|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בית משפט השלום בקריות** | | |
|  | | |
| ת"א 25129-07-11 גולדמונץ ואח' נ' סגל ואח' | | 9 ינו 2017 25129-07-11 |
|  | | |
| **סגן הנשיא** | נווה ערן | |
|  | | |
| **תובעים** | 1. מנחם מישל גולדמונץ 2. משה גולדמינץ | |
|  | | |
|  | **- נגד -** |  |
|  | | |
| **נתבעים** | עופר סגל ו-95 אח' | |

**פסק דין**

הנתבעים :

1. עופר סגל

2.סיגל צפרה סגל

3.מישל רצרסדורפר

4.טוביה ארליך

5.רבקה דויטש

6.מלבינה סולומון

7.נתנאל גרבר

8.גיטי רוטנשטיין

9.אביתר צבי מוריאל

10.צופיה מוריאל

11.מאיר אונגר

12.ישי אונגר

13.דביר אונגר

14.דוד קירשנבוים

15.יוסף רוטשטיין

16.מנחם גולדמונץ

17.משה גולדמונץ

18.מנחם מנדל דוידוביץ

19.נוח שמואל גרבר

20.אריקה גרבר

21.ג'וליה גרבר

22.דבורה גרבר

23.ג'ון אידלסון

24.גיין אידלסון

25.דב דוניבסקי

26.מרק דוניבסקי

27.קרול דוניבסקי

28.הנרי ליבוביץ

29.ירחמיאל אריה זולטי

30.יחזקאל דויטש

31.מנחם דויטש

32.משה רז

33.גארי גרוסמן

34.קוהן קרול אדריאן

35.אברהם רבינוביץ

36.מנחם דסברג

37.תמרה מונהייט

38.פרני רוטנברג

39.עזרא ברעם

40.רינה ברעם

41.לאה צרפתי

42.דב שכטר

43.קרין שכטר

44.גדעון בננו הראל

45.חיה הראל

46.שיתי סמויה

47.אפריל סולומון

48.מיכאל גסטווירט

49.פריד שלום

50.מרכוס שניצר

51.יוסף וייס

52.דניס וייס

53.חסידה דויטש

54.אשר שרייבר

55.פלוצניק שמואל יוסף

56.דוד פלוצניק

57.חיים פלוצניק

58.יהודה סדן

59.פלדמן יונתן ישראל

60.בן ציון גרפונקל

61.משה לברון

62.חיה ברגמן

63.מנחם נחום פישמן

64.יעקב מילר

65.אודליה פריי דליה

66.מרסל גוטליב

67.שמעון בודנהיימר

68.שמואל אהרן הבלין

69.אלון הראל

70.עפר מאור

71.יהודה פיגנבוים

72.לבנדה 38 נכסים והשקעות 1990 בע"מ

73.דייזי הרון

74.מורד עזרא

75.מרטין כהן

76.יחזקאל בן חיים

77.עזרא חורי

78.גלדי צאייג

79.אהרון דייזי

80.דוד בן חיים

81.רות בן חיים

82.דוד מסעודה

83.זאכי דיאב

84.מונד'ר איברהים סליבא

85.גול סליבא

86.ג'מאל סליבא

87.גמיל סליבא

88.גהאד סליבא

89.ג'לאל איברהים סליבא

90.עאניה כמיל שחאדה

91.ברנארד שחאדה

92.תומאס כמיל שחאדה

93.סטיבן כמיל שחאדה

94.סהאם שחאדה

95.חברת שרביב בע"מ

96.דר נופרים בע"מ

לפניי תביעה לפירוק שיתוף.

עניינה של התביעה ב15 מגרשים אשר מהווים חלק מתוכנית כ\256 ("גבעת אלונים).

תכנית זו הביאה בשורה של ממש לאזור הצפון, ובפרט קריית אתא, וזאת בבניית אלפי יחידות דיור בשטח שבין כביש 22 החדש וכביש 6 המתהווה בימים אלה. התכנית פורסמה ביום 1.8.2004, ולוותה בלוח הקצאות וטבלת איזון בין בעלי הקרקע. יצוין, כי החלוקה למגרשים נעשתה על ידי השמאי אברהם כץ, ושם רוכזו זכויותיהם של התובעים במספר רב של מגרשים.

הצדדים שבפניי נחלקו לכדי ארבע קבוצות אינטרסים עיקריות.

"קבוצת ארגמן"- הנתבעים 1-2, 9, 11-16.

הנתבעת 95, חברת שרביב בע"מ, תיקרא להלן "שרביב".

הנתבע 10, מורד עזרא.

"קבוצת קרישנבאום"- התובעים ויתר הנתבעים.

