



בית משפט לענייני משפחה בטבריה

תלה"מ 13513-05-17

בפני כבוד השופטת ורד ריקנטי-רוסטר

התובעת : XXXXX
ע"י עו"ד מלי שרגיל

נגד

הנתבע : XXXX
ע"י עו"ד רונן יאיר

פסק דין (חלקי)

עניינו של פסק דין חלקי זה הכרעה בחלק מהפלוגתאות בין הצדדים בקשר עם תביעה שהגישה התובעת כנגד הנתבע לפירוק שיתוף בנחלה חקלאית.

א. רקע עובדתי

1. הגב' XXXX (להלן: "התובעת") ומר XXXXXX (להלן: "הנתבע") נישאו זל"ז ביום XXXX ומקשר הנישואין ביניהם נולדו להם שתי בנות - XXX ילידת שנת XXX-XXX ילידת שנת XXX.

2. ביום xxxx חתמו הצדדים על הסכם גירושין הכולל ענייני המשמורת, מזונות הקטינות ורכוש הצדדים. הסכם זה קיבל תוקף של פסק דין על ידי בית המשפט ביום 30.9.14 במסגרת תה"ס xxxxx (להלן: "הסכם הגירושין").

3. בהסכם הגירושין נקבעו הוראות, בין היתר, לעניין פירוק השיתוף בנחלה השייכת לצדדים והידועה כנחלה מס' xxx ב-xxx (להלן: "הנחלה"), עליה בנוי בית מגורים (להלן: "בית המגורים"), אשר מפאת חשיבותן אביאן להלן:

"19.2. כיום מתגוררים הצדדים ביחידת דיור ניידת, המצויה

בשטח המשק של הוריה של xxx. xxxx מתחייב לעזוב את בית המגורים המשותף בתוך 30 יום מיום אישור הסכם זה.

19.3. מוסכם על הצדדים כי xxx תמשיך להתגורר ביחידת המגורים אשר על שטח החלקה של הוריה, ואילו xxx יעבור לבית המגורים הנבנה על החלקה בבעלות הצדדים.

19.4. כעיקרון יסוד קובעים הצדדים, כי המשק על כל השייך, הבנוי, הנלווה, ועל כל הזכויות הנלוות לבעלות על המשק תשארנה רכוש משותף של הצדדים, ואולם לעניין השימוש בהן, ינהגו הצדדים כדלקמן:

19.5. xxxx מקבלת לשימושה את השטחים החקלאיים, באופן שהם ינוהלו על ידה, ורווחיהם ישמשו אותה בלבד. מובהר, כי כל הכנסות וההוצאות באשר לשטחים החקלאיים יחולו על xxx ויהיו באחריותה ועל שמה באופן בלעדי.

19.6. xxxx מקבל לשימוש את בית המגורים, והשטח סביבו ושקשור בו (חלקות א' וב') xxx מתחייב לשאת בכל תשלומי המשכנתא עד לפירעונה המלא והצדדים מתחייבים לעשות כל מאמץ להעביר את המשכנתא על שם xxxx בלבד.

19.7. הצדדים מסכימים כי כוונתם היא שלא למכור את המשק, אלא לשמור על המשק לטובת אבטחת עתידן של הקטינות. ואולם, במקרה חירום קיצוני, ובהעדר כל אפשרות אחרת, ועל כל פנים לא לפני תום 15 שנים מיום חתימת הסכם זה, במידה והצדדים יבקשו למכור את המשק, הם יפעלו על פי ההוראות שלהלן:

19.7.1 מאחר והצדדים מתכוונים להשקיע מהונו וממרצו, כל אחד בחלקים הנמסרים לשימוש הבלעדי כמפורט לעיל, מוסכם כי כל אחד מהצדדים יקבל מתוך תמורת המכירה של

המשק, את החלק היחסי בגין חלקו, כאמור, xxxx תקבל את החלק היחסי עבור השטחים החקלאיים, ו-xxx את החלק היחסי עבור בית המגורים.

19.7.2. לצורך חישוב חלקו של כל אחד, ימונה שמאי מקרקעין, אשר זהותו תקבע בהסכמה על ידי הצדדים. השמאי יידרש להעריך את שווי המשק בכללותו, ואת שווי של החלקים החקלאיים ובית המגורים בנפרד.

19.7.3. כמו כן מוסכם, כי מאחר ובבניית שלד הבית הקיים במועד חתימת הסכם זה, הושקע סך של כ- 500,000 ש"ח מתוך ההון המשותף של הצדדים, כי אז, במקרה של מכירת בית המגורים, תהא xxx זכאית לקבל, בנוסף לשווי תמורת השטחים החקלאיים, גם סך בשיעור של 250,000 ש"ח, צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע ביום אישור הסכם זה".

4. התביעה שלפני הוגשה ביום 8.5.17 במסגרתה עתרה התובעת לסעד של פירוק השיתוף בנחלה. טרם הגשת התביעה ניהלו הצדדים מו"מ ביניהם בגדרו גם הוזמנה חו"ד שמאית מאת השמאי מר xxxx להערכת שווי הנחלה. חוות הדעת מיום 19.1.17 הונחה לפני (להלן: "חוות דעת השמאי"). על פי חו"ד השמאי הנחלה מורכבת מחלקה אשר כונתה "חלקה א'" בגודל של כ- 3.5 דונם, הכוללת אזור מגורים בשטח של כ- 1.87 דונם עליו גם בנוי בית המגורים ושטח חקלאי נוסף בגודל של 1.6 דונם; חלקה אשר כונתה "חלקה ב'" הכוללת שטחים חקלאיים בגודל של 53.2 דונם מתוכם 16 דונם נטועים; חלק יחסי בשטחים הציבוריים המשותפים של האגודה בגודל של 3.3 דונם (ר' סעיף 3 לחו"ד השמאי).

5. בחוות הדעת העריך השמאי את שווי הנחלה בשלמותה בסך של 2,240,000 ₪. כן התייחס השמאי בחוות הדעת לחלוקה הפנימית בין חלקיה השונים של הנחלה, לפי הנחיות ודרישות הצדדים במסגרת הליכי המו"מ ביניהם בהתאם לאפשרויות הפרשניות להן טען כל צד ביחס לאופן חלוקת התמורה במקרה של מימוש הנחלה. בהתאם לחלוקה פנימית זו קבע השמאי כי:

- שווי קרקע אזור המגורים של הנחלה בשטח של כ- 1.8 דונם (המהווה על פי השמאי חלקה מחלקה א' של הנחלה וכונה ע"י השמאי בחו"ד כמגרש a (239), עומד ע"ס של 710,000 ₪;

- שווי בית המגורים, בשטח של 143 מ"ר, עומד ע"ס של 840,000 ₪. כעולה מחוו"ד מדובר בשווי המבונה ללא מרכיב הקרקע ולאחר הפחתת 20,000 ₪ בגין היעדר טופס 4 למבנה ;

- שווי פיתוח חצר חלקת המגורים בשטח של כ- 1.8 דונם עומד ע"ס 90,000 ₪ ;

- שווי קרקע האזור החקלאי (המהווה על פי השמאי חלק מחלקה א' של הנחלה וכוונה ע"י השמאי בחוו"ד כמגרש 239) בשטח של כ- 1.6 דונם עומד ע"ס של 190,000 ₪.

- שווי חלק יחסי בשטח הציבורי - ברכוש המשותף של האגודה - עומד ע"ס של 110,000 ₪ ;

- שווי חלקה ב' (בעל) - בשטח של 37 דונם עומד ע"ס של 148,000 ₪.

- שווי חלקה ב' (הדרים נשירים) - בשטח של 16 דונם עומד ע"ס של 152,000 ₪ ;

הצדדים לא חלקו על קביעות השמאי בחוו"ד (ר' פרוטוקול הדיון מיום 27.12.17 בעמ' 4 שורות 7-8).

6. מאחר ולא עלה בידי הצדדים להגיע להסכמות ביחס להוראות הסכם הגירושין ואופן פירוק השיתוף בנחלה, ככל שיבוצע, נקבע ההליך לשמיעת ראיות. הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית, נשמעו ראיות, הוגשו סיכומים בכתב - ומכאן הכרעתי.

ב. עיקר טענות הצדדים

7. על פי האמור בכתב התביעה, הצדדים אינם מתגוררים בבית המגורים הבנוי בנחלה ולמעשה בית המגורים והנחלה מושכרים לצדדים שלישיים. לטענת התובעת, מאחר והיא מתגוררת עם בנותיה הקטינות בדירה בשכירות, לאחר שנאלצה לעזוב את יחידת הדיוור במשק הוריה בה התגוררה במועד חתימת הסכם הגירושין, ומאחר ומצבה הכלכלי אינו טוב, היא נאלצת למכור את הנחלה על מנת שתוכל לרכוש דירת מגורים שתשמש אותה ואת בנותיה.

8. לדברי התובעת, היא קיבלה את המקרקעין נשוא הנחלה במתנה מהוריה והנתבע נרשם כבעלים של מחצית הנחלה, מבלי ששילם תמורה כלשהי בעבורה. לעמדתה, לא יעלה על הדעת בנסיבות אלה שהיא תחיה במצוקה כלכלית ולא תהיה לה דירה משלה כל עוד ניתן לממש את הנחלה ששוויה עולה על שני מיליון ש"ח.

9. התובעת הפנתה בכתב התביעה לפרוטוקול הדיון מיום 30.9.14 וההסכמה שניתנה על ידי הצדדים לפנות לבית המשפט בסעד של פירוק השיתוף. כמו כן הפנתה התובעת לסעיפים 34 ו- 37 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 שעניינם בתניה הקיימת בהסכם שיתוף לפירוק שיתוף במקרקעין וההגבלה עליה. לפיכך סבורה התובעת שבנסיבות העניין ראוי וצודק להורות על פירוק השיתוף בנחלה בדרך של מכירתה לכל המרבה במחיר וחלוקת התמורה בין הצדדים בהתאם להוראות הסכם הגירושין.

10. הנתבע הגיש כתב הגנה מטעמו ובמסגרתו טען שכתב התביעה הוגש בחוסר תום לב תוך ניצול לרעה של הליכי משפט לאחר שהסכם הגירושין שנחתם בין הצדדים אושר בפסק דין. הנתבע הוסיף שכתב התביעה נעדר עילה והקדים את זמנו ולפיכך יש להורות על דחייתו על הסף תוך חיוב בהוצאות משפט.

