



בית משפט לענייני משפחה בבאר שבע

תמ"ש 18-07-3968 ב. נ' ב. ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט בן שלו

התובע

**מ.ב. ת"ז XXXX
ע"י ב"כ עו"ד יהושע ניסים אבקסיס**

נגד

הנתבעים

**1. י.ב. ת"ז XXXX
ע"י ב"כ עו"ד יצחק מור יוסף
2. א.ב. ת"ז XXXX**

פסק דין

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22

תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין. הצדדים שלפניי הם אחים.
הנכס נושא התביעה הוא דירת מגורים ב-XXXX, הידועה גם כגוש XX חלקה XX תת
חלקה X (להלן: "הדירה").
אין מחלוקת כי עסקינן בדירה בה התגוררה אמם המנוחה של הצדדים, XXX ז"ל, אשר
נפטרה ביום 21.1.06.
אף אין מחלוקת כי הצדדים הם יורשיה של האם המנוחה בחלקים שווים, על פי צו ירושה
מיום 13.6.07.
רק בסמוך להגשת התביעה שלפניי (כשתיים עשרה שנים לאחר פטירת המנוחה) טרח התובע
ורשם את הזכויות בדירה על שם הצדדים, על פי צו הירושה.
השאלה העיקרית בהליך זה היא האם אמנם כרתו התובע ונתבע 2 הסכם עם נתבע 1, בסמוך
לאחר פטירת המנוחה, ולפיה מכרו לו את זכויותיהם בקשר לדירה ומה השלכת הסכם זה על
תביעת התובע לפירוק השיתוף בזכויות בדירה.



בית משפט לענייני משפחה בבאר שבע

תמ"ש 18-07-3968 ב. נ' ב. ואח'

תיק חיצוני:

רקע כללי ודיוני

- 1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
1. כאמור, אמם המנוחה של הצדדים הלכה לבית עולמה ביום 21.1.06. אין כפי הנראה מחלוקת שבעת פטירת המנוחה התגורר הנתבע 1 בביתה, עמה.
הגם שכאמור בסמוך לאחר פטירת המנוחה כפי הנראה החלו הצדדים לנהל מגעים השנויים עתה במחלוקת בכל הנוגע עם הנעשה בדירתה, רק ביום 2.7.18 הוגשה התביעה שלפניי. זאת, על יסוד זכויות במקרקעין מכוח ירושה שנרשמו בלשכת רישום המקרקעין רק ביום 3.6.18, למעלה מ-12 שנים לאחר פטירת המנוחה (ראו: נסח הרישום שצורף לכתב התביעה). אין כפי הנראה מחלוקת שהתובע הוא זה שרשם את הזכויות במקרקעין רק בסמוך להגשת התביעה, על יסוד צו הירושה שניתן.
 2. לפי הנטען בכתב התביעה המקורי, התובע ונתבע 2 נתנו לנתבע 1 רשות להתגורר בדירה ובמשתמע בתמורה העביר להם הנתבע "סכום סמלי" (סעיף 6 לכתב התביעה). על פי הנטען בתמצית כתב התביעה המקורי, הנתבע 1 החתים את התובע בעורמה על מסמכים שונים והוסיף למסמכים דברים שלא היו בידיעתו. על יסוד נסח הרישום, שעודכן כאמור פחות מחודש לפני הגשת התביעה, עתר התובע לפרק את השיתוף במקרקעין.
 3. בכתב ההגנה שהוגש ביום 17.9.18, העלה הנתבע 1 לראשונה את גרסתו לפיה מאז שנת 2002 ועד לפטירת האם המנוחה הוא התגורר עם המנוחה בדירה, וכי הצדדים הסכימו שנתבע 1 ירכוש את זכויותיו של התובע בדירה בתמורה לסך של 70,000 ₪; סכומים ששולמו אף ביתר והועלמו מכתב התביעה שלא כדין. עוד טען הנתבע 1 בכתב ההגנה כי בקשת התובע לרישום המקרקעין בהתאם לצו הירושה נעשתה שלא בתום לב אך לצורך הגשת התביעה ובין היתר טען לעבודות שיפוץ שביצע בדירה.
לכתב ההגנה צירף נתבע 1 אישורים בכתב התומכים בטענתו לפיה שילם כספים לתובע, בהסכמתו, בתמורה לזכויותיו של התובע בדירה (נספח א' לכתב ההגנה).