רקע עובדתי;

ראשיתו של ההליך לפניי בהגשת התובענה לפירוק השיתוף ביום 14.7.2011. מאז, ידעו הצדדים דרך חתכתים:

בתחילה התייחסה התביעה לשטח כולל של 169,201 מ"ר ובו 93 בעלי זכויות מעורבים. נוכח מאמצי התובעים, ובראשם בא כוחם עו"ד קרינשבאום (אשר גם לו זכויות במקרקעין נשוא התביעה) הצליחו הצדדים להגיע להסכמה בדבר חלוקה בעין של 67,247 מ"ר מכלל השטח נשוא התובענה. לעניין זה ניתנו שני פסקי דין בהסכמה. בכך, נותרה התביעה לפירוק שיתוף ביחס ל101,954 מ"ר אשר מחולקים לכדי 5 חלקות (28-33), ובתוך כך ל15 מגרשים.

הצדדים התקדמו יפה במו"מ ביניהם, ואף נדמה היה כי קרבה השעה בה יגישו לאישור בית המשפט הסכם לחלוקת המקרקעין בעין, ובכך תבוא התביעה לסופה. או אז, נודע להם, לגרסתם, כי ביחס ל9.7% משטח המקרקעין בעלת הזכויות היא חברת שרביב בע"מ. זו טענה כי נודע לה לראשונה על הליכי פירוק השיתוף רק במקרה, ובהתאמה הגישה את התנגדותה למתווה החלוקה. בכך נוצר מצב בו ישנה הסכמה של 90% מבעלי הזכויות במקרקעין למתווה השיבוץ מחדש במגרשים, וזאת בעוד 10% הנוספים מתנגדים. להלן מצבת זכויות הצדדים במגרשים על פי לוח ההקצאות שנקבע בלוח ההקצאות של תכנית כ/256, כפי שזה עלה מעיון כתבי טענות הצדדים.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | קבוצת קרישנבאום | קבוצת ארגמן | שרביב בע"מ- זכויותיה רשומות על שם שושנה בכר בלוח ההקצאות. | מורד |
| 111 | X | X | X | X |
| 113 | X | X | X | X |
| 117 | X | X | X | X |
| 126 | X | X | X | X |
| 128 | X | X |  |  |
| 134 | X | X |  |  |
| 136 | X | X | X |  |
| 143 | X | X | X | X |
| 144 | X | X | X |  |
| 166 | X | X | X | X |
| 170 | X | X | X | X |
| 176 | X | X | X |  |
| 177 | X | X | X |  |
| 178 | X | X |  |  |
| 179 | X | X |  | X |

העיקר לענייננו מן הטבלה שלעיל הוא כי ביחס ל11 מתוך 15 המגרשים, ישנן זכויות משותפות לשרביב וליתר בעלי הדין הנמנים על קבוצת קרישנבאום וארגמן.

משכך, עם היוודע זכויות שרביב במקרקעין, ניסו הצדדים להגיע למתווה לחלוקת המקרקעין בעין, אך כל ניסיוניות אלו עלו בתוהו.

ביום 22.1.2014 מינה בית המשפט מומחה מטעמו, השמאי שמואל פן. השמאי, נדרש לחלק את זכויות הצדדים כך שמירב הזכויות במגרשים תחולקנה לפי קבוצות האינטרסים לעיל, תוך שכל צד ישמור על השווי היחסי של זכויותיו.

ביום 10.2.2015 הגיש המומחה את חוות דעתו. העיקר לענייננו הוא בהצעתו כי זכויותיה של שרביב ירוכזו במגרשים 166 ו170 תוך שבעלותה במגרשים אלה תהיה בלעדית. בהתאמה, רוכזו יתר הצדדים במגרשים הנוספים על פי קבוצות האינטרסים שלעיל. שרביב דחתה את הצעת השמאי.

בין לבין, ובטרם ניתנו תשובות השמאי לשאלות ההבהרה אשר הוגשו על ידי הצדדים, הודיעו התובעים, ביום 28.4.2015, כי מתחת ל4 מגרשים נשוא הצעת החלוקה התגלה שבר גיאולוגי. במצב זה נטען, כי לא ניתן לאמץ את חוות דעת השמאי ללא עריכת תיקונים בהתאם למצב החדש שנוצר.

הצדדים הגישו תגובותיהם, נערך דיון, ובטרם ניתנה הכרעה כיצד יש לנהוג עם המגרשים "הפגומים", הודיעו התובעים ביום 5.8.2016 כי בסופה של בדיקה מקיפה נתגלה כי אין כל שבר גיאולוגי.

בכך, חזרו הצדדים לחוות דעת המקורית, תוך שעל בית המשפט להכריע האם להורות על פירוק השיתוף בהתאמה לקבוע בה או לאו.

בטרם אסקור את טענות הצדדים לעניין זה, אעמוד על עוד שלושה נתונים עובדתיים נוספים.