11. על פי גרסת הנתבע, בהסכם הגירושין קבעו הצדדים שהנחלה לא תימכר אלא תישאר לטובת רווחת הקטינות "למעט במקרה חירום קיצוני ובהעדר כל אפשרות אחרת, אך על כל פנים לא לפני תום 15 שנים ממועד חתימת ההסכם". לדברי הנתבע, לא חלפה התקופה האמורה ולא חל כל שינוי קיצוני המצדיק למכור את הנחלה בהתאם להסכמות הצדדים, בפרט בעניין מצבה הכלכלי של התובעת. בהקשר זה טען הנתבע שהתובעת עובדת ומשתכרת למחייתה, נהנית מתקבולי השכרת השטחים החקלאיים וכספים במזומן שהתקבלו בידה אגב הסכם הגירושין, מנהלת משק בית משותף עם xxxx, מחזיקה ברשותה רכב ומקבלת בידה מידי חודש דמי מזונות עבור הקטינות, חרף העובדה שמתקיימת משמורת משותפת.

12. הנתבע הוסיף וטען שהוא הסתמך על תניות הסכם הגירושין לפיהן הנחלה לא תימכר וכפועל יוצא מכך הוא פעל להשבחת בית המגורים לרבות המקרקעין עליהם הוא בנוי ואף העביר זכויותיו לצד שלישי כפי שמאפשר לו הסכם

הגירושין. לדברי הנתבע, למכירת הנחלה כיום, בטרם הבשילה התקופה הנקובה בהסכם הגירושין, יש השלכות רוחביות כלכליות נוכח העובדה שמדובר בהסכם כולל. בהקשר זה הוסיף הנתבע שהתובעת אינה זכאית לדרוש ביטול של סעיף מההסכם ובעת ובעונה אחת לדרוש אכיפה של סעיפים אחרים.

ג. דיון והכרעה

קיומה של עילת תביעה לפירוק שיתוף בטרם חלף המועד הקבוע בהסכם הגירושין

13. השאלה הראשונה שיש לבחון היא האם יש בהוראות סעיף 19.7 להסכם הגירושין המגבילות את זכות הצדדים לעתור לפירוק שיתוף מיידי בנחלה, כדי להביא לדחיית הסעד המבוקש לפירוק השיתוף בעיתוי הנוכחי.

14. אין חולק שבסעיף 19.7 להסכם הגירושין הסכימו הצדדים להגביל את זכותם לפירוק השיתוף בנחלה בהתקיים תנאים מסוימים, ובכל מקרה לא לפני חלוף 15 שנים ממועד חתימת הסכם הגירושין. אין גם חולק שהמועד הנקוב בסעיף 19.7 להסכם הגירושין טרם חלף, שכן התביעה הוגשה ביום 8.5.17 ואילו הסכם הגירושין נחתם ביום 25.8.14, אם כי מאז חתימת הסכם הגירושין ועד היום חלפו כבר למעלה מ- 5 שנים.

15. מלשון הסכם הגירושין עולה שסעיף 19.7 ביטא את רצון וכוונת הצדדים לא למכור את הנחלה, אלא לשמור על הנחלה לטובת הבטחת עתידן הכלכלי של בנותיהן הקטינות, על פני כל חלופה אחרת. כוונה זו מצאה ביטוי גם בהוראות סעיף 19.12 להסכם הגירושין.

16. אל מול הסכמותיהם החוזיות של הצדדים, ניצבת הזכות לפירוק שיתוף במקרקעין ובזכויות. בכל הנוגע לזכויות במקרקעין, קובע סעיף 37 (א) לחוק

המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**") את זכותו של כל שותף לדרוש את פירוק השיתוף במקרקעין בכל עת. בהמשך נקבע בסעיף 37 (ב) לחוק המקרקעין לעניין הוראות חוזיות המגבילות את הזכות לפירוק שיתוף כי:

"(ב) היתה בהסכם שיתוף תניה השוללת או מגבילה את הזכות לדרוש פירוק השיתוף לתקופה העולה על שלוש שנים, רשאי בית המשפט, כעבור שלוש שנים, לצוות על פירוק השיתוף, על אף התניה, אם נראה לו הדבר צודק בנסיבות הענין."

התכלית שעומדת מאחורי הוראה זו היא שבעלות משותפת במקרקעין הינה מצב זמני והיא חותרת תחת ניצול מקסימאלי של המקרקעין על ידי כל אחד מהשותפים ועל כן אין לעודד הימשכות מצב זה.

17. באשר לדרך ביצוע פירוק השיתוף, קובע סעיף 38(א) לחוק המקרקעין שפירוק השיתוף יעשה על פי הסכם בין השותפים ובאין הסכם על פי צו בית המשפט, לפי ההוראות הקבועות בסעיפים 39-43 לחוק המקרקעין, והכל ככל שהדרישה לפירוק שיתוף אינה נגועה בחוסר תום לב. הוראות אלו חלות גם על פירוק שיתוף בזכויות אחרות במקרקעין, בשינויים המחויבים (למשל זכות חכירה) (ר' **סעיף 45 לחוק המקרקעין**).

18. בכל הנוגע לפירוק שיתוף בנכסים מוחשיים שאינם מקרקעין ובזכויות, קובע חוק המיטלטלין, תשל"א - 1971 (הלן: "**חוק המיטלטלין**") הוראות דומות לפיהן זכאי כל שותף להביא לפירוק השיתוף בהם בכל עת, ובהיעדר הסכמה הפירוק יעשה על ידי בית המשפט בדרך **"...הנראית לו יעילה וצודקת יותר בנסיבות הענין"**. באשר לתניה בחוזה השוללת או מגבילה את הזכות לפירוק שיתוף, רשאי בית המשפט לצוות על פירוק השיתוף, על אף התניה, אם נראה לו הדבר צודק בנסיבות הענין (ר' **סעיף 10 לחוק המיטלטלין**).

19. כאשר מדובר בפירוק שיתוף בין בני זוג נכנסים שיקולים והיבטים נוספים המעוגנים גם בחוק ולפיהם יש לערוך איזון בין האינטרסים של כל אחד מהשותפים, בין היתר, בין זכותו של כל אחד מבני הזוג לעשות שימוש ברכושו ולממשו לאור הפרידה, לבין הצורך למשל להבטיח מדורו של בן הזוג או של ילדיהם הקטינים של הצדדים, ככל שישנם (ר' **גם בע"מ 8873/06 פלוני נ' פלונית - פורסם בנבו; ר' סעיף 40 לחוק המקרקעין**). כן עומדת לבית משפט זה סמכות ייחודית בדונו בתביעות לפירוק שיתוף בין בני זוג, ליתן הוראות

לעניין אופן ביצוע פירוק השיתוף בדרך הנראית לו יעילה וצודקת בנסיבות העניין (ר' סעיף 7 לחוק בית המשפט לענייני משפחה, תשנ"ה - 1995).

20. במקרה שלפני, סעיף 19.7 להסכם הגירושין עוסק בבעלותם המשותפת של הצדדים בנחלה, חלוקת השימוש בה והוראות לעניין פירוק השיתוף בנחלה נוכח הפרידה. אולם הצדדים אינם מתייחסים בהסכם הגירושין לטיבן ומהותן של זכויותיהם בנחלה. מן הראיות שהובאו לפני עולה שזכויות הצדדים בחלקה א' בנחלה הן זכויות מסוג "בר רשות" במקרקעין הרשומות בספרי רשות מקרקעי ישראל ע"ש שני הצדדים. באשר ליתר חלקי הנחלה, טיבן של זכויות הצדדים לא הוברר עד תום, שני הצדדים לא הביאו לפני ראיות בעניין זה ולא ברור האם גם אלה זכויות מסוג "בר רשות" במקרקעין או זכויות המעוגנות בהסכם חכירה (ר' תשובות השמאי לשאלות ההבהרה מטעם הנתבע והשימוש בתיבה "הסכם חכירה").

21. בעוד זכות חכירה הינה זכות במקרקעין, זכות "בר רשות" הינה זכות אישית, אשר מאפייניה ודרך עבירותה נקבעים בחוזה בין מעניק הזכות לבין מקבלה (ר' ע"א 103/89 אזולאי נ' אזולאי, פ"ד מ"ה (1) 477). אלא שבמקרה זה שוכנעתי כי ההבחנה בין מהות יתרת הזכויות בנחלה (לא כולל חלקה א') וסיווגן, בין כזכויות במקרקעין ובין כזכויות חוזיות, אינה מעלה ואינה מורידה לעניין התוצאה המשפטית המתירה פירוק השיתוף בזכויות בנחלה, ואסביר.

22. על זכויות הצדדים - ולו בחלקה א' בנחלה בלבד, חולשות הוראות חוק המיטלטלין וכן ההוראות החוזיות בתנאי הרישיון שנקבעו במערכת היחסים בין הצדדים לבין מעניק הרישיון. האחרונות אינן רלוונטיות לצורך הכרעה שלפני שכן אין מחלוקת בין הצדדים כי תוקפן של הוראות הסכם הגירושין לעניין חלוקת השימוש והתמורה בגין מימוש הזכויות בנחלה הינה במסגרת הפנים משפחתית ואין בהן כדי לחייב את הגורמים המיישבים. ככל שיתר הזכויות בנחלה הינן גם מסוג "בר רשות", הרי שהוראות חוק המיטלטלין הנזכרות לעיל יהיו רלוונטיות ביחס לכל זכויות הצדדים בנחלה. לאור הוראות חוק המיטלטלין, בהיעדר הסכמה בין הצדדים לפירוק השיתוף בנחלה, פתוחה היתה הדרך מלפני התובעת לנקוט בהליך לפירוק השיתוף בנחלה עוד בטרם חלף המועד הקבוע בהסכם הגירושין ובית המשפט רשאי להורות על פירוק השיתוף בנחלה, על אף הוראות הסכם הגירושין, ככל שהדבר נראה לו צודק בנסיבות העניין.