בית משפט לענייני משפחה בבאר שבע

תמ"ש 18-07-3968 ב. נ' ב. ואח'

תיק חיצוני:

- 1 4. ביום 21.1.19 נערתתי לבקשה לתקן את כתב התביעה על דרך הוספת נתבע 2 כבעל דין. זאת
2 בראש ובראשונה על יסוד זכויותיו הרשומות של נתבע זה אף הוא.
3
4 ביום 24.1.19 הוגש כתב התביעה המתוקן וביום 14.2.19 הוגש כתב הגנה מתוקן מטעם נתבע
5 1, שבו חזר על טענתו ואף הבהיר שההסכם לרכישת הזכויות בקשר עם הדירה נערך בין
6 שלושת האחים (קרי גם נתבע 2) ולא רק עם התובע.
7
8 5. בדיון ביום 11.4.19 התייצב גם נתבע 2 אשר ככלל אישר את תמצית גרסתו של נתבע 1, בדבר
9 מכירת הזכויות בדירה אולם, הוסיף וטען שהמכירה הייתה בתנאי שהנתבע יתגורר בדירה
10 ולא ימכור אותה.
11
12 6. בהסכמה הופנו הצדדים לגישור, אולם הליך הגישור לא צלח וביני לביני אף נמחקה התובענה
13 מחמת חוסר מעש.
14
15 בדיון מיום 31.12.19 הוריתי על ביטול מחיקת התובענה והצעתי לצדדים מתווה דיוני על מנת
16 לנסות להביאם לפשרה.
17
18 במסגרת זאת אף מיניתי בהחלטתי מיום 30.3.20 שמאי מקרקעין להערכת שווי הדירה, בין
19 היתר שוויה בחודש 1/06 (מועד פטירת המנוחה) ושווי הנכס כיום, כמו גם שווי השבחות ודמי
20 שכירות ראויים.
21
22 ביום 3.11.20 הוגשה חוות דעת השמאי שלפיה בין היתר הועמד שווי הדירה בחודש 1/06 על
23 סך כ- 350,000 ₪ (להלן: "חוות הדעת").
24
25 גם בדיון ביום 21.4.21 לא הגיעו הצדדים לכלל הבנות ולפיכך נקבעה התובענה לשמיעת
26 הראיות ליום אתמול, 14.11.21.
27
28 במסגרת שמיעת הראיות, נשמעו למעשה עדויותיהם של בעלי הדין בלבד ועם תום הדיון
29 סיכמו הצדדים טענותיהם בעל פה.
30
31



בית משפט לענייני משפחה בבאר שבע

תמ"ש 18-07-3968 ב. נ' ב. ואח'

תיק חיצוני:

תמצית טענות הצדדים

- 1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
7. חרף האמור בכתב התביעה (המקורי והמתוקן כאחד), בו טען התובע כי אמנם קיבל סכום "סמלי" בתמורה לכך שהוא ונתבע 2 התירו לנתבע 1 להתגורר בדירה, בדיון אתמול עלתה טענה נוספת וזאת כפי הנראה רק בסיכומים, ולפיה הסכומים שקיבל התובע מאת נתבע 1, עמדו על כ- 50,000 ₪ וניתנו לו אך ורק כהלוואה לנוכח מצבו הכלכלי באותה עת, אותה התחייב להשיב עם מכירת הדירה.
- התובע הבהיר שהוא עותר לפרק את השיתוף בדירה על יסוד רישום הזכויות העדכני, וזה גם היה רצונה של האם המנוחה שלא ערכה צוואה.
- עוד טען התובע, אשר לא נתן גרסה קונקרטית בכתב התביעה המתוקן לרישומים בכתב (שאין מחלוקת כפי הנראה שהוא חתום עליהם, ולפיהם קיבל כספים מידי נתבע 1 בגין זכויותיו בדירה), שמן הראוי היה לבקש בדיקה של המסמכים על ידי מומחה. אלא שכבר עתה אבהיר שמאז הגשת התביעה ועד היום לא הוגשה כל עתירה לכך, וכפי הנראה לא בכדי.
- באותה נשימה טען התובע כי למעשה הוא ונתבע 2 אך הרשו לנתבע 1 להתגורר בנכס, בתנאי שלא ישכיר אותו לאחרים. הואיל ונתבע 1 השכיר את הדירה בשכירות חופשית עתר התובע לפרק את השיתוף בזכויות בו.
8. נתבע 1 עותר לדחות את התביעה, בעיקר מן הטעם שהן התובע והן נתבע 2 מחויבים להסכם שנכרת עמם בסמוך לאחר פטירת המנוחה, ולפיה רכש הוא את זכויותיהם בדירה ושילם להם גלל כך כספים. לעניין זה יצוין שהגם שבכתב ההגנה טען נתבע 1 כי שילם לכל אחד מאחיו 70,000 ₪ בעבור זכויותיהם, במהלך הדיון אתמול כמו גם הסיכומים עלו גרסאות נוספות לפיהן התשלום היה של 80,000 ₪ לכל אחד או 90,000 ₪ (טענה שחזר עליה נתבע 2).
- נתבע 1 מבקש להסתמך על הראיות בכתב שצירף לכתב הגנתו המעידות לשיטתו על ההסכם שנכרת בינו ובין אחיו. הכוונה לארבעה אישורים בכתב יד אשר אין מחלוקת כפי הנראה שהתובע חתם עליהם, ואשר צורפו כנספח א' לכתב ההגנה המקורי. להשלמת התמונה יוער כי במהלך שמיעת הראיות הציג הנתבע 1 את מסמכי המקור וגם ב"כ התובע עשה בהם שימוש במסגרת שמיעת הראיות. מאישורים אלה עולה לכאורה כי התובע קיבל סכומי כסף הנקובים בהם, על חשבון זכויותיו בדירה (לנוסחם אדרש עוד בהמשך).



בית משפט לענייני משפחה בבאר שבע

תמ"ש 18-07-3968 ב. נ' ב. ואח'

תיק חיצוני:

- 1 נתבע 1 טוען שעסקינן בתביעה שהוגשה שלא בתום לב ולראיה עצם רישום הזכויות בדירה
2 רק כחודש לפני הגשת התביעה, ואף טוען שהלכה למעשה הנתבע 2 מאשר את גרסתו. נתבע
3 1 מבהיר שדווקא שווי הדירה בעת פטירת המנוחה עולה בקנה אחד עם הסכומים ששילם
4 לכל אחד מאחיו.
5
6 9. נתבע 2 לא הגיש כתב הגנה אולם התייצב למרבית הדיונים וניכר היה שחרף טענות מסוימות
7 שיש לו לנתבע 1, אין הוא חפץ ליטול בהליכים אלה חלק פעיל של ממש. כאמור, בקדם
8 המשפט הראשון אישר ככלל נתבע 2 את גרסת נתבע 1, אולם הוסיף וטען שלטענתו נתבע 1
9 לא עמד בהסכם הואיל והשכיר את הדירה לצד ג'.
10

דיון והכרעה

- 11
12 10. התשתית הדיונית בהקשר שלפני נעוצה בהוראות **חוק המקרקעין התשכ"ט – 1969**, בשני
13 מישורים – מישור ההגנה על עסקאות במקרקעין, ומישור ההגבלה היחסית מפני פירוק
14 שיתוף במקרקעין (להלן: "**חוק המקרקעין**"). **חוק המקרקעין** מגדיר את התשתית הן לעשיית
15 עסקה במקרקעין (פרק ב' **לחוק המקרקעין**) והן לפירוק השיתוף במקרקעין (פרק ה' סימן ב'
16 לחוק המקרקעין).
17
18 על פי חוק המקרקעין עסקה שלא נגמרה ברישום דינה כהתחייבות לעשיית עסקה,
19 והתחייבות שכזו טעונה מסמך בכתב (סעיף 7 (ב) ו-8 לחוק המקרקעין).
20
21 11. לאחר ששמעתי את הצדדים ועיינתי במלוא המצוי בתיק, הגעתי לכלל מסקנה שדין התביעה
22 שהוגשה להידחות לעת הזו, וזאת בכפוף לסייגים ולגדרים שאפרט עוד להלן.
23
24 הטעם המרכזי לכך הוא ששוכנעתי כי ההסכמות שבין האחים בסמוך לפטירת האם המנוחה,
25 אכן השתכללו לכדי התחייבות לעשיית עסקה במקרקעין, שלכל הפחות בהליך שלפניי
26 בנסיבותיו הקונקרטיות מקנות לנתבע 1 הגנה לעת הזו מפני פירוק השיתוף במקרקעין.
27
28
29
30



