רמ"ש 7677-01-22 ל' נ' א'

בפני כבוד השופטת אספרנצה אלון

<u>המבקשת</u> **א' ל'**
ע"י ב"כ עוה"ד רומי קנבל ו/או עדי כרמלי ואח'

נגד

<u>המשיב</u> **ח' א'**
ע"י ב"כ עוה"ד אתי סדיס

<u>פסק דין</u>

1. בפניי בקשת רשות ערעור על החלטות בית משפט לענייני משפחה בחיפה (כב' השופט טל פפרני בתלה"מ 42748-10-20 (להלן: "**בית משפט קמא**") בגדרן הורה ביום 07.12.21 על פירוק השיתוף בדירת המגורים ברח' ***, הידועה כתת חלקה *** חלקה *** בגוש *** (להלן: "**הדירה**") בשל חמישה טעמים עיקריים:

- מדובר בסכסוך רכושי מורכב;
- הדירה הינה "נכס מכביד";
- פירוק השיתוף ייארך זמן רב ויהיה תחת פיקוח בית משפט באופן שיאפשר למבקשת ולקטינים מדור חלופי, שעלותו והחזקתו נמוכים משמעותית מהעלות הנוכחית;
- גובה החזר המשכנתא החודשי הינו גבוה ומכביד (8,500 ₪ - 11,000 ₪ לחודש);
- הצדדים ערכו הסכם ממון שאושר וקיבל תוקף של פסק דין, המדבר על הזכות לאיזון משאבים ומימוש (ראו בהרחבה סעיפים 12-17 להחלטת בית משפט קמא).

ביום 2.1.22 דחה בית משפט קמא את בקשת המבקשת לעיון מחדש בהחלטה נוכח קבלת חוות דעת המומחה לאיזון משאבים ומינה את עו"ד מיכל גלבוע ככונסת נכסים לבצע את פירוק השיתוף.

(שתי ההחלטות מיום 07.12.21 ו- 02.01.22 יקראו במאוחד - "**החלטות בית משפט קמא**").

2. המבקשת הגישה בקשת רשות ערעור על החלטות בית משפט קמא וטענה כי בית משפט קמא שגה בכל אחד מנימוקיו. לטענתה ההליך אינו מורכב. לטענתה המשיב אינו מתנהל בשקיפות ובגילוי הנדרש, פועל בחוסר תום לב ובידיים לא נקיות, אינו מאפשר גילוי רכושי מלא, של רכוש שהוא בר איזון. לטענתה פירוק השיתוף לא יקדם את יישוב הסכסוך אלא ישמש כ'כלי ניגוח' ואמצעי לחץ למשיב כנגד המבקשת, ולראיה, המשיב עצמו טען בעניין מינוי המומחה למסוגלות הורית, כי ההליכים עתידים להסתיים בקרוב. לטענתה אין מדובר בנכס יקר ומכביד, שכן על פי חוות דעת השמאי הדירה הוערכה בכ-2,850,000 ₪ בלבד. זכותה של המבקשת לאיזון משאבים בכל

הרכוש שנצבר במהלך החיים המשותפים, כאשר הרוב הגדול של הנכסים רשומים על שם המשיב ואין לדעת מהו הסכום שיוותר בידי המבקשת. בנוסף, אין הדבר הגיוני כי המבקשת תרכוש דירה זולה מכספי פירוק השיתוף בדירה ולאחר סיום ההליכים תצטרך למכור את הדירה ולרכוש תחתיה דירה יקרה יותר. החזר המשכנתא הוא בהתאם להכנסות המשיב עד פרוץ הסכסוך ורמת החיים שניהלו הצדדים. החזר הלוואת משכנתא בסך של 8,500 ₪ לחודש עבור אדם אמיד כמו המשיב אינו דבר מכביד כלל וכלל. ככל שהחזר ההלוואה יעלה לסך של 11,000 ₪ לחודש, הרי הדבר ייעשה בשל מעשי ומחדלי המשיב, שהפסיק לשלם את ההחזר החודשי והקטינו לסך של 2,200 ₪ לחודש, ובכך "התפיח" את גובה ההחזר, אגב זיוף חתימת המבקשת. הסכם הממון אינו מייחד את מועד הקרע לדירת המגורים אלא לאיזון כלל המשאבים.

