|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בית המשפט המחוזי בחיפה כבית-משפט לערעורים אזרחיים** | | |
|  | | |
| מנגנון פירוק השיתוף בנכס מקרקעין | | 16 ינו 2017 55418-08-16, 51756-09-16 |
|  | | |
| **השופט** | סארי ג'יוסי | |
|  | | |
| **המבקשות** | 1. ברמ"ש 55418-08-16: ר.ש. 2. ברמ"ש 51756-09-16: ע.ה.  ע"י עו"ד י' ישורון | |
|  | | |
|  | **- נגד -** |  |
|  | | |
| **המשיבים** | 1. ברמ"ש 55418-08-16: ע. 2. ט. 3. נ. 4. א. 5. ברמ"ש 51756-09-16: ט. 6. נ.נ. 7. א.ח. 8. ר.ש.  ע"י עו"ד נ. בר אילן עו"ד ד. נובהארי | |

**פסק דין**

|  |
| --- |
|  |

בעניין: נכס המקרקעין בחיפה

כונס הנכסים: עוה"ד שמואל מנדלבום

פתח דבר:

1. לפניי שתי בקשות רשות ערעור על החלטת בית משפט לענייני משפחה בחיפה (כב' השופטת הילה גורביץ שינפלד), מיום 2.8.2016 בתמ"ש 23533-03-13 (להלן: "ההחלטה"). הבקשה ברמ"ש 55418-08-16 הוגשה על ידי ר.ש. רכב בע"מ (להלן: "ר.ש."), ואילו השניה ברמ"ש 51756-09-16 על ידי גב' ע.ה. (להלן: "ע").

בית משפט קמא אישר למשיבות 2-4 ברמ"ש 55418-08-16 (להלן: "המשיבות"), להודיע אם הן מממשות את זכות הראשונים ברכישת הנכס נשוא ההליך שם עד ליום 18/8/16. כמו כן נקבע שככל שיודיעו על רצונן זה, ישאו במלוא הפרש נטל המס שיוטל על ע., בין זה שיחול בעקבות מכר להן לבין נטל המס שהיה מוטל עליה במקרה של מכר לצד ג'.

ואלה הן העובדות הצריכות לענייננו:

1. ההחלטה ניתנה בגדרי תביעה שהגישה ע. כנגד שלוש אחיותיה – המשיבות לפירוק שיתוף במקרקעין שנתקבלו בירושה מאביהן ז"ל . הנכס מצוי בחיפה וידוע כחלקה 00 בגוש 000 (להלן: "הנכס"), כשלכל אחת מהאחיות רבע מהזכויות בנכס וכשע. מעוניינת לקבל את התמורה הכספית בעד זכויותיה שם.

במסגרת אותם הליכים נקבע כי פירוק השיתוף יהא בהתאם להוראת סעיף 40 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") ומשעסקינן במקרקעין שאינם ניתנים לחלוקה, יהיה פירוק השיתוף בדרך של מכירת המקרקעין וחלוקת הפדיון. הוראה נוספת הרלבנטית לענייננו היא זו שבסעיף 40(ב) לאותו חוק המורה כי מכירה תהיה בדרך שנמכרים מקרקעין מעוקלים בהוצאה לפועל, זולת אם הורה בית המשפט על דרך אחרת שנראית לו יעילה וצודקת יותר בנסיבות העניין. בית משפט קמא ציין במסגרת החלטות שנתן שהפירוק מתבצע על פי סעיף 40(ב) האמור.

1. ביום 7.1.2014 הורה בית משפט קמא על פירוק השיתוף בנכס. בהמשך וביום 20.3.2014 מינה כונס נכסים חיצוני לסכסוך, עוה"ד שמואל מנדלבום (כתוארו אז), לשם "מכירת הנכס לצד ג' המרבה במחיר" (סעיף 4 להחלטת הפירוק). כמו כן נקבע בהחלטות אלו כי לכל אחת מהאחיות שמורה זכות ראשונים להשוות המחיר ולרכוש את הנכס באותם התנאים שהוצעו על-ידי הצד השלישי.

1. לאחר שהוגשו הצעות מטעם צדדים שלישיים, בין היתר ר.ש., לרכישת הנכס והתעוררו מחלוקות רבות בין הצדדים, קבע בית משפט קמא ביום 31.7.2014 כי המשיבות זכאיות לממש את זכות הראשונים, והן יהיו רשאיות לרכוש את חלקה של ע. בנכס לפי שווי כולל של 9,000,000 ₪ ( 2,250,000 ₪ עבור חלקה של ע.).

החלטה זו ניתנה לאחר שבית משפט קמא דחה את בקשת ע. לשפר את ההצעה ולערוך התמחרות נוספת, זאת אף על פי שלאחר שהכונס שלח את טיוטת ההסכם למשיבות לפי הצעה של 9,000,000 ₪, התקבלה במשרדו הצעה מאת ר.ש. לרכישת מלוא הזכויות בנכס תמורת 9,250,000 ₪ בצירוף המחאה בנקאית על סך 10% שהועברה לכונס עוד ביום 15/5/14 והיא עדיין מוחזקת בידיו. לאחר מכן הודיעה ר.ש. טלפונית כי היא נכונה להעלות את שיעור התמורה ל- 10,000,000 ₪. בהמשך הודיעה באופן רשמי כי היא נכונה להעלות את הצעתה ל-9,400,000 ₪. חרף זאת, הורה בית משפט קמא ביום 31/7/14, כי המשיבות זכאיות לממש את זכות הראשונים בנכס לפי שווי כולל של 9,000,000 ₪, וכי ההפרש בין הסכום של 9,000,000 ₪ לבין 9.4 מיליון, הוא הפרש קטן שאינו מצדיק פגיעה בעקרונות יסוד של תום לב, הגינות, אינטרס הציפייה וההסתמכות.

למען שלמות התמונה וכנתון רלבנטי אשר ילווה אותנו בהמשך הדיון, אציין כי לאורך ההליכים עמדה על הפרק סוגיית המס. מאחר והמשיבות הינן בגדר "קרוב" של המוכרת – ע. על פי דיני מיסוי מקרקעין, ומכירת הנכס ל"קרוב" – המשיבות, מונעת מע. ליהנות מחיוב מס מופחת – חיוב לינארי, ויטיל עליה חיוב מס שבח רגיל, בשיעור העולה כדי מאות אלפי שקלים נוספים לעומת חיוב במס שבח בגין מכר למי שאינו קרוב, דוגמת ר.ש..