ראשית, יזמי התכנית כ\256 הינם מנהל מקרקעי ישראל וחברת שרביב. בהתאמה, ואל מול זכיותיהם במקרקעין, זכו אלה לחלקות אקסקלוסיביות רבות (לתשריט המפרט את מצב הזכויות במגרשים ראה עמ' 3 לכתב ההגנה של קבוצת ארגמן). על פי הנטען על ידי התובעים, במגרשים הללו כבר נעשתה בנייה, בעוד שבמגרשים נשוא התביעה לפניי, הקרקע עודנה עומדת שוממה.

שנית, בתחילה הגישו התובעים תכנית חלופית ללוח ההקצאות (כ\256\ב). לגרסתם, משזו לא נידונה כנדרש, הגישו עתירה מנהלית כנגד התוכנית. עתירה זו הסתכמה בהסכם פשרה ובו מצהירה שרביב כדלקמן:

לאחר שתוכנית כ/256 תכנס לתוקף, חברת שרביב לא תתנגד ליוזמה שתבוא מצידכם (העותרים ע.נ) לשנוי בחלוקת הבעלויות בפנימיות במגרשים של לקוחותיהם, בהסתמך על טבלת הקצאות חדשה באותם מגרשים/ חלקות בלבד שהוקצו למרשכם ע"פ התב"ע הנ"ל. כל זאת, כל עוד החלוקה הפנימית כאמור תהיה בהתאם לזכויות ולהוראות התכנוניות הקבועות בתכנית כ/256 ולא יוטלו כל חובות (ו/או גריעה מזכויות) על שרביב והמינהל בקשר לכך".

כאן המקום לציין כי זכויותיה של שרביב במגרשים נשוא התובענה לפניי רשומים בלוח ההקצאות על שמה של הגברת שושנה בכור. לגרסת שרביב בשנת 1995 היא רכשה את זכויותיה של בכור, וביחס לאלו שמצויים בחלקות 29, 30 ו31 רשמה הערת אזהרה. לדברי שרביב, גב' בכור הגישה תביעה לביטול ההסכם אשר הסתכמה בהסכם פשרה. בהתאם השלימה את רישום זכויותיה במקרקעין בשנת 2003.

כעת, משעמדתי על השתלשלות ההליכים לפני, וככלל על מסכת ההתקשרות בין הצדדים, אפנה לסקירת טענותיהם ביחס לשאלת פירוק השיתוף אל מול חוות דעת מומחה בית המשפט.

טענות הצדדים.

טענות קבוצת קרישנבאום

רצונה של "קבוצת קרישנבאום" הוא כי בית המשפט יאמץ את חוות דעת השמאי ויורה על פירוק השיתוף בהתאם אליה. לדבריהם "זו הדרך הצודקת, הראויה, והחוקית והיחידה להפרדת התאומים הסיאמיים שנכפתה על בעלי הקרקע הפרטיים ע"י היחיד שמתנגד להפרדה זו- חברת שרביב".

לטענתם, הצעת החלוקה שאושרה בתוכנית כ\256 ריכזה את "האנשים הפשוטים" במשותף במגרשים שונים, תוך שהלכה למעשה הם אינם מסוגלים לממש את זכויות הבניה במגרש. כאמור לעיל, הגישו התובעים הצעת חלוקה חדשה לוועדת התכנון, אך זו לא קיבלה תוקף עד היום, חרף הזמן הרב שעבר מאז הגשתה. כמו כן, הגישו עתירה מנהלית כנגד החלוקה, אשר הסתיימה כאמור בהסכם הפשרה, לצד הצהרת שרביב, שפורטה כאמור לעיל. התובעים עומדים על המצב האבסורדי שנוצר בשטח בו שרביב בונה, מוכרת דירות ומאכלסת ואילו הם "האנשים הפשוטים" עומדים כשאין בידם לעשות דבר עם זכויותיהם. לדבריהם, בעוד 90% מכלל הזכויות במגרשים מסכימים לאיחוד וחלוקת המגרשים מחדש, אין כל סיבה שבדין ובצדק שלא יורה כך בית המשפט, ובפרט כאשר זכויות שרביב רוכזו באופן בלעדי בשני מגרשים. לדבריהם, התנהלותה של שרביב הינה חסרת תום לב, תוך שכל רצונה היחיד הוא למנוע מאחרים לממש את זכויותיהם בקרקע. סיכומו של דבר שהתובעים דורשים כדלקמן:

"אנו מבקשים לפרק השיתוף הכפוי ולחלק בעין ולשם כך עלינו להכניס לפול את כל ה15 מגרשים, גם אם לכל בעל קרקע הוקצו זכויות בכל מגרש בטבלת ההקצאות אותה אנו חייבים לשנות וזה בדיוק מה שאנו עושים כאן באמצעות המומחה. אנו כולנו שותפים במכלול ולכן מפרקים המכלול ומפרידים ו\או מרכזים הזכויות. אין אנו נוגעים בתוכנית, בזכויות על פיה וגם לא בתשריט המגרשים. אנו נצמדים אליהם וכפי שהם מאושרים"

טענות שרביב.