3. לטענת המבקשת שגה בית משפט קמא בהחלטתו שלא להיעתר לבקשה לעיון מחדש, חוות דעת המומחה ירון ואקנין, בדבר איזון זכויות ממועד תחילת השיתוף ועד למועד הקרע, שהתקבלה לאחר ההחלטה המורה על פירוק השיתוף בדירה. בהתאם לחוות הדעת הראשונית זכאית המבקשת לתשלום מינימלי ומיידי מהמשיב בסך של 629,998 ₪ וזאת ביחס למועד קרע אחד (20.12.2019) וזאת עוד בטרם גולו נכסים נוספים שהמשיב מסתיר מפני המבקשת, ובכלל זה עד למועד הקרע הנטען על ידה והוא 05.2021. ברצונה של המבקשת וביכולתה לרכוש את חלקו של המשיב בדירה בהתאם לחוות דעת השמאי (725,000 ₪) מתוך הכספים שמגיעים לה במסגרת איזון המשאבים. מדובר בראיה חדשה שמשנה את מאזן הנוחות לטובת המבקשת וליציבות חייהם של הקטינים, שעולמם הזדעזע.
בקשה לעיכוב ביצוע שהגישה המבקשת נתקבלה על ידי כב' השופט ח' שרעבי.

4. בית משפט קמא הגיע למסקנה כי יש להורות על פירוק השיתוף ומנה כאמור חמישה טעמים עיקריים שפורטו בסעיף 1 לפסק דיני. לטעמי היה על בית משפט קמא לבחון את חוות דעת המומחה על מנת לאמוד את "גבולות האפשרות הסבירה" שהמבקשת תוכל לרכוש את חלקו של המשיב בדירה מכוח איזון הזכויות ולהשלים מלאכתו לעניין מועד פירוק השיתוף.

5. משהועברה הבקשה להתברר בפניי, ביקשתי לברר עד כמה ישימה האפשרות שהמבקשת תוכל לרכוש את זכויותיו של המשיב בדירה, בשים לב לשווי הדירה על פי הערכת השמאי, ליכולת המבקשת לשאת בהחזר המשכנתא החודשי (9,000 ₪ - 11,000 ₪) עד להכרעה באיזון הזכויות הכללי, להסכמת הבנק הממשכן להעביר את יתרת המשכנתא (1,350,000 ₪) אל המבקשת, ובהערכת שווי הזכויות הסוציאליות שעתידה המבקשת לקבל מהמשיב במסגרת איזון הזכויות שאינן שנויות במחלוקת. בהתאם, ביקשתי מהמבקשת שתמציא התחייבות לשאת במלוא החזר המשכנתא, תמציא את אישור הבנק על הסכמתו להעביר את המשכנתא אליה וכן אישורים שמלוא המשכנתא שולמה, לחודשים פברואר ומרץ והבהרתי כי ערה אני להחלטת בית משפט קמא בתביעת

המזונות שחייבה את המשיב לשאת במלוא החזר המשכנתא ובהמשך, בהחלטה להפחתת מזונות הורתה לשני הצדדים לשאת בחלקים שווים בהחזר החודשי של המשכנתא.

6. בעניין זה, הגישו הצדדים, על פי החלטתי ושלא על פי החלטתי, עמדות מנוגדות זו לזו. לטענת המשיב מדובר בדירת מגורים מכבידה המהווה סיכון כלכלי. האישור העקרוני אותו הציגה המבקשת הינו בגדר פיקציה ואינו מעיד על יכולת אמיתית להעביר את המשכנתא אליה (1,351,000 ₪). המבקשת אינה מסוגלת ואינה יכולה לממן את רכישת והחזקת הדירה, אלא היא רוצה להמשיך ולגרור את ההליכים כדי לסחוט את המשיב. הראיה היא שהמבקשת לא עמדה בהחלטת בית משפט זה שהורתה לה לשלם את מלוא ההחזר החודשי של המשכנתא והיא העבירה רק מחצית מהתשלום לחודש פברואר בלבד והמשכנתא חזרה לאור אי תשלום מלא. למבקשת חובות לוועד הבית, להחזר תשלומי מזונות שגבתה ביתר מהמשיב, לתשלום הוצאות שנפסקו נגדה ועוד. אם אכן המבקשת בעלת יכולת אמיתית, מן הראוי שתרכוש את הדירה במסגרת כינוס הנכסים שימקסם את שווי השוק. המבקשת יכולה להשתתף בהתמחרות ולהציע הצעה בצירוף ערבות בנקאית המלמדת על רצינות כוונותיה.