23. גם אם יסווגו יתרת הזכויות בנחלה כזכויות חכירה, הרי שבהתאם להוראות חוק המקרקעין אליהן הפנתה התובעת, הרי שגם אז בית המשפט רשאי להיעתר לתביעתה של התובעת לפירוק השיתוף בנחלה בחלוק 3 שנים ממועד חתימת הצדדים על הסכם הגירושין (ר' סעיף 12 לכתב התביעה), והכל בכפוף לתנאי החכירה, מכאן שגם במקרה זה לפני עילת תביעה תקפה. להוראות אלה מתווספת סמכותו של בית המשפט זה לפי סעיף 7 לחוק בית המשפט לענייני משפחה, ליתן הוראות לעניין פירוק השיתוף בנכס משותף של בני זוג, בדרך הנראית לו יעילה וצודקת בנסיבות העניין, וללא כל הגבלה ביחס לטיבן ומהותן של הזכויות בנכס, בין אם מדובר במקרקעין ובין אם מדובר בזכויות.

24. לכך יש להוסיף שבדיון שנקבע לאישור הסכם הגירושין ביום 30.9.14 הבהיר בית המשפט לצדדים את הבעייתיות הקיימת באכיפת ההוראה בהסכם הגירושין המגבילה את יכולת פירוק השיתוף בזכויות בנחלה, לאור הוראות הדין - וחרף זאת עמדו הצדדים על רצונם לאשר ולקיים את הוראות הסכם הגירושין כלשונן, בצינם כי (ר' עמ' 1 לפרוטוקול בתה"ס xxxxx שורות 24 עד 29):

"לענין סעיף 19 להסכם: שמענו הערת בית המפשט ולפיה ההגבלה על יכולת המימוש של המשק הינה בעייתית לאכיפה מבחינה משפטית, אולם אנו עומדים על רצוננו לקיים את הוראות ההסכם, ובהיעדר הסכמה יהיה רשאי מי מבין הצדדים לפנות לבית המשפט. אנו ערים לכך כי יתכנו מצבים בלתי צפויים שיאלצו מימוש המשק. כן אנו מבינים שכל הוראות ההסכם בענין המשק תקפות ביחסים בינינו וכי אין בכך כדי לגרוע או להגביל את מעמדת הגורמים המיישבים, המושב או רשות מקרקעי ישראל".

במעמד אישור הסכם הגירושין הובהר אפוא לצדדים שהוראות הסכם הגירושין לעניין הגבלת פירוק השיתוף בנחלה לא יהיו ניתנות לאכיפה כלשונן ועובר לאישור הסכם הגירושין הצדדים היו מודעים להוראות הדין ומשמעותן ולאפשרות הקדמת עיתוי פירוק השיתוף.

25. אני דוחה טענת הנתבע כביכול הבהרות הצדדים לפרוטוקול הדיון מיום 30.9.14 באו רק כהשלמה להוראות שכבר נקבעו על ידי הצדדים בעניין פירוק השיתוף בזכויותיהם בנחלה בהסכם הגירושין. פרשנות זו אינה מתיישבת עם הערות והבהרות בית המשפט לצדדים והקושי המשפטי שהובא מלפני הצדדים ביחס

להוראות הדין, בטרם אישורו של הסכם הגירושין. פרשנות הנתבע גם מרוקנת מכל תוכן את הבהרות הצדדים לפרוטוקול הדיון. לאור הערות בית המשפט, הצדדים סייגו הוראות הסכם הגירושין בהסכמה בהבהרות לפרוטוקול ונקבעה זכותו של כל צד לעתור לבית המשפט במקרה של אי הסכמה בעניין פירוק השיתוף בזכויות בנחלה, במועד המוקדם מהמועד הקבוע בהסכם הגירושין. כן הוסיפו הצדדים וציינו שהם ערים לכך שיתכנו מצבים בלתי צפויים אשר יאלצו להביא לפירוק השיתוף בזכויות בנחלה, כאשר משמעותה של תוספת זו היא שעל הצד הפונה לפירוק השיתוף לא ירבוץ הנטל להראות התקיימותו של מקרה חירום קיצוני, כפי לשון הסכם הגירושין. הסכמות הצדדים לפרוטוקול יצרו מתווה שונה ומסויג להוראות הסכם הגירושין, אשר הכפיף את הסכמות הצדדים לזכות הפניה לבית המשפט לפירוק שיתוף בנחלה עוד קודם לעיתוי החוזי המוסכם, וזאת כנדבך נוסף על הרובד הסטטוטורי מכוח הוראות חוק המיטלטלין, חוק המקרקעין וחוק בית המשפט לענייני משפחה, המקנות שיקול דעת לבית המשפט להורות על הקדמת עיתוי פירוק השיתוף בנכס, על אף הוראות הסכם הגירושין.

26. הסכם הגירושין אושר וקיבל תוקף של פסק דין לאחר שהצדדים הבינו את תוכנו, מהותו והתוצאות הנובעות ממנו (ר' **סעיף 4 לפסק הדין**; ר' גם **סעיף 2(א) לחוק יחסי ממון בין בני זוג, תשל"ג-1973**).

יתר על כן, בפסק הדין נאמר מפורשות כי אישור בית המשפט להסכמות הצדדים הינו **"...כפוף לאמור בפרוטוקול הדיון והבהרות הצדדים ובית המשפט"** (ר' **סעיף 5 ד. לפסק הדין**). בכתב ההגנה ובתצהירו הנתבע לא העלה טענות לתקיפת פסק הדין, לא בפן ההסכמי ולא בפן המשפטי הנוגע לפסק הדין עצמו - ולפני אפוא פסק דין תקף שמעולם לא בוטל ויש לפעול על פיו. משכך אני דוחה טענות הנתבע אשר נטענו לראשונה בסיכומיו כביכול לא הבין את המשמעות של ההתחייבויות הכלכליות שנטל על עצמו בהסכם הגירושין (ר' **סעיף 2 לסיכומיו**).

27. נוכח כל האמור לעיל, זכותה של התובעת לעתור לבית המשפט לפירוק השיתוף בזכויות בנחלה, עוד בטרם או מבלי שהתקיימו התנאים הנקובים בהסכם הגירושין, מעוגנת הן בהוראות הדין ובהוראות פסק הדין עצמו שנתן תוקף להסכמותיהם, ולפני עילת תביעה שרירה וקיימת הראויה לבירור.

הקדמת עיתוי פירוק השיתוף בזכויות בנחלה

28. בהתאם להוראות הדין הנזכרות לעיל ואף נוכח הבהרות הצדדים לפרוטוקול הדיון מיום 30.9.14, בית המשפט רשאי להורות על פירוק השיתוף בזכויות בנחלה, על אף תניה המגבילה עיתוי פירוק השיתוף. המדובר בסמכות שבשיקול דעת הכפופה לעקרונות של צדק בנסיבותיהם הספציפיות של בעלי הדין כפי שהתבררו מלפני בית המשפט.

29. הפעלת הסמכות להקדים עיתוי פירוק השיתוף בזכויות בנחלה אינה צריכה להיעשות בהתעלם מהסכמותיהם החוזיות של הצדדים ובמנותק מהן, אלא גם תוך בחינת אומד דעתם ורצונם של הצדדים עובר לחתימת הסכם הגירושין. במקרה שלפני, נוכח לשונו הברורה של הסכם הגירושין ורצונם המפורש לדחות עיתוי פירוק השיתוף בזכויות בנחלה לטובת הבטחת עתידן הכלכלי של בנותיהן הקטינות, ראוי שלא יהיה די בהבעת רצון גרידא לפירוק השיתוף בזכויות בנחלה כדי להביא לפירוק השיתוף בפועל. על התובעת, כמי שמבקשת לסטות מהוראות הסכם הגירושין המקוריות, להראות עילה וטעם של ממש לפירוק השיתוף בזכויות בנחלה קודם למועד המוסכם ושימוש בזכות זו בתום לב. מנגד ונוכח תכלית הוראות הדין להשיא בעבור שני הצדדים את השימוש המיטבי בזכויותיהם שלא בתנאי שותפות, הרף הראייתי הנדרש מהתובעת לא יהיה גבוה יחסית. ומן הכלל אל הפרט.

30. התובעת העידה לפני שחל שינוי לרעה בתנאי מגוריה הנוכחיים, בהשוואה למצבה עובר לחתימת הסכם הגירושין. וכך העידה התובעת: **"המצב הכלכלי לא השתנה לרעה מההסכם, אך מצב המגורים השתנה לרעה"**, מצבו הפיזי של הקרוואן הורע ובהתחשב שצורכי הקטינות גם משתנים ככל שהן גדלות, המשך המגורים אינו הולם עוד את צורכי התובעת והקטינות. התובעת גם הבהירה לפני בעדותה שהקרוואן שבו היא גרה יחד עם הקטינות במשק של הוריה מיועד לפינוי מאחר והוא אינו חוקי (ראה עמוד 2 ש' 19-21). בהמשך ציינה התובעת (ש' 26-28) כי:

**"הפינוי קרוב, כלומר ברגע שהקרוואן יפונה מה שלא הרגשתי לפני
4 שנים שהחוזה נחתם, נצטרך לפנות את הקרוואן בשנה- שתיים
הקרובות, ואני אני אהיה במצוקת מגורים"**.

כך שיוצא שלמרות שהצדדים צפו את האפשרות בהסכם הגירושין שהתובעת והקטינות יאלצו לעזוב את הקרוואן, עקב דרישה לפינויו על ידי הרשויות, עם חלוף הזמן חוסר הוודאות המובנה במצב בו מדובר במגורים זמניים, מותנים ובניגוד לדין, הביא את התובעת לחפש מדור אחר .

31. בתצהיר עדותה הראשית הוסיפה וטענה התובעת שמצבה הכלכלי אינו טוב נוכח העובדה שהיא משתכרת בשכר מינימום ובשים לב להוצאות בהן היא נדרשת, בין היתר לטובת תשלום דמי שכירות בעבור הדירה שבה היא מתגוררת, תשלום אשר הסתכם נכון למועד עריכת התצהיר בסכום של 3,000 ש"ח לחודש (ר' **הסכם שכירות אשר צורף כנספח 11 לתצהיר עדותה הראשית**). אין חולק בהקשר זה שהנתבע אינו משלם לתובעת השתתפות בסך של 1000 ₪ בגין המדור בו היא נושאת, לאור המחלוקת בין הצדדים האם התקיימו הוראות הסכם הגירושין המחייבות את הנתבע לעשות כן (ר' **סעיף 12 לתצהירו**; ר' **סעיף 17 לסיכומי התובעת**).

