

ת"א 38078-10-14 ד.דנדי השקעות בע"מ נ' גרוס ואח'

תיק חיצוני: תיק עזר

בפני כבוד השופט אמיר לוקשינסקי-גל

תובעת ד.דנדי השקעות בע"מ

נגד

נתבעות 1. רנה גרוס
2. אילה לנדא

ב"כ התובעת: עוה"ד דורון אריאל, אלעד בן-יורם וגיא אלדן

ב"כ הנתבעות: עוה"ד ע' קוסובסקי-שחור ורפאל אובידוב

פסק דין

תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין על דרך מכירתם, בהתאם לסעיף 40(א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: חוק המקרקעין).

רקע

1. התובעת הינה הבעלים של כ- 3/4 מהזכויות במקרקעין הידועים כגוש 6939 חלקה 18 (כיום, לאחר הליך הסדר, גוש 7457 חלקה 22) ברחוב נחמני 36 פינת יהודה הלוי 91 בתל אביב (להלן: המקרקעין). הנתבעות הן בעלים של כ- 1/4 מהזכויות במקרקעין. זכויות הצדדים במקרקעין הן במושע.

2. המקרקעין הינם בשטח רשום של כ- 500 מ"ר ועליהם מבנה ישן בן שלוש קומות. המבנה כולל 6 יחידות וביניהן יחידות מסחר, משרדים ומגורים, כולל בדיירות מוגנת.

על המקרקעין רשומה הערה משנת 1973 לטובת עיריית תל אביב-יפו (להלן: **העירייה**) לפי סעיפים 5 ו-7 **לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1941** (להלן: **פקודת הקרקעות**) ביחס לשטח של כ- 35 מ"ר לצרכי דרך, המשמשים כמדרכה ציבורית ברח' יהודה נחמני.

3. התובעת עותרת לפירוק שיתוף הזכויות במקרקעין, על דרך מכירה למרבה במחיר, וחלוקת הפדיון בין הצדדים, בהתאם לחלקיהם היחסיים במקרקעין. הנתבעות אינן מתנגדות לעצם הבקשה לפירוק השיתוף אלא שלטענתן יש לבצע את הפירוק על דרך רישום בית משותף בהתאם לסעיף 42 לחוק המקרקעין.

4. טענת התובעת הינה שמתקיימות נסיבות מיוחדות שבעטיין פירוק השיתוף צריך להיעשות בדרך של מכירה ולא בדרך של רישום בית משותף. בתמצית מרובה, לטענת התובעת, פירוק שיתוף על דרך רישום בית משותף יגרום ל"הפסד ניכר" לשותפים כפי שעולה מחוות דעת המומחה מטעמם, השמאי אריה קמיל (להלן: **קמיל**) וזאת בעיקר לנוכח זכויות בניה בלתי מנוצלות. כמו כן, היעדר שיתוף הפעולה בין הצדדים יוביל לשיתוק מערכות הבית המשותף, ימנע את היכולת לשפץ את הנכס אשר מצוי במצב רעוע ומסוכן, ויחסום את הדרך לתכנון ולהשבחת הנכס בעתיד. בנוסף, בהתאם לחוות דעת המפקחת על המקרקעין ועמדת פקידת ההסדר, רישום הבית המשותף אינו אפשרי לעת הזו בשל הליכי ההסדר. רישום המבנה כבית משותף טעון כיום הליך פרצלציה אשר צפוי להימשך זמן רב.

לטענת הנתבעות, בהתאם ל"עיקרון העל" המנחה, כאשר המקרקעין מהווים בית הראוי להירשם כבית משותף כבעניינו, עדיף רישום בית משותף על פני מכירתו הכפויה. לטענתן התובעת לא הוכיחה שקיימת הצדקה בנסיבות העניין לסטות מעיקרון זה. לא ייגרם הפסד ניכר כהגדרתו בפסיקה, אלא לכל היותר תיגרם מניעת רווחים עתידיים. המבנה אינו "בית מסוכן" ולא צפוי קושי בניהולו. השלמת רישום הבית כבית משותף לא צפויה להימשך פרק זמן בלתי סביר.

5. במסגרת ההליך, הצדדים קיימו הליכי גישור וכן הליכי מו"מ מרובים, בשלבים שונים של ההליך (כולל לאחר ההוכחות, ולאחר הגשת חלק מהסיכומים) שבמצטבר נפרשו על פני מספר שנים. לבית המשפט אף הודע בשלב מסוים כי הצדדים הגיעו להסכם פשרה. אולם בסופו של דבר הסכם לא נחתם, ונדרשת הכרעה.

דיון והכרעה

המסגרת המשפטית

6. העיקרון הבסיסי בדבר זכותו של שותף במקרקעין לדרוש את פירוק השיתוף מעוגן בסעיף 37 לחוק המקרקעין המורה כי **"כל שותף במקרקעין משותפים זכאי בכל עת לדרוש פירוק השיתוף"**.

התפיסה המונחת ביסוד הקניית הכוח המשפטי לכל שותף לפירוק שיתוף הינה ש"קיומם של יחסי שותפות מקום בו השותפים מסוכסכים אינו רצוי, שכן יכולתה של מערכת המשפט להשכין שלום בין שותפים השרויים במחלוקת, או לכפות עליהם שיתוף פעולה, היא מוגבלת. פירוק השיתוף אף נתפס כמעודד ניצול יעיל יותר של המקרקעין, בעוד שהבעלות המשותפת הנגועה ביחסים עכורים מכבידה על פיתוח הנכס ופוגעת בסחירותו" (דברי כב' המשנה לנשיאה א' ריבלין ברע"א 1497/09 בעלי זכויות בחלקה 10 בגוש 6884 נ' ויסמן (25.7.2010) (להלן: עניין חלקה 10)). על היחס בין התכלית המרכזית של הפרדת השותפים-הניצים לבין התכליות הנלוות כגון הגברת יכולת ניצול המקרקעין והשבחתם עמד כב' השופט (כתוארו אז) מ' חשין ברע"א 1017/97 רידלביץ נ' מודעי, פ"ד נב(4) 625, 648 (1998) (להלן: עניין רידלביץ):

"התכלית שאליה שואף החוק היא זו, שמעתה ואילך יחיו השותפים- לשעבר זה- בצד-זה ולא זה-בתוך-זה. הליכי פירוק שיתוף במקרקעין - לא כל שכן פירוק שיתוף בבית מגורים - ייעדו עצמם, בראש ובראשונה, כשםם ותוארם, לפירוק שיתוף, להפריד בין הדבקים; כך, ולא עוד. זו המטרה העיקרית של פירוק השיתוף וכל שאר מטרות אינן אלא מטרות נלוות וטפלות".

7. שאלה אחרת היא כיצד יבוצע פירוק השיתוף?

העיקרון המנחה ברובד אופן הביצוע של פירוק השיתוף הינו, שבהיעדר הסכמה בין השותפים, יש לעשות ככל הניתן לפירוק על דרך של חלוקה בעין (עניין רידלביץ, בעמ' 633). עיקרון זה מעוגן בסעיף 39 לחוק המורה כי: **"במקרקעין הניתנים לחלוקה יהיה פירוק השיתוף בדרך של חלוקה בעין"**.

העדפת פירוק השיתוף ככל הניתן על דרך של חלוקה בעין, נובעת ממעמדה המיוחד של זכות הקניין, שליבתה **"אפשרות השליטה בנכס, לרבות ההחלטה אם ומתי למכור אותו. הוצאת הקניין מידי של הבעלים תעשה ככלל רק בהסכמתו [...]"**

המחוקק לא התכוון לאפשר לשותף לבקש את הפירוק, ובה בעת לדרוש גם באופן גורף את מתכונת הפירוק הנראית לו. זאת בעיקר כאשר מתכונת הפירוק המבוקשת כופה על שותף אחר לוותר על זכות קניין שלו, בעוד השותף המבקש לא משלם מחיר" (עניין חלקה 10, בפסקה 14). באופן דומה ציין כב' השופט חשין בעניין רידלביץ (בעמ' 633): "משאב הקרקע הוא מוגבל וייחודי, והחוק מתייחס בכבוד לרצונו של אדם להמשיך ולהחזיק ולו בחלק מן הקרקע שהיה שותף בה בחלקים". כידוע היטב, זכות הקניין מעוגנת כיום בסעיף 3 לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, ומאחר שכפיית דרך פירוק השיתוף נעשית באמצעות בית המשפט ניתן לומר, כי העיגון החוקתי מעצים את המשקל שיש לייחס להעדפת דרך החלוקה בעין על פני מכירה המנוגדת להסכמת הבעלים (על כך שחוקי יסוד משליכים גם על פרשנות דברי חקיקה שקדמו להם, ראו למשל דנ"פ 2316/95 גנימאת נ' מדינת ישראל, פ"ד מט(4) 589, 648-649 (1995)).

עם זאת, בנסיבות שבהן החלוקה בעין תגרום ל"הפסד ניכר" לשותפים או למי מהם, יתבצע פירוק השיתוף על דרך של מכירה. סייג זה, לפירוק שיתוף על דרך חלוקה בעין, קבוע בסעיף 40 לחוק המקרקעין המורה כי:

"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".

כפי שציין כב' השופט חשין בעניין רידלביץ (בעמ' 634) הדרישה ל"הפסד ניכר" מהווה ביטוי "למעמד הנעלה שהמחוקק מעניק לעקרון החלוקה בעין. גם אם חלוקה בעין תגרום הפסד לשותפים, לכולם או למקצתם, בכל-זאת שומה עליו על בית-המשפט להורות על חלוקה בעין. רק אם ההפסד יהיה הפסד ניכר, כי אז יהיה פירוק השיתוף בדרך של מכירת המקרקעין וחלוקת הפדיון" (ההדגשות במקור).

8. דרך מיוחדת לפירוק השיתוף נוצרת במקרים שבהם עיקר המקרקעין המשותפים ראוי להירשם כבית משותף. במקרים אלה, רשאי בית המשפט לצוות על פירוק השיתוף בדרך של רישום בית משותף ולהקציב את הדירות לשותפים לפי חלקיהם. פירוק שיתוף בדרך זו מעוגן בסעיף 42(א) לחוק המקרקעין המורה כי:

"היה עיקר המקרקעין המשותפים בית הראוי להירשם כבית משותף, רשאי בית המשפט, לאחר שקיבל חוות דעת של המפקח, לצוות על פירוק

השיתוף בדרך של רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים והקצבת דירות לשותפים לפי חלקיהם".

מזווית הראיה של זכות היסוד לקניין, פירוק שיתוף בדרך של רישום בית משותף דומה במהותו לפירוק בדרך של חלוקה בעין. קניינם של הבעלים במקרקעין עצמם נשמר, תוך הפרדת הבעלות בדירות הבית המשותף בהתאם לשיעור הזכויות היחסי (ותוך אפשרות לבצע תשלומי איזון) ואין כופים עליהם את מכירתו. מן העבר האחר, פירוק שיתוף בדרך של רישום בית משותף אינו מגשים באופן מושלם את תכליות פירוק השיתוף, מאחר שנותרת בעלות משותפת על הרכוש המשותף, וכן נותר שיתוף בזכויות הבניה (על מהותן של זכויות הבניה ומעמדן, ראו ע"א 10322/03 ישעיהו נ' שטרייכר, פ"ד נט(6) 449 (2005)).

בהתאם להלכה הפסוקה, חרף העובדה שפירוק שיתוף בדרך של רישום בית משותף אינו מוביל להפרדה מלאה של הבעלות במקרקעין, עדיין, **בדומה לחלוקה בעין, מוקנית לו עדיפות ברורה על פני פירוק שיתוף בדרך של מכירה. בשני המקרים ישנה עדיפות ערכית לפירוק שיתוף בדרך השומרת על זכות הקניין, על פני דרך של מכירה כפויה הנוטלת את הקניין מבעליו כנגד תשלום שוויו בכסף.** בד בבד, הובהר בפסיקה, כי המילה "רשאי" בסעיף 42(א) לחוק, מקנה לבית המשפט שיקול דעת, בנסיבות המצדיקות זאת, להורות על פירוק שיתוף בדרך של מכירה, גם כאשר קיימת אפשרות תכנונית לפירוק שיתוף בדרך של רישום בית משותף. נטל השכנוע להוכחת קיומן של נסיבות המצדיקות חריגה מהעיקרון של שמירה על קניין הבעלים במידת האפשר בפירוק השיתוף, מוטל על הטוען. עמד על כך מ"מ הנשיא (כתוארו אז) לנדוי בע"א 587/78 רוטשילד נ' פרנק, פ"ד לג(3) 33, 37 [1979] (להלן: עניין רוטשילד):

"הפיכתו של נכס לבית משותף דומה לחלוקתו בעין, כי לפי סעיף 54 של החוק דירה בבית משותף היא נושא נפרד לבעלות, לזכויות ולעסקאות. משום כך נראה לי שבדרך כלל יש להעדיף את הדרך של הפיכת נכס בית לבית משותף על פני מכירתו. אבל אין ברישום הבית בבית משותף חלוקה שלמה בעין, כי הרי הבעלים עדיין מוסיפים להיות קשורים זה לזה עקב שיתופם ברכוש המשותף. סבורני שמשום כך, או גם משום כך, קבע המחוקק בסעיף 42, בניגוד ללשון ההחלטית של הסעיפים 39 ו- 40 כי בית המשפט רשאי לצוות על פירוק השיתוף בדרך של רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים. מכאן שניתן לבין המשפט שיקול דעת שלא להפעיל את סעיף 42 (תוך קביעת תשלומי איזון בעת הצורך, לפי סעיף

42(ב)), אם בכל נסיבות העניין אין הדבר צודק לגבי מי מן הבעלים המשותפים. חובת הראיה בנדון זה היא על הטוען שאין להפעיל את סעיף 42" (וראו את דעת היחיד של כב' השופט חיים כהן באותו עניין, שראה ברישום בית משותף כסוג של חלוקה בעין של ממש).