הוסיף וטען המשיב כי למבקשת לא מגיעים כל כספים ממנו במסגרת איזון משאבים. גם על פי עמדת המבקשת אין מקום לאזן את הזכויות בחברת "לייף משין" שהוערכה בסך 632,000 ₪, וזאת לאור החרגתה מהשיתוף ומכאן שאין לאזן לטובת המבקשת סך של 315,000 ₪. גם חברת "פוטוגרפיקס" ששוויה הוערך בסך 669,110 ₪ הוחרגה מהשיתוף. ומכאן שהמבקשת יודעת שלא מגיעים לה כספים מספיקים במסגרת האיזון לרכישת חלקו של המשיב בדירה.

7. לעמדת המבקשת על פי חוות הדעת הראשונית שערך המומחה ואקנין הסכום לאיזון מיידי שמגיע לה מהמשיב מכסה כמעט את כל חלקו של המשיב בדירה (בניכוי המשכנתא). לגבי המשכנתא, טענה המבקשת כי היא המציאה את אישור הבנק העקרוני והעבירה למשיב בחודש פברואר מחצית מהחזר המשכנתא החודשי (סך של 4,581 ₪), וכן שילמה לבנק סך של 6,302 ₪ בגין ריבית פיגורים. בדיעבד התברר למבקשת כי לאחר שהגבייה להחזר המשכנתא לחודש פברואר אושרה, התשלום חזר משום שהוראת הקבע היא מחשבונו של המשיב אשר נמנע מלחתום על פיצול הוראת הקבע.

עוד טענה המבקשת, כי אין אחיזה במציאות לטענות המשיב בדבר טעות המומחה בקביעת שווי האיזון בחוות הדעת הראשונה.

8. מבחינת הנתונים, אזכיר כי מדובר בבני זוג לשעבר שמזה למעלה משנתיים (דצמבר 2019) אינם חיים יחד, המבקשת עושה שימוש בלעדי בדירה יחד עם הקטינים, המשיב הגיש תביעה לפירוק שיתוף ביום 21.10.20, חוות דעת שמאי לשווי הדירה ניתנה ביום 16.12.20, יתרת המשכנתא לסילוק הינה כ-1,350,000 ₪, ההחזר החודשי נע בין 9,000 ל-11,000 ₪, לא הוצג אישור כי המשכנתא לחודש פברואר שולמה וכן גם לא הוצג אישור כי שולם הביטוח על המשכנתא.

9. כאמור, השאלה המרכזית אותה ביקשתי לבחון היא האם יש תועלת בדחיית פירוק השיתוף בדירה, שהרי כלל יסוד בדיני הקניין מזכה שותף בנכס מקרקעין לדרוש בכל עת את פירוק השיתוף. ביקשתי לבחון האם יש למבקשת את היכולת הכלכלית לרכוש את חלקו של המשיב בדירה וליטול על עצמה את החזר המשכנתא עד להכרעה בתביעת הרכוש הכוללת. ביקשתי כאמור לבחון עד כמה ישימה הצהרת המבקשת כי ביכולתה לרכוש את זכויותיו של המשיב בדירה, על בסיס איזון הזכויות בהתאם להסכם הממון שנחתם ביניהם, אשר אושר וקיבל תוקף של פסק דין וכן אפשרתי למבקשת להוכיח כי יש בכוחה לעמוד בתשלומי המשכנתא החודשיים באופן שימנע מהבנק נקיטת הליכי מימוש המשכנתא.