בית משפט לענייני משפחה בבאר שבע

תמ"ש 18-07-3968 ב. נ' ב. ואח'

תיק חיצוני:

- 1 מנגד הגעתי לכלל מסקנה כי במיוחד לנוכח ההיסטוריה הרישומית של הנכס ומחדלם של כלל
2 האחים בקשר עם האמור, כמו גם העובדה שהנכס רשום עתה על שם כלל הצדדים במשותף,
3 יש להגביל את ההגנה מפני פירוק השיתוף בנכס רק למשך פרק זמן הנגזר מהתקופה המירבית
4 שקבועה בדיון, ורק כל עוד לא תוגש כל תובענה מטעם מאן דהוא בקשר עם הזכויות בדירה,
5 במסגרתה ניתן יהא לבחון כדבעי גם את נפקות ההתחייבות.
6 אפרט טעמי.
7
- 8 12. לאחר שמיעת הראיות שוכנעתי ביתר שאת כי אמנם לאחר פטירת המנוחה השתכלל בין
9 הצדדים הסכם – ברובו בעל פה - שלפיו התחייבו התובע והנתבע 2 למכור לנתבע 1 את
10 זכויותיהם במקרקעין. הטעמים לכך נעוצים ראשית באישורים שהציג נתבע 1 ביחס לתובע
11 וכן בדבריו של נתבע 2 לפניי במספר הזדמנויות.
12
- 13 13. האישורים שהציג הנתבע 1 (נספח א' לכתב ההגנה), כאמור מסמכים בכתב יד שנערכו במספר
14 הזדמנויות, יש בהם כדי ללמד על גמירות דעת של התובע אותה העת להעברת זכויותיו בדירה
15 לנתבע 1, גם אם לא ערכו הסכם מפורט בכתב:
16 א. ביום 14.10.06 אישר התובע כי קיבל סך של 20,000 ₪ **"על חשבון הדירה ...**
17 **שירשנו מהורינו..."** (שם).
18
- 19 ב. ביום 23.12.06 אישר התובע בחתימת ידו כי קיבל 20,000 ₪ ובנוסף יקבל 20,000
20 ₪ באותו היום, תוך שנשאר לשלם עוד 30,000 ₪, **"תמורת העברת הדירה על**
21 **שם של XXX"** (שם).
22
- 23 ג. ביום 3.3.07 אישר התובע, כי קיבל באותו היום מנתבע 1 סך של 10,000 ₪
24 **"תמורת תשלום עבור חלקי בדירה של הורים ..."** (שם).
25
- 26 ד. כמו כן הוצג אישור נפרד נוסף נושא תאריך 3.3.07 כי, התובע קיבל מנתבע 2 **"סך**
27 **של 10,000 ₪ במזומן"**.
28
- 29 ה. ביום 15.6.07 אישר התובע כי קיבל 10,000 ₪ מנתבע 1 **"על החשבון שהוא אמור**
30 **לשלם לי בגין הסכמתי לוותר על חלקי בזכויות של הדירה של הוריי ..."** (שם).
31



בית משפט לענייני משפחה בבאר שבע

תמ"ש 18-07-3968 ב. נ' ב. ואח'

תיק חיצוני:

- 1 אנו רואים, אפוא, כי אישורים אלה תומכים במצטבר בגרסת נתבע 1 כפי שהופיע בכתב
2 ההגנה בדבר רכישת הזכויות התובע בתמורה ל- 70,000 ₪.
3
4 14. בדיון אתמול נוהל שיח ער בשאלה מיהו שניסח את האישורים הללו, אולם בכתב התביעה
5 לא טען התובע לאותנטיות **חתימתו** על המסמכים וממילא במשך קרוב לשלוש שנים בהם
6 נוהל ההליך, לא עתר בשום דרך למינוי מומחה לבדיקת מסמכים והשוואת כתבי יד. לא זו
7 בלבד, אלא שבכתב התביעה המתוקן מיום 24.1.19, שהוגש לאחר שהוגש כבר כתב ההגנה
8 המקורי וצורפו האישורים בכתב יד (נספח א' לכתב ההגנה), אישר התובע כי אמנם **חתם** על
9 המסמכים, ואך טען שהוחתם בעורמה על ויתור על זכויות בדירה (סעיף 8 לדירה).
10
11 מה מנע מהתובע לטעון באותו השלב שלא הוא שחתם על המסמכים? אנו רואים, אפוא, כי
12 התובע עצמו אישר בכתב התביעה כי חתם על המסמכים. בדיון אתמול, טען התובע לאקונית
13 באותה נשימה כי חתם על קבלת כספים ולאחר מכן הנתבע 1 ערך את המסמכים ו"שיפצם",
14 ובאותה נשימה שהוצגו בפניו מסמכים חדשים שלא הוא חתום עליהם (עמ' 10 לפרוטוקול).
15 אלא שאין מחלוקת שהמסמכים שהוצגו לתובע במעמד שמיעת הראיות היו בדיוק אלה
16 שהעתקם צורף לכתב ההגנה. חזרתו בדיון שמיעת הראיות מטענה זו, לא זו בלבד שנטענה
17 לאקונית, אלא גם מהווה שינוי חזית משמעותי מהחזית שהוא עצמו תחם וגדר בכתב ההגנה.
18 בוודאי שאין לקבל את גרסתו החדשה והכבושה של התובע בהקשר זה ואני קובע כי הוא
19 החתום על האישורים שהוצגו כנספח א' לכתב ההגנה.
20
21 15. אני גם דוחה את טענת התובע לפיה תוכן האישורים (במובחן מהחתימה עליהם) נערך
22 ו"שופץ" על ידי נתבע 2. שכן הלכה למעשה תוכן האישורים עולה בקנה אחד עם דבריו
23 היסודיים של נתבע 2, שאין לחשוד בזהות אינטרסים בינו ובין נתבע 1. נתבע 2 טען מפורשות
24 בדיון ביום 11.4.19, כי הוא והתובע "מכרנו לו את הבית בתנאי שהוא יגור אם הוא הולך
25 למכור אותו אז ההסכם בטל והכסף יתחלק בינינו..." (עמוד 1 לפרוטוקול שורות 9-10;
26 הדגשה לא במקור – ב.ש.).
27
28
29
30
31



בית משפט לענייני משפחה בבאר שבע

תמ"ש 18-07-3968 ב. נ' ב. ואח'

תיק חיצוני:

- 1 לא זכות מגורים ולא הלוואה, כי אם גם מדברי נתבע 2 מצינו אישור לגרסת נתבע 1 לפיהם
2 הזכויות בקשר עם הדירה אכן נרכשו על ידו. אמנם בדיון אתמול ניכר היה שנתבע 2 ביקש
3 ליצור עמימות מסוימת בכל הנוגע לתכלית שלשמה ניתנה התמורה. נתבע 2 ביקש לקשור זאת
4 יותר לזכות מגורים ופחות לעסקת מכר, אולם ככל שנמשכה עדותו דומה היה שגם הוא לא
5 התכחש באופן יסודי לכך שמדובר היה בעסקת מכר ואישר שככל שלשיטתו הנתבע לא היה
6 משכיר את הדירה לצדדי ג', ניתן היה לרשום את הזכויות על שם נתבע 1 (ראו: עמ' 24
7 לפרוטוקול).
- 8
- 9 מכל מקום במיוחד דבריו האוטנטיים של נתבע 2 באזהרה עוד ביום 11.4.19, משקפים נכוחה
10 להבנתי את מצב הדברים לשיטתו.
- 11
- 12 16. לעניין זה אבהיר כי ככל שסבר הנתבע 2 שהמכר היה מסויג או מותנה, הרי שהעדרו של
13 מסמך בכתב ביחס לסייגים אלה משמש כחרב פיפיות דווקא לתובע. שכן לעצם המכר מצינו
14 כאמור ראיות הן בכתב (האישורים דלעיל) והן בעל פה – בדברי נתבע 2.
- 15
- 16 17. גם ריבוי הגרסאות של התובע בהקשר זה אינו מסייע לו.
- 17
- 18 **גרסה אחת**, הטעיה ועריכת האישורים לאחר שכבר חתם עליהם (ראו בכתב התביעה כגרסה
19 עמומה ולא מפורטת). כידוע הנטל להוכיח טענות בתחום המרמה או ההטעיה הן בעלות נטל
20 מוגבר על הטוען להם ובוודאי שהתובע לא הציג כל ראיה שיש בה כדי לתמוך בגרסה זו.
- 21
- 22 **גרסה שנייה**, קבלת סכומים סמליים במשתמע מנתבע 1 בתמורה למגוריו בדירת האם
23 המנוחה.
- 24
- 25 אלא שגרסה שנייה זו איננה עולה בקנה אחד עם **גרסה שלישית** שעלתה אתמול בתחילת
26 הדיון ובסיכומים, לפיה, התקבולים שקיבל התובע מנתבע 1 היו בבחינת הלוואה עקב מצבו
27 הכלכלי שתושב עם מכירת הדירה. לא זו שגרסה זו סותרת עובדתית את הגרסה השנייה,
28 אלא שאף אין לה כל תימוכין בכתב, אף לא באישורים שצוינו לעיל.
- 29
- 30
- 31
- 32