1. על החלטת בית משפט קמא מיום 31.7.14 הגישה ע. בקשת רשות ערעור, במסגרתה הלינה, בין היתר, על קביעת בית משפט קמא לפיה מימשו המשיבות את זכות הראשונים. ביום 22.9.2014 קיבל בית המשפט המחוזי בחיפה (כב' השופטת תמר שרון נתנאל) את הבקשה ואת הערעור על פיה וקבע כי מדובר במכר באמצעות כונס, תוך קבלת הצעות מציעים חיצוניים, עריכת התמחרות ככל שיש מקום לכך, בין המציעים – צדדי ג' בלבד, ומתן זכות ראשונים למשיבות להשוות להצעה הגבוהה ביותר ולתנאיה. אי לכך, ולאחר שבחן את התנהלות הצדדים, קבע כי המשיבות לא פעלו בהתאם למתווה שקבע הכונס, כי הודעת המימוש ששיגרו לכונס לא עמדה בתנאים שקבע בית משפט קמא בהחלטת הפירוק ובצו המינוי ואף לא בתנאים שקבע הכונס. בית המשפט המחוזי אף הוסיף כי הוא רואה בהתנהלות המשיבות חוסר תום לב וניסיון לבצע "מחטף" בסכום של 1,000,000 ₪ בשלב בו נראה כי ניתן יהיה להשיג תמורה טובה מכך עבור הנכס. סופו של דבר, בית משפט שלערעור קבע כי הליך הכינוס עד לאותם שלבים לא עבר את "נקודת האל חזור".

עוד נקבע כי מאחר וע. תידרש לשלם מס שבח בגובה מאות אלפי שקלים במידה והיא תמכור זכויותיה לבן משפחה (לאחיותיה המשיבות) ולא לצד שלישי זר, יש לבצע איזון ראוי בין זכויות הצדדים ולהתחשב בשיקולי צדק ויעילות. משכך יש לקבוע כי הפרש מס השבח בו יהא על ע. לשאת במכירה לאחיותיה, ככל שאלו יממשו את זכות הראשונים, יחולק בין כל ארבע האחיות, באופן שכל אחת מהן תישא ברבע מההפרש, כלומר ע. תידרש לשאת ב-25% מתוך אותו הפרש.

כמו כן נקבע מנגנון לביצוע התמחרות חדשה באופן הבא:

א. הכונס יפרסם את הנכס למכירה ויקבל הצעות של מציעים נוספים, ככל שיהיו.

ב. ההתמחרות תחל מהסכום האחרון שהציע המציע השני, כלומר מסך של 9.4 מיליון ₪.

ג. ככל שתבוא הצעה אחת בלבד, יגבש הכונס את נוסח ההסכם עם המציע ולאחר מכן תהיינה המשיבות רשאיות לממש את זכות הראשונים, תוך השוואת תנאי הצעתן לתנאי ההצעה שיגובשו.

ד. ככל שתהא יותר מהצעה אחת, יערוך הכונס התמחרות בין המציעים (ללא המשיבות) שבסופה תוכרז ההצעה הזוכה.

ה. לאחר ההצעה הזוכה תהיינה המשיבות רשאיות לממש את זכות הראשונים, תוך השוואת תנאי הצעתן לתנאי ההצעה הזוכה.

ו. ככל שהמשיבות תממשנה את זכות הראשונים, הפרש מס השבח, בו יהא על ע. לשאת במכירה למשיבות לעומת מכירה לצד שלישי, יחולק בין כל ארבע האחיות, באופן שכל אחת מהן, כולל ע., תישא ברבע מההפרש.

1. המשיבות מאנו להשלים עם אותה החלטה, והגישו בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי לבית המשפט העליון (בע"מ 7294/14).

בפסק דינו של בית המשפט העליון מיום 5.7.2015 ניתנה רשות ערעור בעניין אחד – החלטת בית המשפט המחוזי לחלק את חבות המס של ע. בין כל השותפות במקרקעין, ונתקבל הערעור במובן זה שהדיון הוחזר לבית המשפט לענייני משפחה "על מנת שישוב וידון בבקשה לפירוק השיתוף ובהחלטה מיום 7.1.14 (פירוק השיתוף על ידי מכירת הנכס לצד ג' מרבה במחיר, זכות ראשונים שמורה לכל אחת מהאחיות להשוות המחיר ולרכוש "באותם תנאים"- ס.ג'.), תוך התחשבות גם בנתון של נטל המס שאמור לחול על המשיבה 1 (ע. ס.ג'.), במקרה של רכישת זכויותיה בנכס על ידי המבקשות (אחיותיה המשיבות – ס.ג'.)"

הוראה זו ניתנה לאחר שבית המשפט העליון ציין בפסק דינו: "איננו סבורים שהיה מקום להטיל את חבות המס גם על המבקשות, כשאין הסכמה לכך. מאידך גיסא, נראה כי הנתון בדבר קיומו של נטל מס משמעותי (ככל הנראה), על המשיבה 1 (ע., ס.ג') לא נלקח בחשבון לצורך יצירת מנגנון של פירוק שיתוף שיהיה צודק ויעיל".

1. ועתה להחלטת בית משפט קמא מיום 2.8.2016 נשוא בקשות רשות הערעור. קדמה לה הודעה מטעם כונס הנכסים מיום 12/7/15 לפיה חתם על הסכם מכר מותנה עם ר.ש. מיום 7/7/15 על סך של 10,000,000 ₪ וביקש לאשרו. ביום 6/10/15 הגישו המשיבות תגובה ובה ביקשו לממש את זכות הראשונים לרכוש את חלקה של ע. על פי שווי המכירה של 10,000,000 ₪ וביקשו כי חיובי מס השבח יחולו על ע.. בעקבות כך נקבע, כי המועד למימוש זכות הראשונים טרם חלף וכי זכות זו תעמוד למשיבות בהתקיים שני תנאים מצטברים:

א. כי יקבע קודם כל מה יהא אופן חלוקת נטל הפרש המס בין הצדדים.

לעניין זה קבע בית משפט קמא כי ככל שיממשו המשיבות את זכות הראשונים הן יישאו במלוא הפרש נטל המס.

ב. כי ע. תנקוט בכל ההליכים הנדרשים על מנת לנסות ולהקטין את החיוב – באמצעות הגשת השגה וערר.

כמו כן ובהערת אגב נאמר, כי יתכן ובהתאם לפרשנות תכליתית יש מקום לקבוע כי לא מדובר במכר לקרוב מדרגה ראשונה המחייב בנטל מס מוגבר, שכן עסקינן בפירוק שיתוף שנעשה בפיקוח בית המשפט על ידי כונס נכסים חיצוני, לאחר שהצדדים לא הצליחו להגיע להסכמות עקרוניות על הנושאים המהותיים, ובשל עוצמת הקונפליקט ביניהן.

1. כמו כן, בגדרי החלטת בית משפט קמא נקבע המתווה הבא:

א. עד ליום 9.8.2016 המשיבות יעבירו לכונס הנכסים את הסכם המכר עליו עליהן לחתום באם הן ממשות את זכות הראשונים ; עד ליום 18.8.2016 יודיעו המשיבות האם הן מממשות את זכות הראשונים במובן זה שהן מסכימות לחתום על הסכם המכר שהועבר, ויעבירו את ההסכם שהועבר אליהן כשהוא חתום לכונס הנכסים עם העתק לב"כ התובעת.

ב. במקרה שהמשיבות יממשו את זכות הראשונים, הן יישאו במלוא הפרש נטל המס שיוטל על ע., להבדיל מנטל המס שהיה מוטל עליה במקרה של מכר לצד שלישי.

ג. ככל שרשויות המס יקבעו כי מדובר בעסקת מכר לקרוב החייבת במס שבח גבוה יותר, על הכונס להגיש השגה/ערר/תובענה לצורך ביטולו או הפחתתו של המס, אלא אם המשיבות יודיעו כי הן מוותרות על כך או שהן מבקשות לנקוט בהליך אחר (בשכר כונס הנכסים בגין הליכים אלו, יישאו התובעת והנתבעות בחלקים שווים).

