עמ"ש 12641-03-20

תיק חיצוני:

לפני הרכב כבוד השופטים:

סארי ג'יוסי [אב"ד]
חננאל שרעבי
אסתר נצה אלון

בעניין:	**עזבון ר'**
המערערים	**1. ע'** **2. מ'** **3. י'** **ע"י ב"כ עוה"ד ש. צייגר**
	נגד
המשיבה	**ת'** **ע"י ב"כ עוה"ד ש. עובד**

ערעור על החלטת בית משפט לענייני משפחה בחיפה (כבד השופט בן ציון ברגר) מיום 11.2.20 בתיק תמ"ש 64607-01-17.

<u>פסק דין</u>

<u>השופט סארי ג'יוסי, אב"ד</u>

1. הצדדים הינם יורשיה של המנוחה ר' ז"ל (להלן: המנוחה), כאשר המערערים 1 ו-2 והמשיבה הם ילדיה, והמערער 3 הוא נכדה. הצדדים מתדיינים ביניהם לפני בית משפט קמא במסגרת תביעה שהגישו המערערים כנגד המשיבה, "לפירוק שיתוף" בנחלה שהותירה אחריה המנוחה והידועה כמשק 00 (להלן: הנחלה).

2. אין חולק כי כל אחד מהצדדים זוכה ב-25% מעיזבון המנוחה, כמתחייב מצוואת המנוחה ומצו קיומה, ומכאן גם בשיעור זהה בנחלה.
כך גם אין חולק שלא ניתן על פי נהלי מנהל מקרקעי ישראל, לפצל את הנחלה, כשם שציינו המערערים בסע' 7 לתביעתם (ראו גם: פרוטוקול דיון בבית משפט קמא מיום 21.12.17), ומכאן לא

ניתן לחלקה בעין ובפועל לא ניתן לרשום הזכויות בה על שם ארבעתם. על כן, "פירוק השיתוף" בנחלה, בהיותה נכס עזבוני נשלט על פי הוראת סע' 111 לחוק הירושה, תשכ"ה-1965, הקובע כי באין הסכם בין היורשים יחולקו נכסי העיזבון ביניהם על פי צו בית-המשפט.

ומה דינם של נכסי עיזבון שאינם ניתנים לחלוקה? סע' 113 לחוק הירושה קובע כי נכס שאינו ניתן לחלוקה יימסר ליורש המרבה במחירו, ובלבד שלא יפחת ממחיר השוק, ובהעדר יורש המסכים לרכוש את הנכס כי אז יימכר בדרך שנכסים כאלה נמכרים בהוצל"פ, בעוד שסע' 114 עוסק במשק חקלאי, שהוא יחידה שחלוקתה היתה פוגעת בכושר קיומה כמשק חקלאי, והוא יימסר ליורש המוכן ומסוגל לקיימו, כאשר זה **יפצה** את היורשים האחרים במידה ששווי המשק עולה על המגיע לו מן העיזבון.

3. בגדרי ההליכים לפני בית משפט קמא מונו באי כוח הצדדים ככונסי נכסים לשם ביצוע "פירוק השיתוף" בנחלה ולאחר שהסכימו כי הנחלה תימכר על ידי הכונסים ממוכר ברצון לקונה מרצון. בהמשך התקבלה חוות דעתו של שמאי מקרקעין אשר העריך את שווי הנחלה בסך של 7,250,000 ₪.

4. כפי שראינו השימוש במונח "פירוק שיתוף" מתאים יותר לתביעות העוסקות במקרקעין שאינם משק חקלאי או נחלה שאינה ניתנת לחלוקה אותה הותיר מוריש אחריו, ועליהם תחול הוראת סעיף 113 או סעיף 114 לחוק הירושה, מקום בו המוריש לא ייחד את הזכויות בנכס ליורש אחד, כמו במקרה שלפנינו, שהרי כאמור, הצדדים נמצאים עדיין בשלב של קביעת הזוכה בנחלה מכוח ירושה ולא בפירוק שיתוף בנחלה. אוסיף גם את הברור מאליו, כי הדין אינו מאפשר זכיית קבוצת יורשים בנכס שאינו ניתן לחלוקה או במשק חקלאי, אלא יורש אחד.