מראשית הצטרפותה להליך, טענתה העיקרית של שרביב היא כי בית משפט זה נעדר כל סמכות להורות על פירוק השיתוף בדרך האמורה, וזאת כאשר הסמכות להורות על איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים מסורה אך ורק לוועדת התכנון והבניה. לטענתה, התובעים נוקטים "בדרך לא דרך" תוך שהם מבקשים לשנות תכנית סטטוטורית בהליך שגוי ובפני פורום שגוי. לתפישתם, ההליך המתאים לכך הוא בהגשת תכנית חדשה לשינוי לוח ההקצאות, והפורום הנכון לשם כך הוא מוסדות התכנון ולא בית משפט זה. לדברי שרביב, אין כל עיגון בדין לשלול ממנה את בעלותה במגרשים השונים ו"לנייד אותה" בכפייה באמצעות הליך של פירוק שיתוף מחלקה אחת לאחרת, ובין מגרש אחד לשני, ללא הסכמתה.

דיי בכך לדעת שרביב, בכדי להביא לדחיית התביעה.

עוד מוסיפה וטוענת שרביב, כי אף לו תדחה טענתה "העקרונית", לא ניתן בעניין המגרשים נשוא התובענה להורות על פירוק בעין, וזאת כאשר בחלק מהמגרשים נותרים תובעים בבעלות משותפת. כמו כן, כי תכנית החלוקה לא נכפתה על התובעים, וזאת כאשר הם בעצמם תמכו בקבלתה. לראייה צירפה שרביב תיעוד של פניות בא כוח התובעים, קרינשבאום, לוועדה למען תאשר את התוכנית. כמו כן, כי חלק מהתובעים רכשו את זכויותיהם במקרקעין לאחר קבלת התוכנית. זאת ועוד, כי שינוי הזכויות במגרשים בהתאם לחוות דעת מומחה, תוביל לתשלומי מיסים גבוהים על הצדדים. לבסוף, יש לציין את טענת שרביב כי לא ביקשה להסתיר את זכויותיה במגרשים הרשומים על שם בכור, והדבר נבע מטיבה של עסקת המכר מולה.

טענות קבוצת ארגמן.

בכתב הגנתה, טענה קבוצת ארגמן כי יש לדחות את התביעה במתכונתה הנוכחית, וזאת הגם שהמטרה אליה שואפים התובעים היא מטרה רצויה. בכך נקטה ארגמן באותה עמדה כשם שרביב. עם זאת, ארגמן אינה מתנגדת לחוות דעתו של השמאי, ושהוסר החשש בדבר השבר הגיאולוגי הודיעה כי לטעמה יש "לחזור לתלם בו ניצב בית המשפט[...]להשלים את המענה לשאלות ההבהרה ולדון בשאלת קבלת חוות דעת המומחה, כך שיתאפשר מתן פסק דין סופי לפירוק השיתוף שיביא לסיומו המיוחל של התיק"

עמדת הנתבע מורד (נתבע 10).

הנתבע 10 אינו מתנגד לחוות דעת המומחה, אשר מקנה לו את הזכויות במגרש 177. עם זאת, גם נתבע זה עמד על כך שההליך הנכון לכך אינו בבית המשפט תוך שלא ניתן לבצע את ההקצאה האמורה ללא אישור הועדה מחוזית לתכנון ובניה. לתפיסתו, קרוב לוודאי ששרביב תערער על פסק הדין, לו ייתן תוקף לחוות דעת מומחה בית המשפט, ועל כן הדבר רק יוביל להתמשכות ההליכים.

דיון והכרעה:

לאחר שעיינתי במלוא טענות הצדדים, כפי שאלה הובאו בכתבי טענותיהם ובישיבות בית המשפט, מצאתי כי דין התביעה להתקבל. להלן נימוקיי;

1. אין כל מחלוקת בין הצדדים ביחס לזכותה של שרביב לזכויות במגרשים הרשומים בלוח ההקצאות על שם הגברת שושנה בכור.

אין גם כל מחלוקת לעצם העובדה כי לו תתקבל חוות דעת המומחה, ירוכזו זכויותיה של שרביב בשני מגרשים בלבד, שם תהיה בעלותה בלעדית, וזאת במקום המצב כיום ובו זכויותיה מפוזרות ב11 מגרשים שונים, שם היא אף מחזיקה במשותף עם בעלי דין אחרים. חשוב לציין, כי שווי זכויותיה במגרשים אלה יהיה שווה ערך לשווי זכויותיה שפוזרו במגרשים השונים.

לבסוף, אין גם כל מחלוקת, כי בעוד 90% מבעלי הזכויות במקרקעין מסכימים לפירוק השיתוף הכולל, כפי שזו מצאה את מקומה בחוות הדעת של מומחה בית המשפט, עומדת שרביב לבדה בהתנגדות לביצוע החלוקה האמורה.