32. לתצהיר עדותה הראשית של התובעת צורפו גם תלושי שכר (ר' **נספח 10**) ותדפיס עו"ש מעודכן לשנת 2017 (ר' **נספח 12**) מהם ניתן היה ללמוד שהכנסתה של התובעת הינה בגובה של כ- 5,500 ש"ח לחודש ושכנוסף התובעת זכאית לתשלום קצבת ילדים מהמוסד לביטוח ילדים ודמי מזונות מהנתבע בסכום כולל של כ- 2,200 ש"ח לחודש. לצד הכנסות אלה, נושאת התובעת בהוצאות הכרוכות בגידול הקטינות, אף אם מדובר במשמורת משותפת וחלוקת זמני שהות שוויונית והכל כאשר אין חולק שחלק משמעותי מצורכי הקטינות אינם כלל תלויי שהות.

33. על פי גרסתה של התובעת, הזכויות בנחלה הן רכושה היחיד ועם כל הרצון להשאיר אותו לבנותיה, כפי הוראות הסכם הגירושין, נוצר מצב אבסורדי בו היא נאלצת להתמודד עם תשלומי שכר דירה בשל העדר יכולת לממש את הזכויות בנכס שבבעלותה. התובעת נחקרה בעניין זה, ועדותה ביחס לטעמים העומדים ביסוד בקשתה לפירוק השיתוף בזכויות בנחלה, לא נסתרו ומצאתי ליתן בה אמון (ר' **עדותה בעמוד 7 לפרוטוקול ש' 24**). בהמשך השיבה התובעת לשאלות ב"כ הנתבע בזו הלשון :

"ת: אני אחרי תקופת הגירושין העברתי בקראון שהיה בשטח ההורים שלי, זה היה כשחתמנו על ההסכם.

ש: למה את לא שם עכשיו.

ת: כי הקראוון לא חוקי ואני לא יכולה להמשיך לגור בו, כשאני גרה בו בעצם יש חרב על ראשי וראשן של הבנות, כל הזמן בסכנת פינוי".

בעמוד 9 החל מש' 26 הוסיפה התובעת:

"... אני רוצה שקט, אני רוצה בית, יש לי נכס שקיבלתי מהוריי לממש אותו, אני חס וחלילה לא רוצה לקחת לxxxx את מה שמגיע לו אך אני חושבת שזה יכול לפתור הרבה מהבעיות הפירוק הזה".

ובעמוד 10 החל מש' 4 ציינה:

"אני מפסידה כי אין לי בית מגורי קבע, אני לא יכולה להכות שורש, אני לא נותנת לילדות שלי בטחון, אני מפונה מדירות ומחפשת דירות הרבה מאוד זמן במהלך השנתיים האחרונות וכמו כל אמא נראה לי אני רוצה לתת להן את הטוב והרגוע ביותר.

ש: ואיך כל זה מסתדר עם מה שחתמת כאן.

ת: אני שוב חוזרת ואומרת שחתמתי על ההסכם מתוך חברות עמוקה ומתוך ידיעה שאם xxxx ייקלע לצרות אני אעזור לו, וציפיתי שזה יהיה הפוך גם.

ש: אמרת קודם שיש לך נכס ואת רוצה לממש אותו ואת רוצה שתהיה לך דירה.

ת: דירה זה הגדרה רחבה למקום לגור בו".

34. התובעת לא הכחישה קבלת סך של 155,000 ₪ עובר לגירושין, אולם לדבריה מדובר במחצית מהחסכוניות המשותפים, אשר היא נאלצה לפרוע אותם לחשבון העו"ש חודשים בטרם הגשת התביעה שלפני וכי אלה הולכים ומתכלים נוכח מצבה הכלכלי והוצאותיה (ר' סעיף 9 לתצהיר עדותה הראשית).

35. לא מצאתי בנסיבות העניין שיש בטענות הנתבע להסתמכות על הוראות הסכם הגירושין לעניין מועד פירוק השיתוף בזכויות בנחלה, כדי להביא לשינוי התוצאה אליה הגעתי ולפיה יש להיעתר לסעד המבוקש בדבר הקדמת עיתוי פירוק השיתוף בזכויות בנחלה. לאור המצב הסטטוטורי החל על הזכויות

בנחלה, המאפשר לשותף בזכויות לעתור בכל עת לפירוק השיתוף בנחלה, ספק רב האם טענות הנתבע להסתמכות יכולות לעמוד איתן ולמצער יש בהוראות הדין כדי להקהות עוצמתן ומשקלן של טענות אלה. בפרט הדברים אמורים, כאשר בית המשפט העיר והבהיר לצדדים עובר לאישור הסכם הגירושין את הקושי הקיים באכיפת הוראות הסכם הגירושין לעניין עיתוי פירוק השיתוף בזכויות בפועל. חרף הערות בית המשפט ביקש הנתבע לאשר את הסכם הגירושין ובהסכמתו גם סויגו הוראות הסכם הגירושין באופן אשר עיגן את זכותו של כל צד לפנות לבית המשפט לפירוק השיתוף, עוד קודם למועד החוזי המוסכם.

36. אני דוחה טענת הנתבע, כביכול לו היה יודע כי יש אפשרות להקדמת עיתוי פירוק השיתוף בנחלה, לא היה חותם על הסכם הגירושין ולא היה בונה בית מגורים בהשקעה של מאות אלפי ₪. טענה זו לא נטענה בכתב ההגנה וגם לא בתצהיר, ודי בכך בלבד כדי להביא לדחייתה. מהוראות הסכם הגירושין עצמו עלה שכבר במעמד חתימת הסכם הגירושין, הנתבע היה ער לאפשרות שיוקדם עיתוי פירוק השיתוף בזכויות בנחלה, אם כי הצדדים הגבילו אפשרות זו ל"**מקרה חירום קיצוני**" כלשונם (**ר' סעיף 19.7 להסכם הגירושין**). בפרוטוקול הדיון צומצם הסייג שנקבע על ידי הצדדים בהסכם הגירושין והצדדים הבהירו שהם "**ערים לכך כי יתכנו מצבים בלתי צפויים שיאלצו מימוש המשק**", כך שגם מטעם זה איני מוצאת לייחס משקל רב לטענות הנתבע להסתמכות על הוראות הסכם הגירושין, כעילה למנוע פירוק השיתוף בנחלה בעיתוי הנוכחי.

37. מאותו טעם גם איני מוצאת לקבל טענת הנתבע ולפיה לא ניתן מחד לסטות מהוראות הסכם הגירושין בעניין פירוק השיתוף בזכויות בנחלה ומאידך לעמוד על קיום יתר הוראות הסכם הגירושין. לא מדובר בקיום חלקי ובררני של הוראות הסכם הגירושין, אלא הגשמת תכליתו בהתחשב בשינויים בחיי הצדדים, בהתאם להוראות הדין החל, הוראות הסכם הגירושין עצמו ויתר הסכמות הצדדים בדיון מיום 30.9.14.

38. הנתבע גם לא הביא לפני כל ראיה לעניין גובה יתרת המשכנתא לסילוק, בין נכון למועד הגשת התביעה ובין נכון לשלב שמיעת הראיות - וגם לא הביא בדל ראיה לעניין גובה השקעותיו בבניה, למרות שאין חולק שמדובר במסמכים המצויים בשליטתו ובידיעתו המלאה, כך שיש לזקוף מחדל זה לחובתו. הנתבע גם לא הביא לפני כל ראיה לעניין מקורות המימון שלו להשלמת הבניה, ממועד חתימת הסכם הגירושין ואילך ולא הובאה כל ראיה מתי הושלמה הבניה ומתי החל

הנתבע להשכיר את בית המגורים, על מנת לנסות ולהעריך נזקיו הנטענים. וכך
העיד הנתבע בהקשר זה (עמ' 15 שורות 13 עד 17):

**"ש: זה נכון יהיה לומר שכל המסמכים לגבי הבניה והקבלות ,
חשבוניות הוצאות ארכיטקט , הוצאות היתר, הכל נמצא ברשותך.
ת: חלקם כן.**

**ש: יש סיבה למה לא גילית את המסמכים.
ת: לא נדרשתי. "**

בחקירתו הנגדית גם לא עלה בידו של הנתבע לכמת את היקף השקעתו בנחלה,
למרות שנשאל על כך מספר פעמים, בזו הלשון (ר' בעמ' 16 שורות 11 - 12).
**"ש: כמה כסף השקעת בבית מאחרי שסיימתם את הגג.
ת: אני לא זוכר, זה נתון שאני צריך לבדוק. "**

ובהמשך (ר' בעמ' 16 שורות 24 עד 27):

"ש: כמה השקעת בבית.

ת: כמה מאות אלפי שקלים.

ש: כמה.

**ת: אני לא רוצה להיות חסר אחריות ולזרוק מס' שאני לא זוכר
במאה אחוז. "**

39. כך יוצא, שלמרות שאין מחלוקת שהנתבע הוא זה שהשלים את בניית בית
המגורים לאחר חתימת הסכם הגירושין, השאלה מה היה גובה השקעתו
ועלויות הבניה שלו בפועל, נותרה ללא כל מענה. כך גם נותרה הטענה לנזק כספי
ודרישה לקבלת פיצוי כספי, ללא כל כימות וביסוס. שעה שהנתבע מבקש
להיבנות מהטענה בדבר גובה השקעתו בבית המגורים, לשם הדיפת דרישת
התובעת להקדמת עיתוי פירוק השיתוף, היה על הנתבע להניח מלפני בית
המשפט תשתית ראייתית מתאימה, מה שלא נעשה כלל. מן העובדה שהנתבע
גם לא חלק על ממצאי חוו"ד השמאי, ניתן גם לקבוע שהערכת שווי בית
המגורים לא נפלה מגובה השקעותיו.