5. במסגרת החלטת המינוי של כונסי הנכסים מיום 3.6.18 הם הוסמכו לערוך "התמחרות בין המציעים השונים ולקבוע את כללי המכרז, כאשר לכל צד שמורה הזכות להשוות את הצעתו להצעה הגבוהה ביותר שתתקבל, בכפוף להפקדת ערבות בנקאית בשיעור שנקבע על ידי כונסי הנכסים, ללא הפחתת חלקו היחסי בתמורה".

6. המערערים הגישו הצעה לרכישת הנחלה בסכום חוות הדעת וביום 20.8.19 נערכה התמחרות כאשר הצעות שהתקבלו היו נמוכות מהצעת המערערים. הצדדים חלוקים בנוגע להתנהלות שלאחר אותה התמחרות כאשר המערערים טענו שאך לפנים משורת הדין הם הסכימו לבקשת ב"כ המשיבה שהצהיר לפניהם כי באפשרותו להביא רוכש במחיר גבוה יותר. בשונה מהמערערים, טוענת המשיבה כי המערער 1 חזר בו מהצעתו בתום אותה התמחרות.

7. חלפו להם הימים והנה במהלך חודש 1/2020 הונחה לפני בית משפט קמא הצעה של צד ג' – מר א' ג' (להלן: ג') לרכישת הנחלה שהייתה גבוהה משמעותית מהצעת המערער מס' 1. המערערים ביקשו לקיים התמחרות לפני בית משפט קמא על בסיס אותה הצעה של צד ג' כשההתמחרות תהא פתוחה גם למציעים שונים.

בעקבות כך ניתנה החלטת בית משפט קמא מיום 27.1.2020 בה ציין כי התמחרות מהווה לעיתים מנוף למקסום המחיר לטובת כל הצדדים, וכי למרות שהפך בתשובת המערערים ולא מצא כי הם מעוניינים ברכישת הנחלה או "מי הם המציעים השונים המעוניינים להצטרף להתמחרות לרכישת הנחלה", הוא הורה כי מחיר המינימום למכירת הנחלה יהא בגובה 8,300,000 ₪, בדומה להצעת צד ג'. עוד נקבע בגדרי אותה החלטה:

א. כל מציע המעוניין לרכוש את הנחלה יפקיד עד ליום 4.2.2020 ערבות בנקאית בשווי 10% משווי הנחלה, היינו סכום שלא יפחת מ-830,000 ש"ח בידי עורך דין ש. עובד, ב"כ המשיבה.

ב. ערבות זו תחולט אם אותו מציע ייסוג מהליך ההתמחרות או מזכייתו בהליך כזה.

ג. במידה ויהיו בידי עו"ד ש. עובד ערבויות בנקאיות כנדרש, ינהלו באי כוח הצדדים התמחרות למכירת הנחלה למציע שהצעתו היא הגבוהה ביותר.

ד. ככל שלא יהיו בידי עו"ד ש. עובד ערבויות בנקאיות כנדרש בהחלטה זו, המציע הקיים ירכוש את הנחלה בשווי של 8,300,000 ₪.

8. לא התקבלה הצעה נוספת מצדדי ג' ונותרה הצעתו של ג' שהפקיד קודם את הערובה במלואה.

בעקבות כך הגישו המערערים לפני בית משפט קמא הודעה במסגרתה הציעו "לרכוש את חלקה של המשיבה לפי שווי של 8,350,000 ₪ לכל הנחלה, דהיינו הם מעלים בסך של 50,000 ₪ את המחיר על פני הצעתם של המציעים הנוכחים". המערערים הוסיפו כי הם סבורים שאינם צריכים להפקיד ערובה כלשהי במיוחד משהם הבעלים של 75% מהנחלה, וכי הליך פירוק השיתוף "לא אמור להיות פעולה עונשית עבור בעלי הנכס אלא פעולה כלכלית יעילה שתמקסם את חלקו של כל אחד מהשותפים ואין להטיל על הבעלים מטלה של גיוס הון נוסף לצורך מכירה לעצמם". על כן ביקשו המערערים כי בית משפט קמא יאשר את המכירה לטובתם בגובה של

8,350,000 ₪, וזאת מבלי להעמיד ערובה כלשהי כתנאי להצגת וקבלת הצעתם, כאשר לשיטתם, חלקם בנחלה מהווה ערובה טובה ומספיקה.

