



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 4908-09-23 אורדן ואח' נ' צברי ואח'

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופטת הלית סילש

תובעים שכנגד

1. פלוני
2. אהרון לוי
3. רות לוי

נגד

נתבעים שכנגד

1. שלמה צברי
 2. גילה רצון
 3. דני אורדן
 4. פלונית - בעניינה.
 5. קרן קיימת לישראל
 6. רשות מקרקעי ישראל
 7. עיריית פתח תקווה
 8. הוועד המקומית לתכנון ובנייה.
- שם צד ב' ללא שם של חסוי

פסק דין (חלקי)

במערך היחסים שבין התובעים שכנגד לבין הנתבעת שכנגד 4

תביעה שכנגד לפירוק שיתוף של המקרקעין המצויים ברחוב מנחם רצון 22 בפתח תקווה, אשר ידועים כגוש 6402 חלקה 33 (להלן: "המקרקעין").

זכויות התובעים שכנגד והנתבעים שכנגד במקרקעין רשומות במושע.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 4908-09-23 אורדן ואח' נ' צברי ואח'

תיק חיצוני:

1. במסגרת ע"א 2165/18 אורדן נ' צברי (23.12.2019) במסגרתו ניתן תוקף של פסק דין להסכם פשרה בין הצדדים, במסגרתו, בין היתר, הוסכם כי תירשם הערת אזהרה בדבר קיומה של מפה טופוגרפית (שצורפה), בה מסומן שטח השימוש הייחודי בחלקה של כל אחד מבעלי הזכויות. הסכם זה ייקרא להלן: "הסכם הפשרה המקורי".
2. בעניינם של התובע שכנגד 1 והנתבעת שכנגד 4 נקבע כי ייחוד למי מהם, בכפוף להכרעה במחלוקות ביניהם, שטח בהיקף של 305 מ"ר (מגרש 33ד').
3. בהמשך הוסיף הנתבע שכנגד 3 ופתח בהליך במסגרת ה"פ 65792-12-15 במסגרתו פסק כב' השופט שפסר, בין היתר, כי יתבצע ייחוד של הערות האזהרה ויירשמו העברות מכוח עסקאות כמו גם רישום צו ירושה.
- עוד הוסיף כב' השופט שפסר וקבע, כי התובע שכנגד 1 והנתבעת שכנגד 4, זכאים לייחוד 305 מ"ר, אולם המחלוקות ביניהם לעניין זכויות אלו במקרקעין יועברו להכרעת בית המשפט לענייני משפחה.
4. לעניין זה של מערך היחסים שבין התובע שכנגד 1 לנתבעת שכנגד 4 אציין, כי המדובר במי שהיו נשואים זה לזו והתגרשו בשנת 1997. מהנקוב בכתבי הטענות והבקשות השונות עלה כי בין אותם צדדים התנהלו הליכים משפטיים במשך מספר לא מבוטל של שנים וכאשר בסיומו של ההליך בבית המשפט לענייני משפחה ניתן פסק דין המורה, בין היתר, על פירוק השיתוף בין בני הזוג ביחס לזכויותיהם במקרקעין, דהיינו בהתייחס למגרש 33ד' על שטח של כ- 305 מ"ר.
5. תיק זה שלפניי נפתח בעתירתו של התובע (הוא הנתבע שכנגד 3), כי בית המשפט יורה על אכיפתו של הסכם הפשרה המקורי, כהגדרתו לעיל.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 4908-09-23 אורדן ואח' נ' צברי ואח'

תיק חיצוני:

6. הנתבעים 3, 5, ו-7, הגישו בנוסף לכתב הגנתם גם תביעה שכנגד, במסגרתה עתרו להורות על פירוק שיתוף במקרקעין על דרך של פיצול המקרקעין (חלף רישומם במושע) באופן שבו חלקה אחת תשתרע על שטח של 988 מ"ר, חלקה שנייה על שטח של 856 מ"ר והשלישית על שטח של 41 מ"ר, אשר ייוחדו לעיריית פתח תקווה.

בגוף כתב התביעה שכנגד הוסיפו התובעים שכנגד ועתרו למתן סעדים נוספים לרבות רישום הזכויות, חיוב מי מהנתבעים שכנגד בתשלום הסכומים הנדרשים על ידי רשות מקרקעי ישראל ועוד.

7. הנתבעת שכנגד 4 הגישה כתב הגנה במסגרתו, במהותם של דברים, נתנה הסכמתה לביצוע הפיצול ובלבד שלא ייפגעו זכויותיה כפי שאלו מצאו ביטוי במסגרת הסכם הפרשה וההליכים אשר התנהלו בינה לבין התובע שכנגד 1, בבית המשפט לענייני משפחה. גם לעניין מינויו של כונס נכסים ניתנה הסכמת הנתבעת שכנגד 4, ובלבד שזו לא תידרש לשאת בעלויות אותו כונס, או לחילופין, כי בא כוחה תמונה אף היא ככונסת נכסים, בין אם יחד עם ב"כ התובעים שכנגד ובין אם בנפרד.

