים, גודל מינימאלי ותשלום דמי חכירה (אשר עלולים להתברר כבלתי כדאיים לנתבע 3 במקרה של חלוקה).

21. במאמר מוסגר אציין, כי טענת המשיב 1, לפיה ניתן לחצוץ בין חלקו שלו וחלקו של החייב באמצעות הקמת מחיצה, בוודאי אינה מקימה הגדרה של זכות במקרקעין הניתנת למכירה ואינה מתיישבת עם הוראות התכנון והבנייה, ורישום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין ואצל המשיב 3.

22. מעבר לכל האמור לעיל, חלוקת הנכס תוביל בהכרח להפסד לשותפים: מדובר בנכס המצוי במקרקעין בעלי ייעוד תעשייה. חלוקת הנכס לשני חלקים, שווים כמעט בגודלם, תטיל בהכרח מגבלה על יכולת הניצול והשימוש בחלקים החדשים שייווצרו, בפרט לאור ייעודם לתעשייה. ללא ספק, חלוקת הנכס לשתיים עלולה לרפות ידיהם של רוכשים פוטנציאליים, אשר מבקשים לאתר אולם תעשייה

בגודל מספק להפעלת עסקם. זאת ועוד, היות ולנכס מוצמד מחסן, הרי גם חלוקתו והצמדת המחסן לאחד החלקים תפגע ביכולת הסחירות של הנכס, וכך יפגע במקסום התמורה שתתקבל ממכירת הנכס.

23. הנימוקים שפורטו לעיל, כל אחד בפני עצמו וכולם יחדיו במשקלם המצטבר, מצדיקים את פירוק השיתוף בנכס באמצעות מכירתו באופן הקבוע בסעיף 40 לחוק המקרקעין וחלוקת התמורה בין השותפים.

סוף דבר

24. לאור כל האמור, ראיתי להיעתר לבקשת הנאמן, כמפורט ברישא לבקשה. מובן, כי בגדר ההליכים שינקוט הנאמן לאיתור מציעים לרכישת הנכס, יוכל המשיב 1 להגיש הצעתו ולהתמודד על רכישת הנכס.

בסיומם של ההליכים שבדעת הנאמן לנקוט ולאחר שתאותר הצעה מיטבית, יגיש הנאמן בקשה נפרדת להתקשרות הנאמן בעסקה למכירת הנכס.

25. המזכירות תמציא העתק ההחלטה לצדדים.

ניתנה היום, כ"ב טבת תשע"ב, 17 ינואר 2012, בהעדר הצדדים.

פ"ד 2521-06-10 ביגלאיזון אריה נגד ביגלאיזון צביקה, ביגלאיזון זאב, מינהל מקרקעי ישראל-מחוז חיפה
פ"ד 2521-06-10 ביגלאיזון אריה נגד ביגלאיזון צביקה, ביגלאיזון זאב, מינהל מקרקעי ישראל-מחוז חיפה

פ"ד 2521-06-10 ביגלאיזון אריה נגד ביגלאיזון צביקה, ביגלאיזון זאב, מינהל מקרקעי ישראל-מחוז חיפה