9. בעקבות כך ניתנה החלטת בית משפט קמא מיום 2.2.2020, לפיה לא ראה כל מניעה מקבלת הצעת המערערים בכפוף להסכמת המשיבה לוותר על ההתמחרות מול מציעים נוספים. יחד עם זאת, ביחס לגובה הערובה שעליהם להפקיד, ציין בית משפט קמא דברים אלה: "אין בדעתי לוותר על הפקדת ערובה. הסך של 10% שנקבע כערובה להבטחת הרכישה נמוך באופן משמעותי מחלקה של הנתבעת בנכס ולכן, שיעורו סביר בנסיבות העניין. בנוסף, סכום הערובה שיופקד הוא חלק מהתמורה ולכן איני רואה כיצד יינזקו המבקשים...".

גם לאחר החלטה זו שבו המערערים והגישו פעם נוספת את הודעתם מיום 28.1.2020 במסגרתה טענו כי אין לחייבם בהפקדת ערובה וכי די בחלקם בנחלה כדי לשמש ערובה טובה להצעתם.

10. ביום 6.2.2020 הודיע בא כוח המשיבה כי המערערים לא מילאו אחר החלטת בית משפט קמא ולא הפקידו עד יום 4.2.20 את הערובה הנדרשת, וביקש כי יינתנו הוראות בדבר מכירת הנחלה לצד ג' בהתאם להצעה של 8,300,000 ₪. בתגובה לכך הודיעו המערערים ביום 11.2.2020 כי להבנתם, עליהם היה להפקיד ערובה בשיעור של 10% מחלקה של המשיבה בתמורה, היינו 10% מסך של 2,087,500 ₪ בלבד. בעקבות כך ניתנה החלטת בית משפט קמא מאותו יום, היא מושא הערעור המונח לפנינו, במסגרתה נקבע: "לאור ההחלטות שנתנו על ידי ביום 27.1.20 וביום 2.2.20 ולאחר שלא התקבלה כל הודעה לפיה התובעים הפקידו ערבות בשיעור 10% מהצעתם המתוקנת אני מאשר את מכירת הנחלה למציע ג'. כונסי הנכסים יפעלו כנדרש להשלמת העסקה".

11. בערעור המונח לפנינו יוצאים המערערים חוצץ כנגד החלטת בית משפט קמא מיום 11.2.20 שאישרה את המכר לצד ג'. לדידם, יש להורות על ביטולה מאחר והמכר לצד ג' התאפשר לאחר שבית משפט קמא התעלם מהצעתם, אף שהיה עליו לאשרה, מבלי להתנות זאת בהפקדת ערובה, ובוודאי שלא בשיעור עליו הורה. לטענתם, בית משפט קמא התעלם מהצעתם שהיתה גבוהה מזו של צד ג' ומזכות הקדימה שלהם לרכוש את חלקה של המשיבה.

מוסיפים וטוענים המערערים, כי הם האמינו שעליהם להפקיד ערובה בגובה של 10% משווי חלקה של המשיבה; כי ביקשו מבית משפט קמא הבהרות בנושא וכיצד עליהם לנהוג; כי בית משפט קמא התעלם מבקשתם והורה על מכירת הנחלה לידי צד ג', וכי החלטותיו נוגדות את חוק הירושה בנוגע

לנכס דוגמת הנחלה, לפיו למערערים זכות עדיפה לרכישת חלקה של המשיבה, קל וחומר משהצעתם הייתה הגבוהה ביותר.

12. מנגד, המשיבה טוענת שדין הערעור להידחות, וכי המערערים "מסתירים" את ההחלטה של בית משפט קמא מיום 27.1.20 ומתעלמים ממנה בבחינת ולא היתה קיימת, כאשר הם מבקשים להשיג על החלטה מאוחרת מיום 2.2.2020. עוד טוענת המשיבה, כי אין להתערב בהחלטות בית משפט קמא וכי מטרת הערעור היא לסכל הצעתו של צד ג' ולייצר הליכי סרק על מנת לטרפדה ולגרום לו לסגת ממנה.

13. לאחר שעיינתי במלוא החומר שהניחו הצדדים לפנינו, בעיקרי הטיעון ובהחלטות בית משפט קמא, ולאחר ששקלתי את טענותיהם בכתב ובעל פה, שוכנעתי כי דין הערעור דחיה, וכך אמליץ לחברי.