40. מנגנון פירוק השיתוף שנקבע בהסכם הגירושין שיקלל ואיזן את השקעותיהם
המשותפות של הצדדים בשלד בית המגורים עד למועד חתימת הסכם הגירושין,
בעוד שכל השווי העודף המגלם את השקעת הנתבע בבית המגורים נזקף לזכותו
של הנתבע - ולזכותו בלבד, בעת חלוקת התמורה. לנתבע גם זכות להשכיר את

בית המגורים לצדדי ג', כפי שגם עשה בפועל ברווח, בהשוואה לגובה החזר המשכנתא החודשי המוטל עליו. משכך, גם הוראות הסכם הגירושין לעניין תחשיב חלוקת התמורה בעת מימוש הנחלה בין הצדדים, לצד אי הבאת ראיות רלוונטיות ע"י הנתבע, מטים אף הם את הכף לטובת הקדמת עיתוי פירוק השיתוף בנחלה חרף טענת הנתבע להסתמכות ונזק שלא כומת ולא הוכח.

41. שמתי לנגד עיני גם את העובדה שמדובר בבעלי דין בשנות ה-40' לחייהם, הורים לבנות צעירות, אשר מבקשים להתקדם ולהתפתח בחייהם האישיים. הזכויות בנחלה הן הרכוש העיקרי היחיד של שני הצדדים והקיפאון הכלכלי שהם נטלו על עצמם בהסכם הגירושין המגביל את יכולתם לממש את הנחלה, למרות שנעשה מתוך כוונה ורצון לקיימו לטובת בנותיהן, מגביל כיום באופן בלתי סביר ובלתי ראוי יכולותיהם לקבל החלטות מושכלות באשר לעתידם ויוצר אי צדק. כל זאת נאמר גם לאור התרשמותי מהשינויים שחלו בחיי שני הצדדים מאז חתימת הסכם הגירושין ומצבה הכלכלי הנוכחי של התובעת. ראוי גם לזכור כי בשונה מהאמור בהסכם הגירושין, אין חולק שכיום שני הצדדים אינם מתגוררים בנחלה, כך שפירוק השיתוף בנחלה אינו פוגע במדור מי מבין הצדדים וגם לא בבנותיהן הקטינות.

42. בנסיבות האמורות, בשים לב לגרסתה של התובעת אשר לא נסתרה והמסמכים שהונחו לפני, לא מצאתי שדבק חוסר תום לב בתביעתה של התובעת להקדמת עיתוי פירוק השיתוף בזכויות בנחלה. שוכנעתי שהתביעה נועדה לאפשר לתובעת לממש את הנכס העיקרי והיחיד השייך לה לטובת רכישת מדור קבוע, יציב וראוי לה ולבנותיהן הקטינות של הצדדים. כן שוכנעתי שהתביעה הוגשה על רקע מצוקה וקושי מצד התובעת ושינוי נסיבות בהשוואה למצב עובר לחתימת הסכם הגירושין, שעה שהמשך המגורים בקרוואן במשק הוריה הפך לחלופה לא מתאימה, ובכך עמדה התובעת ברף הראיתי הנדרש. בהתחשב בקביעות חו"ד השמאי, מנגנון פירוק השיתוף המוסכם משיב לידי הנתבע השקעותיו בבית המגורים ואף מותיר בידו רווח, והכל מעבר לחלקה של התובעת בהשקעות בניית השלד בגובה של 250,000 ₪ כאמור לעיל. משכך ובראייה כוללת, הכף נוטה לטובת הקדמת עיתוי פירוק השיתוף, בראי השיקולים המנחים בדין הנותנים את הבכורה לזכות לפירוק השיתוף על פני חלופה אחרת ואף משיקולי צדק מאזנים בין הצדדים עצמם.

43. תימוכין נוספים לעמדה זו ניתן למצוא בעקרונות המנחים מתחום פירוק השיתוף בין בני זוג, כאשר השאיפה הינה לחתור למודל חלוקה המביא לניתוק הקשר הכלכלי בין הצדדים, בסמוך ככל הניתן לפרידה. יש להעדיף תוצאה של פירוק השיתוף על פני אכיפת המשכיותו לפרקי זמן ממושכים שאינם לטובת הבטחת צרכים חיוניים (כדוגמת מגור לבן הזוג ולילדיהם הקטינים), ולהעביר את מרכז כובד ההכרעה לשאלה בדבר אופן ודרך חלוקת התמורה בין הצדדים בעת פירוק השיתוף, בהתבסס על שיקולי צדק והסתמכות. משכך, למרות שאין בהסתמכות הנתבע בנסיבות העניין להביא לדחיית עיתוי פירוק השיתוף בזכויות בנחלה, נתן לתת משקל להסתמכות הנתבע, משיקולי צדק ועקרונות מתחום דיני עשיית העושר ולא במשפט, בעת קביעת אופן ודרך פירוק השיתוף בנחלה וחלוקת התמורה בין הצדדים, היבט אליו אדרש בהמשך פסק דיני.

אופן ודרך פירוק השיתוף בזכויות בנחלה

44. נקודת המוצא לאופן ודרך פירוק השיתוף בזכויות הצדדים בנחלה הינה הוראות הסכם הגירושין, לצידן הוראות חוק המקרקעין והמיטלטליון, לפי העניין, וההסדרים החוזיים מול רשות מקרקעי ישראל המנהלת על פי דין את מקרקעי הנחלה.

45. בהסכם הגירושין קבעו הצדדים הוראות כיצד תחולק התמורה ביניהם במקרה וידרשו למכור את הנחלה (ר' **סעיפים 19.7.1 עד 19.7.3 להסכם הגירושין**). בדין טען הנתבעלפני שהסכם הגירושין שתק לגבי האפשרות של חלוקה בעין של הנחלה (פיצול הנחלה) ולגבי זכות הקדימה למי מבין הצדדים לרכוש את חלקו של הצד האחר בזכויות. הסכם הגירושין גם שתק לעניין תשלומי המיסים ויתר התשלומים אשר הצדדים עלולים לחוב בהם על פי דין ו/או הסכם במקרה של פירוק השיתוף בזכויות בנחלה. אלא שאין בטענה זו למנוע או לדחות פירוק השיתוף. פרשנות הסכם הגירושין ומתן הוראות והנחיות מתאימות על ידי בית המשפט, הינה פועל יוצא של הסמכות להורות על פירוק השיתוף והיה צורך להידרש אליהן בכל מקרה, גם אם הצדדים היה מבקשים לפרק את השיתוף בנחלה בעתיד.

46. על אף האמור, מקובלת עלי עמדת הנתבע ולפיה לא כל הסוגיות הרלוונטיות לצורך פירוק השיתוף בזכויות בנחלה בפועל, ניתנות להכרעה בשלב זה. כך למשל סוגיית **פיצול הנחלה**. לטענת הנתבע ככל שבית המשפט יעתר לבקשת

התובעת להקדמת עיתוי פירוק השיתוף בנחלה, יש מקום לבחון ולשקול כיצד יבוצע פירוק השיתוף בנחלה והאם ניתן יהיה למשל לחלק את הנחלה בעין (ר') למשל סעיף 17, 21 ו- 22 לתצהיר הנתבע ; ר' סעיף 38 ד. לסיכומי הנתבע). טענת הנתבע באה לדבריו, בין היתר, על רקע השינויים במדיניות הקרקעית של רשות מקרקעי ישראל ביחס לנחלות בxxxxx, בשונה מהמצב ערב חתימת הסכם הגירושין אשר הביא את הצדדים לחלוקת השימוש בנחלה כפי שנעשה בהסכם הגירושין. התובעת לא נקטה כל עמדה בנושא זה.

47. בסעיפים 39 ו- 40 לחוק המקרקעין קבע המחוקק עדיפות לפירוק שיתוף במקרקעין בדרך של חלוקה בעין, בזו הלשון:

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

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

(ג) ...

40. (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.”

גם מכוח הוראות חולק המיטלטלין בסמכותו של בית המשפט להורות על פירוק השיתוף בנכס בדרך של חלוקה בעין (ר' סעיף 10 (ב) לחוק המיטלטלין).

48. לאור טענות הנתבע ומכלול הנסיבות הנוגעות להקדמת עיתוי פירוק השיתוף בנחלה חרף הוראות הסכם הגירושין, הוראות הדין ושיקולי צדק מובילים לקביעה שיש לאפשר לנתבע לבדוק אפשרות פיצול הנחלה בטרם העמדת מלוא הזכויות למכירה בשוק החופשי. ככל שיתברר שפיצול הנחלה אפשרי בנסיבות מקרה זה, יהיה אז צורך לבחון, בין היתר, האם פיצול בעין יגרום להפסד ניכר למי מבין הצדדים? והאם יש צורך בתשלומי איזון לאחד הצדדים, מעבר לתחשיב חלוקת התמורה הקבוע בהסכם הגירושין והוראות מתאימות בעניין זה יוכלו להינתן על ידי בית המשפט בהמשך בירור ההליך. מיצוי הבירור בעניין פיצול הנחלה מקבל משנה חשיבות גם שעה שהצדדים לא הביאו מלפני בית

המשפט תמונה מלאה ביחס לסיווגן ומהותן של זכויותיהם בנחלה, למעט לעניין חלקה א'.

בנוסף לא הובאו מלפני בית המשפט נתונים ביחס להיקף התחייבויות החוזיות הרובצות על הנחלה ולמשך כמה זמן שכן אין חולק ששני הצדדים השכירו זכויותיהם או חלק מהן בנחלה, לצדדי ג'.

49. לטובת ביצוע הוראה זו אני מוצאת להורות לרשות מקרקעי ישראל להגיש לבית המשפט תעודת עובד ציבור ובה לפרט עמדת הרשות לענין פיצול הנחלה והתשלומים החלים במקרה זה וכן לענין טיבן ומהותן של זכויות הצדדים בנחלה (מעבר לחלקה א') והעתק החוזים המעגנים זכות זו, במידה וקיימים כאלה. בנסיבות העניין אני מורה לרשות מקרקעי ישראל למסור את תעודת עובד הציבור הנדרשת תוך 30 יום מהיום.