1. לפיכך, השאלה המרכזית אשר עומדת בפניי בית המשפט היא:

האם קיימת לבית המשפט הסמכות, כדרך הליך פירוק שיתוף, להורות על חלוקת מגרשים בין בעלי הדין שהיא שונה מן החלוקה שנקבעה בלוח ההקצאות שאומצה בתכנית התב"ע שאושרה על ידי ועדת התכנון והבניה?

1. בטרם אדון בכך אציין כי תקוותי לאורך כל ההליך הייתה כי עם רצון טוב של הצדדים וסיוע מצד בית המשפט, יגיעו אלו בסופו של יום להסכמה אשר תאפשר את פירוק השיתוף ואת מתן האפשרות ליתר בעלי הדין לממש את זכותם במקרקעין. אין ספק כי מצב של השותפות במגרשים, כפי שהדבר הוא כיום, אינו בגדר מצב ראוי, וזאת אחת כמה וכמה כאשר בין המחזיקים נמצאים כאלו עם אינטרסים ורצונות שונים. איני מוצא לנכון להכריע בטענת התובעים כי כל רצונה הבודד של שרביב הוא למנוע מהם לבנות, כך שתהיה לה ולמנהל בלעדיות במתחם התכנית, אך לבטח אין זהות ורצון משותף בין כל השותפים שמחזיקים כיום במגרשים השונים. על כן, וכפי שהדבר התבטא בשני פסקי הדין החלקיים שניתנו כבר בתביעה, יכול בית המשפט לסייע לצדדים לפרק את השיתוף ביניהם כאשר זה אינו יעיל מבחינתם כלל. למרבה הצער, לא הצליחו הצדדים להגיע להסכמה ביחס לפירוק שיתוף בנוגע ליתרת החלקה האמורה.
2. שעה שרצונו של בית המשפט לסייע העלה חרס, נשאלת כאמור השאלה האם חרף התנגדות אחד מבעלי הדין, יכול בית המשפט להורות על שיבוץ בעלי הדין במגרשים שונים מאלו שנקבעו בלוח ההקצאות של התב"ע וזאת על דרך של הליך פירוק שיתוף?
3. שני הצדדים בהקשר זה לא הפנו אותי לפסיקה רבה לעצם קיומה או היעדרה של סמכות זו. התובעים לא עשו כן כלל, בעוד בא כוחם של שרביב הפנה אותי אל מספר פסיקות בלבד.
4. ההכרעה בשאלת סמכות בית המשפט נעוצה בטיבה של הזכות של בעל המקרקעין שקמה נוכח לוח ההקצאות שמאומץ בתכנית האיחוד וחלוקה. האם זוהי זכות קניינית? או שמא מעמדה פחות? האם יש נפקות לכך שזכותו של בעל הדין במגרש האמור מקורה אינה בבחירה ישירה של בעל הדין, אלא בהחלטה של ועדת התכנון והבניה, וזאת כדרך תהליך האיחוד והחלוקה?
5. על טיבו של תהליך זה, אותו דימה ל"מטחנה", עמד כבוד השופט י' עמית בת"א (חי') 248/95 אברהם נ' נגאר:

"בשיטה זו, לפנינו מעין "מטחנה" אליה נכנסות כל החלקות המקוריות, כאשר בעת הכניסה מקבלות החלקות הנכנסות שווי מסויים, ובעת היציאה מהמטחנה, החלקות היוצאות מקבלות אותו שווי. על פי שיטה זו, אין בהכרח קשר בין מיקומו, גודלו וייעודו של השטח לפני הכניסה למטחנה, לבין מיקומו, גודלו וייעודו של השטח לאחר היציאה מהמטחנה. כך נוצר מצב ש-50 דונם של אמסלם שברובם נמצאים בשטח המיועד לאיזורי מגורים בבנייה צמודת קרקע, הפכו ל-16 דונם, במקום אחר, ובייעוד של בנייה רוויה ומלונאות. השווי נשאר לכאורה אותו שווי, אך כל שאר הפרמטרים השתנו לחלוטין– המיקום, השטח, אחוזי הבנייה והייעוד".