קביעותיו האמורות של בית משפט קמא נתקבלו לאחר שזה בחן את פסק דינו של בית המשפט העליון, וסבר כי זה הותיר על כנו את המתווה שקבע בית המשפט המחוזי באשר לאופן פירוק השיתוף בנכס למעט לעניין חלוקת הפרש נטל המס. בית משפט קמא סבר כי תחת הוראה זו הרי שבמצוות פסק דינו של בית המשפט העליון יהא עליו (על בית משפט קמא), לקבוע מנגנון שיהא צודק ויעיל תוך התחשבות בנתון של נטל המס שאמור לחול על ע. במקרה של רכישת זכויותיה על ידי אחיותיה המשיבות. על פי בית משפט קמא, יש לפרש את פסק דינו של בית המשפט העליון כמי שמאמץ את המתווה שנקבע על ידי בית המשפט המחוזי (כב' השופטת נתנאל שרון), וכי לאחר שכלל המתווה התקיים – התמחרות בין צדדי ג' ללא השתתפות האחיות, בסופה הוכרז על ההצעה הזוכה הרי שלאחר מכן תהיינה האחיות רשאיות לממש את זכות הראשונים – כי אז על בית המשפט לענייני משפחה להבהיר את התנאי של זכות הראשונים גם בהתייחס לחלוקת הפרש נטל המס תוך יציקת תוכן למילים "באותם תנאים" אשר הגדירו את זכות הראשונים שנקבעה בהחלטה מיום 7.1.14.

1. ביום 25.8.2016 הגישה ר.ש. בקשת רשות ערעור (רמ"ש 55418-08-16) על החלטת בית משפט קמא שכן לטענתה על בית המשפט היה להורות כי הצעתה היא ההצעה הזוכה ולחילופין להורות על קיומה של התמחרות בינה לבין המשיבות.

בהמשך, הוגשה בקשת רשות ערעור מטעם ע. (רמ"ש 51756-09-16) ביום 21.9.2016 כשלטענתה על בית משפט קמא היה להכריז על ר.ש. כזוכה ברכישת הנכס, כך שע. תקבל 25% מתמורת הנכס כולו ולא פחות מהסך שישולם למשיבות בסכום שלא יפחת מ-2,750,000 ₪ נטו לאחר מיסים.

לחילופין, ביקשה ע. להורות כי המשיבות ירכשו את זכויותיה כנגד סכום שלא יפחת מהסכום נטו שהיה מגיע לה לו זכויותיה היו נמכרות לר.ש., כל זאת בהתאם להצעתה האחרונה והמשופרת של זו. עוד התבקש בית המשפט שלערעור שלא להשיב את הדיון לבית משפט קמא, בין היתר, על מנת למנוע התארכות ההליכים.

1. לאחר שעיינתי בבקשות רשות הערעור מצאתי כי הן מצריכות תשובה ומשאלה הוגשו, נתקיים דיון לפני בשתי בקשות רשות הערעור במאוחד במהלכו אפשרתי לצדדים להשלים את טיעוניהם.

טענות הצדדים:

להלן עיקר טענות הצדדים בשתי הבקשות.

רמ"ש 55418-09-16

1. טענות ר.ש.:

א. לטענתה, החלטת בית משפט קמא ניתנה בהתעלם ממושכלות יסוד בהליכי מכר: עקרון מקסום התמורה והכרזה על ההצעה הגבוהה כזוכה, עקרון מימוש זכות הראשונים, הטלת מס השבח באופן הסותר את פסק דינו של בית המשפט העליון, אי שיתוף הקונה בהתמחרות ושלילת זכות הטיעון בפני בית משפט קמא.

ב. המועד להודעה על מימוש זכות הראשונים של המשיבות 1-3 חלף זה מכבר, וההצעה הזוכה היא הצעת המבקשת ומשכך יש לאשר את המכר.

ג. בית משפט קמא יצר מנגנון אשר מנוגד להלכה הפסוקה, ולא קיים התמחרות בין המשיבות 1-3 לבין הקונה.

הפסיקה קובעת כי יש חשיבות רבה למימוש הנכס בתמורה הגבוהה ביותר שניתן לקבל עבורו, כאשר הדבר ייעשה דרך התמחרות ושיתוף המציע בהליך זה, על מנת שתעמוד לו האפשרות להעלות את גובה הצעתו.

ד. בית משפט קמא התעלם מכך שפעם אחר פעם המשיבות 1-3 שינו ושיפרו הצעתן: תחילה סירבו לשאת בנטל מס השבח, לאחר מכן הסכימו לשאת רק במחצית מהמס עד לתקרה של 250,000 ₪ ורק לאחר מכן הודיעו כי הן מוכנות לשאת ב- 3/4 מסכום המס. מאידך, כאשר הודיעה ר.ש. לבית משפט קמא כי היא מוכנה לשאת בנטל המס עד לשיעור של 1,000,000 ₪ או לחילופין לשלם סך של 11,000,000 ₪ כשכל צד נושא בתשלום המס החל עליו, לא ראה בית משפט קמא להתחשב באותה תוספת משמעותית והצעה משופרת.

ה. בית משפט קמא קבע בהחלטתו כי בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון, עליו להבהיר את זכות הראשונים ולהתייחס לחלוקת הפרש נטל המס. אלא שלמעשה לא נקבעו תנאים כלשהם ונקבע באופן פוזיטיבי הסדר ללא הסכמת הצדדים, לפיו המשיבות יישאו בכל הפרש המס ולא בחלקו, ובלבד שהמוכרת תשתף פעולה באופן מלא עם כונס הנכסים ותמציא את כל המסמכים הנדרשים.

ו. אף על פי שבפני בית משפט קמא הוצג מצג לפיו שלוש המשיבות מממשות את זכות הראשונים, מתברר כי המשיבה מס' 3 – נ. אינה מעוניינת ברכישת החלק היחסי של ע. ורק המשיבות 2 ו-4 הן אלו אשר רוכשות את החלק היחסי. התנהלות זו מעידה על חוסר תום לב.

ז. המנגנון שנקבע על-ידי בית המשפט קמא לעניין הסדרי המס מסרבל את פירוק השיתוף. לא ברור מדוע המליץ בית משפט קמא על הגשת עררים כנגד רשות המיסים ועודד את הצדדים לנקוט בהליכים נוספים ולפתוח תיקים נוספים תחת סיום הליכי המכר.

ח. בית משפט קמא שגה כאשר קבע כי ככל שע. לא תשתף פעולה ולא תחתום על מסמכים יחולק הפרש נטל המס בינה לבין המשיבות 1-3 כך שהיא תישא ב-50% ממנו. קביעה זו מנוגדת לפסק הדין של ביהמ"ש העליון שכן היא מעמידה את ע., תושבת חו"ל, בחשיפה לסיכון לא מוסכם עליה שהיה נחסך לו היה מאושר המכר לר.ש..

ט. התנהלותו של כונס הנכסים אינה תקינה, שכן כל החלפת המידע בין הכונס לבין המשיבות 1-3 לא חשופה וגלויה לר.ש..