50. אני מקבלת באופן חלקי גם טענת הנתבע, לענין **תשלום המיסים ויתר תשלומי החובה** בגין פירוק השיתוף בנחלה, במובן זה שהיא טענה בירור משלים נוסף. יובהר תחילה שסוגיית המיסוי ויתר תשלומי החובה הנובעים מפירוק השיתוף בזכויות בנחלה, אינה רלוונטית לעצם הקביעה האם יש להורות על פירוק השיתוף בנחלה וגם לא על עיתוי פירוק השיתוף בנחלה. היבטי המיסוי ותשלומי החובה היו מתעוררים בכל מקרה של פירוק השיתוף בנחלה, גם בעתיד, והצדדים צפו פירוק שיתוף בהסכם הגירושין, אם כי בעיתוי דחוי. אולם, גובה המס ותשלומי החובה החלים עשויים גם להיגזר או להיות מושפעים מאופן ודרך פירוק השיתוף בנחלה, למשל ככל שיקבע מנגנון של פיצול הנחלה. מתן שהות לבחינת היבטי המיסוי הנוגעים למימוש הנחלה רלוונטית גם לצורך קיום בתום לב של זכות הקדימה של הצדדים לרכוש את חלקו של הצד האחר בזכויות בנחלה, זכות שהכרתי בה כמפורט בהמשך לפסק דיני - וכן לצורך בדיקת ההיתכנות וההיערכות הכלכלית של כל צד למטרה זו. משכך גם סוגיה זו טענה עדיין בירור וטרם הבשילו התנאים להכריע בה.

51. כעולה מעמדת הנתבע, ככל ובית המשפט ידחה עמדתו ויתיר פירוק השיתוף בנחלה, הוא מבקש שתוקנה לו **זכות קדימה** לרכישת חלקה של התובעת בנחלה לאחר שיתבררו מלוא התנאים הרלוונטיים למימוש (ר' **סעיף 21 לתצהיר הנתבע**; ר' **סעיף 38 ו. לסיכומי הנתבע**). התובעת מצידה לא התייחסה כלל לדרישת הנתבע לזכות קדימה לרכישת חלקה בנחלה. בסוגיית זכות הקדימה

לרכישת חלקו של הצד האחר בנחלה, גם בהיעדר אזכור מפורש בעניין זה בהסכם הגירושין, מצאתי שיש להכיר בה כבר עתה, באופן הדדי לשני הצדדים.

52. גם בהקשר זה עולה שאלת סיווג זכויות הצדדים בנחלה, שכן בעוד שבחוק המקרקעין מצא המחוקק לייחד הוראה המעניקה זכות קדימה בין בני זוג טרם מכירת זכויות המקרקעין שלהם בשוק חופשי, אין הוראה דומה לעניין זכות קדימה במסגרת פירוק שיתוף מכוח הוראות חוק המיטלטלין (ר' סעיף 101 ולחוק המקרקעין; ר' תמ"ש (קריות) 1938-04-09 פלוני נ' פלונית (פורסם במאגרים המשפטים, 1.5.2011); ר' בע"מ 1066/11 פלוני נ' פלונית (פורסם במאגרים המשפטים, 26.4.2011) פסק דינו של כבוד השופט דנציגר). אולם הרציונל העומד ביסוד זכות הקדימה והשאיפה למנוע הכבדה על כל אחד מבני הזוג בדרך של העברת חלקו לצד ג' זר, עומד גם בענייננו (ר' תמ"ש בש"א (ת"א) 3467/06 עו"ד יעקב שקד נ' ח.י (פורסם במאגרים המשפטים, 20.04.06).

53. גם שיקולי צדק מובילים למסקנה ולפיה אין מקום לשלול או למנוע זכות קדימה מהצדדים, כאשר זו לא צפויה לגרום לחיסרון כיס או נזק לצד האחר. בפרט הדברים אמורים, כאשר בית המשפט מצא להקדים עיתוי פירוק השיתוף בנחלה חרף השקעות הצדדים וזכות הקדימה עשויה לסייע בידי מי מבין הצדדים להגשים את התכלית המקורית של המשך החזקת הנחלה כנכס משפחתי לטובת בנותיהן. נוכח האמור, אני קובעת שבמסגרת פירוק השיתוף בנחלה תעמוד לכל אחד מהצדדים זכות קדימה לרכוש את חלקו של הצד האחר בנחלה, והכל בתנאי פירוק השיתוף כפי שיקבעו בפסק דין משלים.

54. לעניין מחלוקות הצדדים בנושא **תחשיב חלוקת התמורה**, מצאתי שגם במחלוקת זו ניתן להכריע כבר עתה. בסעיפים 19.7.1 עד 19.7.3 קבעו הצדדים כיצד תחולק תמורת המכר ככל ויבוצע פירוק השיתוף בזכויות בנחלה, אם כי הצדדים חלוקים ביחס לפרשנות הוראות אלה.

לטענת התובעת יש לחלק את התמורה כך שכל צד יקבל את שווי ההשבחה של החלקים אשר נמסרו לשימוש על פי הסכם הגירושין (התובעת בשטחים החקלאיים והנתבע בבית המגורים), כאשר ביתר התמורה יתחלקו הצדדים בחלקים שווים ביניהם, כאשר מחלקו של הנתבע יועבר לזכותה של התובעת סך של 250,000 ₪ צמוד מדד, בגין השקעתה בשלד בית המגורים. עוד טוענת

התובעת שיתרת המשכנתא לסילוק הרובצת על הזכויות בנחלה תפרע מחלקו של הנתבע בלבד, שכן הנתבע הוא זה שהתחייב לשאת בה על פי הסכם הגירושין (ר' סעיפים 49 עד 52 לסיכומי התובעת).

55. לעומת זאת, לעמדת הנתבע במקרה של מימוש הזכויות בנחלה, התובעת זכאית לשווי השטחים החקלאיים בלבד מתוך התמורה שתתקבל ואילו הנתבע זכאי לכל יתרת שווי הנחלה המתייחס לחלקת המגורים והשטחים הנלווים לה, למעט שווי השטחים הציבוריים אשר יש עדיין לבחון האם יש לשייכם לשטחים החקלאיים או לחלקת המגורים (ר' עמ' 22 שורות 24 עד 29; ר' גם בעמ' 23 לפרוטוקול שורה 10). עוד טען הנתבע שבנסיבות העניין התובעת אינה זכאית לסך של 250,000 ₪ הנזכר בסעיף 19.7.3 להסכם הגירושין. לדבריו משלא מתקיימים התנאים לפירוק השיתוף לפי סעיף 19.7, גם אין תחולה להוראות סעיף 19.7.3 וכי אין מקום גם לביצוע תשלום זה לזכות התובעת עקב טעות שנפלה לדבריו בתחשיב ההשקעה הנזכר בהסכם הגירושין (ר' עמ' 3 לפרוטוקול הדיון מיום 27.12.17; ר' עמ' 22 לפרוטוקול מיום 27.6.18 שורה 30 ואילך).

56. לאחר שבחנתי טענות הצדדים ובשים לב למכלול הראיות אשר הובאו לפני באשר לנסיבות חתימת הסכם הגירושין ואומד דעת הצדדים, שוכנעתי שאין לקבל את תחשיב החלוקה אשר הוצע על ידי התובעת. אציין תחילה כי מהראיות הוברר שעובר לחתימת הסכם הגירושין התובעת לא רצתה למעשה כל נגיעה לבית המגורים ולהשלמת הבניה. התובעת לא רצתה להשלים את הבניה ולא רצתה להתגורר בבית המגורים. לדברי התובעת עצמה, מתווה חלוקת השימוש בנחלה נעשה מתוך חברות ורצון להטיב הדדית עם שני הצדדים ובראיה משותפת את עתידן הכלכלי של הבנות. בהתאם לרצון זה בוצעה חלוקת השימוש בנחלה כך שלזכות התובעת הועמדו החלקים החקלאיים של הנחלה כך שהיא תוכל לטעת ולעבד אותם, בין בעצמה ובין באמצעות אחרים, ולהתפרנס מהם. באשר לנתבע, הוסכם שהוא יקבל לידייו את חלקת המגורים והשטחים הנלווים אליה, יפעל להשלמת בניית בית המגורים תוך נטילת מלוא ההתחייבות לפירעון יתרת המשכנתא על כתפיו. כפועל יוצא נקבע גם שהנתבע יהיה רשאי להתגורר בבית המגורים או להשכירו, בהתאם לרצונו.

57. שקלתי טענת התובעת ולפיה אין לגזור מסעיפים 19.5 ו- 19.6 להסכם הגירושין אשר עניינם חלוקת השימוש בנחלה על ידי כל אחד מהצדדים, לעניין חלוקת התמורה בעת מימוש הזכויות.

כמו כן לא נעלמה מעיני טענת התובעת ולפיה נקבע בהסכם הגירושין, כעקרון יסודי, שהמשק בשלמותו הינו רכוש משותף של הצדדים (ר' סעיף 19.4). אלא שאיני מוצאת שיש בטענות אלה כדי להביא לקבלת פרשנות התובעת לעניין תחשיב החלוקה.

58. הצדדים ציינו בהסכם הגירושין שהנחלה שייכת בשלמותה לשני הצדדים בחלקים שווים ביניהם, כעיקרון יסודי.

הצהרה זו היתה רלוונטית וחיונית שעה שמדובר בהסכם גירושין אשר נועד להסדיר את ההפרדה הרכושית בין הצדדים, עובר לגירושיהם תוך קביעת הרכוש העומד לחלוקה. קביעת עיקרון היסוד הנ"ל ביחס לזכויות בנחלה קיבל מימד נוסף של חשיבות דווקא על רקע טענות התובעת עצמה לפיהן הזכויות במקרקעי הנחלה התקבלו בידיה במתנה מהוריה ועל רקע הוראות חוק יחסי ממון בין בני זוג, תשל"ג - 1973 בעניין מתנה שהתקבלה בידי בן זוג תוך כדי תקופת השיתוף.

59. אמנם סעיפים 19.5 ו- 19.6 להסכם הגירושין עסקו בחלוקת השימוש בנחלה בין הצדדים, בעוד שסעיף 19.7 עוסק באופן חלוקת התמורה במקרה של מימוש הנחלה, אולם מלשון הסכם הגירושין עולה שסעיף 19.7 נשען ומפנה לחלוקת השימוש הנזכרת בסעיפים 19.5 ו- 19.6 על מנת להבהיר מי מבני הזוג יהיה זכאי לאיזה חלק מהתמורה, בזו הלשון:

xxxx" מקבלת לשימושה את השטחים החקלאיים, באופן

שהם ינוהלו על ידה, ורווחיהם ישמשו אותה בלבד. מובהר, כי

כל הכנסות וההוצאות באשר לשטחים החקלאיים יחולו על xxx

ויהיו באחריותה ועל שמה באופן בלעדי.