8. ביום 31.10.2024 התקיימה ישיבת קדם משפט ראשונה ממנה עלה כי לכאורה, למעט הנתבעת שכנגד 4, הגיעו כלל בעלי זכויות החכירה במקרקעין להסכמות באשר למתווה כולל המתייחס לפיצול המקרקעין לאותם שלושה מגרשים אשר נמנו לעיל. באותו דיון הוסכם כי ב"כ הנתבעת שכנגד 4 וב"כ הצדדים הנוספים יבואו בדברים, תוך הצגת טיוטת הסכם בעלי הזכויות לעיונה.

למן אותו מועד הוגשו על ידי עורך הדין צברי הודעות שונות בדבר המגעים בין הצדדים, אך ללא התפתחות של ממש.

9. ביום 25.11.2024 הודיעה הנתבעת שכנגד 4 כי אין בכוונתה לחתום על מסמכי פירוק השיתוף כמפורט בכתב התביעה, וזאת, בין היתר, מקום בו בכוונת יתר בעלי הזכויות לפעול למקסום



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 4908-09-23 אורדן ואח' נ' צברי ואח'

תיק חיצוני:

הזכויות במקרקעין על דרך של בנייה, בעוד המבקשת מעוניינת למצות את הליכי ההוצאה לפועל בהם פתחה על מנת לממש את פסק דינו של בית המשפט לענייני משפחה. בגוף ההודעה פורטו נתונים הנוגעים למצבה האישי של הנתבעת שכנגד 4.

10. ביום 18.12.2024 הוצגה לעיוני טיוטת ההסכם בין הצדדים.

11. בהמשך, ביום 6.1.2025 הוגשה הודעת בעלי זכות החכירה, למעט הנתבעת שכנגד 4, כי הצדדים הגיעו להסכמות אשר מצאו ביטוי בהסכם פשרה עדכני, ובית המשפט התבקש לתת לאלו, תוקף של פסק דין חלקי.

הודעה והסכם זה הוגשו במסגרת בקשה 23 וייקראו להלן "**הסכם הפשרה הנוסף**".

עוד עתרו התובעים שכנגד כי בית המשפט יוציא תחת ידו צו הצהרתי על פיו מחויבת גם הנתבעת שכנגד 4 בהוראות אותו הסכם פשרה נוסף, תוך הפנייה לסעיף 2ב' לאותו הסכם, אשר יש בו כדי לשמור על זכויותיה של הנתבעת שכנגד 4 בהתאם לפסקי הדין השונים המתייחסים לזכויות הצדדים במקרקעין.

12. נוכח המחלוקות בין החוכרים נקבע דיון ייעודי בעניינם של התובע שכנגד 1 והנתבעת שכנגד 4 במסגרתו נעשה מאמץ גדול מאוד להביא את הצדדים לכלל הסכמות.

13. בדיון טענה הנתבעת 4 כי היא מבקשת לממש את זכויותיה בחלק שלה במקרקעין על דרך של מכירתם לצד שלישי, וכי היא מתנגדת לכל הליך של יזמות על המקרקעין או פיצולם. הנתבעת שכנגד 4 שבה וטענה כי נתנה הסכמתה לפיצול המוצע, ובלבד כי מעבר לשמירת זכויותיה, היא לא תידרש לתשלום כלשהו הנוגע לאותו פיצול של זכויות. הנתבעת 4 ביקשה להדגיש את דבר הימשכות ההליכים בבית המשפט לענייני משפחה כמו גם מצבה הכלכלי המורכב.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 4908-09-23 אורדן ואח' נ' צברי ואח'

תיק חיצוני:

דגש משמעותי ביקשה הנתבעת שכנגד 4 לתת לעובדה כי על המקרקעין קיים היום בית מגורים, אשר יש לו שווי. כפועל יוצא, לשיטתה, אין מקום לראותה כמי שהינה אך בעלת זכויות ב-152 מ"ר מתוך המקרקעין.

הנתבעת שכנגד 4 עדכנה כי עת לא צלחו המגעים בינה לבין התובע שכנגד 1 לעניין פירוק השיתוף, נפתח הליך בלשכת ההוצאה לפועל במסגרתו עתיד הנכס להימכר בתוך זמן קצר.

לגוף ההסכם נטען על ידי הנתבעת שכנגד 4 כי תוכנו לקוי וכי לא נתונה לבית המשפט הסמכות לאכוף על הנתבעת שכנגד 4, חתימה עליו.