1. טענות ע.:

א. יש לקבוע כי היא זכאית לקבל 25% מתמורת הנכס כולו ולא פחות מהסך שישולם למשיבות 2-4 , בסך שלא יפחת מ- 2,750,000 ₪ נטו לאחר מיסים מר.ש. וכל צד שלישי אחר (רבע מ-11,000,000 ₪ בניכוי מס לינארי העומד על כ-50,000 ₪).

לחילופין, יש לקבוע כי המשיבות ירכשו את חלקה של ע. בסכום שאינו נמוך מהסכום אשר היה מגיע לה לו חלקה היה נמכר לצד שלישי, בהתאם להצעה הגבוהה ביותר, וללא הטלת חובות כלשהן או נשיאה בעלויות כספיות נוספות.

ב. ע. ירדה מנכסיה ויש לאפשר לה למכור את הנכסים שעוד נותרו בידיה בתמורה הגבוהה ביותר האפשרית. מכירה במחיר נמוך ממחיר השוק נוגדת את כללי הצדק הטבעי ועקרונות יסוד במשפט.

1. טענות כונס הנכסים:

אין להתערב בקביעות בית משפט קמא בנושאים הבאים:

א. הקביעה כי זכות הראשונים עומדת למשיבות 2-4 וכי המועד למימושה לא חלף, וזאת מאחר ולא היה מקום לעמוד על הטענה לפיה משיבות אלה איבדו את זכותן למימוש זכות הראשונים בטרם ניתנה החלטת בית משפט קמא בסוגיית חלוקת חבות המס.

ב. הקביעה כי מימוש זכות הראשונים של המשיבות 2-4 תותנה בכך שיהיה עליהן לשאת בכל הפרש נטל המס שחל על ע. בגין מכירה לקרוב, וכי מנגד על ע. לשתף פעולה באופן מלא עם ההליכים המשפטיים הנדרשים לצורך הפחתת החיוב אשר יוטל, אם יוטל.

מנגד, יש להתערב בקביעות בית משפט קמא בנושאים הבאים:

א. על בית משפט לקבוע מועדים ארוכים יותר לביצוע הפעולות הנדרשות לצורך הליכי הערעור על הפרש נטל המס בגין מכירה לקרוב.

ב. על בית המשפט שלערעור לקבוע כי אף על פי שבהסכם המכר המותנה נקבע כי סכום התמורה עומד על 10,000,000 ₪, על המשיבות 2-4 להתייחס לסך של 11,000,000 ₪ תוך השלמת הערבות הנדרשת. זאת מאחר ור.ש. שיפרה את הצעתה בהתאם להודעה האחרונה שנמסרה לבית המשפט, הזמן הרב שחלף ממועד הגשת ההצעה, ומאחר והוכח בפני בית משפט קמא כי שווי הנכס העדכני עומד על 11,000,000 ₪ לכל הפחות.

ג. ממועד מתן החלטת בית משפט קמא ועד למועד קבלת החלטת בית המשפט המחוזי בדבר עיכוב ביצוע מיום 25.8.2016 פעל כונס הנכסים באופן המצופה ממנו ועשה את כל הפעולות הנדרשות. כל הפעולות אותן נקט כונס הנכסים היו תואמות להחלטת בית המשפט.

בשל כל אלו דוחה כונס הנכסים על הסף את כל טענות ר.ש. המופנות כלפיו.

כמו כן כונס הנכסים סבור כי הסיכוי שיתקבל בסופו של יום פטור בעת המכירה לפי סעיף 49ב(5) לחוק מיסוי מקרקעין באופן בו המשיבות 2-4 לא יידרשו לשאת בתשלום הפרש מס כלשהו, הוא סיכוי נמוך ביותר.

1. טענות המשיבות :

א. יש לדחות את בקשת רשות הערעור ולהשאיר את החלטת בית משפט קמא על כנה.

בנוסף, יש לאשר וליתן תוקף להסכם המכר מיום 24.8.2015 (אשר נחתם ביום 25.8.2016) בין הכונס לבין המשיבות 2 ו-4 (לאחר שהמשיבה 3 ויתרה לטובת שתיהן על זכות הראשונים) ולאשר את מכירת זכויות ע. למשיבות 2 ו-4, בחלקים שווים ביניהן.

ב. בהסכם המכר שנחתם עם המשיבות 2 ו-4 הן התחייבו לשאת בהפרש מס השבח שיחול, אם וככל שיחול על ע., כך שכל טענות ר.ש. וע. בנוגע להיבטי המיסוי של המכר אינן רלוונטיות.

ג. המשיבות 2-4 שהינן הבעלים של 75% מהזכויות בבית, ממשיכות לעמוד על זכותן היסודית החוקתית והאלמנטרית להשאיר את הבית בבעלותן הפרטית ולשמור על קניינן הפרטי.

ד. במספר החלטות שונות וחלוטות נקבע כי לא תתקיים התמחרות בין המציעים לבין המשיבות 2-4 וכי בכל מקרה המשיבות לא תהיינה צד להתמחרות (אם וככל שתהיה).

למעשה זכות הראשונים של המשיבות 2-4 חלה לאחר בחירת ההצעה הגבוהה ביותר (בין אם תהיה התמחרות בין המציעים ובין אם לאו).

בנוסף, הצעת המבקשת הייתה ההצעה היחידה ולפיכך לא הייתה יכולה להיות התמחרות.

לגבי סוגיית ההתמחרות ישנו השתק פלוגתא שכן העניין נדון והוכרע בשני פסקי דין חלוטים וסופיים, הראשון של בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לערעורים והשני של בית המשפט העליון שאישר את פסק דינו של בית המשפט המחוזי למעט עניין אחד שהוחזר לדיון לפני בית משפט קמא. מכאן, המשיבות 2-4 מתנגדות לכל הרחבת חזית או דיון מחודש בסוגיה זו.

עצם הבקשה לסעד חלופי של עריכת התמחרות מהווה הודאת בעל דין מצד ר.ש. לפיה הצעתה אינה סופית, ולמעשה כי להסכם המכר שנחתם עמה אין תוקף מחייב. מדובר בניסיון פסול של ר.ש. לאפשר לה "לשדרג" ולשפר את הצעתה לאחר המועד האחרון להגשת הצעות במסגרת הכינוס אשר חלף זה מכבר, עוד ביום 6.11.2014.

ה. הערך של מקסום שווי הנכס אינו שיקול אשר יגבר בכל מקרה, ויש לקחת בחשבון שיקולים נוספים לרבות אינטרס ההסתמכות של בעלי דין, בייחוד בתיקי משפחה.

1. רמ"ש 51756-09-16

א. טענות ע.:

בעיקרו של דבר, מדובר במחזור של אותן טענות שהעלתה בתשובתה לבקשת רשות הערעור שהגישה ר.ש..

אי לכך, לא מצאתי לשוב ולפרטן כאשר בקצירת האומר זו טוענת כי על בית המשפט לדון בבקשת רשות הערעור כבערעור ולהורות כי ר.ש. היא הזוכה ברכישת הנכס כך שע. תקבל 25% מתמורת הנכס כולו, ולא פחות מ-2,750,000 ₪ לאחר מיסים.