14. הערעור מעלה שאלה אחת – האם שגה בית משפט קמא משהורה על הפקדת ערובה בשיעור 10% משווי התמורה הכוללת שעל המערערים, וכל מציע אחר, היה להפקיד, כתנאי להשתתפותו בהתמחרות ושקילת הצעתו?

15. אף שסבור אני כי ההחלטה מיום 11.2.20 לא היה בה כל חידוש והיא חזרה על דברים שנקבעו קודם בגדרי ההחלטה מיום 27.1.20, אשר אף היא שורשיה נטועים בהחלטה קודמת, היא החלטת המינוי מיום 8.3.18, עליה לא חלקו המערערים, וכי היה עליהם להשיג על אותן החלטות ולא על המאוחרת, אתייחס לטענות לגופן כאילו הועלו במועד ובגדרי ערעור על ההחלטה הרלוונטית.

16. אפתח ואציין כי קביעת ערובה ושיעורה כתנאי להשתתפות בהתמחרות, מסורים לשיקול דעת הערכאה הדיונית, ועל כן התערבות ערכאת הערעור תתאפשר במקרים חריגים בהם מתגלה שגיאה ברורה ומשמעותית בהחלטה, כך למשל, אם שיעור הערובה הוא בלתי סביר. המקרה שלפנינו אינו נמנה עם מקרים חריגים אלה ולא שוכנעתי כי הערובה שהתבקשה היתה בסכום בלתי סביר. לדעתי, נכון נהג בית משפט קמא עת הורה על הפקדת ערובה בגובה של 10% משווי ההצעה הכוללת, מבלי שחלקם של המערערים בנחלה יהווה שיקול לטובת הפחתת גובה הערובה שעליהם להפקיד. את טעמי אפרט בקצרה.

17. אמנם חוק הירושה מעניק ליורש מבין מספר יורשים המעוניין לקבל לידיו נחלה יתרון על פני צדדי ג', לנוכח זכות הקדימה שהוסדרה בסעיפים 113 ו-114, ואלה אינם מחייבים הליכה בדרך

עליה הורה בית משפט קמא לפיה יתקבלו ויישקלו הצעות מאת צדדי ג'. כשם שציינתי קודם, בהתאם לחוק הירושה, על היורש המעוניין לקבל לידיו את הנחלה, **לפצות** את שאר היורשים על חלקם בה ובהתאם לשווי הנחלה בשוק כמתחייב על פי סע' 114. ככל שהנחלה אינה בגדר משק חקלאי על פי סעיף 114, אך היא אינה ניתנת לחלוקה, כי אז, על פי סע' 113, זו תימסר ליורש המרבה במחיר, ובלבד שלא יפחת ממחיר השוק. אולם, יושם אל לב, כי הצדדים השלימו עם מנגנון "פירוק השיתוף" עליו הורה בית משפט קמא, אף ניתן לומר כי הם שבקשו הליכה בהתאם למנגנון זה, כדרישת המערערים בתביעה שהניחו לפניו "לפירוק שיתוף". ראו למשל המבוקש בסע' 8 לכתב התביעה שם נטען: "משכך, יש לפרק את השיתוף בה על דרך של מכירתה למרבה במחיר, בדרך שמוכרים מקרקעין מעוקלים בהוצל"פ, וזאת על פי הוראות סעיף 40 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969". על כן משהסכימו הצדדים לדרך זו, אין להשיב הגלגל אחורנית, במיוחד נוכח ציפיותיו הלגיטימיות של צד ג', שפעל בהתאם לאותן החלטות, מבלי שאיש יחלוק עליהן, ואף הפקיד ערובה בסכום משמעותי של 830,000 ₪.

על כך אוסיף כי בשלב מסויים איש מהיורשים לא הביע רצון ברכישת הזכויות וכי אז התעורר הצורך לפנות לצדדי ג'. מכל מקום, שעה שמכר ליורש מתאפשר כפוף להשוואת הצעתו להצעה הגבוהה ביותר שהתקבלה מצד ג', והמטרה היא מקסום המחיר, ועל כך לא חלקו המערערים, מצא בית משפט קמא להתנות הגשת הצעות גם מטעם יורש בהפקדת ערובה ובכך לא שגה.