על בכירות עיקרון החלוקה בעין, והשלכתו על שיקול הדעת של בית המשפט גם בהקשר של פירוק שיתוף על דרך רישום בית משותף, עמד כב' השופט חשין בעניין **רידלביץ** (בעמ' 644):

"עקרון החלוקה בעין הינו עיקרון 'חזק', עיקרון בעל עוצמה מכל העקרונות האחרים. הוא עמוד האש, הוא עמוד הענן, בעקבותיו נלך, ולא נסטה מן הדין אלא במקרים מיוחדים ויוצאי דופן כמפורש בחוק. פירוש: נעשה להרחבת הטריטוריה של החלוקה בעין ולהצרת הטריטוריה של המכירה למרבה במחיר. כך יהא בקרקע או בבית סתם. קל וחומר בבית שאנשים דרים בו".

ובע"א 725/82 **ריינר נ' קומיסר**, פ"ד לז(3) 131, 134-135 (1983) נפסק:

"פירוק השיתוף לפי סעיף 42(א) לחוק על ידי חלוקת הרכוש אחרי רישומו כבית משותף, הוא הליך, שיש למצותו לפני הדרך החלופה של מכירת הנכס במכירה פומבית, בין אם מתייחסים לחלוקת הרכוש כחלוקה בעין או אם רואים בחלוקה כזו כהליך ה'דומה לחלוקתו בעין'... בית המשפט אינו רשאי לקבוע, שפירוק השיתוף במקרקעין ייעשה על ידי מכירתם כאמור בסעיף 40(א), אלא אם בדק קודם לכן גם את אפשרותו של פירוק השיתוף לפי סעיף 42 לחוק והגיע למסקנה, כי אין ללכת בדרך זו" (וראו גם י" ויסמן, דיני קניין- חלק כללי, בעמ' 115).

9. אחת הנסיבות שבעטין עשוי להימצא מוצדק להימנע מפירוק שיתוף בדרך של רישום בית משותף, ולהורות על מכירתו, הינו כאשר רישום הבית המשותף יגרום ל"הפסד ניכר". סייג זה, החל באופן ישיר על פירוק שיתוף בדרך של חלוקה בעין בהתאם לסעיף 40 לחוק, הוחל בפסיקה גם ביחס לפירוק שיתוף בדרך של רישום בית משותף.

יחד עם זאת, כפי שנפסק בעניין **רידלביץ**, ה"הפסד הניכר" שעשוי להצדיק סטיה מעיקרון החלוקה בעין, ובכלל זאת סטיה מחלוקה על דרך הפיכת המקרקעין לבית משותף, מוגבל בעיקרו להפסדים הנגרמים באופן **ישיר** מעצם החלוקה בדרך זו. בעניין **רידלביץ** ניתנו דוגמאות אפשריות לכך, כגון מקרה שבו יחידות המבנה מחוברות ומשמשות לעסק אחד, למשל אולם שמחות בעל מוניטין, וחלוקתו ליחידות נפרדות תחייב את חיסול העסק ותגרום לאבדן המוניטין. דוגמא אחרת הינה מקרה שבו רישום הבית המשותף יגרום להוצאות ניכרות יתר על המידה (שם, בעמ' 642). לעומת כן, נזקים **עקיפים** כגון אבדן הזדמנות להפקת רווחים מזכויות הבניה או לניצולן, על דרך מכירת המקרקעין כחטיבה אחת (דהיינו מקרים שבהם החלופה של פירוק שיתוף על דרך מכירת המקרקעין כחטיבה אחת תניב תמורה גבוהה יותר מהחלופה של הפיכתם לבית משותף) ככלל **אינם** נכללים בגדר זה:

"יכולתו של בעלים-שותף לכפות פירוק השותפות על הבעלים-השותף האחר, אין פירושה כי זכאי הוא - 'בהזדמנות חגיגית זו של פירוק השותפות' - לבצע עיסקאות מקרקעין מניבות רווחים, עיסקאות שאין ולא כלום ביניהן לבין חלוקת הנכס בעין. על המבקש פירוק שותפות לצמצם עצמו, ככל הניתן, למסגרת הבעלות הקניינית. ואם ברצונו לעשות את המקרקעין מקור לעשיית רווחים, ינקוט דרכים הראויות לכך. נושא פירוק שותפות במקרקעין לא לכך ייעד עצמו" (שם, בעמ' 645).

ובהמשך (בעמ' 648):

"לא יהיה זה ראוי אם יבקש אחד השותפים לעשות את הליכי פירוק השיתוף מנוף להשתלטות על נכסי השותפות בכללם; אם 'בהזדמנות זו' של הפירוק יאמר אחד השותפים להסטות את הליכי הפירוק אל עבר השגת מטרות שאינן נדרשות מן הפירוק. וכך, אם שווי רכושם של השותפים לאחר החלוקה בעין יהיה כשווי רכושם לפני החלוקה בעין, לא ייאמר - לדעתי - כי נגרם להם הפסד כהוראתו בחוק. לא כל שכן כי נגרם להם הפסד ניכר" (ההדגשה הוספה - א' ל' ג').

וכך שנה בית המשפט העליון בע"א 8318/96 **קוצר נ' ציטיאט**, פ"ד נג(4) 849, 858 (1999) (להלן: **עניין קוצר**):

"לטענת המשיבים, יש הפרש ממשי בין שווי הנכס שיקבל כל אחד מהבעלים המשותפים אם יירשם הבניין כבית משותף לבין סכום הפדיון שיקבל כל אחד מהם אם תימכר החלקה בשלמותה [...]"

ההפסד שבו מדובר אינו הפסד ישיר הנובע ממעשה חלוקתי של הנכס בדרך זאת או אחרת, אלא הוא בגדר 'מניעת רווחים עתידיים' אם יוספו לבניין קומות נוספות, או אם ייהרס. מניעה כזאת אינה בגדר 'הפסד' או 'הפסד ניכר' כמשמעותו בסעיף 40(א) לחוק".

10. בעניין **רידלביץ** (בפסקה 30) הותיר בית המשפט פתח צר, במקרים חריגים, להרחיב את תחומו המצומצם של "הפסד ניכר", אך זאת באופן "זהיר-זהיר, בזכרנו כל העת את עקרון היסוד של חלוקה בעין". בית המשפט הוסיף והבהיר מיד, כי אין להתיר מצב שבו תיכפה מכירה עקב רצונו של שותף להפיק רווחים מהמקרקעין "בהזדמנות החגיגית" של פירוק השיתוף, וכי על אדם המבקש פירוק שיתוף לצמצם עצמו, ככל הניתן, למסגרת הבעלות הקניינית.

בערכאות הדיוניות נזכרת לעיתים ההחלטה ברע"א 5243/09 **זייף נ' רג'ואן** (9.7.09) (להלן: **עניין זייף**) בפסקה 20 כאסמכתא כביכול לנסיגה מהגישה התוחמת את פרשנות הביטוי "הפסד ניכר" להפסדים ישירים מפירוק השיתוף. ברם, ההחלטה בעניין **זייף** אינה דנה בפרשנות המושג "הפסד ניכר" ובהלכות הפסוקות לעניין זה בפרשות **רידלביץ** ו**קוצר**, ואף אינה עוסקת באפשרות של פירוק שיתוף על דרך רישום בית משותף. היא עוסקת במצב דברים שונה בתכלית, של העדפת **מכירה** על פני **חלוקה בעין** של **מגרש ריק המיועד לבנייה**, בנסיבות שבהן חלוקה בעין והקמת שני בניינים נפרדים תוביל לאבדן של 25% לפחות מזכויות הבנייה (בחישוב מצרפי). זהו מקרה קלאסי שבו חלוקה בעין של מקרקעין תגרום ל"הפסד ניכר" המצדיק להעדיף את מכירתם, ולמעשה מקרה מעין זה נזכר במפורש בפסק הדין בעניין **רידלביץ** (בעמ' 643) כדוגמה מובהקת של "הפסד ניכר". במקרה כזה, עצם החלוקה בעין של מגרש אחד לשני מגרשים נפרדים, גורמת במישרין לאבדן של זכויות בנייה, וכאשר מדובר בשיעור משמעותי של כ- 25%, כי אז מדובר ב"הפסד ניכר". בניגוד לכך, **רישום של מבנה קיים כבית משותף אינו גורם לאבדן של זכויות בניה במגרש. לכל היותר, הרישום מותיר את הקושי של אפשרות ניצולן, שהיה קיים גם לפני פירוק השיתוף, על כנו. זאת, מאחר שניצול זכויות הבניה ככלל טעון השגת הסכמות של כל בעלי הדירות (בכפוף לחריגים הקבועים בחוק המתירים ניצול זכויות בניה גם ללא הסכמת כל הדיירים, ובכפוף לעיקרון תום הלב). נזק מעין זה, של אי ניצול**

ההזדמנות של פירוק השיתוף לעשיית רווח מזכויות הבניה, הינו נזק עקיף, שאינו בא בגדרו של הביטוי "הפסד ניכר" כמובנו בחוק המקרקעין.

11. בת"א (הרצ') 43664-06-18 יפתח נ' ברסלר (5.7.20) (להלן : עניין יפתח) הפנה בית המשפט הנכבד למאמרו של פרופ' ע' גרוסקופף "על שיקול דעת קנייני, אחריות חברתית ודאגה לזולת" (**משפט ועסקים** י', התשס"ט-2009, 317-345) בהקשר של סוגיית ההפסד הניכר. במאמרו הנדון הציע פרופ' גרוסקופף לאמץ מבחן מצמצם להתערבות בשיקול הדעת הקנייני של בעל קניין, במקרים של מתח בין האינטרס הקנייני לבין אינטרסים של צדדים שלישיים. על פי המבחן המוצע, שכונה מבחן של **"חוסר שקילות מהותי"**, נמצא כי **"יש מקום להגביל את התערבותם של בתי המשפט בהפעלת שיקול הדעת הקנייני לאותם מצבים שבהם הפער שבין האינטרס העצמי של בעל הקניין לבין האינטרס של הזולת או האינטרס הציבורי הוא פער איכותי, ולא פער כמותי בלבד. במילים אחרות, על בית המשפט להתערב רק כאשר מתברר כי הנזק שנגרם לזולת או לאינטרס של הציבור מהשימוש של בעל הקניין בקניינו חמור מבחינת אופיו מהנזק שייגרם לבעל הקניין כתוצאה מהגבלת שיקול הדעת הקנייני"**. בהתאם, הוצע להגביל את התערבות בית המשפט במקרים שבהן היעדר ההתחשבות של בעל הקניין באינטרס של הצד השלישי חורגת ממתחם הסבירות, בדומה לכלל ההתערבות במעשה המינהל או בשיקול הדעת העסקי של דירקטורים בחברה. הובהר כי מדובר במבחן אובייקטיבי, הנמנע מבחינת השיקולים שהניעו את בעל הקניין בהחלטתו, ואשר מתמקד בשאלה האם ההחלטה שהתקבלה נופלת לתוך מתחם סבירות אובייקטיבי. זאת, לנוכח הקושי להבחין בין שיקולים לגיטימיים לשיקולים פסולים בעת הפעלת שיקול הדעת הקנייני, הנובע מכך שמוסד הקניין הפרטי הוא אחד המכשירים המאפשרים לפרט לקבל החלטות אשר מגדירות את אישיותו ומעצבות את נתיב חייו.