לחילופין, יש להורות כי המשיבות 2-4 ירכשו את חלקה של המבקשת בסכום שאינו נמוך מהסכום שהיה מגיע לה לו חלקה בנכס היה נמכר לר.ש. בהתאם להצעתה האחרונה.

ב. בית משפט קמא הורה מספר פעמים על מכירת זכויותיה של ע. בהליך פירוק שיתוף באמצעות כונס נכסים, במחיר נמוך ממחיר השוק הידוע בעת מתן ההחלטה, למשיבות ולא לצד שלישי.

בית משפט קמא אפשר למשיבות לרכוש את חלקה של ע. לפי שווי נכס של 10,000,000 ₪ אף על פי שהצעת הקונה עומדת על 11,000,000 ₪.

ג. טעה בית משפט קמא בקביעתו כי אם המשיבות/הנתבעות תחפוצנה בהליכי השגה/ערר/תובענה לשם הפחתת נטל המס אותו הן יידרשו לשלם, יהיה על ע. לשאת במחצית הוצאות אלו. לכל היותר היה על ע. לשאת ברבע מההוצאות הללו.

ד. טעה בית משפט קמא בכך שלא קבע כי חלף המועד למימוש זכות הראשונים.

בנוסף, טעה בית משפט קמא בקביעתו כי שאלת המס קודמת למימוש זכות הראשונים.

המשיבות לא הפקידו ערבות בנקאית מתאימה כפי שנדרש מהן עוד במכתב כונס הנכסים מיום 11.11.2014, ודי באי הפקדת הערבות לכשעצמה כדי לפסול כל "הודעת מימוש", גם אם הייתה ניתנת.

המשיבות נהגו באופן עקבי בחוסר תום לב ובמפגיע נמנעו מהבעת עמדה ברורה.

זכות הראשונים אינה זכות השמורה אך ורק למשיבות, אלא היא זכות המוקנית גם לע..

ה. מקסום התמורה היא זכותה הקניינית של ע. והיא מעוגנת בסעיף 3 לחוק יסוד כבוד האדם וחירותו. כמו כן, הוראת חוק סעיף 40 לחוק המקרקעין מבהירה כי בעת פירוק שיתוף יש לבחור את הדרך בה ימנע הפסד לשותפים כולם או מקצתם.

ו. לוח הזמנים אותו קבע בית המשפט קמא בנוגע למסירת הודעות ע. לבית המשפט ועשיית פעולות נוספות, קצר מדי ואינו הגיוני בהתחשב במקום מושבה בחו"ל.

ז. כונס הנכסים לא הבין כי תפקידו הוא לבוא בנעליה של ע.. היה על כונס הנכסים להשיג על ההחלטה מיום 2.8.2016 ולכל הפחות להגיש הבהרה לבית המשפט קמא מטעמו או מטעם ע.. למרבה הצער כונס הנכסים הצטרף לקולות הרומסים את זכויותיה של ע..

עוד ביקשה ע. כי בית המשפט לא יחזיר תיק זה לבית משפט קמא ולחילופין כי בית המשפט יורה על השבת הדיון בפני מותב אחר.

1. טענות המשיבות 2-4:

גם כאן אלה חזרו על הטענות שהעלו בתשובתן לבקשת רשות הערעור של ר.ש.. ככל שהוסיפו, לא מצאתי להתעכב על אלה. יחד עם זאת אציין בתמציתיות כי משיבות אלה טענו לדחיית בקשת רשות הערעור ולהשארת ההחלטה מיום 2.8.2016 בתוקפה וכי יש ליתן תוקף מחייב להסכם המכר מיום 24.8.2015 (שנחתם ביום 25.8.2016) בין הכונס לבין המשיבות 2 ו-4 ולאשר את מכירת זכויות ע. לידיהן, בחלקים שווים ביניהן.

עוד טענו כי בניגוד למצג מטעם ע., היא בעלת איתנות פיננסית גבוהה, היא אינה מתגוררת במקום נידח, שכן, האזור מהווה מרכז כלכלי, תחבורתי ותרבותי.

כמו כן לטענתן, אין בפנינו מצב שבו הליכי הכינוס ומכירת הבית טרם החלו, אלא מדובר במצב שבו הליכי הכינוס כבר החלו מזמן, התקדמו באופן מהותי, ולמעשה כעת מדובר בשלב הסופי של הכינוס, קרי אישור מכירת זכויות ע. בבית.

עוד טענו המשיבות כי בקשת רשות הערעור היא ניסיון פסול לדרוש התמחרות עקיפה עימן, וצדק בית משפט קמא כאשר הורה לכונס הנכסים להגיש ערעור/השגה במידה ורשויות המס יחייבו במס השבח המלא, שכן לא מדובר במכירה ל"קרוב" אלא במכירה כפויה במסגרת כינוס בין אחיות המצויות בסכסוך משפטי.

בהקשר אחרון זה, טוענות המשיבות כי הוראותיו של בית משפט קמא עשויות לסייע בהתנהלות מול רשויות המס, שכן ע. תהיה חייבת לסייע להן להקטין את המס. קביעת סנקציות פחותות על ע. תוביל לחוסר שיתוף פעולה מצידה.

עם זאת נכון להיום מופקדות בידי הכונס ערבויות בנקאיות (של המשיבה 4 ושל המשיבות 2-3) כל אחת בשווי של 10% מההצעה הרלוונטית, לפי שווי של 10 מיליון ₪. המבקשת לא יכולה מצד לטעון לחשיבותה של ערבות בנקאית ומהצד השני לטעון כי יש לקבל את הצעת הצד השלישי בסך 11,000,000 ₪ כאשר לא הופקדה ערבות בנקאית מתאימה בהתייחס להצעה זו.

דיון והכרעה:

1. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים ועיינתי במסמכים השונים שהונחו לפני, שוכנעתי כי יש לקבל את בקשות רשות הערעור ולדון בהן כבערעור.

מבין שלל הטענות שהעלו הצדדים, ראיתי להתמקד בשתי סוגיות מרכזיות, הקשורות זו בזו, ובמחלוקת שנתגלעה בין הצדדים בקשר אליהן. הראשונה נסובה סביב הוראות בית המשפט העליון בפסק דינו מיום 5.7.15, והיישום הנכון של אותו פסק דין אשר החזיר את הדיון לבית משפט קמא, על מנת שישוב וידון בבקשה לפירוק השיתוף ובהחלטה מיום 7.1.14, ואילו השנייה, שכאמור קשורה לראשונה, נוגעת לשאלת המועד למימוש זכות הראשונים, והאם היה מקום להתחשב בהצעתה האחרונה של ר.ש. מיום 23.6.16, שהועמדה על 11 מיליון ₪?