19.6. xxxx מקבל לשימושו את בית המגורים, והשטח סביבו

ושקשור בו (חלקות א' וב') xxxx מתחייב לשאת בכל תשלומי

המשכנתא עד לפירעונה המלא והצדדים מתחייבים לעשות כל

מאמץ להעביר את המשכנתא על שם xxxx בלבד.

...

19.7.1 מאחר והצדדים מתכוונים להשקיע מהונו וממרכו, כל

אחד בחלקים הנמסרים לשימושו הבלעדי כמפורט לעיל,

מוסכם כי כל אחד מהצדדים יקבל מתוך תמורת המכירה של המשק, את החלק היחסי בגין חלקו, כאמור, xxxx תקבל את החלק היחסי עבור השטחים החקלאיים, ו-xxx את החלק היחסי עבור בית המגורים". (הדגשות שלי - ו.ר.ר.).

קיימת אפוא זיקה לשונית ורעיונית ברורה בין השטחים החקלאיים של הנחלה, אשר נמסרו לשימושה, הנאתה והשקעתה של התובעת בהתאם לסעיף 19.5 לבין חלקה בתמורה אשר מקורו באותם שטחים חקלאיים, בהתאם לסעיף 19.7.1 להסכם הגירושין.

60. בעוד שהצירוף "שטחים חקלאיים" מתייחס לחלקה של התובעת, הן לעניין חלוקת השימוש ולהן לעניין חלוקת התמורה, בעניינו של הנתבע קיים שוני מסוים. כדי לתאר את החלק הנמסר לשימושו של הנתבע, עשו הצדדים שימוש במילים "xxx... מקבל לשימוש את בית המגורים, והשטח סביבו ושקשור בו (חלקות א' וב')..." לעומת זאת בעניין חלקו של הנתבע בתמורה השתמשו הצדדים במילים "עבור בית המגורים..." שקלתי משמעותו של הבדל זה, ומצאתי שאין בו כדי להביא לשינוי מהמסקנה אליה הגעתי בדבר התוצאה הסימטרית שבין חלוקת השימוש בנחלה לבין חלוקת התמורה בין שני הצדדים.

61. פרשנות הוראות הסכם הגירושין מובילה למסקנה שהצדדים ביקשו לייצר זיקה בין החלק הנמסר לשימוש לבין חלוקת התמורה, מתוך ידיעה ששני הצדדים צפויים להשקיע כל אחד בחלקו משאבים ממקורותיו. בנסיבות אלה, צמצום זכות הנתבע לתמורה בגובה שווי בית המגורים בלבד, חוטאת לתכלית הסכם הגירושין שכן אין חולק כי השטח שנמסר לשימוש של הנתבע כולל גם את השטחים סביב בית המגורים והקשורים בו והוא אף השקיע ופיתח אותם, כפי העולה מחו"ד השמאי. צמצום זכות הנתבע לתמורה בשווי בית המגורים בלבד, בשטח של 143 מ"ר, מתוך מגרש a 239 בגודל של כ- 1.8 דונם, מותירה חלק משמעותי משווי הנחלה ללא כל התייחסות בעת חלוקת התמורה. מצב זה תומך במסקנה ולפיה יש להעדיף פרשנות המובילה לתוצאה סימטרית בין הוראות סעיף 19.6 העוסק בשטח הנמסר לשימוש של הנתבע לבין חלקו בתמורה לפי סעיף 19.7.1, באופן זהה לתוצאה בעניינה של התובעת.

62. יצויין בהקשר זה שקיים גם שוני בין מרכיבי הנחלה כפי תוארו ופורטו בחו"ד השמאי, לבין תיאור חלקי הנחלה בהסכם הגירושין. כך למשל, בעוד שבחו"ד השמאי המונח "**חלקה ב'**" מתאר את השטחים החקלאיים המשויכים לנחלה בהיקף של 53 דונם, בהסכם הגירושין "**חלקה ב'**" נזכרת דווקא בהקשר לשטח הסמוך לבית המגורים. בעניין זה מצאתי להעדיף פרשנות המיטיבה עם חלקה של התובעת בתמורה, ואסביר. ככל שהנתבע סבר שהוראות סעיף 19.7.1 מעניקות בידו את הזכות לקבל את שווי חלקה א' בשלמותה, היינו שווי קרקע אזור המגורים בשטח של 1.8 דונם (מגרש a 239) ובתוספת שווי הקרקע החקלאית המצויה בחלקה א' בשטח של 1.6 דונם (מגרש 239), מוטל היה עליו הנטל לבאר ולהסביר אומד דעת הצדדים בנוגע לתיבה "**...והשטח סביבו ושקשור בו (חלקות א' וב')**" בסעיף 19.6 להסכם הגירושין, והיחס בינה לבין התיבה "**בית המגורים**" בסעיף 19.7.1 ולבין ההוראה הכללית בדבר הענקת השטחים החקלאיים של הנחלה לשימושה ולהנאתה של התובעת, לרבות שווים במקרה של פירוק השיתוף.

הנתבע לא עשה זאת וכלל לא פירט תחשיב חלוקת התמורה מטעמו, למעט החלוקה המובהקת ולפיה שווי השטחים החקלאיים יוקנה לתובעת לבדה. מעת שלגרסת הנתבע עצמו התובעת היא זו שזכאית לשווי השטחים החקלאיים בנחלה, וכך גם עולה מילולית ולשונית מהוראות הסכם הגירושין, הרי שיש מקום לקביעה ולפיה התובעת זכאית לשווי כל השטחים החקלאיים המשויכים לנחלה, ללא כל קשר למיקומם הפיזי.

63. טענת התובעת כביכול הכוונה היתה שכל אחד מבני הזוג יהיה זכאי רק לפירות השבחת השטחים שהיו בשימוש, להבדיל משווי הקרקע עצמה, מנותקת לחלוטין מלשון הסכם הגירושין ואין לה כל זכר. בסעיף 19.7.1 הצדדים עוסקים בחלוקת התמורה ביניהם מתוך שוויה הכולל של הנחלה. משכך הקביעה ולפיה התובעת תהא זכאית "**...לחלק היחסי עבור השטחים החקלאיים...**", מצביעה על שווי הזכויות בגין חלק זה, כולל מרכיב שווי הקרקע, מה עוד שבהתאם להוראות הדין אין להפריד בין המקרקעין לבין הבנוי והנטוע עליה. תוצאה סימטרית זהה צריכה לחול גם ביחס לחלקו של הנתבע בשווי התמורה, כולל מרכיב הקרקע.

64. באשר לתחשיב הכלכלי שעמד ביסוד הוראות הסכם הגירושין לעניין אופן חלוקת התמורה, מהעדויות הוברר שערב חתימת הסכם הגירושין הצדדים לא ערכו שמאות ביחס לשווי הנחלה, בשלמות או בחלקים. חוות דעת השמאי המונחת

לפני הוזמנה כחלק מהליך מו"מ בין הצדדים על רקע רצון התובעת לפרק את השיתוף בנחלה. במובן זה, למרות שהשמאות שנערכה לנחלה מסייעת בכדי לשפוך אור נוסף על המשמעות הכלכלית האופרטיבית הנגזרת מפרשנות כל אחד מהצדדים להוראות הסכם הגירושין, מדובר בסיוע אשר יש להתייחס אליו בזהירות, שכן אין חולק שעובר לחתימת הסכם הגירושין, נתוני חוות דעת השמאי לא עמדו לנגד עיני הצדדים.

65. לצד זאת, ברור גם ששני הצדדים היו ערים לכך כי שווי חלקת המגורים והשטחים הנלווים לה, הינו גבוה משווי השטחים החקלאיים אשר נמסרו לשימושה של התובעת, כפי שגה עלה באופן מובהק מחו"ד השמאי שנערכה בדיעבד. לא בכדי גם התובעת היא זו שנשאלה בעניין זה על ידי בית המשפט עובר לאישור הסכם הגירושין, ולא הנתבע - והיא השיבה כי (ר' פרוטוקול הדיון מיום 30.9.14 בתה"ס 52675-09-14):

"המבקשת: אני מבינה את חלוקת התמורה בצורה לא שווה במקרה של מכירת המשק ואני מסכימה לכך".

התובעת גם הודתה בכך בחקירתה הנגדית (ר' עמ' 7 לפרוטוקול שורות 4 עד 10):

"ש: אני מפנה אותך לסעיף 4 בתצהיר, למה ביקשת שכל רכיב יפורט בנפרד.

ת: ביקשנו לפרק את כל המשק כדי לראות איך יחולק בעצם אחרי ההפרדה.

ש: אם שני בני זוג שהנחלה שלהם שווה בחלקים שווים, זה המצב פה.

ת: לפי החוזה שחתמנו עליו אז, החלקים חולקו באופן שהוא לא חצי חצי.

ש: ובגלל שהם לא חצי חצי, אתם ביקשתם לשום כל חלק בנפרד שאפשר יהיה לדעת מה חלקו של כל אחד.

ת: בעיקרון לזה התכוונו. (הדגשות שלי - ו.ר.ר.).

66. בהינתן מצב זה, פרשנות התובעת ותחשיב החלוקה המוצע על ידה צפוי להביא לתוצאה כלכלית הפוכה לזו אותה צפו הצדדים בעת חתימת הסכם הגירושין, והכל במצב של הקדמת עיתוי פירוק השיתוף בנחלה לאלתר וסילוק המשכנתא על ידי הנתבע לבדו. לפי תחשיב החלוקה של התובעת, חלוקת התמורה עתה תביא לתוצאה של הפרש ברוטו לזכות הנתבע בסך של 252,000 ₪, ואולם כנגדו

על הנתבע לפרוע לבדו את יתרת המשכנתא לסילוק (ר' סעיף 52 לסיכומי התובעת). אמנם לא הונח לפני מסמך המוכיח מהי יתרת המשכנתא העדכנית לסילוק ואולם בהתאם להוראות הסכם הגירושין, בשנת 2014 עמדה יתרת המשכנתא לסילוק על סך של כ-600,000 ₪ והחזורים החודשיים בגינה עומדים על כ-2,700 ₪ בלבד ואין חולק שזו טרם נפרעה במלואה. במלים אחרות, החלק שיוותר בידיו של הנתבע בפירוק השיתוף בעיתוי הנוכחי, לאחר סילוק יתרת המשכנתא, צפוי להיות נמוך מחלקה של התובעת, תוצאה שאינה מתיישבת עם אומד דעת הצדדים לשיטת התובעת עצמה, שאישרה בעדותה ובדבריה לבית המשפט שבהסכם הגירושין הוסכם שחלוקת התמורה תעשה באופן לא שוויוני לחובתה.