לבסוף, לאחר דין ודברים באולם, עתרה הנתבעת שכנגד 4 לאפשר לה להגיש התייחסות בכתב לתוכנו של הסכם הפרשה הנוסף. מצאתי לנכון להיעתר לבקשתה זו.

14. מן העבר השני, לטענת התובעים שכנגד, קיימת הצדקה להידרש, כבר כעת, להכרעה בשאלת חובתה של הנתבעת שכנגד 4 לחתום על הסכם הפרשה.

עוד נטען כי אין לקבל את עמדת הנתבעת שכנגד 4 על פיה יש להבטיח את זכויותיה לצד העובדה כי היא לא נכונה לשאת בהוצאות מאותו הליך של פירוק שיתוף. עורך הדין צברי ביקש להדגיש כי הסכם הפרשה טומן בחובו הוראות במסגרתן החלק אשר ייוחד לנתבעת שכנגד 4 הוא אותו חלק עליו מצוי כיום הבית, ותוך שליטתו יש באמור כדי להשליך גם על שיעורי החיובים הנוספים בהם תחויב.

15. ביום 9.2.2025 הוגשה תשובתה של הנתבעת שכנגד 4 במסגרתה נטען, הגם באופן כוללני מאוד, כי זכויותיה אינן מובטחות במסגרת הוראותיו של הסכם הפרשה הנוסף. עם זאת הוסף ונטען כי הצדדים ביקשו להידבר ביניהם.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 4908-09-23 אורדן ואח' נ' צברי ואח'

תיק חיצוני:

16. מצאתי להיעתר לבקשה לארכה תוך תקווה כי שני הצדדים ישכילו להגיע להסכמות אשר יהא בהן כדי לייתר את ההכרעה במחלוקות ביניהם לגופן.

עם זאת, ונוכח הימשכות ההליך לפניי, נקבע כי הצדדים יוסיפו ויבהירו האם הם מבקשים לקיים הליך סדור של שמיעת ראיות לרבות הבהרה ביחס לאלו מהסוגיות, או שמא ניתן להכריע במחלוקות בין הצדדים על בסיסי המונח בתיק בית המשפט והגשת סיכומים בכתב.

17. ביום 20.2.2025, עתרה הנתבעת שכנגד 4 לעיכוב ההליכים בתיק זה עד להכרעת בית המשפט בערעורים אשר הוגשו לכאורה על פסק דינו של בית המשפט לענייני משפחה. כל זאת מקום בו לשיטת הנתבעת שכנגד יהא באמור כדי להביא לסיום הסכסוך בינה לבין התובע שכנגד וכפועל יוצא אף לייעל את ההליך שלפניי.

בהתייחס לבקשה זו ניתנה החלטתי במסגרתה הובהר כי לא הוצג כל נתון או ראיה מכוחם ניתן היה ללמוד מדוע לשיטת הנתבעת שכנגד 4, יהא בהמתנה לפסק הדין של בית המשפט המחוזי כדי לייעל את ההליך, וכי על הצדדים להוסיף ולהבהיר עמדתם לעניין אופן ההכרעה במחלוקות ביניהם כמפורט בהחלטה מיום 9.2.2025.

18. ביום 23.2.2025, עתרה הנתבעת שכנגד 4 לדחיית מועדי מסירת עמדתה כמפורט בהחלטה מיום 9.2.2025 וזאת עד לאחר הדיון בערעור על פסק דינו של בית המשפט לענייני משפחה. על אף היעדר הבהירות בטעמי הבקשה, ניתנה לנתבעת שכנגד 4 האפשרות להגיש התייחסות העניינית, כמבוקש על ידה, עד ליום 5.3.2025.

19. ביום 2.3.2025 הוגשה התייחסותה של הנתבעת שכנגד 4, במסגרתה נטען כי נוכח הליכי ההוצאה לפועל הנובעים מהצורך במימושו של פסק הדין של בית המשפט לענייני משפחה הטומן בחובו גם מינוי כונס נכסים לצורך מכירת הזכויות במקרקעין, כמו גם קיומו של דיון בערעורי



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 4908-09-23 אורדן ואח' נ' צברי ואח'

תיק חיצוני:

הצדדים אשר עתיד היה להתקיים בתוך זמן קצר, קיים טעם של ממש במתן אורכה לנתבעת שכנגד 4 לצורך מסירת עמדתה וזאת לתקופה של שישה חודשים.

לגוף הסדר הפרשה הנוסף נטען כי מקומה וזכויותיה של הנתבעת שכנגד 4 נשמטו ממנו. עוד נטען על ידי הנתבעת שכנגד 4 כי ההליך דנא עניינו פירוק שיתוף ואין מקום להתייחסות ליתר רכיבי ההסכם, ומן העבר השני כי בהתייחס לחלק מהסעיפים נפקד שמה.