כפי שהצביע בית המשפט הנכבד בפרשת **יפתח**, שותף במקרקעין המתנגד לפירוק שיתוף על דרך של מכירה, ועומד על חלוקה בעין או על רישום בית משותף אשר תאפשר לו להישאר במקרקעין, מפעיל את "שיקול הדעת הקנייני" שלו ביחס למקרקעין, כלפי השותף המבקש לכפות עליו את מכירתם. בהקשר זה יש להוסיף ולהבהיר, כי השותף המעוניין במכירה, אינו מבקש לממש את האינטרס הקנייני שלו גרידא ולמכור את חלקו בלבד - פעולה שהוא רשאי לעשות - אלא מבקש הוא לחייב את השותף-המתנגד להסכים למכירת המקרקעין בכללותם, כולל חלקו של השותף-המתנגד. בהחלה לעניינו, **בהתאם למבחן "חוסר השקילות המהותי" על בית המשפט לכבד את שיקול הדעת של השותף-המתנגד, ולהתערב בו, כלומר לכפות**

עליו מכירה, רק במקרים שבהם ההתנגדות למכירה גורמת לנזק חמור יותר מבחינת אופיו ואיכותו. כך יהא למשל כאשר החלוקה בעין תגרום להפחתה משמעותית של ערך המקרקעין. לעומת כן, נזק עקיף של אבדן ההזדמנות להפיק רווח מזכויות הבניה או לנצלן אגב פירוק השיתוף (להבדיל מאבדן של זכויות בניה עצמן כתוצאה מפירוק השיתוף) ככלל, אינו שקול מבחינת אופיו ואיכותו לפגיעה הקניינית של השותף המתנגד למכירה, ולכן לא יצדיק כפיית פירוק שיתוף בדרך של מכירה.

12. שאלה נוספת המתעוררת בהקשר הנדון הינה האם ההעדפה העקרונית לפירוק שיתוף בעין או בדרך של רישום בית משותף, פוחתת בנסיבות שבהן מדובר בנכס שאינו משמש למגורי הנתבע (כבמקרה דנא). קיימת דעה בפסיקה שלפיה הרציונאל המרכזי של העדפת חלוקה בעין הוא הזיקה הרגשית של אדם לקניינו, ורציונאל זה פוחת בנסיבות שבהן אין מדובר בנכס המשמש למגורי הבעלים, ובייתר שאת בנסיבות שבהן מדובר במקרקעין הנרכשים לצורך עסקי או במקרה שהמקרקעין עברו בירושה, ללא זיקה רגשית. מכאן, באותם מקרים, הזיקה הרגשית נסוגה מפני חשיבות מקסום שווי המקרקעין (ראו למשל עניין יפתח בפסקה 24).

גישתי שונה. אכן, אין ספק כי בנסיבות שבהן מדובר בבית מגוריו של אדם, ההגנה שעל המשפט ליתן לזכות הקניין של הבעלים, רבה יותר. כידוע, "ביתו של אדם הוא מבצרו", ומקובל לומר כי "הבית הוא אחד הנכסים החומריים החשובים ביותר שיש לאדם, ואולי החשוב שבהם" (רע"א 6339/97 רוקר נ' סלומון, פ"ד נח(1) 199, 246 (1999)). באופן דומה נאמר, כי עסקה של רכישת בית מגורים "היא העסקה המשמעותית ביותר בחייה של משפחה ממוצעת, ועל כן סוגיה זו מצריכה פיקוח שיפוטי מיוחד לשם ההגנה על האינטרס הציבורי" (ע"א 7991/07 רפאלי נ' רזין (12.4.11) בפסקה 16). כמו כן, אין חולק כי הזיקה הרגשית של אדם למקרקעיו הינה אחד הרציונאלים להגנה המוקנית לזכות הקניין. אולם, בד בבד יש לזכור כי הרציונאלים שביסוד זכות הקניין מורכבים יותר ומגוונים. הם קשורים בכבוד האדם (מושג רחב יותר משאלת קיומה של זיקה רגשית) ביכולתו "לכתוב את סיפור חייו" ובמערך היחסים המורכב וההדדי בין הפרט לבין קהילתו. גישות פילוסופיות שונות, יציעו הצדקות שונות לזכות הקניין, ולא כאן המקום להרחיב. הנקודה החשובה הינה כי על בית המשפט להישמר מפני עריכת מדרג הצדקות קשית, ובוודאי מפני רדוקציה של זכות הקניין לכדי הצדקה מרכזית אחת (זיקה רגשית) ושינוי היקף ההגנה על הזכות לפי אותה הצדקה.

בעניין **רידלביץ** נפסק כאמור כי עקרון החלוקה בעין הינו עיקרון "**בעל עוצמה מכל העקרונות האחרים**" וכי יש לילך לאורו, ולא לסטות הימנו למעט במקרים מיוחדים ויוצאי דופן. עוד נפסק שם כי "**כך יהא בקרקע או בבית סתם. קל וחומר בבית שאנשים דרים בו**" (שם, בעמ' 644). בהמשך הובאו דברי פרופ' ויסמן, המציין את הזיקה הרגשית כאחד הרציונאלים לזכות הקניין, וכב' השופט חשין סיכם וציין "**אם אלה דברים אמורים בקרקע סתם, לא כל שכן בבניין המשמש אדם למגוריו, לו ולמשפחתו**".

גישה זו מדגישה, בצדק, את חשיבות ההגנה על בית מגורים, אולם לא משתמעת ממנה נכונות **להפחית** את עצמת ההגנה בנסיבות שבהן מדובר ב"קרקע סתם" או בנכס המשמש להשקעה. לשון אחר, היות הנכס ל"השקעה" ולא למגורי השותף, אינו מהווה עילה מספקת להרחבת התוכן של מושג ה"הפסד הניכר" כך שיכלול גם אבדן הזדמנות לניצול זכויות הבניה במסגרת הליך פירוק השיתוף.

מסקנה זו מתיישבת גם עם גישתו של פרופ' גרוסקופף, אשר הזהיר מפני כניסת בית המשפט לבחינת **המניעים** של בעלי המקרקעין, בעת הפעלת שיקול הדעת הקנייני המוקנה להם. יש להישמר מפני מצב שבו בית המשפט יחליט עבור שותף במקרקעין שנכסו משמש ל"השקעה" ושלכן זיקתו הרגשית לנכס "חלשה", וייכפה עליו מכירה רק מכיוון שזו החלופה הכלכלית ביותר בהתאם לחוות דעת שמאית. גישה מעין זו עלולה להוביל לפגיעה רבה יותר על המידה בזכות הקניין. יתרה מכך; גם מבחינה מעשית יש קושי רב לערוך מדרג של "זיקה רגשית" של הבעלים למקרקעין, ועשויות להיות בהקשר זה נסיבות שונות ומגוונות, שאיני משוכנע שעל בית המשפט להיכנס לבחינתן או שיש לו את הכלים המתאימים לעשות כן. כך למשל, אדם שיש לו נכס "להשקעה", עשוי לראות בו בטוחה לעתידו ולעתיד ילדיו. האם ראוי יהיה לכפות עליו את מכירת הנכס בנקודת זמן בחייו שבה הוא אינו מעוניין במכירה? והאם במסגרת תביעה לפירוק שיתוף על בית המשפט לבחון את עושרם היחסי של השותפים, צרכיהם ונסיבות חייהם, ולערוך "מאזן עושר" והשוואה עד כמה הם רואים בנכס הספציפי מכשיר לעיצוב חייהם ועתידם? איני סבור שכך הדבר.

לבסוף יש לומר, כי חשיבות "מקסום שווי המקרקעין" אף היא עניין מורכב, ואין הכרח כי מתן אפשרות קלה לשותף לפרק שיתוף על דרך של מכירה, בנסיבות של נכסים "להשקעה" יוביל להקצאת משאבים יעילה יותר במשק. כל אחד מהצדדים עשוי לפעול מתוך "סחטנות אסטרטגית", כך ששינוי נקודת האיזון ביחס לנכסים שאינם משמשים למגורי הצדדים, עלול להסתכם לא פעם אך בהעברת העושר מצד

זה לצד אחר (ובדרך כלל, בנסיבות של יחסי שותפות של רוב ומיעוט, הקלה על פירוק השיתוף בדרך של מכירה תקל על העברת עושר מכיס המיעוט לכיס הרוב) ולא בהגדלת העושר הכללי בחברה. יפים לעניין זה דברי כב' המשנה לנשיאה ריבלין בעניין חלקה 10 (בפסקה 14):

"מתן זכות רחבה מדי לכל שותף לדרוש הן את עצם פירוק השיתוף והן את מתכונתו, מעורר את החשש להתנהגות נצלנית ואסטרטגית מצד שותפי הרוב, בבחינת 'פירוק אסטרטגי'. במילים אחרות, לכל שותף יהיה תמריץ חזק מדי לדרוש את פירוק השיתוף, מבלי שהפירוק יגבה ממנו 'מחיר'. במקרה כזה צפויים להיות פירוקים רבים מכפי הנדרש באופן אופטימלי, בדרך שלא רק תביא לניצול בלתי יעיל של הנכסים במשק, אלא עשויה לפגוע שלא לצורך בזכויות הקנייניות של השותפים האחרים. במובן מסוים דרך הפירוק הנטענת על ידי המבקשים הופכת את הכלל הקנייני לכלל אחריות. מגרעותיו של 'הניצול האסטרטגי' של שותפי הרוב במקרה שלפנינו גוברת על מגרעותיו של 'הניצול האסטרטגי' של המיעוט: אכן - המצב שמתארים המבקשים - בו התנהגות פסולה לכאורה של אחד השותפים מעכבת את יכולתם של שאר השותפים ליהנות מהנכס ולפתח אותו - אינו מצב פשוט כלל ועיקר. סיטואציה זו מעלה את בעיית הסחטנות האסטרטגית (הידועה כבעיית ה- hold-out): כאשר שווי הנכס בעיני הקונה גבוה משווי הנכס בעיני הבעלים, לכאורה אמורה להתבצע ביניהם עסקה יעילה. אך כאשר לבעל הנכס ישנה אפשרות בלעדית לסרב למכור אותו, הוא יכול למנוע את ביצוע העסקה על אף הרווח הצפוי לשני הצדדים מהמכירה - וזאת מטעמים 'אסטרטגיים' בלבד. מצב כזה יוצר כשל שוק המונע את הניצול האופטימלי של הנכס [...] אין להקל ראש בבעיית הסחטנות האסטרטגית; אך נוכח הוראות החוק המפורשות - לא ניתן לפתור את הקושי הזה בתוך המשטר הקנייני, ועל חשבון ההגנה שמשטר זה מעניק".

סיכומם של דברים: ידו של בית המשפט לא אמורה להיות קלה יותר לסטיה מעיקרון העדפת פירוק שיתוף בעין או בדרך של רישום בית משותף, במקרים שבהם מדובר בנכס "להשקעה" שאינו משמש למגורי השותף המתנגד למכירת הנכס. נתון זה, של אופי "עסקי" או "השקעתי" כיכול בנכס, להבדיל ממגורים, אינו מצדיק לשנות את

מושג ה"הפסד הניכר" כפי שעוצב בפסק הדין בעניין **רידלביץ** ולכלול בו אבדן הזדמנות עסקית להשבחת הנכס אגב פירוק השיתוף.

13. הסייגים הקבועים בחוק ביחס לחלוקה בעין, כגון סייג ה"הפסד הניכר" בסעיף 40 לחוק, אינם השיקולים היחידים שניתן לשקול בעת בחינה האם להורות על פירוק שיתוף בדרך של רישום בית משותף, או בדרך של מכירתו. בית המשפט רשאי לשקול גם שיקולים נוספים (עניין **קוצר**, בעמ' 858). שיקול אחד שניתן להביא בחשבון הינו עצמת היריבות בין השותפים, והאפשרות שזו תגרום למריבות קשות שיסכנו את שלומם ואת שלווה חייהם של דיירי הבית (ע"א 805/80 **שוילי נ' שוילי**, פ"ד לח(4), 384, 387-388 (1981)) או שתסכל את היכולת לנהל את הבית המשותף ותוביל לשיתוק מערכותיו (ת"א (מחוזי ת"א) 25880/87 **שרמייסטר נ' איסרליס**, פ"מ תשנ"ג(4) 265, 271-273 (1992)). עם זאת, יש להיזהר ממצב דברים שבו חוטא יוצר נשכר ושמי שנהג בבריונות ובשרירות לב יהנה מהתנהלותו. כן יש להיזהר מיריבות מלאכותית שנוצרת לצורך מתן עילה לפירוק שיתוף בדרך של מכירה. כדברי כב' השופט חשין בעניין **רידלביץ** (בעמ' 638):

"פירוק שיתוף במקרקעין נועד להרחקת השותפים זה מזה, ובייחוד אמורים הדברים בשותפים שהם צהובים זה-לזה. ואולם, רישומו של בית כבית משותף במקום שריב ומדנים הם מנת חלקם של השותפים, עלול לקיים את הרוח הרעה לזמן בלתי מוגבל, ושומה עלינו להרחיק עצמנו מכך. מכאן הסמכות שהקנה המחוקק לבית המשפט שלא להורות על רישומו של בית כבית משותף [...] נוסף ונאמר כי בסוג מקרים זה יזהיר בית המשפט עצמו, שוב ושוב, שמא השותף המעוניין במכירה יצר בכוונת מכוון ריב ומדון כדי לקדם את שאיפתו להביא למכירת הבית. ניהור ונישמו של ייצא עוול נשכר בעוללותו".