18. בנסיבות דנן, נכון נהג בית משפט קמא משלא ייחס לאותה "זכות קדימה" נטענת, משמעות והשלכה על הצורך בהפקדת ערובה ועל גובהה, שכן זכות זו הצטמצמה במקרה שלנו לכדי השוואת ההצעה של היורש להצעת צד ג', והיא איבדה את אותם מאפיינים ויתרונות, ככל שהיו כאלה, בהתאם להוראות סעיפים 113 או 114 לחוק הירושה. בהקשר זה אעיר כי קיימת לנו הוראה נוספת ורלוונטית בעניין משק חקלאי כמשמעותו בסע' 114 לחוק הירושה וזכות קדימה בין יורשים והיא זו שבסע' 100 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 ממנו מתחייבת הקביעה כי זכות זו שהיתה לכל אחד מהיורשים לגבי חלקו של יורש אחר, חלפה מן העולם, מאחר שצו קיום צוואת המנוחה ניתן ב-2010, ולא נטען שהמערער 1 או מי מהמערערים רשמו לעצמם עד 2012 זכות קדימה.

19. כמו כן להבנתי, בנסיבות דנן מעמדו של יורש המעוניין ברכישת הנחלה זהה לצדדי ג' בכל הנוגע לדרישות המהוות תנאי להשתתפותו בהתמחרות, או לשקילת הצעתו, ועליו, בדומה לצד ג', למלא אחר אותן דרישות שנועדו להבטיח שניים אלה: ראשית, רצינות כוונתו לרכוש את הזכויות בהתאם להצעה, והדברים תקפים ביתר שאת במקרה של המערערים שלא בקשו בתביעתם לרכוש את הנחלה, ובשלב מסויים אף נטען כי הם חזרו בהם מהצעה שבאה מצידם, ושנית, להקנות לבעלים ביטחון מה למען יוכלו לשפות עצמם על נזקיהם, אם יחזור בו המציע מהצעתו.

לדעתי, מדובר בתנאי מוקדם אובייקטיבי האמור לחול על כל מציע, ללא כל אבחנה בין יורש לבין צד ג'.

כמו כן, אין לראות בערובה המוצעת בדמות זכויות הקיימות למערערים בנחלה כשקולה לערובה כספית וזאת משני טעמים: ראשית, משום יכולת המימוש המהיר והמובטח של הערובה הכספית לעומת האחרת; שנית, מאחר וכאמור, יורש אחד בלבד יכול לרכוש את הזכויות, ולא קבוצת יורשים, כמתחייב על פי חוק הירושה וכמתחייב מעמדת רשות מנהל מקרקעי ישראל. מכאן, חלקיהם של שאר היורשים אינם יכולים לשמש בטוחה מתאימה.

על כן, אני דוחה את טענת המערערים לפיה לא היה מקום להתנות קבלת הצעתם ושקילתה בהפקדת ערובה כלשהי.

20. ועתה לגובה הערובה – גם כאן סבורני כי נכון נהג בית משפט קמא שעה שלא ערך אבחנה בין גובה הערובה שעל המערערים להפקיד, ואולי נכון לומר המערער מס' 1 בלבד, לבין זו שנדרשה מצד ג', הן משום הטעמים שמניתי לעיל שיפים גם לעניין זה והן משום שסכום הערובה נגזר מהשווי הכולל של הנחלה, וכאמור מדובר בשיעור סביר שאינו מצדיק את התערבות ערכאת הערעור, אשר יהווה חלק מהתמורה.

21. נוכח כל האמור לעיל אמליץ לחברי לדחות את הערעור ולחייב את המערערים בהוצאות המשיבה בסכום של 10,000 ₪.



סארי ג'יוסי, שופט

[אב"ד]

<u>השופט חננאל שרעבי</u>

אני מסכים.



חננאל שרעבי, שופט

<u>השופטת אספרנצה אלון</u>

אני מסכימה.



אספרנצה אלון, שופטת

לפיכך הוחלט כמפורט בפסק דינו של השופט ס. ג'יוסי – אב"ד, לדחות את הערעור ולחייב את המערערים בהוצאות המשיבה בסכום של 10,000 ₪.

מותר לפרסום ללא שמות הצדדים וללא פרטים מזהים.

ניתן היום, כ"ו סיוון תש"פ, 18 יוני 2020, בהעדר הצדדים.





עמ"ש 12641-03-20

תיק חיצוני:



סארי ג'יוסי, שופט [אב"ד] **חננאל שרעבי, שופט** **אספרנצה אלון, שופטת**

1
2
3