20. ביום 3.3.2025 הוגשה התייחסות התובעים שכנגד במסגרתה עתרו להכרעה בסכסוך בין הצדדים על בסיס המצוי בתיק בית המשפט, תוך שהם טוענים כי יש בהתנהלותה של הנתבעת שכנגד 4 כדי לגרום לעיכוב קידום רישום הזכויות וזאת ללא כל הצדקה בדין. עוד ביקשו התובעים שכנגד להפנות לנאמנות בכתב הגנתה של הנתבעת שכנגד 4, כאשר לשיטתם – די באמור בו כדי להצדיק את מתן פסק הדין, מקום בו אותו כתב בית דין אינו מגלה הגנה.

21. ביום 6.3.2025 ניתנה החלטה במסגרתה נקבע כי אין כל הצדקה לדחייה נוספת במועדים וממילא לא הובהר על ידי הנתבעת שכנגד 4, כיצד יהא באותו עיכוב כדי לייעל את ההליך או לסייע בידי הצדדים.

עוד הובהר כי מקום בו נתנו התובעים הסכמתם להכרעה בסכסוך בין הצדדים ללא שמיעת ראיות, ואילו הנתבעת שכנגד 4 לא הגישה התייחסות עניינית לסוגיה זו הגם שחלף המועד לעשות כן, יוכרע ההליך על בסיס המונח בתיק בית המשפט, אלא כי הצדדים התבקשו להוסיף ולהבהיר האם הם מבקשים להגיש סיכומים בכתב.

22. ביום 11.3.2025, תוך התעלמות מתוכן החלטות קודמות, הוגשה על ידי הנתבעת שכנגד 4 הודעה על פיה היא נכונה לחתום על הסכם הפרשה הנוסף, ובלבד שיוסף שמה במקומות הרלוונטיים בגוף ההסכם, וכן כי תעודכן המדידה אשר בוצעה במקרקעין בשל הצורך להתחשב במיקומו של הבית הבנוי עליהם.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 4908-09-23 אורדן ואח' נ' צברי ואח'

תיק חיצוני:

בהתייחס להודעה/בקשה זו הודיעו הנתבעים 1-2 כי אין בכוונתם להיכנס למערך היחסים שבין התובע שכנגד לנתבעת שכנגד 4.

רשות מקרקעי ישראל שבה והפנתה לטענותיה בכתב ההגנה.

התובעים שכנגד הודיעו כי אינם מתנגדים להוספת שמה של הנתבעת שכנגד 4 במקומות בהם הוא נדרש בגוף הסכם הפשרה הנוסף, ואולם הם הסתייגו מכל סוגיה הנוגעת למדידה נוספת של המקרקעין, מקום בו הבית הבנוי על אותם מקרקעין נבנה לפני שנים רבות ומפת המדידה הקיימת משקפת את האמור.

23. ביום 2.4.2025 הוגשה הודעת הנתבעת שכנגד 4 במסגרתה הועלו כנגד התובעים טענות שונות כמו גם התייחסות לתיקונים השונים אשר התבקש ביצועם, תוך עתירה לביטולו של הדיון.

24. תוך מתן הדעת לטענות הצדדים והפערים הלכאוריים ביניהם, נמצא לקיים את הדיון ביום 7.4.2025.

במסגרת הדיון נעשה, שוב, ניסיון להביא את הצדדים לכלל הסכמות, לרבות על דרך הצגתה של הצעה המגלמת את מכלול ההסכמות בין הצדדים, כמו גם מתן פתרון לחששות השונים שהועלו. למרבית הצער, גם ניסיון זה לא צלח, ובסיומו, עת לא קיימות בין הצדדים מחלוקות עובדתיות, עתרו הצדדים לאפשר להם להגיש סיכום טענותיהם בכתב.

25. לאחר שהוגשו סיכומי הצדדים, יש להידרש להכרעה לגופה.