רשימת השיקולים שניתן לשקול בסוגיה דנא, אינה בגדר "רשימה סגורה". עם זאת, יש לשוב ולהזכיר כי לפירוק שיתוף באופן ששומר על זכות הקניין של הבעלים במקרקעין, כגון רישום בית משותף - עדיפות ערכית-מהותית על פני פירוק שיתוף בדרך של כפיית מכירה. סטייה מעיקרון זה תהא מוצדקת בנסיבות מיוחדות בלבד, שבהן יוכח שפירוק השיתוף בדרך של רישום בית משותף, יגרום לתוצאה שלילית קשה באופיה ובאיכותה, שאינה צודקת כלפי השותף המבקש פירוק שיתוף בדרך של מכירה. נטל השכנוע לעניין זה, מוטל כאמור על כתפי השותף המבקש להוכיח את הסייג.

מהכלל אל הפרט

14. התובעת העלתה שורה ארוכה של טענות, אשר ביסודן מתקבצות לשלושה טעמים עיקריים שבעטיים יש להימנע לשיטתה מפירוק שיתוף על דרך רישום בית משותף, ולבצע פירוק שיתוף על דרך של מכירה. אלו השאלות העיקריות המתעוררות, אשר נדון בהן כסדרן:

א. האם פירוק השיתוף על דרך רישום בית משותף יגרום ל"הפסד ניכר" לשותפים?

ב. האם פירוק השיתוף על דרך רישום בית משותף יוביל ל"שיתוק מערכות הבית המשותף"?

ג. האם יש להימנע מפירוק השיתוף בשל הליכי ההסדר?

א. "הפסד ניכר"

15. טענתה העיקרית של התובעת הינה כי רישום בית משותף יגרום ל"הפסד ניכר" לשותפים. התובעת הגישה שתי חוות דעת במסגרת ההליך (הן בשלב הגשת התביעה והן בשלב הראיות) של המומחה קמיל. הנתבעות לא הגישו חוות דעת נגדית.

16. בחוות הדעת הראשונה משנת 2014 שהוגשה במצורף לתביעה, הציג קמיל את החלופות הבאות לשווי הנכס: (א) שווי על פי המצב הקיים במושע - 15,840,000 ₪; (ב) שווי בפירוק על דרך רישום בית משותף - 16,330,000 ₪; (ג) שווי ברישום בית משותף, תוך שיוך מלוא זכויות הבניה לצד אחד - 17,090,000 ₪; (ד) שווי במכירה כוללת של המקרקעין - 19,200,000 ₪.

על פי חוות דעת זו, אמנם החלופה המיטיבית היא מכירה כוללת של המקרקעין. אולם, כאמור, לא זה המבחן לקיומו של "הפסד ניכר". המבחן הוא האם עצם רישום המקרקעין כבית משותף יגרום ל"הפסד ניכר" בהשוואה למצב הקיים. על פי מבחן זה, **פירוק שיתוף בדרך של רישום בית משותף (חלופה ב') יוביל לעליית שווי הנכס בהשוואה לשווי במצב הנוכחי במושע (חלופה א'). כלומר, לא רק שלא ייגרם "הפסד ניכר" כתוצאה מרישום הבית המשותף, אלא שחלופה זו תניב תועלת לבעלי המקרקעין.**

17. לכאורה די בחוות הדעת הראשונה כדי לדחות את טענת ה"הפסד ניכר". אלא שבמועד הגשת התצהירים הגישה התובעת חוות דעת מעודכנת של השמאי קמיל, משנת 2018. בחוות הדעת השניה, הציג קמיל את החלופות הבאות לשווי הנכס: (א) שווי על פי המצב הקיים במושע - 28,660,000 ₪; (ב) שווי בפירוק על דרך רישום בית משותף - 25,990,000 ₪; (ג) שווי במכירה כוללת של המקרקעין - 32,660,000 ₪.

גם על פי חוות דעת זו, החלופה המיטיבית הינה מכירה כוללת של המקרקעין, אולם כפי שהובהר לעיל, לא זה המבחן ביחס לקיומו של "הפסד ניכר". יחד עם זאת, **בניגוד לחוות הדעת הראשונה, שבה נמצא כי פירוק שיתוף בדרך של רישום בית משותף (חלופה ב') משביחה את שווי הנכס, הרי שבחוות הדעת העדכנית נמצא כי פירוק שיתוף על דרך רישום בית משותף מוביל לאבדן של 2.67 מיליון ₪ משווי הנוכחי של הנכס, המהווה הפחתה של 9.3% משווי.**

18. שינוי התוצאה בין שתי חוות הדעת מוסבר בעיקר בשל שינוי שבוצע בשני מקדמים. ראשית, בחוות הדעת הראשונה, בחלופה א', הפחית השמאי 15% מערך המקרקעין בשל כך שמדובר בבעלות במושע, ואילו בחוות הדעת השניה הפחית השמאי 10% בלבד בגין רכיב המושע. אילו היינו מחילים בחוות הדעת השניה את אותו רכיב ההפחתה בגין מושע שנלקח בחוות הדעת הראשונה, **היה מתקבל כי שוויים הנוכחי של המקרקעין בחלופה א', הינו 27,064,000 ₪ (ולא 28,660,000 ₪).**

שנית, בחוות הדעת הראשונה, בחלופה ב', הפחית השמאי משווי המקרקעין 6% למשך שנתיים בגין התמשכות ההליך של רישום בית משותף. בחוות הדעת השניה, בחלופה ב', הפחית השמאי בגין אותו רכיב 6% למשך שלוש שנים. אילו היינו מחילים בחוות הדעת השניה את אותו שיעור הפחתה שנלקח בחוות הדעת הראשונה, **היה מתקבל כי שווי המקרקעין בחלופה ב' הינו 27,546,591 ₪ (ולא 25,990,000 ₪).**

כלומר, אלמלא השינוי שבוצע בחוות הדעת השניה ביחס לשני המקדמים האמורים, התוצאה בחוות הדעת השניה הייתה זהה לזו של חוות הדעת הראשונה, ולפיה חלופה ב' של פירוק שיתוף בדרך של רישום בית משותף היתה מעלה במקצת את ערכו של הנכס ביחס לשווי הנוכחי, ולא גורמת לכל הפסד, וממילא אף לא ל"הפסד ניכר".

19. השינוי בין שתי חוות הדעת, כאשר בתווך חודדה טענת ההגנה של הנתבעות שלפיהן חוות הדעת הראשונה לא מבססת "הפסד ניכר" לפי המבחן שנקבע בפסק

הדין בעניין **רידלביץ**, מעורר שאלות. אומר בזהירות, מבלי לגרוע כהוא זה מיושרתו וממקצועיותו של השמאי קמיל, כי גם לאחר מתן ההסברים בחקירתו הנגדית, דומה כי לא היתה הצדקה של ממש לשינוי המקדמים.

כך למשל, לעניין הפחתת השווי בשל כך שמדובר בבעלות במושע, ציין קמיל כי הסיבה לכך שבחוות הדעת משנת 2018 הופחת רק 10% מהשווי (בהשוואה להפחתה של 15% בחוות הדעת הראשונה משנת 2014) הינה שהחל הליך הסדר למקרקעין ונתון זה **"מסלק את האי ודאות שבגוש ההסדר פתאום יקחו לך 50, 60 מטר או אפילו יותר"** (עמ' 73 ש' 12-13). כאשר עומת עם האפשרות שלפיה כל עוד לא מסתיים הליך ההסדר, דרגת אי הוודאות נותרת בעינה, השיב קמיל כי דרגת אי הוודאות פחתה, מאחר שניתן היה לדעת שהעירייה דורשת שטח של 15 מ"ר בלבד (עמ' 74 ש' 6-7). ברם, בהמשך, אישר קמיל כי שיקול זה לא נכלל בחוות דעתו וכי במועד עריכת חוות הדעת השניה, הוא עדיין לא ידע מה תהיה דרישת העירייה (עמ' 78 ש' 9. כן ראו עמ' 74 ש' 15-20 לפרו' שבו הפנה קמיל לסעיף ג' בעמ' 29 לחוות דעתו ומתברר כי בסעיף לא נכללה התייחסות לדרישת העירייה כשיקול). לכך יש להוסיף, כי עוד בנתוני חוות הדעת הראשונה נכתב כי **"הנכס מוקפא להסדר"** (סעיף 6, הערה 2; וכן סעיף 7.5) ולא פורט בהקשר זה כל שינוי בנתונים ששימשו בסיס לחוות הדעת. כן יש להוסיף, כי בשתי חוות הדעת, פירוט השיקולים להפחתת השווי בשל כך שהבעלות בקרקע היא ב"מושע" הינם זהים (**"בעייתיות במכירת חלק מהנכס והאפשרות לניצול זכויות הבניה ללא הסכמים על השותפים האחרים"** - סעיף ג' בעמ' 26 לחוות הדעת הראשונה, וסעיף ג' בעמ' 29 לחוות הדעת השניה) ואין כל הסבר מנין נובע השינוי שבין חוות הדעת.

לעניין הארכת תקופת רישום הבית המשותף משנתיים בחוות הדעת הראשונה, לשלוש שנים בחוות הדעת השניה, השיב קמיל כי השינוי שבו הוסיף שנה לאומדן, נעשה מאחר שחלפו 4 שנים מאז חוות הדעת הראשונה וטרם נרשם בית משותף ו"המצב מדבר בעד עצמו" (עמ' 69 ש' 15-16) ומעיד שישנה בעיה (עמ' 80 ש' 8). ברם, במשך השנים שחלפו לא נעשה ניסיון לרישום הבית כבית משותף, ולכן עצם חלוף הזמן אינו מעיד על כך שהרישום, מהמועד שבו יחל, יארך יותר משנתיים.

20. **מכל מקום השמאי קמיל אישר, בהגינותו, כי הפער של כ- 9% בין החלופות, המושפע מאומדנים (שאותם כינה גם "משחק" ו"ספקולציה") ללא כלים מדויקים, אינו משמעותי, וכי המסקנה המרכזית הנגזרת מחוות דעתו הינה שברור מהי החלופה המיטיבית (מכירת המקרקעין בכללותם):**

"החלופות שאני אמרתי הן לא שונות בהרבה, והאומדנים האלה של 3 אחוז, 6 אחוז, זה משחקים שבפרט השמאות אין לה את הכלים המדויקים... נתתי סכום סביר מינימלי כדי לראות מה קונה סביר שמכיר את הסביבה שזה נכס ייחודי, שאפשר לעשות בו, יהיה מוכן לשלם..." (עמ' 81, ש' 20-23).

ובהמשך (בעמ' 82, ש' 9-16):

"ההנחה שזה יקח 3 שנים, כי אני נמצא בהליך משפטי במקום שנתיים בחלופה הראשונה, נובעת מהמצב שיש הליך משפטי שאי אפשר להתעלם ממנו ונתתי לזה עוד שנה. נכון, זה יצר שהחלופה של בית משותף היא פחות כלכלית באיזשהו סכום, אבל אם אתה מסתכל על הסכומים האופטימליים מה שווה הנכס הזה, זה הכול הבדלים עם 10 אחוז לכאן או לכאן. השווי המיטבי ברור בכל החלופות. גם בחלופה הראשונה וגם השניה, השווי המיטבי ברור. אז לכן המשחקים האלה של 3 או 10 אחוז, 15 אחוז מושע, 3 שנים. זה הכול אומדן..."

ובהמשך (בעמ' 108, בחקירה החוזרת):

"... אלה הם המספרים שאני מדגיש באמצע הטבלה לפני הספקולציות שאני מפעיל עליהן. כי הספקולציות יכולות להיות 3 שנים, יכול להיות שנתיים, יכול להיות 5, אני לא יודע. אז אני אומר, אלה... אבל השווי נובע משווי שוק כשאני מנתח עסקאות השוואה, אני הבאתי הרבה מאד דוגמאות לשווי שוק איך אני מגיע זאת השומה, ואז אני מפעיל הנחות. ההנחות האלה מטבע הדברים הן הנחות כפי שהן. זאת אומרת אנחנו לא יודעים בדיוק מה, אבל קונה סביר אני מניח זה מה שהייתי מייצע לו שיביא בחשבון" (עמ' 108 ש' 12-18).

המסקנה העולה מהמקובץ הינה ראשית, כי הנתון בחוות הדעת משנת 2018 שלפיו רישום המקרקעין כבית משותף יוביל להפחתה של כ- 9.3% (כ- 2.67 מיליון ₪) בשווי המקרקעין, אינו נתון מדויק והוא יכול להשתנות על נקל; ושנית, כי המסקנה הנובעת

מחוות הדעת הינה מהי החלופה המיטבית (מכירת המקרקעין כמכלול) ולא קיומו של פער שולי לכאורה ("10 אחוז לכאן או לכאן") בין החלופות האחרות לבין עצמן.

בנסיבות אלה, לא מצאתי שהוכח במבחן של מאזן הסתברויות, כי עצם רישום הבית המשותף יוביל להפסד כלשהו, לא כל שכן ל"הפסד ניכר" כפי שנדרש בהתאם להוראות הדין.