1. אקדים ואומר, כי בכל הקשור לסמכות בית המשפט להורות על שיבוץ מחדש במגרשי הצדדים, תחת הליך פירוק שיתוף, הדין הוא עם שרביב. זכות בעלי הדין במקרקעין ובמגרשים האמורים הינה כזכות קניינית. עם תום שלב הגשת ההתנגדויות לתכנית, ואף בטרם נרשמו זכויות בעל הדין במרשם, יכולים אלו להסתמך על לוח ההקצאות ולפעול בהתאם לקביעתו, וזאת כפי שנאמר בתא (פ"ת) 1350-08 ג'י. אל. אי. – מרכז רוטשילד בע"מ נ' גדעון וויאקובסקי ועת"מ (ת"א) 1001/01 פרויז נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה.
2. זאת ועוד, לתכנית שאושרה מכוח חוק תכנון ובניה מעמד של חקיקת משנה, ומגרש שנוצר מכוח תכנית זו מקנה לבעלי הזכויות במגרש זכות להירשם כאמור כבעלים של המגרש במרשם המקרקעין. לפיכך, זכותם של בעלי הדין במגרשים האמורים כזכות קניינית לכל דבר ועניין. זו מאפשרת את פירוק השיתוף במגרש האמור ולחילופין את הסתמכות הפרט על התכנית שאומצה ופורסמה (ולכך ראה בג"ץ 1135/93 טריידט ס.א. חברה זרה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה).

מכל האמור לעיל עולה אם כן, כי זכותה של שרביב במגרשים האמורים היא זכות קניינית.

1. הוסיפו וטענו התובעים כי התנהלותה של שרביב נגועה בחוסר תום לב המצדיקה את קבלת התביעה.

תחילה, אכן עולה החשש כי בחתימה על הסכם הפשרה שהביא לסילוק העתירה המנהלית של התובעים כנגד התכנית, הוטעו התובעים לחשוב כי בכך יתאפשר להם לבצע את השינוי הנדרש מבחינתם לצורך מימוש זכויותיהם. כאמור לעיל, הסכם הפשרה נחתם בעוד הזכויות במגרשים נשוא המחלוקת לפניי היו רשומים על שם הגב' שושנה בכור. רק לאחר מכן, השלימה שרביב את הרישום במגרשים אלה נוכח סילוק התובענה לביטול הסכם המכר שהגישה אותה גב' בכור. ביטולו של הסכם הפשרה לא נידון בבית משפט זה, ואין באמור לעיל בכדי לקבוע אם אכן הסתירה שרביב לפניי התובעים את זכויותיה במגרשים אלו או לא. עיקרו של עניין זה בהתווספותו לחוסר הנוחות והפגיעה בתחושת היושר וההגינות שמסכת ההתקשרות בין הצדדים יוצרת. בהקשר זה אציין כי התקשיתי לקבל את טענתה של שרביב כי נוכח תמיכתם של התובעים באישור התכנית בוועדה, נוהגים אלו בחוסר תום לב בהתנגדותם כעת ללוח ההקצאות שנקבע בה. אין דבר אחד מוביל לביטולו של השני. אף סביר כי בהינתן הרווח לתובעים בשינוי היעוד של הקרקע, יתמכו אלו בקידומה של התכנית, ועדיין ימצאו את עצמם מתנגדים לאופן בו חולקו המגרשים בתחומיה.

1. זאת ועוד, לאורך כל ההליך לפניי, ובפרט לאחר הגשת חוות דעת המומחה, לא הציגה לפניי שרביב כל טענה או נימוק מדוע היא מתנגדת לשיבוץ מחדש במגרשים. על פניו, אמור הדבר להיטיב גם עמה. במקום שזכויותיה יפוזרו ב11 מגרשים, תוך שהיא מצויה בבעלות משותפת עם יתר הצדדים, על פי חוות דעת השמאי עתידה היתה לקבל שני מגרשים בבעלות בלעדית. הדבר היה מאפשר לא רק את מימוש זכויות יתר הצדדים, כי אם גם את זכויותיה. התנגדותה נראתה לי אם כן חסרת תום לב, ולפיכך לא יכולתי לדחות את טענות התובעים כי רצונה היחיד של שרביב אינו אלא למנוע מהם לממש את זכויותיהם ולבנות גם כן בתחומיה של התכנית.
2. בהקשר זה ס' 14 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 קובע בזו הלשון:

"בעלות וזכויות אחרות במקרקעין, אין בהן כשלעצמן כדי להצדיק עשיית דבר הגורם נזק או אי נוחות לאחר"

שקלתי האם נוכח טענת התובעים לחוסר תום לבה של שרביב בהתנהלותה, יש בכך בכדי להביא לדחיית התנגדותה, וזאת בשים לב להגבלה של זכות הבעלות לעיל.