לאחר שתזרתי ונתתי דעתי למכלול טיעוני הצדדים והוראות הדין הרלוונטיות, אני מוצאת כי דין התביעה להתקבל בעיקרה, וזאת בכפוף למספר דגשים אשר יצינו בגוף פסק הדין. טעמי להלן;

26. בעניינם של הצדדים יש להקדים ולציין שתי נקודות:



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 4908-09-23 אורדן ואח' נ' צברי ואח'

תיק חיצוני:

- במערך היחסים שבין התובעים שכנגד לנתבעת שכנגד 4 – עתרו התובעים שכנגד לפסק דין המורה על פירוק השיתוף במקרקעין. זה הסעד, ואין בלתו, והכרעה במחלוקות תידון לעניין אותו סעד, בהתאם להוראות הדין הרלוונטיות כמו גם פסיקתו של כב' בית המשפט העליון.
 - אין בית משפט זה מהווה חליף או אמצעי לדיון בסוגיות אשר הסמכות הבלעדית לדון בהן היא של בית המשפט לענייני משפחה, וממילא מעלות טענותיהם בהליך שלפניי תהיות עת הם עצמם אישרו כי ניתנו פסקי דין בהליכים אשר התנהלו בבית המשפט לענייני משפחה.
27. לגוף התביעה לפירוק שיתוף, יש לפנות בראשית לכתב הגנתה של הנתבעת שכנגד 4, אשר עיון בו מלמד כי לא נטען במסגרתו כי אין מקום להורות על פירוק השיתוף. כמו כן, הנתבעת שכנגד 4 לא התנגדה למינויו של כונס נכסים לצורך ביצועו של אותו פירוק שיתוף.
- אלא כי הסתייגויותיה של הנתבעת שכנגד 4 התרכזו בשתי סוגיות מרכזיות :
- א. הצורך להבטיח העדר הפגיעה בזכויותיה, כפי שאלו באו לידי ביטוי בפסק הדין של בית המשפט לענייני משפחה, אשר ניתן במערך היחסים שבין התובע שכנגד 1.
- ב. העדר הסכמה לשאת בעלויות ביצועו של הליך פירוק השיתוף.
- אוסף ואציין כי אני ערה לעמדתה של הנתבעת שכנגד 4, כפי שבאה לידי ביטוי בסיכומיה, ואולם נוכח העדר תאימות בין טענות הנתבעת שכנגד 4, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכים, תשובות ודיונים שונים, אני מוצאת להוסיף ולהתייחס להסתייגויות הנקובות בכתב ההגנה, בקצרה, כמפורט בשורות הבאות;
28. בהתייחס לזכויותיה של הנתבעת שכנגד 4 מכוח הוראות פסקי הדין אשר ניתנו על ידי בית המשפט לענייני משפחה, וערכאת הערעור על פסק הדין של בית המשפט לענייני משפחה, יובהר כדלהלן:



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 4908-09-23 אורדן ואח' נ' צברי ואח'

תיק חיצוני:

- בהליך שבפני אתן את הדעת אך ורק להכרעה במחלוקת לענין היקף זכויות התובע שכנגד 1 והנתבעת שכנגד 4 במקרקעין, ולא באיזה מהרכיבים האחרים באותם פסקי דין.
- בהתייחס לאותו חלק בפסק דינו של בית המשפט לענייני משפחה העוסק בשאלת היקף זכויותיה של הנתבעת שכנגד 4, דומה כי אין התובעים שכנגד או בעלי הזכויות האחרים משיגים על זכותה של הנתבעת שכנגד 4 להירשם כבעלת הזכויות על שטח של כ- 152.50 מ"ר, וזאת כאשר הרישום עצמו כפוף להוראות הדין לנהלי הרישום הרלוונטיים.
- עוד דומה כי אין מחלוקת כי אותו שטח בו לנתבעת שכנגד 4 זכויות מצוי כיום במקום בו נמצא לעת הזו בית המגורים. לעניין זה יופנו הצדדים להוראות סעיף 2 להסכם הפשרה כפי שהוגש במסגרת בקשה 23, כמו גם לסעיף 91 לפסק הדין של בית המשפט לענייני משפחה.
- בבחינת למעלה מן הנדרש אציין, כי במסגרת הדיונים אשר התקיימו לפניי, אישרר ב"כ התובעים שכנגד, כי לשיטת מרשיו, זכויותיה של הנתבעת שכנגד 4 אכן מתייחסות לחלק עליו מצוי כיום בית המגורים. כך לדוגמא צורפה תכתובת לתשובת התובעים שכנגד ביום ה- 28.3.2025 ובמסגרה אותה הבהרה והצהרה.

29. בנוסף לכל אלה, בראש ובראשונה, יש לתת את הדעת להוראות פסק דינו של כב' בית המשפט העליון, במסגרתו ניתן תוקף להוראותיו של הסכם הפשרה המקורי, המורה בפועל על ייחוד הזכויות, כאשר בהתייחס לתובע שכנגד 1 והנתבעת שכנגד 4, נפסק כי תחול הכרעתו של בית המשפט לענייני משפחה.

30. בהינתן הנקוב לעיל, איני רואה כל הצדקה לתוספת או הבהרה כלשהי לנקוב בהסכם הפשרה אשר צורף לנספח 23, ודי בדברים האמורים.