יוער כי מסקנה זו כבר נוטלת בחשבון את העלויות המשפטיות והאחרות הכרוכות ברישום הבית המשותף, וכן את הקשיים העלולים להתעורר ביישום פירוק השיתוף בדרך זו, ואת פרק הזמן להשלמתו, בשים לב לנתוני הדירות, הדיירים וחוסר ההסכמה בין הבעלים, שכן **כל אלו כבר שוקללו בחוות הדעת של השמאי קמיל בעת אומדן שווי הנכס כבית משותף** (ראו עמ' 27 סעיף ג' לחוות הדעת הראשונה, ועמ' 30 סעיף ד' לחוות הדעת השניה). לכן אין צורך לדון בקשיים פוטנציאליים אלה בנפרד, ובפרט שלא הובאה ביחס אליהם כל חוות דעת ביחס לקיומם ולאומדן שווי פגיעתם, פרט לחוות הדעת של קמיל.

ב. שיתוק מערכות הבית המשותף

21. לטענת התובעת, הבניין הינו בניין רעוע ובעל מצב פיזי ירוד. מומחה התובעת בדק ומצא כי הקונסטרוקציה בבניין ישנה ובלתי עמידה, הקירות עמוסים בעומסים העולים על תסבולתם, התקרות גמישות באופן מסוכן, אין כל פיתרון מיגון בבניין במצב חירום, והבניין אינו עמיד לרעידות אדמה. תיקון הליקויים יחייב חיזוק הבניין בבנייה חדשה ולחילופין הריסתו ובנייתו מחדש. דבר זה טעון הסכמות מפורטות של שני הצדדים, והתחייבויות מראש לתשלום, דבר אשר לא התקבל מצד הנתבעות. לכן, רישום הבית כבית משותף ייצור מבוי סתום ויגרום להנצחת המצב המסוכן. התובעת טענה כי בשנת 2015 הנתבעות התנגדו לבצע שיפוץ בבניין, ולבסוף ניאותו להשתתף בשיפוץ מינימאלי בלבד, ומכאן ניתן ללמוד על חוסר הנכונות מצידן לחיזוק הבניין. כך גם ביקשה התובעת להיבנות מהיעדר שיתוף פעולה כביכול של הנתבעות ביחס להשתתפות בדמי ניהול הבניין ובהוצאות אחזקתו.

22. לטענת הנתבעות, שנשמכה על חוות דעת של מומחה קונסטרוקטור מטעמן, הבניין אמנם ישן, אולם הוא יציב ואין סכנה למשתמשים בו. מעבר לכך, רישום הבית המשותף לא ימנע אפשרות לחיזוקו של הבניין בעתיד. התובעת הינה בעלת 75% מהבניין, ומכוח סעיפים 30(א) ו-31(א)(3) לחוק, וכן מכוח סעיפים 77א ו-77ב לחוק המחילים גם על בית שאינו רשום כבית משותף את הוראות הניהול של בית משותף,

היא רשאית בכל עת ליזום עבודות חיזוק בבניין, אף ללא הסכמת הנתבעות. כך גם רשאית התובעת לבצע עבודות חיזוק לפי תמ"א 38/1, ללא הסכמת הנתבעות, מכוח סעיפים 3-5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2018. מכל מקום, הטענה ליחסים עכורים כביכול שאינם מאפשרים את ניהול הבניין, הינה מוכחשת, ומדובר בטענה שנוצרה באופן מלאכותי לצורך ההליך דנא. הנתבעות לא התנגדו לשיפוץ הבניין ולשלם את מלוא חלקן, וכך אף עשו במסגרת השיפוץ שיזמה התובעת בשנת 2015. כמו כן, הנתבעות משלמות את הוצאות הניהול החלות עליהן במלואן ובמועדן.

23. לצורך הדיון אניח כי הבניין, שנבנה בשנות ה-30 של המאה הקודמת, טעון חיזוק ושיפוץ. אציין כי אין טענה שהבניין במצבו הקיים הינו "מבנה מסוכן" שיש לפנותו באופן מיידי בהתאם להוראות הדין הרלבנטיות. התובעת, הממשיכה להשכיר את יחידות הבניין ולהתיר את השימוש בו, לא טענה זאת, ואין כל אינדיקציה לדרישה מטעם העירייה או גורם מוסמך אחר ביחס לפעולות חיזוק הנדרשות בבניין. מר דורון עופר עצמו אישר כי אם הבניין היה "מסוכן" אזי עיריית תל אביב שיודעת לבדוק את הבניינים, הייתה מתריעה על כך (עמ' 163 ש' 5-6). כן אישר כי אין מניעה חוקית להשכיר את יחידות הבניין (עמ' 164 ש' 10) וכי התובעת מבחינתה, כל עוד הדבר הוא מותר בהתאם לדין, תמשיך להשכיר את יחידותיו (עמ' 163 ש' 20-21). עם זאת, אף אין מחלוקת כי הבניין הינו בניין ישן, שאינו עמיד בפני רעידות אדמה, ואשר עבר שיפוץ חלקי בלבד בשנת 2015. פשיטא, כי מוטב יהיה לפעול לחיזוק הבניין, בין על דרך של שיפוץ הקיים (אפשרות שמומחה התובעת אישר כי תהא מספקת מבחינה קונסטרוקטיבית - עמ' 35 ש' 8, 15-18) ובין על דרך של הריסה ובנייה מחדש.

ברם, השאלה מהו מתווה החיזוק הנדרש אינה השאלה שנדרש להכריע בה. השאלה הינה האם פירוק שיתוף בדרך של רישום בית משותף, יסכל את האפשרות לפעול לחיזוק הבניין. לאחר שבחנתי את מכלול הראיות והטענות, לא מצאתי כי התובעת הוכיחה טענה זו.

24. התובעת ביקשה לבסס את טיעונה בעיקר על ניסיון השיפוץ בשנת 2015, אשר הסתיים לטענתה בשיפוץ מינימאלי ביותר לנוכח חוסר נכונות הנתבעות לחיזוק הבניין, וכן על טענות לסירוב כביכול של הנתבעות להשתתף בדמי ניהול.

ברם, עיון בתכתובות מזמן אמת מלמד על נקל כי הנתבעות לא הערימו קשיים, לא על ביצוע השיפוץ בשנת 2015, ולא על השתתפות בהוצאות הניהול בעבר, ולכל היותר

ביקשו באופן סביר ובתום לב ליטול חלק בהליך קבלת ההחלטות. יתרה מכך, התכתובות מאששות את טענת הנתבעות כי מדובר בניסיון לייצר מחלוקת מלאכותית לצורכי התביעה, ואין לפנינו כל "יחסים עכורים" המסכלים את יכולת ניהול הבית המשותף ואת אחזקתו התקינה.

אין צורך במסגרת הדיון להתייחס לכל מכתב ומכתב, בפרט ביחס למכתבים שבהם צירפה התובעת את דבר הפניה בלבד, ולא את התגובה שהתקבלה (כאשר לא צוין שהמכתב נותר ללא מענה). להלן אתייחס למסמכים העיקריים.

25. מקבץ התכתובות שעליו ביקשה התובעת להסתמך, לצורך הוכחת טענת היעדר שיתוף הפעולה של הנתבעות כביכול **בעבר**, טרם הגשת התביעה, הינו בעיקר התכתבויות דוא"ל ביחס להוצאות ניהול ואחזקה מהשנים 2011-2012 (נספחים 5.1 - 5.3 לתצהיר מנהל התובעת מר דורון עופר).

ההתכתבויות הראשונות הינן מהתאריכים 7.2.11 - 28.2.11, בין הגב' רונית תירוש נציגת התובעת, לבין הנתבעת 1. התכתבויות אלה כוללות העברת 6 שאלות פרטניות מצד הנתבעת ביחס לטבלת הוצאות, מתן מענה לשאלות מצד הגב' תירוש, ולבסוף העברת תשלום בתוך זמן קצר יחסית מצד הנתבעת. **התכתבות זו מלמדת על שיח ענייני בין המתכתבות ביחס להוצאות שהוצאו, ועל שיתוף פעולה מלא מצד הנתבעות.**

התכתבויות נוספות הינן מהתאריכים 22.1.12 - 21.2.12. בהתכתבויות מצויה תלונה של שוכרת בענייני נזילות וחשמל, המופנית לגב' רונית תירוש, וכן התכתבות בין הגב' תירוש לבין הנתבעת. ההתכתבות מלמדת על כך שהנתבעת טיפלה לבקשת הגב' תירוש בסוגיית הנזילה באמצעות איש מקצוע מטעמה, וכן שהנתבעת מביעה תמיהה על הניסיון לחייבה בסך של 959 ₪ בגין שכ"ט עו"ד, שכן לטענתה הדבר נעשה ללא ידיעתה וללא הסכמתה, וכי השירות אינו נחוץ מאחר שהיא עצמה עורכת דין. אין כל אינדיקציה בהתכתבות מה עלה בגורל השכר המשפטי. מכל מקום, **אף התכתבות זו מלמדת על שיח ענייני בין הצדדים, ואף על כך שהנתבעת לוקחת על עצמה לטפל בסוגיות פרטניות במידת הצורך.**

לבסוף צורפה התכתבות מהחודשים נובמבר-דצמבר 2012. בגדרה ביקשה הנתבעת מהתובעת ליידע אותה לגבי פעולות מתוכננות במתחם החניה בבניין בהיותה מייצגת 25% מהזכויות בו. התובעת השיבה במכתב שלפיו היא הבעלים של 75% מהזכויות

בנכס "וככזו היא בעלת הזכות לקבוע כל דבר הנוגע לניהול הרגיל של הנכס ולשימוש הרגיל בו, לרבות לעניין השכרת החניות בנכס שהינו נכס מניב". כן צוין שהפניה מפתיעה מאחר שהתובעת פועלת על חשבונה בלבד על מנת למקסם את הרווחים מהנכס, גם עבור הנתבעת, וכי התובעת "שומרת על זכותה לדרוש ממך את חלקך בהוצאות, שדנדי מוציאה באופן שוטף, לצורך ניהול המקרקעין". התכתבות זו מעידה על כך שהתובעת רואה עצמה כמי שמנהלת את הבניין מתוקף היותה בעלת 75% מהזכויות בו, והיא "שומרת על זכותה" לדרוש מהנתבעת השתתפות בהוצאות.

26. המסקנות העולות מעיון במקבץ התכתובות האמור, מאשש את טענת הנתבעות. אין כל אינדיקציה ליחסים עכורים. להיפך, ניכר שיתוף פעולה ענייני בין הצדדים לעניין תשלום הוצאות, כאשר לכל היותר התובעת היא זו שנוהגת לעיתים ב"שרירות רוב" כאשר היא מבצעת פעולות מבלי לשתף את הנתבעות בהליך קבלת ההחלטות. התכתובות לא מלמדות על חוב הוצאות ניהול כלשהן, ואין כל בדל ראיה לדרישה עניינית כלשהי מצד התובעת ביחס לניהול הבית המשותף והוצאותיו, אשר לא מקבלת מענה ענייני ושיתוף פעולה מצד הנתבעות. יובהר כי עצם הנתון שלפיו כל שעלה בידי התובעת לצרף הינו התכתבויות בודדות מהשנים 2011-2012 (כאשר התובעת רכשה את זכויותיה בנכס עוד בשנת 2005) ואשר אף הן אינן מלמדות על יחסים עכורים כלשהם אלא להיפך, על שיח ענייני, מדברת בעד עצמה, ותומכת בטענת הנתבעות להיעדר יחסים עכורים והיעדר קושי בשיתוף פעולה.

27. מקבץ ההתכתבויות הרלבנטי הבא הינו עובר להגשת התביעה, בחודשים יוני-אוגוסט 2014 (נספחים 7-10 לתצהיר מר דורון עופר מנהל התובעת; נספחים 5-10 לתצהיר הנתבעת). במכתבים אלה דרשה התובעת מהנתבעות, על רקע חוות דעתו של השמאי קמיל, לבצע פירוק שיתוף על דרך של מכירה, בהליך של התמחרות פנימית. הנתבעות השיבו כי מבחינתן יש לפרק את השיתוף באמצעות רישום בית משותף והקצבת יחידותיו.

במכתבים אלה ציינה התובעת, כרקע, כי מצבו של הבניין "אינו טוב", וכי היא משקיעה משאבים רבים בניהול הנכס בעוד שהנתבעות משתתפות רק בחלק מההוצאות "כראות עינך" (ראו למשל סעיפים 2-3 למכתב התובעת מיום 10.6.14). הנתבעות מצידן הכחישו את הטענות. עם זאת, הדגש בהתכתבות זו, מצד התובעת, הינה על כך שיש לבצע פירוק שיתוף על דרך של מכירה, בציינה כי "כל רצונה הינו להשיא את הרווח לשני הצדדים" (סעיף 3 למכתב התובעת מיום 22.6.14).