בית משפט לענייני משפחה בבאר שבע

תמ"ש 18-07-3968 ב. נ' ב. ואח'

תיק חיצוני:

1
2
3 18. נתתי דעתי לכך שהבדלים או שפערים מסוימים בגרסת הנתבע 1 התגלו בכל הנוגע למחיר
4 הרכישה, עת בכתב ההגנה טען שרכש את הזכויות בתמורה לסך של 70,000 ₪ לכל אחד
5 מאחיו, ואילו בעדותו אתמול טען שהמחיר היה 80,000 ₪. אלא שפער זה, במיוחד בהינתן
6 גילם המבוגר של כלל הצדדים כמו גם העובדה שמדובר בעסקה שהתרחשה לפני כ- 15 שנה,
7 דווקא תומכים במסקנה **שעיקר** גרסתו של הנתבע 1 היא אותנטית. שכן, עצם העובדה שנתבע
8 1 לא חזר עליה בדיוק מוחלט, יש בה דווקא משום תמיכה לאותנטיות שאני רואה בלבה של
9 גרסה זו.

10
11 כך גם העובדה שנתבע 1 אף לא התכחש למחלוקת בינו ובין הנתבע 2, האם אמנם התחייב
12 לשלם סך של 90,000 ₪ ולא 70,000 ₪.

13
14 19. לכך יש להוסיף ככלל שגם לו אני שנתבע 1 שילם לאחיו 70,000 ₪ בלבד לכל אחד מהם, וזה
15 היה מחיר העסקה (ולא 90,000 ₪ כפי שטען הנתבע 2) הרי שמחיר זה אינו חורג משמעותית
16 מהשווי הכולל שהעריך השמאי. הדברים יפים במשנה תוקף לו אקבל את טענת נתבע 2
17 שהתמורה עמדה על 90,000 ₪.

18
19 לשאלה מדוע בכל זאת מחיר העסקה היה נמוך משווי השוק, נתן הנתבע 1 הסבר סביר גם
20 בעדותו, הנובע בעיקרו הן מרצונם של אחיו להכיר בטיפולו באם המנוחה בשנים שקדמו
21 לפטירתה, והן מכך שעסקינן בעסקה בין בני משפחה. הסבר זה, במיוחד שבמשפט אזרחי
22 עסקינן וכהגנה מפני תובענה כללית לפירוק השיתוף בנכס, סביר בעיני לגדריה של תביעה זו
23 במיוחד שעה שבגרסתו של התובע כאמור לעיל נפלו בקיעים.

24
25 20. ראינו, אפוא, כי עוד בשנת 2006 לאחר פטירת האם המנוחה, אישר התובע בכתב כי קיבל
26 תמורה מידי נתבע 1 על חשבון העברת זכויותיו בדירה. ראינו גם כי נתבע 2 אישר מיד עם
27 תחילת הדיונים כי למעשה אחיהם רכש מידיהם את הזכויות בדירה.