31. בהתייחס להסתייגותה של הנתבעת שכנגד 4 מנשיאה בתשלום עלויות פירוק השיתוף או כינוס הנכסים – אני מוצאת כי דין טענותיה של הנתבעת שכנגד 4 להידחות.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 4908-09-23 אורדן ואח' נ' צברי ואח'

תיק חיצוני:

מקום בו יתבצע פירוק שיתוף, ולצורך מימושו יידרשו הצדדים לתשלומים שונים, בין אם למודד, רמ"י, או שכר טרחתו של בעל מקצוע אחר, אין מקום להורות כי בעלי הזכויות האחרים יישאו על גבם את תשלום חלקה של הנתבעת שכנגד 4. אין אני מתעלמת מטענותיה של הנתבעת שכנגד 4 בדיונים לפניי באשר למצבה הכלכלי. ואולם, אין בידי בית המשפט מידע פיננסי המתייחס למצבם של מי מבעלי הזכויות במקרקעין, וחשוב מכך – אין אדם יכול לאחוז בטענותיו בדבר קיומן של זכויות מבלי שיהא נכון לשאת בחובות הנובעות מהן.

גם העובדה כי יכול שזכויות התובע שכנגד 1 או אלו של הנתבעת שכנגד 4 יימכרו במסגרת הליכי פירוק השיתוף המתנהלים ביניהם בלשכת ההוצאה לפועל, לא מאיינת את מסקנתי דלעיל, וממילא שמורה למי מבעלי הזכויות אשר יימכור את זכויותיו, ככל ויימכור, האפשרות לנסות ולהוסיף במסגרת אותה התקשרות, התייחסות גם להתחייבות זו.

בכתב ההגנה הוסיפה הנתבעת שכנגד 4 ועתרה, לחילופין, למינוי באת כוחה ככונסת נכסים יחד עם ב"כ התובעים שכנגד או לבדה. כנקוב בסיפא של פסק הדין, דומה כי הצורך במינוי זה, לעת הזו, מתייתר.

אך על מנת שלא יימצא פסק הדין כחסר אני מוצאת להבהיר כי אף מקום בו יימצא למנות כונס נכסים לצורך מימושו של הליך פירוק השיתוף (ואין כוונתי לשיתוף הפעולה המוסכם בין ב"כ הצדדים כמפורט בגוף הסכם הפשרה הנוסף), ספק באם נדרש מינויים של שני כונסי נכסים, וזאת תוך מתן הדעת, בין היתר, לנקודת המוצא על פיה כונס הנכסים הוא בגדר בעל תפקיד מטעם בית המשפט; לא הוצגו טעמים בשלם יש להעדיף את ב"כ הנתבעת שכנגד 4 על פני עורך הדין המייצג את יוזמי ההליך.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 4908-09-23 אורדן ואח' נ' צברי ואח'

תיק חיצוני:

32. בסיכומיה טענה הנתבעת שכנגד 4 כי למעשה נתנה הסכמתה לנוסחו של הסכם הפרשה הנוסף, על דרך של הוספת שמה בארבעה מקומות רלוונטיים בגוף ההסכם, תוך שהיא מפנה לנספח 2 לסיכומים.

אלא כי עיון באותו נספח מלמד, כי אין בין הנקוב בסיכומים לנקוב בהודעה שצורפה- תאימות, וזאת נוכח העובדה כי במסגרת ההודעה אשר הוגשה בחודש מרץ 2025 לתיק בית המשפט, הוסף ונטען כדלהלן:

"כמו כן, מאחר והמדידה לא לקחה בחשבון את חלקות הקרקע בהתחשב במיקום הבית (לפחות לפי המודד בשיחה עמו) יהיה צורך לעדכן את המדידה ולהורות כי החלק בו ניצב הבית, הוא החלק המתייחס לבעלות הנתבעת 4."

33. לא ניתן לראות בתוספת של דרישה לביצועה של מדידה חלופית, כהסכמה.

חשוב מכך, כלל לא הובהר על ידי הנתבעת שכנגד 4 מדוע נדרשת אותה מדידה חדשה, הטיעון בעניין זה היה חסר, ומהותית, מקום בו אין חולק כי אין בפיצול לשלוש חלקות כדי להביא גם לפיצול בזכויותיה של הנתבעת שכנגד 4 (וטענה כזו אף לא נטענה), נמצאו האמירות בסוגיה זו כאלו שלא נתמכו בדבר.

34. בדיון שהתקיים ביום 7.4.2025 נטען על ידי הנתבעת שכנגד 4 כי הצורך נובע מהעובדה כי על המקרקעין בנוי בית וכי לבית יש שווי. מעבר להרחבת החזית הטמונה בטענה זו, דומה כי יש במסגרתה עירוב בין שאלת אופן פירוק השיתוף בין הצדדים, לבין שווי חלקה של הנתבעת שכנגד 4.