התכתבות זו אינה מלמדת על קושי כלשהו בניהול הבית המשותף ובכלל זאת בביצוע עבודות חיזוק, אלא אך ורק על מחלוקת ביחס לאופן ביצוע פירוק השיתוף. ההתכתבות אף מלמדת על כך שהאינטרס המרכזי (והמובן) של התובעת ביחס לפירוק השיתוף, הינו השאת רווחים. סוגיית מצבו של הבניין, למצער עובר להגשת התביעה, הינה בשוליים, מבלי שהוצגה ולו דרישה אחת לביצוע מהלך של חיזוק, וממילא מבלי שהוצג סירוב כלשהו למהלך מעין זה.

28. מקבץ התכתבויות נוסף, מהחודשים מרץ-יוני 2015, עוסק ב"סכסוך" ביחס לעבודות החיזוק (נספחים 2-5 לתצהיר וייס; וההתכתבות המלאה צורפה כנספחים 16(1) - 16(10) לתצהיר גרוס). נושא זה "נולד" לראשונה לאחר הגשת התביעה, ואין אינדיקציה לקיום התדיינות כלשהי ביחס לעבודות שיפוץ עובר להגשת התביעה, הגם שהתובעת מחזיקה בנכס מאז שנת 2005 כאמור.

בשולי מכתב התובעת מיום 15.3.15 (נספח 2.2 לתצהיר וייס) שעסק בעניין אחר, ציינה באמצעות בא כוחה כי לנוכח רטיבויות שהתעצמו, מודיעה התובעת שבכוונתה לבצע עבודות שיפוץ, כאשר בשלב זה מדובר בשיפוצים קלים שהינם בגדר "עזרה ראשונה" ועלותם מוערכת בכמה עשרות אלפי ₪, ובעתיד ייתכן ויידרש שיפוץ מאסיבי בעלות של מאות אלפי ₪.

ביום 31.3.15 העבירה התובעת מכתב שעסק ישירות בסוגיית השיפוץ (נספח 16(1) לתצהיר הנתבעת גב' גרוס). התובעת ציינה את מצבו המוזנח של הבניין, ואת התשתיות הישנות והפגומות כגון קילופי טיח, גג שאינו מחוזק ואינו מבודד וכן נזילות ורטיבויות קשות. התובעת הוסיפה וציינה כי מצב זה הינו תוצר ישיר של העובדה שבמשך שנים ארוכות ביותר לא נעשו עבודות תחזוקה משמעותיות בנכס. התובעת הודיעה כי הזמינה חוות דעת הנדסית למיפוי העבודות הדחופות הנדרשות, וצירפה את חוות הדעת למכתב. התובעת ציינה כי יש להתחיל בפעולות השיפוץ באופן מיידי, וכי היא תעשה כן בכפוף להתחייבות הנתבעות לשאת ב- 1/4 מהעלות המוערכת בדו"ח.

ביום 15.4.15 השיבו הנתבעות למכתב (נספח 3.2 לתצהיר סמנכ"ל הכספים של התובעת מר וייס). ב"כ הנתבעות הפנה לכך שבמכתב התובעת נכתב כי מצב הבניין הינו תוצר ישיר של העובדה שבמשך שנים ארוכות ביותר לא נעשו עבודות תחזוקה משמעותיות בקשר לבניין, ותהה מה מנע מהתובעת במשך 10 שנות בעלותה לבצע את אותן פעולות תחזוקה משמעותיות שבשל היעדרן הגיע הבניין למצבו דהיום. צוין כי

פניית התובעת אינו אלא ניסיון "שקוף" לייצר מחלוקת היכן שזו אינה מצויה, וכי אילו התובעת באמת היתה רוצה לבצע שיפוץ, היא לא היתה פועלת באופן חד צדדי למציאת מהנדס (שהנתבעת אינה מכירה אותו) אלא פועלת במשותף עם הנתבעות.

ביום 27.4.15 השיבה התובעת (נספח 4.1 לתצהיר וייס). במכתב עמדה התובעת על כך שיש לבצע בדחיפות פעולות שיפוץ על פי המלצת המהנדס מטעמה, וכי ללא ביצוע התיקונים יהיה קושי במציאת שוכרים. כן נכתב כי עמדת התובעת הנחרצת הינה כי בשלב זה יש לבצע את כל השיפוץ הקבוע בחוות הדעת באופן מיידי ובשלב א' לבצע את אותן עבודות שיפוץ המהוות בגדר 'עזרה ראשונה דחופה' לבניין, אשר עלותה נאמדת בכ- 200,000 ₪ בצירוף מע"מ. עבודות שלב א' אינן גורעות מהחובה לבצע גם את כל יתר עבודות השיפוץ, וכי אי ביצוען יסכל אפשרות להשכרת היחידות הפנויות בנכס, יסכן את המחזיקים בנכס, ויחרף את מצבו. התובעת דרשה מהנתבעות להעביר ללא דיחוי סך של 50,000 ₪ בגין חלקן בעבודות השיפוץ שלב א'.

למחרת, ביום 28.4.15, שלחה הנתבעת ישירות לנציגת התובעת רונית הודעת דוא"ל (נספח 16(4) לתצהיר גרוס). זאת בניגוד להתכתבות שנעשתה עד לאותו שלב בין עורכי הדין של הצדדים. בהודעה ציינה הנתבעת כי בעבר בוצעו טיפולים בבעיות הבית במשותף, והנתבעת אף המליצה על אנשי מקצוע שהתובעת המשיכה לעבוד עמם גם בבתים אחרים המצויים בטיפולה. לכן לא ברור מדוע הפעם החליטה התובעת להזמין חוות דעת באופן חד צדדי. חוות הדעת נקבה בסכום גבוה לתיקונים, בעוד שהמקובל הוא לבקש מספר הצעות מחיר, ודבר זה לא נעשה. הנתבעת ציינה כי היא מעוניינת להביא בעל מקצוע מטעמה שייתן חוות דעת והערכה לעלות עבודות הכרחיות, וביקשה לתאם פגישה בבניין.

ביום 3.5.15 השיבה רונית בהודעת דוא"ל (נספח 16(5) לתצהיר גרוס). נכתב כי הנתבעת אינה מדייקת שכן הטיפולים בבית המשותף מבוצעים רק על ידי התובעת, וכי מעבר לאינסטלטור שעמו התובעת ממשיכה לעבוד, כל בעלי המקצוע האחרים הובאו על ידי התובעת. כן נכתב כי קיימות שתי הצעות מחיר העולות על הערכת המהנדס, והן צורפו למכתב. לדבריה אין צורך בפגישה, והנתבעת רשאית להביא הצעה נוספת. התבקש כי הנתבעת תאשר בחוזר את ביצוע העבודות.

ביום 5.5.15 השיבה הנתבעת (נספח 16(6) לתצהיר גרוס). במכתב חזרה הנתבעת על קיום שיתוף פעולה בעבר, ביקשה שההצעות שנשלחו באופן חלקי, יישלחו באופן מסודר ומלא, וציינה כי בכוונתה להביא איש מקצוע במועד קרוב שננקב שייתן הצעתו

וכי יש לאפשר לה להגיש הצעת קבלן מטעמה שכן אחרת פעולת התובעת תיחשב פעולה חד צדדית שאינה מחייבת את הנתבעת.

ביום 6.5.15 כתב ב"כ התובעת מכתב נוסף, המוחה על משיכת הזמן לטענתו (נספח 4.2 לתצהיר וייס). במכתב נדרשו הנתבעות להעביר את חלקן בסך 50,000 ₪. צוין כי סירוב הנתבעת לאשר את עבודות השיפוץ אינו סביר, וכי אין זה מתקבל על הדעת שהתובעת תסכים לשלם 150,000 ₪ אם אין צורך בעבודות השיפוץ וכי אין מקום לחשדנות. ביום 11.5.15 השיב ב"כ הנתבעות על המכתב, תוך שציין שוב כי מדובר בניסיון ליצור סכסוך באופן מלאכותי, כי התובעת פועלת באופן חד צדדי, וכן התבקש להמתין עד לקבלת הצעת מחיר מטעם איש המקצוע של הנתבעת.

ביום 28.5.15 (נספח 9)16 לתצהיר גרוס) צירפה הנתבעת את הצעת המחיר מטעם הקבלן שלה, ומאחר שדובר בהצעה בתווך בין שתי ההצעות מטעם התובעת, ציינה הנתבעת כי היא מותירה את שיקול הדעת לתובעת באיזו הצעה לבחור, וכי תצטרף לבחירתם. התבקש שהתובעת תודיע במי בחרה, ותשלח לחתימה את ההסכם עמו.

ביום 23.6.15 (נספח 5 לתצהיר וייס) כתבה התובעת, כי בהמשך לאישור ביצוע העבודות על ידי הנתבעת, בוצע סבב נוסף בין קבלנים ונמצאה הצעה זולה אף יותר (בסך של 190,000 ₪).

כפי שניתן להיווכח, לא נוצר כל סכסוך של ממש ביחס לעבודות השיפוץ הנדרשות. התנהלות התובעת מלמדת לכל היותר על ניסיון לייצר באופן מלאכותי סכסוך, על ידי פעולה חד צדדית וניסיון להעמיד את הנתבעות בפני עובדות מוגמרות, מבלי ליתן להן להשתתף בתהליך קבלת ההחלטות. ברם, למרות זאת, סכסוך לא נוצר, וכעבור זמן קצר פעלו הצדדים בשיתוף פעולה לנוכח האינטרס המשותף שלהם לבצע עבודות שיפוץ נדרשות. התנהלות זו לא רק שאינה מלמדת על היעדר שיתוף פעולה, אלא היא מוכיחה שכאשר ישנן פעולות נדרשות ביחס לנכס, הנתבעות נכונות לשיתוף פעולה מלא וכן לסיוע מצידן ככל שהדבר נדרש.

29. בחקירת סמנכ"ל הכספים של התובעת מר דניאל וייס, התברר כי אין ממש בטענה שלפיה הנתבעות סירבו לתשלום דמי ניהול. וייס העיד תחילה כי "למיטב זכרונו" פנו פעם אחת לתשלום דמי ניהול, והנתבעות סירבו (עמ' 38 ש' 12-13). בהמשך אישר כי אין התכתבות בעניין, וכי כנראה הפנייה הייתה בעל פה (עמ' 38 ש' 26). וייס לא ידע לומר מתי בוצעה הפניה, ואף לא מה גובה דמי הניהול שהתבקשו (עמ' 39, ש' 1-2, ש' 29).

25, עמ' 40 ש' 12-14). לבסוף אישר כי ככל הנראה לא הוא פנה לנתבעות בסוגיית דמי הניהול, וייתכן שזו הייתה נציגת התובעת (שלא הובאה למתן עדות) רונית תירוש (עמ' 39 ש' 15-26, עמ' 40 ש' 15). גם הבעלים והמנהל של התובעת, מר דורון עופר, לא ידע למסור פרטים כלשהם מידיעה אישית בנוגע לדמי ניהול. הוא ציין כי "נאמר לי שדובר על דמי ניהול, והוא לא זוכר מי דיבר עם הנתבעות, ונדמה לו שרונית דיברה עמם (עמ' 131 ש' 22-27).

גם ביחס לטענה בדבר חובות בגין הניהול השוטף, לא נמצא מענה ענייני בעדות מר וייס. וייס ציין כי זכור לו שבעבר התבקשה השתתפות הנתבעות בשכר ייעוץ משפטי והועברו אליהם חשבוניות והנתבעות סירבו מאחר שהנתבעת ציינה שהיא עורכת דין (עמ' 47 ש' 25 - עמ' 48 ש' 2). וייס ציין כי אינו זוכר לומר בעל פה האם היו דרישות נוספות שלא כובדו (עמ' 49 ש' 10-11). וייס ציין בנוסף כי הגורם שטיפל בתשלומים וערך מעקב היה רונית, ולא הוא (עמ' 51 ש' 20-21). עוד לעניין הטענה בדבר מימון הוצאות עבור הנתבעות, השיב וייס, במענה לשאלה כי אין מדובר במימון אלא לכל היותר בכך שהתובעת ריכזה חשבוניות ודרשה בהמשך תשלום, כי "לא יודע, יכול להיות שרונית פנתה ויכול להיות שלא" (עמ' 53 ש' 20). מנהל התובעת מר דורון העיד כי הוא עצמו לא עסק בניהול הבית המשותף, וידעויותיו הן מדברים שנאמרו לו ומהתכתובות (עמ' 134, ש' 6-12). דורון העיד עוד, כי לא בדק את הנהלת החשבוניות של הבניין, כך שהוא לא יכול להשיב האם הנתבעות חייבות כסף לתובעת על ניהול הבניין (עמ' 139 ש' 21-25, עמ' 140 ש' 3-4) וציין עוד כי לא קיבל דיווח שהנתבעות חייבות לתובעת כסף (עמ' 141 ש' 16).

בסיום עדותו אישר וייס כי פרט לנושא שכר הטרחה, שהנתבעות חלקו עליו, הנתבעות לא היו חייבות לתובעת כסף. לדבריו: "לא היו חייבות כסף למיטב ידיעתי, אבל אני אומר עוד פעם, היו בעבר המון תשלומים שאפילו לא שלחנו להם כמו שאמרתי, וחלקם כמו משרד עורכי דין שהם לא רצו לשלם" (עמ' 54 ש' 22-25).