1. אף שסקרתי קודם ובהרחבה את השתלשלות העניינים הרלבנטית, נראה כי יש להתמקד בשלב זה בעובדות הבאות, והן העיקר בעיני, שעל ציר הזמן הן למן הרגע שניתן פסק הדין של בית המשפט העליון ביום 5.7.15 ואילך:

* ביום 7.7.15 נערך הסכם מותנה בין ר.ש. לכונס, על סך של 10,000,000 ₪.
* ביום 12.7.15 הגיש הכונס הודעה לבית משפט קמא לה צירף את אותו הסכם.
* המשיבות הגישו ביום 6.10.15 תגובה ובה ביקשו לממש את זכות הראשונים, להשוות את הצעתן להצעת ר.ש. על סך 10,000,000 ₪, אך ביקשו כי חיובי מס השבח יחולו על ע..
* דיון לפני בית משפט קמא במעמד הצדדים התקיים ביום 29.11.15, בסופו החליט כי באותו שלב אין מקום לשמוע את עמדת ר.ש. או לדון בבקשה לאישור המכר לידיה, וכי יש להכריע תחילה בשאלת נטל המס על דרך קביעת מנגנון מתאים או "שינוי מנגנון פירוק השיתוף או חלוקת נטל מס אחרת, בטרם תינתן לנתבעות האפשרות להודיע אם הן מסכימות לקחת על עצמן את התחייבויות הקונה". בית משפט קמא ציין במסגרת אותה החלטה כי לאחר קבלת הפרוטוקול המודפס (הדיון התקיים בהקלטה), יינתנו הוראות נוספות.

* חלפו להם חודשים, ובית משפט קמא סבר שיש מקום לקיים דיון נוסף במעמד הצדדים והכונס לשם ליבון סוגיות שונות והועיד את התיק לדיון לפניו ביום 21.6.16. כל אותה תקופה לא ניתנו הוראות לגבי שינוי מנגנון הפירוק או הכרעה בשאלת חלוקת נטל המס.

* ביום 23.6.16 מגישה ר.ש. את הצעתה המשופרת על סך 11,000,000 ₪.

* ביום 2.8.16 ניתנה החלטת בית משפט קמא נשוא ההליך שלפני בה נתאפשר למשיבות להודיע עד 18.8.16 האם הן מממשות את זכות הראשונים, זאת בשים לב לאותה הכרעה שנתקבלה באותו מועד בעניין נטל המס על פיה ישאו במקרה דנן במלוא הפרש נטל המס.

1. הצדדים חלוקים לגבי התוצאה האופרטיבית של פסק דינו של בית המשפט העליון. ר.ש. וע. סבורים כי בית המשפט העליון כיוון אל אותו מנגנון אשר נקבע על ידו ומשמש כהלכה מחייבת בהתאם לפסק דינו בעניין רעא 972/10, פלוני נ' פלונית (3.3.10) (להלן: "עניין פלוני"), על פיו קיימת חשיבות רבה למימוש הנכס בתמורה הגבוהה ביותר שניתן לקבל עבורו, ולשם כך תיערך התמחרות בה יטלו חלק המציעים השונים, צדדי ג' וכן השותפים המעוניינים לרכוש את חלקו של השותף. לעומתם, סבורים הכונס והמשיבות כי בית המשפט העליון אישר את המנגנון שקבע בית המשפט המחוזי כאשר ההתמחרות תיערך בין צדדי ג' בלבד. רק לאחר סיום שלב זה של התמחרות בין צדדי ג' תכנס לתמונה זכות הראשונים שיש למשיבות וכי אז הן יהיו רשאיות להשוות להצעה הגבוהה ביותר של צדדי ג' "ולרכוש חלקה של התובעת (ע. ס.ג'.) באותם תנאים". על פי הכונס והמשיבות, על בית משפט קמא היה לקבוע, במצוות בית המשפט העליון, כיצד יש לנהוג במקרה זה עם הנתון של נטל המס המוגבר שאמור לחול על ע. במקרה של רכישת זכויותיה על ידי אחיותיה המשיבות.

מכאן ועל פי הכונס והמשיבות, עם מתן פסק דינו של בית המשפט העליון הוכרעה סופית המחלוקת שנתעוררה בין הצדדים באשר לדרך ניהול ההתמחרות וזהות המשתתפים בה.

לדידם, בית המשפט העליון אישר את פסק דינו של בית המשפט המחוזי ומתווה ההתמחרות ברמ"ש 16349-08-14 הפך לחלוט, כך שההתמחרות תחל מהסכום האחרון שהציעה ר.ש., היינו סך של 9.4 מיליון ₪, והיא תיערך בין המציעים ללא המשיבות – האחיות, כאשר בסופה תוכרז ההצעה הזוכה ורק לאחר מכן תהיינה המשיבות רשאיות לממש את זכות הראשונים בהתאם להצעה הגבוהה ביותר שנתקבלה באותה התמחרות בין צדדי ג'.

אי לכך, טוענות המשיבות, כי יש לדחות במסגרת ההליכים שלפני, את טענות ר.ש. וע., ככל שהן עוסקות בסוגיה זו ולפיהן התמחרות המערבת את המשיבות בזמן אמת היא ההתמחרות שהיה על בית משפט קמא להורות על קיומה במקרה דנן והיא זו שיכולה להשיא את הרווח, ובכך לשרת את האינטרסים של כל הצדדים. על פי הכונס והמשיבות, טענות אלה נבחנו ונדחו בעבר, וע. ור.ש. מושתקות כיום ומנועות מלהעלותן.

1. במחלוקת האמורה שנפלה בין הצדדים, עדיפה בעיני עמדת הכונס והמשיבות. בית המשפט העליון כלל לא נדרש לסוגיית ההתמחרות ומי יטול חלק בה, וממילא ע. ור.ש. כלל לא חלקו על פסיקתו של בית המשפט המחוזי, בין אם בהקשר זה ובין אם בכלל.

בל נשכח, כי את בקשת רשות הערעור לבית המשפט העליון, הגישו המשיבות, ובית המשפט העליון קבע מפורשות שאך בסוגיית חבות המס נותן הוא רשות ערעור ומקבל את הערעור.

1. שלוש קביעות עולות מפסק הדין של בית המשפט העליון:

א. בהעדר הסכמה מטעם המשיבות, לא ניתן להטיל עליהן את חבות המס של ע..

ב. הנתון בדבר קיומו של נטל מס משמעותי על ע. לא נלקח בחשבון לצורך יצירת מנגנון של פירוק שיתוף שיהיה צודק ויעיל.

ג. על רקע הקביעות א' ו-ב' על בית משפט קמא לקבוע מנגנון של פירוק שיתוף שיהיה צודק ויעיל.

1. אני דוחה את טענות ר.ש. וע. מהן משתמע כי בית המשפט העליון החזיר את סוגית הפירוק בשלמות לבחינה מחדש ומבראשית לפני בית משפט קמא, כאילו ההחלטה מיום 7/1/14 על מרכיביה האחרים, כך גם פסק דינו של בית המשפט המחוזי בבקשת רשות הערעור, לא היו.

אמנם, עמדת ר.ש. בהקשר זה מתיישבת עם פסיקת בית המשפט העליון בעניין פלוני הנ"ל, שם נקבע:

"לו היה מתאפשר למבקש להציע הצעתו לאחר סיום ההתמחרות, מבלי לקחת חלק בהתמחרות עצמה, יתכן וההצעה שהייתה מתקבלת, קרי הצעת המבקש, לא הייתה ההצעה הגבוהה ביותר שנתן לקבל עבור הנכס, זאת בניגוד למצב בו המבקש היה משתתף בהתמחרות ומציע את הצעתו ובכך הייתה מתאפשרת ליתר המציעים האפשרות להעלות את גובה הצעתם" (שם עמ' 10-11).