בסופו של יום, כמדומני כי נקיטת צעד שכזה על ידי בית המשפט הינו מרחיק לכת ושאינו מתיישב עם פרשנות הסעיף על ידי הפסיקה. שעה שנקבע לעיל כי זכותה של שרביב במגרשים הינה בגדר זכות קניינית, עניינה של התנגדותה לא ברצונה לממש את זכות הבעלות שלה אלא להגן על עצם קיומה. הלכה פסוקה כי הגנה על זכות הבעלות במקרקעין אינה עולה לכדי התנהגות שבחוסר תום לב. עמד על כך כבוד השופט טירקל בפרשת רוקר (רע"א 6339/97 רוקר נ' סלומון):

"שיקול-הדעת של בית-המשפט, שבגדרו רשאי הוא שלא להיעתר לתביעה שמטרתה להגן על זכות בעלות או על זכות אחרת במקרקעין, הוא מוגבל ומצומצם ביותר ויופעל רק במקרים חריגים ונדירים"

וכפי שהוסיף כבוד השופט מישאל חשין ז"ל:

"אכן, הלכה היא מאז ומכבר, שבתביעה הסומכת עצמה על זכות הקניין, שיקול-דעתו של בית-המשפט – שלא להיעתר לתובע – שיקול-דעת מצומצם הוא"

1. אם כן, מכל האמור לעיל עולה כי שעה שלפי לוח ההקצאות שקבע השמאי אברהם כץ בתכנית כ\256, לשרביב זכויות ב11 מגרשים, אין בית המשפט יכול להורות, בהיעדר הסכמתה, על ריכוז זכויותיה במגרשים 170 ו166 בלבד, וזאת על דרך של פירוק שיתוף.
2. עם זאת, אין באמור לעיל בכדי להביא לדחיית התובענה, וזאת כאשר בידיי בית המשפט מצויה הסמכות להורות על תיקון לוח ההקצאות שאומץ בתוכנית כ\256 מחמת המצב העובדתי שנוצר בשטח.
3. כאמור לעיל, לתכנית המתאר המקומית, ובפרט ללוח ההקצאות, מעמד של חקיקת משנה. כלל יסוד בהפרדת הרשויות כי תפקידו של בית המשפט הוא לפרש את דבר המחוקק ולהחילו על המצב העובדתי שנתון לפניו. התערבותו של בית המשפט בטקסט המשפטי תהווה איפוא, על פניה, חריגה מסמכות. ואמנם, מה יעשה בית המשפט כשתוצאה הנובעת מן החוק סותרת במישרין את הרצון של יוצרו? על כך עמד כבוד נשיא בית המשפט העליון (בדימוס) אהרן ברק באומרו:

"הסמכת שופט לתקן טעות שנפלה בטקסט, אינה נוגדת את רצונו של יוצר הטקסט. נהפוך הוא: מטרת התיקון היא להתאים את המצב המשפטי, כפי שהטקסט יצר אותו (בטעות) למצב המשפטי אשר יוצר הטקסט ביקש להגשימו. הסמכת השופט לתקן טעות בטקסט משפטי נועדה, איפוא, להגשים את רצונו של יוצר הטקסט" (ולכך ראה אהרן ברק "פרשנות במשפט", עמ' 595)

1. השאלה הנדרשת היא מהם אותם מצבים בהם ייטול לידיו בית המשפט את הסמכות לשימוש בכלי חריג זה, של תיקון הטקסט, ומהם המצבים בהם יפעל בהתאם להוראת המחוקק כלשונה, על כך השיב השופט ברק:

"אין זה ראוי, כי שופט יוכל לתקן כל טעות שנפלה בטקסט הנורמטיבי. אין זה גם ראוי, כי שופט יוכל בכל מקרה ליתן ללשון הטקסט הנורמטיבי מובן (משפטי) שלשלונו אינה סובלת. אך גם אין זה ראוי שהשופט לא יוכל לתקן כלל טעות שנפלה בטקסט הנורמטיבי[...] השאלה היא, היכן יש למתוח את הגבול בין מותר לבין אסור? [...] דומה, שהמסורת שלנו מותחת את הגבול- בכל הנוגע לתיקונים שיפוטיים בחקיקה- על פי אמת המידה של "הטעות הבולטת" או טעות הגוררת אחריה "אבסורד", או תוצאה שהיא "בלתי הגיונית". כאשר מתקיים התנאי של הטעות הבולטת, מוסמך השופט לתקן את הטעות שנפלה בחוק, או ליתן ללשנונו משמעות שהיא יכולה לשאת ולפרש את הטקסט החוקי לאור התיקון"

1. בהחלת הכלל לענייננו, סבורני כי זהו המקרה בו על בית המשפט להתערב ביצירת מחוקק המשנה, ובפרט ועדת התכנון והבניה, ולהורות על שיבוץ מחדש במגרשים השונים. המצב העובדתי, כפי שזה עולה מטענות הצדדים, הינו בגדר מצב אבסורדי אשר הדעת אינה סובלת.
2. כזכור, לטענת התובעים, נוכח הערבוב בזכויות הצדדים במגרשים השונים, עומדים אלה כיום מיותמים, ללא כל בניה ומימוש זכויות הצדדים בהם. לדבריי התובעים עסקינן בלמעלה מ450 יחידות דיור אשר לא נבנות וזאת מחמת היעדר יכולת הצדדים להגיע להסכמות, אך בפרט נוכח סירובה של שרביב לכל שינוי בזכויות.
3. מצב עובדתי זה, אשר מקורו בלוח ההקצאות שנתלווה לתכנית המתאר, נוגד במישרין את מטרת התכנית כפי שזו נקבעה בסעיף 1.10 לפרק 1 של התכנית. שם נאמר:

"מטרות התכנית:

א. שינוי יעוד קרקע חקלאית לצורך פיתוח שכונת מגורים חדשה בעלת מגוון דפוסי מגורים אטרקטיבי בעתודות קרקע של קריית אתא מעבר לכביש מס' 79"

1. יוצא איפוא כי לוח ההקצאות עליו מסתמכת שרביב, חותר תחת מטרת התכנית ממנה הוא שואב את מעמדו הנורמטיבי. תוצאתו של לוח ההקצאות ביצירת מצב עובדתי בשטח אשר אינו מאפשר את הגשמת מטרת התכנית והיא: "פיתוח שכונת מגורים חדשה". התערבות בית המשפט אינה רק משאלת ליבם של התובעים, כי אם היא נדרשת לצורך מימוש התכנית. ודוק, אין בהתערבות בית המשפט בכדי לסטות מקביעת מחוקק המשנה וזאת בכל הקשור ליעוד המגרשים וזכויות הבניה בהם. בית המשפט אינו קובע מחדש את תחומי המגרשים ולא כמה יחידות דיור יוכלו להיבנות בכל אחד מאלה. המצב האבסורדי שנוצר בשטח מוסר, רצונו של מחוקק המשנה נשמר, וחזונו אם כן מוגשם.
2. תיקון הטקסט, וזאת בדמות השינוי בלוח ההקצאות של התכנית, אינו נעשה כלאחר יד. הוא תוצר של חוות דעת מומחה של בית המשפט, אשר לו הידע והכלים להעריך את שווי זכויות הצדדים ולשבצם מחדש במגרשים תוך שמירת זכויותיהם והשמתם על פי קבוצות האינטרסים עליהם הם נמנים. בכך, אין כל עדיפות ללוח ההקצאות שנקבע על ידי השמאי שנלקח על ידי ועדת התכנון והבניה, ונהפוך הוא, עדיפה חוות דעתו של מומחה בית המשפט. האחרון נהנה מחלוף הזמן שעבר והשינויים שנוצרו בשטח. האחרון, בניגוד לשמאי התכנית, ממקד את כל תשומת לבו המקצועית, לצרכי הצדדים שבפני בית המשפט, ויכול להגיע בכך לתוצאה שהינה מדויקת ויעילה יותר. כך עשה השמאי שמונה על ידי בית המשפט, וזוהי אם כן התוצאה הנכונה. אציין כי שרביב אמנם שלחה שאלות הבהרה למומחה אך נמנעה מלחקור אותו בבית המשפט.
3. אוסיף ואומר, כי אין בתיקון הטקסט שלעיל בכדי לפגוע בזכויות מי מהצדדים שלעיל. שרביב, כמו גם כל בעל דין אחר שבפני בית המשפט, אינה מאבדת ולו פרומיל אחד משווי זכויותיה. זכותה, כשם כל בעל דין אחר, לאחזקה בשווי מסוים מכלל הזכויות בשטח נשמרת. חשוב להדגיש, כי זכותו של כל אחד מבעלי הדין במגרשים האמורים, אינו בבחירה ישירה שלו, אלא תוצר של תהליך איחוד וחלוקה, אשר לבעל הדין לא היה כל צד בו. החיבור לאדמה, אשר הוא המאפיין הדומיננטי בזכותו של אדם לחלקתו, אינו מתקיים בענייננו, וזאת כשמקורה של הזכות בתוצר של "מטחנה" (ולכך ראה דבריי כבוד השופט י' עמית לעיל). לפיכך הפגיעה בזכות חלשה, עד כדי כלל לא קיימת.
4. סיכומו של דבר, כי המתבקש, הן על ידי 90% מבעלי הזכויות בקרקע, אך יותר מכך, בשים לב לתכלית חקיקת המשנה, כי בית המשפט יורה על תיקון הטקסט ויורה על שינוי השיבוץ במגרשים שנקבעו בלוח ההקצאות, וכל זאת בהתאם לטבלה המצויה בחוות דעת מומחה בית המשפט, אשר מסומנת מ/1 והינה חלק אינטגרלי מתוך פסק הדין. כך הנני מורה, וזוהי תוצאתו הסופית של פסק הדין.

סוף דבר;

דין התביעה להתקבל.

הצדדים יפעלו על פי האמור בחוות דעת מומחה בית המשפט המסומנת מ/1.

נוכח טיבה של הכרעתי אינני עושה צו להוצאות, וכל צד ישא במקרה זה בהוצאותיו.

ניתן היום, י"א טבת תשע"ז, 09 ינואר 2017, בהעדר הצדדים.