במענה לשאלה מדוע רק בשנת 2015 דרשה התובעת לשפץ את הבניין, השיב וייס כי בעבר מצבו של הבניין היה טוב יותר (עמ' 40 ש' 27, עמ' 41 ש' 6-14). וייס לא ידע להשיב מהו הגורם שבעטיו דווקא בשנת 2015 הגיעה הדרישה לשיפוץ, וציין כי היה מדובר בתהליך של הזדקנות הבניין (עמ' 42 ש' 5-13). וייס אישר כי הגם שהדבר לא צוין בתצהירו, השיפוץ בוצע והנתבעות שילמו את חלקן לקבלן (עמ' 43 ש' 1-2). כן אישר וייס, כי הגורם שטיפל מול הנתבעות בעניין השיפוץ, היה רונית (עמ' 55 ש' 22,

עמ' 56 ש' 1-4). דורון בעדותו אישר כי בקשתה של הנתבעת לקבל מספר הצעות מחיר ביחס לשיפוץ הנכס, הינה סבירה (עמ' 159 ש' 13-14).

כפי שניתן להיווכח, הן מר דורון והן מר וייס, הפנו לכך שהגב' רונית תירוש, היא הגורם אשר עמד באופן ישיר בקשר מול הנתבעות, והיא בעלת הידיעה הרלבנטיות בסוגיית שיתוף הפעולה שלהן במשך השנים בנוגע לניהול הנכס, ולא העדים עצמם. אף על פי כן, התובעת לא הביאה את הגב' תירוש למתן עדות, ללא כל הסבר סביר, באופן אשר נזקף מבחינה ראיינית לחובתה.

מן העבר האחר, הגב' גרוס עמדה בחקירתה על כך שבמשך כל השנים לא היו ויכוחים (עמ' 186 ש' 24). היא ציינה כי בתחילת הדרך היה מקובל שהתובעת משלמת את ההוצאות ומתחשבת עם הנתבעות. במהלך הדרך כאשר הוצאו הוצאות גבוהות יותר, היא ביקשה כי כל הוצאה מעבר לסך של 1,000 ₪ תובא לידיעתה מראש, על מנת שתוכל להגיב או להציע הצעה אחרת, וכי היא עצמה עשתה מה שיכולה הייתה לעשות (עמ' 192 ש' 1-7). בנוגע לשיפוץ, הבהירה הגב' גרוס כי מעולם לא סירבה לבצע את עבודות השיפוץ המקיפות וכי התובעת מעולם לא ביקשה ממנה להסכים לביצוע עבודות אלה (עמ' 202 ש' 5-11). יובהר כי אין כל מסמך הסותר טענה זו של הגב' גרוס.

30. טרם סיום פרק זה אציין כי התובעת טענה לניסיון סחיטה כביכול, שיטתי ומכוון, מצד הנתבעות, בכל הנוגע לדרישות שהעלו במסגרת המו"מ שתכליתו מקסום הפוטנציאל הכלכלי במקרקעין. הנתבעות הכחישו זאת וטענו כי לא דרשו ולא ידרשו יותר מכפי חלקן, וכי התובעת היא זו שפועלת בחוסר תום לב בניסיון לקפח את הנתבעות בעלות זכויות המיעוט. חלק מהמחלוקת נעוץ בכך שהתובעת, לפי טענת הנתבעת, מבקשת להיות גם היזמית והקבלנית של הפרויקט, והצדדים חלוקים בסוגיית הרווח היזמי. במחלוקת זו, אין בידי להכריע. הצדדים לא הניחו בפני בית המשפט את התשתית העובדתית הרלבנטית. לא פורטו במסודר ההצעות שהועלו, ואף לא הוגשה כל חוות דעת מומחה ביחס אליהן, שתוכל ללמד האם מי מהצדדים נוהג בחוסר תום לב במו"מ, ומבצע ניסיון "סחיטה" לא לגיטימי של הצד שכנגד. לעניין זה לא ניתן אלא להסתפק אפוא, בהבהרות הנתבעת הן בתצהירה והן בחקירה הנגדית, אשר לא נסתרו, שלפיהן "ככל שהדבר יהיה דרוש, נסכים לכל הצעה סבירה של התובעת לפיתוח המקרקעין שתהיה בתנאי שוק מקובלים וסבירים, ולא תקנה לתובעת יתרון מעבר לחלקה היחסי במקרקעין" (סעיף 38 לתצהיר הנתבעת, וכן ר' עמ' 198 ש' 5-16) (לעניין "סחטנות אסטרטגית", ראו עוד בפסקה 13 לעיל).

31. סיכומו של פרק זה : מהתכתובות שצורפו, כמו גם מהעדויות עולה, כי התנהלות הצדדים בכל הנוגע לניהול הנכס הינה התנהלות סבירה של שותפים בנכס. לא הוכחו יחסים עכורים. לא הוכח קיום של חוב כלשהו מצד הנתבעות שלא שולם בסמיכות למועד הדרישה, פרט לסוגיה פעוטה של שכר הטרחה אשר שנויה במחלוקת בתום לב. גם בכל הנוגע לפעולות תחזוקה ושיפוץ, המסקנה העולה הינה שהנתבעות משתפות פעולה באופן מלא ובתום לב, ומקום שבו קיים אינטרס משותף לדאגה של מצבו של הבניין, הצדדים יודעים לפעול יחדיו. לא הוכח כל חשש אפוא, שפירוק שיתוף על דרך רישום הבית המשותף יוביל ל"שיתוק" מערכות הבית המשותף, או יסכל אפשרות לחיזוק או לשיפוץ נדרש של הנכס.

ג. הליך הסדר המקרקעין והשלכותיו על משך הליך רישום בית משותף

32. בכתב התביעה נטען כי היות והמקרקעין מצויים בסטטוס של "הקפאה להסדר" הרי כל פעולה במקרקעין טעונה רשות והיתר מאת לשכת הסדר המקרקעין, ומכאן הליך רישום בית משותף צפוי להימשך זמן רב. לטענת התובעת, בפסיקה נקבע שגם המתנה של 4 חודשים (בהקשר של צורך בקבלת תשריט מאושר לחלוקת המקרקעין) מצדיקה הימנעות מפירוק שיתוף בעין, והעדפת פירוק שיתוף על דרך מכירה (ע"א 39/67 **חברת סלים בילדינגס בע"מ נ' בנין**, פ"מ ע' 58 (להלן : עניין **סלים בילדינגס**); ת"א (חיפה) 1237/95 **לוי נ' לוי** (10.8.1999) (להלן : עניין **לוי**)). בכתב ההגנה נטען מנגד, כי אין מניעה לקבלת האישורים מאת פקיד ההסדר ומטעם המפקחת על המקרקעין, במהלך ההליך המשפטי, כמקובל בהליכי פירוק שיתוף.

33. ביום 8.7.17 התקבלה חוות דעת של המפקחת הבכירה על רישום המקרקעין בתל אביב, שלפיה, בכפוף לביצוע תיקונים נדרשים ואישור התשריט על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו "הבית ראוי להירשם כבית משותף על פי הוראות סעיף 42(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969".

בחוות דעת זו נכתב עוד (בסעיף 3) כי "לאור ההערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 הרשומה בנסח הרישום ולאור העובדה כי טרם נתקבלו תביעות מטעם עיריית תל אביב במסגרת הליך הסדר המקרקעין, יש לאשר התשריט ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א".

34. ביום 25.3.18 בעקבות פרסום לוח תביעות בקשר למקרקעין, הגישו הצדדים במשותף תזכיר תביעה לפקיד ההסדר, שבו תבעו 100% מהזכויות במקרקעין, בכפוף להערה מיום 17.10.73 לטובת עיריית תל אביב-יפו לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת

הקרקעות ביחס לשטח של כ- 35 מ"ר מהמקרקעין בייעוד של הרחבת רח' יהודה הלוי. העיריה מצידה תבעה 50/500 חלקים מהמקרקעין (כ- 50 מ"ר) בהתאם למפה שהוגשה לפקידת ההסדר.

ביום 10.5.18 התקיים הליך בירור תביעות בפני פקידת הסדר המקרקעין. התובעת ביקשה שלא לפצל את החלקה בין הצדדים לבין העירייה, ובהתאם לכך קבעה פקידת ההסדר על העברת חלקה 22 בשלמותה, ללא פיצול החלקה, לבית המשפט המחוזי בתל אביב.

בהמשך לכך, ביום 10.6.18, כתבה עוזרת ראשית לפקידת ההסדר במחוז תל אביב מכתב שלפיו **"לא ניתן לרשום בית משותף, מאחר וחלקות אלו נמצאות בסכסוך מול עיריית תל אביב-יפו. יש לחכות להכרעת בית המשפט המחוזי המוסמך"**.

35. לאחר יידוע בית המשפט ביחס להתפתחות בהליך ההסדר, נערכה פניה נוספת למפקחת על המקרקעין. ביום 10.10.18 ניתנה השלמה לחוות הדעת. נכתב כי **"נראה כי רשום הבית המשותף כעת אינו אפשרי נוכח עמדת הנתבעת המתנגדת לפיצול החלקה באשר לא ניתן יהיה לקבל תשריט שישקף את החלקה וקומת הקרקע שלה"**. עוד הובהר, כי התשריט שהוצג לכב' המפקחת על רישום המקרקעין בחוות דעתה הראשונה לא שיקף את ההפקעה הנדרשת על ידי העירייה של 2.5 מ' ברוחב החלקה לצד מזרח ודרשה לפיצול החלקה. מכאן **"ללא קבלת עמדת עיריית תל אביב לרישום הבית המשותף, והצגת תשריט שיהיה מוסכם הן על הבעלים הרשומים והן על העירייה לא ניתן יהיה לקדם את הרישום הגם שיכול ואין מחלוקת בין הצדדים בהליך בבית משפט השלום לעניין הדירות וחלוקתם ביניהם"**. ביום 27.1.19, לאחר בחינת טענות הצדדים שביקשו להשמיע עמדתם בפני המפקחת, שבה המפקחת הבכירה על רישום המקרקעין על עמדתה, וצינה כי **"רישום הבית המשותף כעת אינו אפשרי נוכח עמדת התובעת המתנגדת לפיצול החלקה באשר לא ניתן יהיה לקבוע את שטח החלקה וייחוד הבעלות בדירות"**.

36. בהמשך לכך ביקשתי לקבל את עמדת עיריית תל אביב ביחס להליך פירוק השיתוף. העירייה הבהירה (ראו בין היתר את עמדתה מיום 6.5.19) כי אין לה עניין בסכסוך שבין הצדדים ומטרתה היחידה היא לשמור על זכויותיה במקרקעין. העירייה פירטה את תנאיה לאישור פירוק שיתוף הן בדרך של מכירה והן בדרך של רישום בית משותף, אשר ככל שיתקיימו לא יהיה לה צורך להצטרף להליך. לעניין רישום בית משותף, הציבה העירייה את התנאים הבאים:

א. מימוש הצו יהיה מותנה בתוצאות הליך ההסדר, וזאת על מנת למנוע מצב שהשטח הציבורי, אשר הינו בייעוד ציבורי, והופקע כאמור לטובת עיריית תל אביב יפו בהתאם לייעודו ומשמש בפועל כמדרכה יהווה חלק מהבית המשותף.

ב. בטרם יירשם הבית המשותף, בעלי הזכויות יבצעו פרצלציה של חלקה 22, במסגרתה תפוצל החלקה, והשטח הציבורי יירשם כחלקה נפרדת על שם העירייה, ואילו יתרת החלקה תירשם כחלקה נפרדת וכבית משותף על שם הבעלים וכפי שייקבע על ידי ביהמ"ש.

37. ביום 13.1.21 דחיתי את בקשת הנתבעות לצירוף ראיות נוספות, שעניינן העיקרי הינו מסמכי מו"מ שנועדו להוכיח סיכויים טובים להשגת הסדר פשרה בהליך המתנהל בבית המשפט המחוזי, וכן מסמכים המלמדים לטענת הנתבעות על כך שהתובעת מעכבת את הסכם הפשרה על מנת לזכות ביתרון בתיק זה.

38. ביום 25.2.21 הודיעו הנתבעות על סיום תביעת ההסדר בבית המשפט המחוזי מרכז ת"א 27570-07-18 בהסכם פשרה שנחתם בין הצדדים (הצדדים להליך זה, והעירייה) וקיבל תוקף של פסק דין ביום 24.2.21. ביום 3.3.21 הגישה התובעת התייחסותה להודעה. לדבריה ההסדר שאליו הגיעו הצדדים עם העירייה בהליך ההסדר בבית המשפט המחוזי מלמד דווקא על הדרך הארוכה שעוד נדרשת להסדרת רישום הזכויות של הצדדים ושל העירייה ביחס למקרקעין, לרבות ביצוע פרצלציה כתנאי לכל פעולה במקרקעין, הליך אשר כשלעצמו דורש עלויות וזמן ממושך.