עמדה זו מציגה נוסחה המאזנת בין זכות הקניין ומעמד השותפים בנכס לבין הרצון לפרק את השיתוף ולמכור את הנכס או חלקו של אותו שותף בתמורה הגבוהה ביותר, והיא מאפשרת לבעל הנכס או השותף המעוניין בו להשוות את המחיר, אם כי במסגרת ההתמחרות מאחר ויש להתחשב גם בציפיות המשתתפים בהתמחרות ובאינטרסים הלגיטימיים שלהם (השווה עמ"ש (חי') 766/08 פלונית נ' אלמוני (15/7/08), רמ"ש (ת"א) 30362-03-11 ה.ג. נ' א.ג. (1/6/11).

כך יש לנהוג בדרך כלל, אולם יתכנו מקרים חריגים, כפי המקרה שלפנינו. בית המשפט העליון לא ראה להתערב באותו מתווה שקבע בית המשפט המחוזי (כב' השופטת נתנאל שרון), והותירו על כנו. כאמור וממילא בקשת רשות הערעור שהונחה לפניו בשעתו הייתה דווקא מטעם המשיבות שחלקו על אותה קביעה של בית המשפט המחוזי הנוגעת לחלוקת הפרש המס והשתת חיוב ישיר עליהן.

1. אמור מכאן: הוראות וקביעות פסק הדין של בית המשפט המחוזי מיום 22.9.14, לאחר פסק הדין בעליון מיום 5.7.15 נותרו על כנן והמשיכו לעמוד בעינן, כפוף לאותה בחינה שעל בית משפט קמא היה לערוך בעניין נתון נטל המס שאמור לחול על ע. במקרה של רכישת זכויותיה במקרקעין על ידי המשיבות. בסוגיה זו ולשם הכרעה בה, העניק בית משפט העליון לבית משפט קמא שיקול דעת רחב להתאים את מנגנון פירוק השיתוף לאותה התחשבנות המתחייבת לעניין נטל המס.

1. ובחזרה להחלטת בית משפט קמא מיום 7.1.14. במסגרתה של זו מונו באי כוח הצדדים ככונסי נכסים לצורך מכירת הנכס לצד ג' מרבה במחיר וכן נקבע כי שמורה לכל צד זכות ראשונים להשוות המחיר ולרכוש "באותם תנאים". ואכן, השאלה שעל בית משפט קמא היה להתמודד עימה משהעניין הוחזר לבחינתו מחדש, הייתה, כפי שהיטיב להגדירה בהחלטתו – התוכן שיש לייחס למילים "באותם תנאים"?

בעניין זה לא אוכל לקבל את עמדת בית משפט קמא אשר שב והטיל את הפרש המס על המשיבות. כפי שהבהיר בית המשפט העליון, לא היה מקום להטיל חבות המס של ע. על המשיבות, כשאין הסכמה לכך. משמע, בהעדר הסכמת המשיבות לשאת בנטל מס שעל פי חוק מוטל על המוכרת – ע., הסכמה שלא נתקבלה עד להיום, הרי שעל בית משפט קמא היה לקבוע מנגנון אחר, שיהיה צודק ויעיל, שלא על דרך חלוקת נטל הפרש המס. לדעתי, כדי שהצעת המשיבות תעמוד "באותם תנאים" לשם מימוש זכות ראשונים, עליה להיות בסכום, אשר לאחר שישולם מתוכו מס השבח החל על עסקת מכר לקרוב, יותיר בידי ע. אותו סכום נטו אשר היה נשאר בידיה, אילו נתקבלה ההצעה הגבוהה ביותר של ר.ש., ושולם מתוכה סכום המס החל על ע. במכר למי שאינו קרוב.

ברי הוא, כי תמיד תהא פתוחה הדרך לפני המשיבות, לשם מימוש זכות הראשונים, לשלם בהסכמה, את מלוא הפרש המס, כפי שהורתה השופטת קמא בסעיפים 11 (ב) ו-(ג) להחלטה, ובכך לצאת ידי חובת השוואת המחיר, על פי ההצעה הגבוהה ביותר שנתקבלה מר.ש.. לשם כך יהא עליהן להפקיד בידי הכונס ומראש, עם תשלום כספי התמורה, את מלוא סכום הפרש המס.

1. ועתה לשאלה השנייה האם היה מקום להתחשב באותה הצעה אחרונה מטעם ר.ש. על סך 11,000,000 ₪ מיום 23/6/16?

מסקנתי היא כי לא ניתן להתעלם מאותה הצעה, גם אם הגיעה באותו שלב. גם אם נרצה לומר כי הקפדה על קיום אותו מתווה שקבע בית המשפט המחוזי תחייב בצידה דחיית אותה הצעה וגם אם נאמץ את נימוקי בית משפט קמא, המקובלים עלי, מדוע לא פספסו המשיבות את המועד למימוש זכות הראשונים, וזו הייתה אמורה להתייחס להצעתה הקודמת של ר.ש., עדיין היה מקום, בשל נסיבותיו המיוחדות של המקרה, ולשם עשיית משפט צדק, להתחשב באותה הצעה משופרת. אבוא לנמק.

משעסקינן בתביעה לפירוק שיתוף במקרקעין יקשה להתעלם מחלוף הזמנים, ואין זה משנה אם הדבר נגרם משום מיצוי זכויותיהם הדיוניות של הצדדים וזכותם להשיג על ההחלטות השונות. העיקר הוא שבעקבות כך נמצאים אנו כיום מרחק של כשנתיים מאותה התמחרות שנערכה בשנת 2014, מרחק של למעלה משנה מההסכם המותנה עם ר.ש. על סך 10,000,000 ₪, ומהמועד בו הודיעו המשיבות כי בדעתן להשוות לאותה הצעה ולממש את זכות הראשונים.

לאלמנט הזמן נודעת חשיבות רבה במקרה דנן, והדברים ידועים. ככל שהימים החודשים והשנים נוקפים, הרי ששווי הנכס עשוי להשתנות. מכאן, פירוק השיתוף על יסוד אותה התמחרות, גם אם ביני וביני חל שיפור כזה או אחר בהצעה, אינו ראוי ומפר את האיזון בין האינטרסים של הצדדים ובעיקר פוגע בזכויות ע. וברצון למכור את הנכס בתמורה הגבוהה ביותר.

כמו כן, יקשה להתעלם מהעובדה כי ההתמחרות וההצעות נתקבלו על בסיס הערכה שמאית ישנה על סך של 8.5 מיליון ₪, ויש רגליים לסברה כי בחלוף הזמנים, חל שינוי בשווי הנכס, ומכאן יש להתחשב באותה הצעה משופרת. כמו כן לא מצאתי בהחלטת בית משפט קמא התייחסות מפורשת לסוגיית הצמדת ההצעות למדד כזה או אחר.

אמנם, במקרה דנן נתקבלה הצעה אחת מטעם צד ג', ועל כן התמחרות בפועל בין צדדי ג' כלל לא נערכה, והצעת ר.ש. עמדה בשעתו על 9.4 מיליון ₪, לאחריה שופרה במהלך חודש 11/14, בעקבות פסק דינו של בית המשפט המחוזי לכדי 10 מיליון ₪, ולגביה נתאפשר למשיבות לממש זכות הראשונים. יחד עם זאת, וכאמור, קשה להתעלם מחלוף הזמנים.