עת עסקינן בתביעה לפירוק שיתוף במקרקעין, ואין עוד כל מחלוקת באשר להיקף זכויותיה של הנתבעת שכנגד 4 באותם מקרקעין; בהינתן הוראותיו של הסכם הפרשה המקורי לו ניתן תוקף של פסק דין על ידי כב' בית המשפט העליון, ומקום בו גם התובעים שכנגד אישרו כי השטח של 305 מ"ר בו יש לנתבעת שכנגד 4 זכויות הוא זה עליו קיים היום הבית, די בכך.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 4908-09-23 אורדן ואח' נ' צברי ואח'

תיק חיצוני:

35. על כל אלו נוסף הצורך ליתן את הדעת להוראותיו של פרק ב' לחוק המקרקעין התשכ"ט 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") במסגרתו נקבע כי למעשה, כל שותף במקרקעין זכאי לדרוש בכל עת את פירוק השיתוף, וכי במקרה של חלוקה בעין, יש להוסיף ולעמוד בתנאי הוראות הדין הרלוונטיות, לרבות חוק התכנון והבנייה.

כפועל יוצא, לרוב, אין בית המשפט נדרש לשאלה "האם" לבצע את פירוק השיתוף, אלא לשאלה "איך" לבצע אותו, ולעיתים אף לשאלה האם מתקיימים אותם תנאים חריגים בשלם או מכוחם, אין מקום להורות על פירוק השיתוף.

בהליך שלפניי, לא נטען כי מתקיימים אותם תנאים, ומהותית, עיקר הסתייגויותיה של הנתבעת שכנגד 4 מתייחס לסוגיות המצויות עמוק במערך היחסים שבינה לבין התובע שכנגד 1, אלא כי אין בין אלו להליך שלפניי – כמעט ומאומה.

36. בבחינת למעלה מן הנדרש אוסיף ואדגיש, כי הנתבעת שכנגד לא התנגדה להכללתן של הוראות נוספות בהסכם הפשרה, לרבות אלו המתייחסות לאופן חלוקת זכויות הבנייה ומימושן, ומשכך, גם אלו לא מהוות חסם מפני מימושו של הסכם הפשרה הנוסף.

37. בסיכומיה טענה הנתבעת שכנגד 4, כי מלכתחילה לא התנגדה לפירוק השיתוף ובהמשך לחתימה על הסכם הפשרה, אלא כי היה זה התובע שכנגד 1 אשר ביקש, פעם אחר פעם, לבצע שינויים שאין בינם לבין ההליך הנוכחי מאומה. מכוחן של טענות אלו, הוסיפה הנתבעת ועתרה לחיובם של התובעים שכנגד בהוצאותיה.

לא מצאתי ממש בטענות אלו של הנתבעת שכנגד 4, ולמעשה להתרשמותי הבלתי אמצעית, פעלה הנתבעת שכנגד 4, לעיכוב בירור ההליך, וזאת בין אם על דרך של הגשת בקשות במסגרתן עתרה לעיכוב ההליך נוכח ניהולו של הליך משפטי אחר, הגם שלא נמצא בינו לבין ההליך דנא ממשק הכרחי, ובין אם על דרך של הצגת הסתייגויות לגופו של הסכם הפשרה הנוסף, אשר בחלקן היו כלליות עד סתמיות, וביחס לחלק אחר שלהן לא נמצאה רלוונטיות לסכסוך הפרטני.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 4908-09-23 אורדן ואח' נ' צברי ואח'

תיק חיצוני:

לעניין זה יופנו הצדדים בתחילה להסכמות העקרוניות אליהן הגיעו יתר בעלי זכויות החכירה עוד בחודש אוקטובר 2024 אל מול הסתייגויות הנתבעת שכנגד 4; לטענות הנתבעת שכנגד 4 בדיון מיום 12.1.2025 בדבר העדר הצדקה במתן סעד של פירוק שיתוף; לבקשות מחודשים פברואר ומרץ 2025 לעיכובו של ההליך עקב ניהולם של הליכי ערעור (הגם כי נטען בהזדמנות אחרת כי עניינם של אלו במחלוקות פיננסיות בין הצדדים ולא בשאלת הזכויות במקרקעין מושא הדיון); ולבסוף גם להתניית ההסכמה לחתימה על הסכם הפשרה הנוסף בביצועה של מדידה נוספת.

עוד לא ניתן היה שלא להתרשם כי אין התובע שכנגד 1 או הנתבעת שכנגד 4 נותנים את הדעת, כדי הצורך, לעובדה כי מעבר להכרה בזכויותיו של כל אחד מהם, נכון יהיה, לתת את הדעת גם לזכויותיהם של הנתבעים שכנגד 1-3.