28
29 גם ראינו, כי גרסותיו המשתנות של התובע בקשר עם התמורה שקיבל בכל הנוגע לדירה,
30 דווקא מחזקות את גרסתו של נתבע 1.

31
32



בית משפט לענייני משפחה בבאר שבע

תמ"ש 18-07-3968 ב. נ' ב. ואח'

תיק חיצוני:

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

21. שעה שנתבע 1 צירף את האישורים שנזכרו לעיל (נספח א' לכתב הגנתו) ושעה שנתבע 2 אישר ככלל כי נכרתה בין האחים עסקה בעל פה למכר הזכויות בדירה, לא ניתן להתעלם מטענת ההגנה של הנתבע 1 בתביעה שלפניי. לעניין זה יש מקום לקבוע כי לכל הפחות נכרתה בין האחים התחייבות לעשיית עסקה במקרקעין שבגינה שולמה להם התמורה. השאלה מה גדריה של התחייבות זו, האם נשלמה אם לאו, חורגת לטעמי מגדרי הדיון בהליך זה, כפי שעוד אפרט.

מכאן לשאלת הרישום במרשם המקרקעין, היעדרו במשך שנים ארוכות ועיתוי עדכון המרשם על יסוד צו הירושה.

22. יש לתמוה על כך שבמשך שנים ארוכות לא טרח נתבע 1 – כמו גם שני אחיו - לרשום כהלכה את הזכויות בדירה. במיוחד מקום בו נתבע 1 טען בכתב ההגנה כי הרקע לכך היה בין היתר הליכי גירושין ונושים שהתדפקו לפתחו (סעיף 47 לכתב ההגנה), יש לראות בכך טעם לפגם של ממש ויכול שיהא בכך גם כדי להשליך על נפקותה של ההתחייבות עצמה, ככל שזו תבורר בהליך המתאים לכך. אולם, מנגד עצם העובדה שהזכויות בדירה נרשמו מכוח צו הירושה כחודש בלבד לפני הגשת התביעה, תוך שבכתב התביעה מציין התובע אך ראשיתה של גרסה תמציתית באשר להתחייבות למול אחיו, אף היא מעוררת סימן שאלה של ממש, כטענת נתבע 1.

23. עסקינן כאמור בנסיבות בהן במשך שנים ארוכות ממש עד הגשת התביעה שלפניי הרישום במרשם המקרקעין, לא שיקף את תמונת הזכויות בדירה (זכויות שהיו עדיין רשומות על שם המנוחה).

אולם משהוכחה לפניי התחייבות לעשיית עסקה במקרקעין, שאמנם טרם נשלמה ברישום, לא יכול התובע להסתמך אך ורק על הרישום שעדכן רק לצורך הגשת תביעה זו. לעניין זה שוכנעתי שההתחייבות לעשיית העסקה בקשר עם הדירה, משמשת לנתבע 1 כהגנה מפני תביעת פירוק השיתוף שלפניי, גם אם אין בה כדי להוביל לכל סעד אחר בגדריו של הליך זה.



בית משפט לענייני משפחה בבאר שבע

תמ"ש 18-07-3968 ב. נ' ב. ואח'

תיק חיצוני:

- 1 לצד זאת, ובמיוחד מקום בו לא הוגשה כל תובענה מצדו של נתבע 1 או איזה מן הצדדים
2 בקשר עם הזכויות בדירה (מקום בו גם התובע, ביודעו שקיימת מחלוקת בין האחים באשר
3 לזכויות בדירה, לא פנה לבית המשפט, עצם עיניו וביכר לרשום את הזכויות במקרקעין על
4 יסוד צו הירושה בלבד), יש להביא בחשבון גם את הגדרים שתוחם חוק המקרקעין לעניין
5 פירוק השיתוף במקרקעין.
6
- 7 24. כידוע, סעיף 37 (ב) לחוק המקרקעין אינו מאפשר הגבלה קונגטיב של פירוק השיתוף
8 במקרקעין למשך תקופה העולה על 3 שנים, ובנסיבות אלה מתיר לבית המשפט להתערב
9 בהגבלות שכאלה אם נראה לו הדבר צודק.
10
- 11 תמונת המצב דהיום היא, שהזכויות במקרקעין רשומות במשותף על שם שלושת האחים וגם
12 נתבע 1 כאמור לא הגיש כל תביעה לשינוי רישום זה. אמנם, בכתב ההגנה ביקש נתבע 1
13 להצהיר על בטלות הרישום במרשם המקרקעין. אולם, תכליתו של ההליך שלפניי הוא פירוק
14 שיתוף במקרקעין בלבד. לא ניתן ואין זה ראוי במסגרתו להידרש לסעדים אחרים כטענת
15 הגנה אגב גררא בלבד.
16
- 17 25. כפועל יוצא, בהתחשב בכך שמחד הציג נתבע 1 הגנה לעת הזו מפני פירוק השיתוף בדמות
18 ההתחייבות לעשיית העסקה, ומאידך, הזכויות במקרקעין נותרו רשומות במשותף מבלי
19 שהוגשה תובענה למתן כל סעד ביחס לזכויות דירה, קשה להלום מצב שבו יוותר על כנו שיתוף
20 במקרקעין שלא ניתן לפרקו; שיכול ואיננו משקף את המצב העובדתי לאשורו; ואשר יכול
21 והותרת סיטואציה זו על כנה עלולה להוביל להסתמכות של צדדי ג' על רישום שיתכן ואיננו
22 נכון.
23
- 24 לכך יש להוסיף את העדפת המחוקק לפרק את השיתוף במקרקעין ואת חזקת תקינות
25 המרשם שדומה שלא עמדה כנר לרגליו של איזה מהאחים במשך שנים ארוכות.
26
27
28
29
30



בית משפט לענייני משפחה בבאר שבע

תמ"ש 18-07-3968 ב. נ' ב. ואח'

תיק חיצוני:

1 26. לפיכך, הגעתי לכלל מסקנה שמחד יש להקנות לנתבע 1 הגנה מפני התביעה הנוכחית לפירוק
2 השיתוף במקרקעין. זאת, מבלי שיהא בכך כדי לקבוע כל מסמרות באשר לשאלה האם
3 עסקינן בהתחייבות שנשלמה ובשאלת השלמתה בפועל. אולם מאידך, אין מקום להשלים
4 לאורך זמן עם טענות הנתבע 1 בדבר זכויותיו בדירה כטענות הגנה בלבד, ויש מקום גם
5 להקנות משקל לבכורת המחוקק לפרק שיתוף במקרקעין, ככל שקיים שיתוף שכזה.
6

7 לעניין זה אני סבור שפרק זמן של 18 חודשים מהיום יש בו כדי לאפשר לכל המעוניין להגיש
8 תובענה ביחס לזכויות בדירה, וככל שלא ייעשה כן, ייחשב כמי שזנח כל טענה ביחס למרשם
9 הזכויות הנוכחי בקשר עם הדירה.
10

11 27. פועל יוצא של האמור לעיל, הוא כדלקמן:

12 א. אני דוחה את התביעה לפירוק השיתוף במקרקעין כפי שהוגשה.
13

14 ב. ככל שבחלוף 18 חודשים מהיום לא תוגש על ידי איזה מהצדדים כל תובענה
15 בקשר עם הזכויות בדירה, לבקשת איזה מבעלי הזכויות בדירה כפי שהן רשומות
16 היום, יינתן צו לפירוק השיתוף בדירה.
17

18 ג. בהתחשב גם במחדלי כלל הצדדים הן בקשר עם העסקה במקרקעין והן בקשר
19 עם עדכון רישום הזכויות לאחר פטירת המנוחה, מחדלים שהובילו לתובענה
20 שלפניי, כל צד יישא בהוצאותיו.
21

22 פסק הדין מותר בפרסום בהשמטת מלוא פרטיהם המזהים של הצדדים ובני משפחותיהם.
23 המזכירות תמציא העתק פסק הדין לצדדים ותסגור את התיק.
24

25
26 ניתן היום, י"א כסלו תשפ"ב, 15 נובמבר 2021, בהעדר הצדדים.
27



בית משפט לענייני משפחה בבאר שבע

תמ"ש 18-07-3968 ב. נ' ב. ואח'

תיק חיצוני:

בן שלום, שופט

1