והאם מלאכת האיזונים בין זכויות הצדדים מביאה לתוצאה אליה הגיע בית משפט קמא או תוצאה אחרת. אציין כי ישיבת ההוכחות בפני בית משפט קמא נקבעה ליום 28.4.22. המומחה השיב לשאלות ההבהרה ששלח המשיב ולאחרונה שלחה המבקשת למומחה שאלות הבהרה.

10. שבתי ועיינתי בהחלטות בית משפט קמא, בהסכם יחסי ממון, בעמדות הצדדים, בחוות הדעת הראשונית שערך המומחה ואקנין, בשאלות ההבהרה ששלחו אליו הצדדים, בתשובות המומחה לשאלות המשיב, ביישום ההחלטות שנתתי במסגרת הליך זה, בגדרן הוריתי למבקשת לשאת במלוא החזר המשכנתא החודשית ולהמציא אסמכתאות בנקאיות (ראו למשל ההחלטות מיום 18.01.22, 21.2.22 ו- 09.3.22) והגעתי למסקנה כי ניתנת רשות ערעור לבקשה, אני דנה בבקשה כערעור ודוחה את הערעור.

11. המבקשת לא הצליחה לעמוד בהחזר החודשי למשך חודשים פברואר ומרץ ומשכך סביר שלא יהיה בכוחה וביכולתה לעמוד בהחזרי המשכנתא עד לפסק הדין הסופי במכלול הסוגיות הרכושיות שבין הצדדים. המבקשת אמנם העבירה למשיב מחצית מתשלום המשכנתא אך זאת לא הייתה החלטתי. רוצה לומר, המבקשת, על פי גרסתה, יכולה לרכוש את חלקו של המשיב, ללא המשכנתא, מהכספים המגיעים לה מהמשיב מכוח איזון הזכויות אך עדיין המבקשת היא זו שצריכה ליטול על עצמה את פירעון מלוא המשכנתא הרובצת על הדירה וכן את מלוא ההחזר החודשי בגין המשכנתא. גם אם אקבל את עמדת המבקשת, לצורך הדיון, כי איזון הזכויות מביא לכך שהיא תוכל לרכוש את חלקו של המשיב בדירה, עדיין לא עלה בידה לשאת בהחזר המשכנתא החודשי. במצב זה, שהמשכנתא החודשית אינה משולמת, יש סיכון שהבנק יפעל למימוש המשכנתא, דבר שיסב נזק לשני הצדדים ומשכך המסקנה היא שאין תועלת בעיכוב פירוק השיתוף בדירה ולא נפלה שגגה בשיקול דעתו של בית משפט קמא.

12. לאחר בדיקה פרטנית הגעתי למסקנה כי במקרה דנא החלטת בית משפט קמא המורה כעת על פירוק השיתוף בדירה ואופן ביצועו (כינוס נכסים), תואמת את הדין ואת זכויות הצדדים.

מלאכת האיזונים שביצע בית משפט קמא אינה מצדיקה את התערבות ערכאת הערעור (ראו לדוגמה בע"מ 8873/06 **פלוני נ' פלונית** סע' טו לפסה"ד של כב' השופט רובינשטיין).
מסקנת בית משפט קמא כי הגיעה שעה ליתן צו לפירוק השיתוף בדירה היא מסקנה המתבקשת עם הנתונים העובדתיים הספציפיים של הצדדים בתיק זה, ועולה בקנה אחד עם העקרונות המשפטיים המנחים בסוגיה. עיכוב הביצוע יפקע עם מתן פסק דין זה. לא למותר לציין כי למבקשת הזכות ליטול חלק בהליך התמחרות ככל משתתף אחר.

13. נוכח התנהלות הצדדים והצפת בית המשפט בבקשות עמוסות נספחים, אני קובעת כי כל צד יישא בהוצאותיו.

14. פיקדון שהופקד, ככל שהופקד, יושב באמצעות עורך הדין המייצג.

15. פסק הדין מותר לפרסום בהשמטת פרטים מזהים.

16. המזכירות תמציא פסק הדין לצדדים ותסגור התיק.

ניתן היום, ז' אדר ב' תשפ"ב, 10 מרץ 2022, בהעדר הצדדים.



אספרנצה אלון, שופטת