1. ועל הכל, קיומו של נטל מס משמעותי על ע. ולקיחתו בחשבון לצורך יצירת מנגנון של פירוק שיתוף שיהיה צודק ויעיל במצוות בית המשפט העליון, מנגנון שנקבע רק לאחרונה, מחייב בצידו התחשבות באותה הצעה רצינית ומשופרת מטעם ר.ש., כפי שהעיד עליה, ועל רצינותה, כונס הנכסים. בנסיבות דנן, וכל עוד ובית משפט קמא לא קבע כיצד יש לקחת בחשבון את הנתון של המס לצורך יצירת מנגנון של פירוק שיתוף שיהיה צודק ויעיל, אין לומר כי הגענו לנקודת האל חזור בהקשר של הצעות משופרות שיגיעו מצד ג' – ר.ש., שכן ממילא טרם נקבע כיצד מממשים את זכות הראשונים.

בנקודה זו בציר הזמן נראה כי תמיד יש להעדיף את אותו אינטרס של ע. למקסם את הרווח – התמורה, ולאפשר קבלת הצעות משופרות, וכל עוד והמשיבות לא מימשו את זכות הראשונים, גם אם הצהירו על רצונן זה, משטרם נקבע כיצד ניתן לממשה.

שונה הוא הדבר מרגע שבית משפט קובע את המנגנון המתאים של פירוק השיתוף, הצודק והיעיל בשים לב לנטל המס, ומה הם "אותם תנאים" שעל המשיבות להעמיד לשם מימוש זכות הראשונים.

דרך זו מתחייבת היא גם לנוכח סמכותו של בית משפט לענייני משפחה לנהוג בדרך הנראית לו הטובה ביותר לעשיית משפט צדק, במצוות סעיף 8(א) לחוק בית המשפט לענייני משפחה תשנ"ה-1995 כאשר הוראה זו מותירה בידי בית המשפט שיקול דעת רחב בעשותו שימוש בה. נוסחה זו מאזנת בין זכות הקניין ומעמד השותפים בנכס לבין מקסום הרווח ומכירת חלקו של השותף בתמורה הגבוהה ביותר ומאפשרת גם לשותפים – המשיבות במקרה דנן, להשוות את המחיר ולממש את אותה זכות ראשונים שהוענקה להם במסגרת ההחלטות הקודמות.

1. אחרון - סוגיית הליכי ההשגה/ערר/תובענה להפחתת נטל המס למקרה והמשיבות יממשו את זכות הראשונים, ויבקשו לנקוט בהליכים מעין אלה.

באשר לאותן הוראות שניתנו על ידי בית משפט קמא בנוגע להליכי השגה/ערר או תובענה, הדין עם ע. הטוענת כי לא היה מקום לחייבה במקרה כזה להשתתף בשכר כונס הנכסים בגין הליכים אלה כשם שאין לחייבה לנקוט בכל ההליכים הנדרשים על מנת לנסות ולהקטין את החיוב באמצעות הגשת השגה וערר. גם אם הזכות להגשת ערר או השגה היא בגדר זכות אישית שנתונה לע. בלבד, הרי שזו מוקנית במקרה דנן לכונס הנכסים והוא זה שרשאי ליזום הליכים כאלה. יחד עם זאת, ככל שיידרש שיתוף פעולה מצד ע. בהמצאת מסמכים או מידע דרוש, הרי שיש לחייבה לספקם לכונס הנכסים בהתאם לדרישותיו של זה, והכונס יהיה רשאי בהתאם לשיקול דעתו, באישור בית משפט קמא, לעכב בידיו סכום מתון מתוך כספי התמורה המגיעים לע., לשם הבטחת שיתוף הפעולה מצידה. עם זאת, וכפי שהקדמתי, אין מקום לגלגל לפתחה של ע. את העלויות וההוצאות הכרוכות בהליכי השגה או ערר או הגשת תובענה כפוף כמובן להמחאת זכויות ע. למשיבות לשם קבלת החזר מס בעקבות הליכים אלה, ככל שע. לא תהא מעוניינת באותם הליכים.

1. אשר על כן, הערעורים מתקבלים בחלקם.

על יסוד האמור לעיל, הנני מורה כדלקמן:

א. תוך 7 ימים תודיע ר.ש. לכונס, לתיק בית משפט קמא ולמשיבות, האם היא מבקשת לשפר את הצעתה האחרונה על סך 11,000,000 ₪, ולאיזה סכום, ולשם כך יהא עליה להשלים תוך יומיים מאותה הודעה, את הסכום היחסי שעליה להוסיף ולהפקיד בידי הכונס, מעבר לזה שהופקד בידיו עד כה. מיד לאחר מכן, יהא על כונס הנכסים להגיש הודעה לתיק בית משפט קמא ולמשיבות בדבר ביצוע ההפקדה או אי ביצועה. מובהר בזאת כי אי ביצוע הפקדה בהתאם ובאותו מועד, משמעותו כי ההצעה הרלבנטית היא זו של 11,000,000 ₪.

לא תבקש ר.ש. לשפר את הצעתה מעל ל-11,000,000 ₪, יהא עליה גם אז, להגיש הודעה באותם מועדים (7 ימים מהיום), אחרת יראוה כמי שחזרה בה מאותה הצעה ובכלל מרצונה לרכוש את הנכס.

ב. תוך 14 יום מאותה הודעה שתגיש ר.ש. , יודיעו המשיבות הן לבית משפט קמא והן לכונס ולר.ש., האם הן מעוניינות לממש את זכות הראשונים בהתאם למתווה שקבעתי לעיל כמפורט בסעיף 24, ובשים לב להצעה הגבוהה ביותר שנתקבלה מר.ש., בין אם זו על סך 11,000,000 ₪ או הצעה משופרת ככל שנתקבלה, כמפורט בסעיף א' לעיל. כמו כן יהא על המשיבות להפקיד תוך יומיים מאותו מועד את סכום הערבות המתחייב על פי קביעת הכונס, והן יחתמו על חוזה המכר שיועבר להן מהכונס.

ג. לא יבקשו המשיבות לממש את זכות הראשונים במועדים שנקבעו לעיל, או לא ימלאו אחר הדרישות המתחייבות בהתאם, לרבות הפקדת ערבות בידי הכונס, יערוך האחרון, תוך 7 ימים מאותו מועד, חוזה מכר עם ר.ש. ויגישו לאישור בית משפט קמא.

ד. באשר להליכי השגה/ערר, למקרה בו המשיבות יממשו את זכות הראשונים והסכם המכר עימן יאושר על ידי בית משפט קמא, וכי אז יבקשו לנקוט בהליכים אלה, מופנים הצדדים לאמור בסעיף 27 לעיל.

ה. בנסיבות דנן, לאור התוצאה אליה הגעתי אינני עושה צו להוצאות.

עירבון שהופקד יוחזר לידי מפקידו באמצעות בא כוחו.

מותר לפרסום ללא שמות הצדדים וללא פרטים מזהים.

ניתנה היום, י"ח טבת תשע"ז, 16 ינואר 2017, בהעדר הצדדים.