אין אני מתעלמת מההערות או התוספות אשר הוצעו על ידי התובעים שכנגד, ואולם בניגוד לנקוב בסיכומי הנתבעת שכנגד 4, ניתן היה להתרשם כי הללו הוצגו כמענה לפניות/הסייגויות הנתבעת שכנגד 4, ולא כיוזמה מצדם.

38. תוך מתן הדעת לכלל הנתונים אשר נמנו לעיל וכלל השיקולים הצריכים לעניין אני מורה בזאת כדלהלן:

39.1 התובעים שכנגד יוסיפו את שמה של הנתבעת שכנגד 4 להסכם הפשרה הנוסף אשר העתקו צורף לבקשה מס' 23, במקומות הרלוונטיים לכך, וזאת בתוך שבעה ימים מהיום. המסמכים המתוקנים יומצאו לתיק בית המשפט כמו גם למשרדה של הנתבעת שכנגד 4.

39.2 בתוך שבעה ימים ממועד קבלת המסמכים המתוקנים במשרד ב"כ הנתבעת שכנגד 4, היא תוסיף חתימתה על הסכם הפשרה הנוסף, כמו גם על כלל המסמכים הנלווים עליהם



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 4908-09-23 אורדן ואח' נ' צברי ואח'

תיק חיצוני:

חתמו יתר בעלי הדין, והנדרשים לצורך מימושו של הסכם הפשרה הנוסף, לרבות יפויי הכוח ובקשות/מסמכים מטעם רמ"י, וועדות התכנון וכיוצא באלו.

39.3 מקום בו יידרשו הצדדים להסכם הפשרה הנוסף לחתום על מסמכים נוספים מכוחו של הסכם הפשרה הנוסף, קיימת צפייה לחתימת כל הצדדים להסכם, בתום לב ובשקידה סבירה.

39.4 למען הסר ספק יובהר כי על הנתבעת שכנגד 4 יחולו אותם חיובים החלים על כלל בעלי הדין, לרבות הנקוב בסעיף 15ג' להסכם הפשרה הנוסף.

39.5 בכפוף לכך שהנתבעת שכנגד 4 תפעל כמפורט בהתחייבויות הצדדים בהסכם הפשרה הנוסף, איני רואה, לעת הזו, הצדקה להוסיף ולמנות את ב"כ התובעים שכנגד ככונס נכסים על זכויותיה.

אין באמור כדי לאיין כל זכות של מי מהצדדים לפעול בהתאם ובכפוף להוראות הדין מקום בו הוראותיו של פסק דין זה לא יקוימו.

39.6 הנתבעת שכנגד 4 תישא בהוצאותיו של הליך זה בסך של 20,000 ₪ אשר ישולמו בתוך 30 יום מהיום, שאם לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית כדין מהיום ועד התשלום המלא בפועל. סכום זה נקבע תוך מתן הדעת להיקף ומהות הסכסוך, התשומות להם נדרשו הצדדים לצורך ניהולו, ונקודת המוצא על פיה אין מקום כי בעל דין יצא ניזוק מניהולו של הליך, עת הוכחו טענותיו.

39.7 במערך היחסים שבין התובעים שכנגד לנתבעים שכנגד 1-3, ניתן תוקף של פסק דין להסכם הפשרה הנוסף.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 4908-09-23 אורדן ואח' נ' צברי ואח'

תיק חיצוני:

39. אני מוצאת להדגיש כי פסק דיני זה והחייבים במסגרתו ניתנים במערך היחסים שבין התובעים שכנגד לבין הנתבעים שכנגד 1-4. שמורות לכל בעלי הדין, כל טענותיהם, במערך היחסים שבינם לבין הנתבעים שכנגד 5-8.

עוד אציין כי מהודעות אשר הוגשו על ידי התובעים שכנגד והנתבעים שכנגד 1-4, דומה כי במערך היחסים שבין בעלי דין אלו, מוצה הסכסוך (בכפוף לעמידתם בתנאי הסכם הפשרה).

כפועל יוצא, ובהינתן משמעות והשלכות הסכם הפשרה הנוסף, יוסיפו כל בעלי הדין ויבהירו עמדתם באשר לאופן המשך ניהולו של הליך זה, וזאת בתוך 14 יום מהיום.

המזכירות תתבקש להמציא לצדדים העתקו של פסק הדין

במערך היחסים שבין התובעים שכנגד והנתבעת שכנגד 4 זכות ערעור לכב' בית המשפט העליון בהתאם להוראות הדין.

משימה למתן החלטה בעוד 15 יום.

ניתן היום, ז' תמוז תשפ"ה, 03 יולי 2025, בהעדר הצדדים.