39. הנה כי כן, כפי שעולה מחוות דעת המפקחת על המקרקעין, עיקר המקרקעין המשותפים הינו בית הראוי להירשם כבית משותף בהתאם לסעיף 42(א) לחוק המקרקעין. דא עקא, מהמקובץ עולה כי רישום המקרקעין כבית משותף אינו אפשרי לעת הזו, עד לסיום הליכי ההסדר, וכן הצגת תשריט מוסכם הן על הבעלים והן על עיריית תל אביב, ולחילופין פיצול החלקה בהליך פרצלציה (לאפשרות לבצע פירוק שיתוף בדרך של חלוקה בעין, במסגרת הליך הסדר מקרקעין, בהתאם להוראות פרק " לפקודת הסדר זכויות במקרקעין (נוסח חדש), תשכ"ט-1969, ראו בספרו של ויסמן לעיל, בסעיף 5.141).

40. כיום, לאחר סיום הסכסוך ביחס להסדר בהסכם פשרה בבית המשפט המחוזי מרכז, נותר, לטענת התובעת עצמה וכפי שעולה גם מעמדת העירייה, לבצע הליך פרצלציה בחלקה, כך שיופרד החלק שהופקע לטובת דרך עבור עיריית תל אביב-יפו, מייתרת המקרקעין שבבעלות הצדדים. אציין כי לכאורה, בהתאם לעמדת המפקחת על המקרקעין, ניתן לבצע רישום גם ללא הליך פרצלציה, בדרך של הצגת תשריט מוסכם על ידי הבעלים ועיריית תל אביב. מכל מקום, לא אתייחס לאפשרות זו שלא נדונה לפניי.

השאלה המתעוררת הינה האם המניעה הזמנית לרישום הבית כבית משותף, האמורה לשיטת התובעת עצמה להסתיים לאחר ביצוע הליך הפרצלציה בין הצדדים להליך דנא לבין העירייה, מצדיקה להימנע מפירוק שיתוף בדרך של רישום בית המשותף, ולהורות על פירוק השיתוף בדרך של מכירה.

41. עמדתי הינה כי התובעת לא עמדה בנטל לשכנע כי המניעה הזמנית לרישום הבית כבית משותף, מטה את הכף לעבר פגיעה בזכות הקניין של הנתבעות, וכפייה עליהן לפרק את השיתוף בדרך של מכירה. יתרה מכך, מהראיות, ומחוות דעת מומחה התובעת עולה בהתאם למבחן מאזן הסתברויות כי משך הזמן המוערך אינו מהווה הצדקה לסטייה מעיקרון פירוק השיתוף בדרך של רישום בית משותף.

התמשכות הליכי ההסדר, ובאופן דומה התמשכות שלב הפרצלציה לאחר סיום המחלוקת בין הבעלים והעירייה בבית המשפט המחוזי וסיום הליך ההסדר, הינה סוגיה שבמומחיות. מאחר שאין מחלוקת שמדובר במניעה **זמנית** בלבד, הרי שהנטל להוכיח את משך המניעה הצפוי, כדי לשכנע שמדובר בפרק זמן המצדיק סטייה מההעדפה הערכית של פירוק שיתוף על דרך רישום בית משותף, מוטל על כתפי התובעת (אין מדובר במצב שבו **לא ידוע** האם הנכס ניתן לחלוקה, כפי שנדון בעניין **סלים בילדינגס**, בעמ' 64, שבו הוטל על הנתבע הנטל להראות שהנכס ניתן לחלוקה על ידי תשריט מאושר).

במקרה דנא חוות דעתו של שמאי התובעת קמיל, לא התייחסה באופן נפרד לצורך לבצע פרצלציה לאחר הליך ההסדר, אלא התייחסה באופן כללי לעיכובים הצפויים ברישום הבית המשותף, תחת הכותרת "**דחייה להסכמות ורישום הבית המשותף**". כמובהר בפסקה 20 סיפא לעיל, העיכובים השונים ברישום הבית המשותף, ובהם העיכוב הנובע מכך שהמקרקעין מצויים בהליך הסדר, **כבר ניטלו בחשבון במסגרת חוות דעתו של קמיל** (עמ' 27 סעיף ג' לחוות הדעת הראשונה, ועמ' 30 סעיף ד' לחוות

הדעת השניה). כפי שראינו לעיל, לאחר חקירתו הנגדית של השמאי קמיל המסקנה העולה הינה כי גם לאחר נטילת העיכובים האמורים בחשבון, לא ייגרם לבעלים הפסד, לא כל שכן "הפסד ניכר" כתוצאה מפירוק שיתוף על דרך רישום בית משותף. היעדר קיומו של "הפסד ניכר" כתוצאה מהעיכובים מוביל לטעמי למסקנה שלפיה העיכוב הנטען, אינו מצדיק פגיעה בזכות הקניין של הנתבעות על דרך של כפיית פירוק שיתוף בדרך של מכירה. סיומו של הסכסוך בהליך ההסדר בהסכם פשרה, אך מחזק מסקנה זו, שכן כעת הגורם המרכזי שמנע את סיום הליך ההסדר, הוסר מן הפרק.

אין כל סיבה להניח, ובחוות דעת המומחה מטעם התובעות אכן לא צוינה כל סיבה כזו, כי הליך הפרצלציה לאחר סיום המחלוקות בהליך ההסדר, צפוי להימשך פרק זמן ממושך אשר עלול להטות את הכף אל עבר העדפת פירוק שיתוף בדרך של מכירה. מדובר בחלוקת המקרקעין בין גורמים אשר כבר הגיעו להסכם פשרה, ואין כל נתון בדבר מחלוקת חדשה שעלולה לגרום לעיכובים נוספים.

די בכך כדי להצדיק את דחיית טענות התובעת במישור זה.

כהערת אגב ואזכיר, כי לא ניתן לבחון את סבירות הערכת מומחה התובעת ביחס למשך זמן רישום הבית המשותף (כולל סיום הליכי ההסדר) על רק התמשכות ההליכים בתיק דנא. כל עוד קיים סכסוך משפטי בין הצדדים, קיימים אינטרסים שונים להציג עמדות שונות בהליכים אחרים, כגון במסגרת הליכי ההסדר (כל צד טען נגד הצד השני להתנהלות מעין זו) דבר שעלול לגרום להארכתם, ובנוסף הצדדים אינם יכולים לעסוק ביישום פירוק השיתוף, שעה שטרם הוכרע האופן שבו יש לבצעו.

42. למעלה מן הנדרש אציין כי התייחסות התובעת לפסק הדין בעניין **סלים בילדינגס**, כאסמכתא כביכול לכך שעכוב של 4 חודשים (לקבלת תשריט מאושר, שעד לקבלתו המקרקעין אינם ניתנים לחלוקה) מצדיק סטיה מעיקרון העדפת פירוק השיתוף בדרך של חלוקה בעין, אינה דקה פורתא בעובדות המקרה שם.

בעניין **סלים בילדינגס** (בעמ' 64) ציין כב' השופט יהודה כהן כי "**אם נראה לבית המשפט שיש סיכוי לקבל תשריט מאושר תוך תקופה המתקבלת על דעתו, יש לאפשר, ע"י מתן ארכה מתאימה לצד המעוניין בכך, להשיג את התשריט המאושר. ברם, אם בית המשפט יהיה סבור כי עניין השגת התשריט המאושר הוא עניין של 'בכיה לכמה שנים', כי אז עליו להימנע ממתן ארכה להשגת התשריט, ולקבוע שהנכס אינו ניתן לחלוקה, בגלל היעדר תשריט מאושר**". כב' השופט כהן מצא, כי

באותה פרשה ניתנה לנתבע אפשרות נאותה להשיג תשריט מאושר לחלוקת הנכס. זאת, לאחר שבית משפט השלום דחה את הדיון למשך 4 חודשים על מנת לאפשר לב"כ הנתבעת להביא בפני בית המשפט תוכנית חלוקה על פי תשריט מאושר, ואילו במועד הדיון הנדחה התברר כי ב"כ הנתבעת **לא עשה דבר**, ולא הביא **"כל תשריט מאושר או בלתי מאושר ואף לא הצעת תשריט"**. בנסיבות אלה, שבהן **"לא נעשה כל דבר מצדו של הנתבע לשם המצאת תשריט מאושר"** לא מצא בית המשפט מקום להתיר דחיה נוספת. הנה כי כן, לא נקבע כלל כי אין להמתין תקופה עולה על 4 חודשים, אלא רק שבנסיבות המיוחדות של אותו עניין, שבהן הנתבע קיבל אורכה מיוחדת ובמהלכה לא עשה דבר, לא יינתנו לו אורכות נוספות.

אף בעניין לוי דובר במצב דברים שבו הנתבע, שביקש פירוק שיתוף בדרך של חלוקה בעין, כלל לא הגיש תשריט לרשויות התכנון, ולפיכך נמצא שאין מקום להמתנה נוספת. באותה פרשה הובאו דברי פרופ' ויסמן בספרו דיני קניין (בעלות ושיתוף) בסעיף 5.130 שבהם נדונה השאלה האם בנסיבות שבהן פנה אחד הבעלים אל רשויות התכנון בבקשה לקבלת אישור תשריט לחלוקה, האם חייב בית המשפט להמתין עד אשר תתברר עמדת רשויות התכנון. פרופ' ויסמן השיב על שאלה זו כך:

"אין לקשור גורל של שותף שנפשו נקעה מהשותפות והוא רוצה להיפרד משותפו, בפעולת הוועדות לתו"ב, העשויה להיות ממושכת ומורטת עצבים. אם נראה לבית המשפט כי יש סיכוי לקבל תשריט תוך תקופה מתקבלת על הדעת, יש לתת אורכה לשם השגת אישור לתשריט. אם יסתבר שהשגת התשריט תהיה כרוכה בהמתנה ממושכת, יש לקבוע שהנכס אינו ניתן לחלוקה בגלל העדר תשריט".

השאלה העולה היא כמובן, מהי אותה תקופה "מתקבלת על הדעת" שיש להמתין עד להסרת המניעה לחלוקה בעין, ובמקרה דנא, המניעה הזמנית לרישום בית משותף. התשובה לטעמי אינה יכולה להינתן בערכים אבסולוטיים, אלא יש לבחון כל מקרה לפי נסיבותיו, ולבדוק בהתאם למבחן **"חוסר השקילות המהותי"** שהוצע על ידי פרופ' גרוסקופף (פסקה 11 לעיל) האם ההתמשכות המוכחת מתגבשת לכדי נזק חמור יותר מבחינת אופיו ואיכותו בהשוואה לפגיעה בזכות הקניין של הנתבע. בכלל זאת יש לבחון, פרט למשך התקופה הצפויה להסרת המניעה, האם הנתבע "שוקט על שמריו" או פועל לקידום הסרת המניעה הזמנית. כמו כן, יש להיזהר ממצב שבו התמשכות ההליך עלולה להיגרם גם כתוצאה מהתנהלות הצד שאינו מעוניין בפירוק שיתוף בדרך של חלוקה בעין (במקרה דנא למשל, הנתבעות טענו נגד התובעת שהיא העלתה

התנגדות לא עניינית לחלוקת המקרקעין, על מנת לשמר את הטענה של היעדר יכולת לרשום את הבית המשותף).

מכל מקום בענייננו אין צורך להעמיק עוד בסוגיה זו, שכן בהתאם לחוות דעת מומחה התובעות הקיימת בתיק, וחקירתו, עולה כי המניעה הזמנית אינה מצדיקה סטיה מעיקרון ההעדפה של פירוק השיתוף בדרך של רישום בית משותף.

סוף דבר

43. מכל הטעמים המפורטים מצאתי כי יש לדחות את תביעת התובעת לפירוק שיתוף בדרך של מכירה, שכן הדרך הראויה לפירוק השיתוף בנסיבות העניין הינה על דרך רישום בית משותף כמצוות סעיף 42(א) לחוק המקרקעין.

44. בתיק דנא לא התבקש סעד חלופי על ידי התובעת של פירוק שיתוף בדרך של רישום בית משותף (להיפך, התובעת התנגדה לכך). אף לא הוגשה תביעה שכנגד לפירוק שיתוף בדרך של רישום בית משותף. בנסיבות אלה, ומאחר שאין מקום שבית המשפט יכפה על הצדדים סעד שלא התבקש על ידי מי מהם, אין מקום למתן הוראות נוספות.

45. התביעה נדחת אפוא. התובעת תישא בהוצאות הנתבעות בסך של 70,000 ₪, בשים לב לשווי התביעה והנכס, להיקף המחלוקת והמשאבים הרבים שנדרשו לניהול התיק, ולתוצאה שאליה הגעתי.

המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים.

זכות ערעור כדין.

ניתן היום, י"ב תמוז תשפ"א, 22
יוני 2021, בהעדר הצדדים.

תא 38078-10-14 ד.דנדי השקעות בע"מ נגד רנה גרוס, אילה לנדא
תא 38078-10-14 ד.דנדי השקעות בע"מ נגד רנה גרוס, אילה לנדא

תא 38078-10-14 ד.דנדי השקעות בע"מ נגד רנה גרוס, אילה לנדא