67. גם פרשנות הנתבע אינה מקובלת עלי לחלוטין ואין כל אחיזה לשונית לטענתו ולפיה במקרה של מימוש מוקדם של הנחלה, נשמטת זכותה של התובעת לקבלת חלקה בהשקעות בניית השלד בסך של 250,000 ₪ צמודי מדד. הטענה כביכול נפלה טעות חישובית או מספרית כלשהי בהסכם הגירושין בהקשר זה, נטענה לראשונה רק בחקירה נגדית, ואין לה כל זכר בכתב ההגנה ובתצהירו של הנתבע. לא למיותר לציין שהנתבע גם לא חזר על טענה זו בסיכומיו ואני דוחה אותה. אוסיף ואבהיר כי ככל שהנתבע נשען על תשובת השמאי לשאלות ההבהרה מיום 18.6.18 לפיהן עלות בניית השלד נאמדת להערכתו ע"ס של 250,000 ₪ בלבד, אין בקביעה כזו בדיעבד, כדי להפקיע זכותה של התובעת מכוח הסכם הגירושין על יסוד קביעות והצהרות משותפות של הצדדים ביחס לשווי השקעותיהם בשלד.

המחלוקת בין הצדדים באשר לשאלה האם השקעותיהם בשלד נעשו מהון עצמי משותף כלשון הסכם הגירושין או מכספי הלוואת המשכנתא, אינה מעלה ואינה מורידה, נוכח לשונו הברורה של סעיף 19.7.3 להסכם הגירושין ומשהנתבע נמנע מלהביא ראיות לעניין גובה השקעותיו בפועל ומקורות המימון להשלמת הבניה.

68. נוכח כל האמור לעיל אני קובעת שלמרות רישום הזכויות בחלקה א' בנחלה על שם שני הצדדים, ולצד עיקרון היסוד ולפיו הנחלה שייכת לשני הצדדים בחלקים שווים ביניהם, הסכימו הצדדים שחלוקת התמורה ביניהם במקרה של מימוש הנחלה תעשה באופן לא שוויוני.

בהתאם לתחשיב החלוקה בהסכם הגירושין, אני קובעת שהתובעת תהא זכאית לשווי כלל השטחים החקלאיים של הנחלה (שווי חלקה ב' בשטח של 53 דונם ובתוספת שווי הקרקע החקלאית בחלקה א' בשטח של 1.6 דונם המכונה בחו"ד השמאי כמגרש 239) ובתוספת החזר השקעותיה בשלד. הנתבע יהיה זכאי לשווי חלקת המגורים והשטח הקשור בה (שטח המכונה בחו"ד השמאי מגרש a 239), לרבות שווי בית המגורים עצמו ובתוספת שווי פיתוח חלקת המגורים, אשר בוצע על ידו. המשכנתא תסולק מחלקו של הנתבע בתמורה.

ביחס לשווי השטחים הציבוריים, אומד דעת הצדדים ולשון הסכם הגירושין מובילה למסקנה שלפני זכות עודפת אשר ראוי לחלקה ולאזנה בחלקים שווים בין הצדדים, כאשר לא נטען ולא הוכח ששטחים אלה נמסרו לשימושם הייחודי של מי מבין הצדדים. תוצאה זו עולה בקנה אחד עם העיקרון שנקבע בהסכם הגירושין בדבר היות הצדדים בעלי זכויות בחלקים שווים בנחלה, על כל חלקיה וכן משיקולי צדק.

69. היחס שבין שווי חלקו של כל צד בנחלה בהתאם לתחשיב החלוקה שנקבע, מתוך שווי הנחלה הכולל בהתאם לחוות דעת השמאי, יהיה גם יחס חלוקת התמורה שתתקבל בפועל בעת מכירת הנחלה.

70. נוכח מכלול הנסיבות לא מצאתי ששיקולי צדק וטענות הנתבע להסתמכות צריכות להביא לפסיקת **פיצוי** כספי לזכותו, וזאת בנוסף על חלקו בתמורה ממימוש הזכויות בנחלה. שוכנעתי כי הסתמכותו של הנתבע על הוראות הסכם הגירושין היתה הסתמכות חלקית בלבד ובעוצמה כזו שאינה מונעת הקדמת עיתוי פירוק השיתוף בנחלה.

מסקנה זו מתעצמת לאור העובדה שהנתבע לא הניח לפני תשתית ראייתית לעניין גובה השקעותיו בפועל ומקורות המימון לבניה, וגם לא לעניין תקופת השכרת בית המגורים, כך שלא ניתן היה להעריך ולקבוע נזקיו הנטענים.

71. נתתי דעתי גם על שווי הנחלה וכל אחד מחלקיה בהתאם לחו"ד השמאי וחלקו הצפוי של כל אחד מהצדדים בתמורה, בהתאם לתחשיב חלוקת התמורה וכן לעובדה שמאז חתימת הסכם הגירושין כבר חלפו למעלה מ-5 שנים במהלכן הניבה השכרת בית המגורים רווח לנתבע. לכך מתווספת העובדה שהמקרקעין עליהם בנויה בנחלה התקבלו בידי הנתבע ללא תשלום תמורה מצידו והוא נרשם בהסכמה כבעל מחצית הזכויות בנחלה.

72. קביעות פסק הדין לעניין תחשיב החלוקה וכל יתר הוראות הסכם הגירושין מובילות גם לתוצאה ולפיה על הנתבע לשאת לבדו בעלות הנדרשת להוצאת טופס 4 לבית המגורים ולחילופין להפחתת הערכת שווי השמאי בחו"ד בגין היעדר טופס 4 מחלקו של הנתבע בתמורה שתתקבל בפועל בעת מימוש הנחלה. בניגוד לטענת הנתבע אין בעצם העובדה שטרם הוצא טופס 4 לבית המגורים כדי לשלול או לדחות פירוק השיתוף בנחלה ועניין זה ניתן להסדרה חוזית במערכת היחסים שבין הצדדים לבין כל רוכש פוטנציאלי. הדברים אמורים בפרט נוכח קביעת השמאי בחו"ד ולפיה אין מניעה עקרונית להוצאת טופס 4 למבנה בית המגורים במקרה זה. הנתבע הוא זה שנטל על עצמו בהסכם הגירושין את השלמת בית המגורים והוא זה שנזקף לזכותו שווי בית המגורים בעת המימוש, שווי בהתאם למצב בית המגורים בפועל, לרבות בהיבטי התכנון והרישוי.

ד. לסיכום

73. אני קובעת שלפני עילת תביעה לפירוק השיתוף בנחלה וכי מכלול הנסיבות מטה הכף לטובת הקדמת עיתוי פירוק השיתוף בנחלה באופן מיידי.

74. רשות מקרקעי ישראל תמסור תעודת עובד ציבור לעניין אפשרות פיצול הנחלה, התשלומים הנובעים מהפיצול ומצב הזכויות ביחס לכלל חלקי הנחלה תוך 30 יום. הנתבע יגיש בעניין זה נוסח פסיקתא מתאימה לחתימתי תוך 7 ימים, והוא יבצע מסירה אישית של הפסיקתא לרשות מקרקעי ישראל.

75. ככל ואפשרות פיצול הנחלה קיימת במקרה זה, יינתנו על ידי בית המשפט הוראות נוספות לעניין פירוק השיתוף בנחלה לאחר קבלת עמדת הצדדים. ככל ולעמדת רשות מקרקעי ישראל, פיצול הנחלה בנסיבות מקרה זה אינו אפשרי, הנחלה תועמד למכירה בשוק החופשי לצד ג' מרבה במחיר על בסיס חו"ד השמאי באופן מיידי וינתנו על ידי בית המשפט הוראות נוספות לעניין ביצוע פירוק השיתוף בפועל, לאחר קבלת עמדת הצדדים.

76. לצורך מימוש זכות הקדימה, לכל אחד מהצדדים תעמוד הזכות ליטול חלק בהתמחרות מול צד ג', לרכישת חלקו של הצד האחר בנחלה, והעדיפות שתוקנה לצדדים על פני צד ג' תבטא בזכות להשוות להצעתו של צד ג' מבלי להעלות

על הצעתו. במקרה כזה, הצדדים יודיעו תוך 30 ימים מהמועד שנקבע להעמדת הנחלה למכירה האם ברצונם לנסות ולמכור את הנחלה בעצמם או שהם מבקשים להורות על מינוי כונס נכסים לשם מכירתו, לרבות התייחסות לזהות כונס הנכסים.

77. חלוקת התמורה במקרה של מכירת הנחלה תעשה בהתאם למפתח תחשיב החלוקה אשר נקבע בפסק הדין. בעלות הכרוכה בהוצאת טופס 4 לבית המגורים יישא הנתבע לבדו ולחילופין זו תופחת מחלקו של הנתבע בלבד, בתמורה שתקבל ממכירת הנחלה.

78. נוכח התוצאה אליה הגעתי, כאשר מחד מצאתי להורות על פירוק השיתוף בנחלה ומאידך דחיתי תחשיב התובעת, לא מצאתי לחייב בהוצאות ואני קובעת שכל צד יישא בשכ"ט עורך דינו.

79. פסק דין חלקי זה ניתן לפרסום ללא ציון שמות הצדדים ופרטים מזהים.

80. המזכירות תמציא פסק הדין לצדדים ותעקוב אחר קבלת הודעות הצדדים כנדרש מהוראות פסק הדין החלקי. ניתן היום, ט' אלול תשע"ט, 09 ספטמבר 2019, בהעדר הצדדים.

תלהמ 13513-05-17 XXXXX נגד XXXX
תלהמ 13513-05-17 XXXXX נגד XXXX