

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 43143-12-22 שרקאווי ואח' נ' האפוטרופוס לנכסי נפקדים

לפני כבוד השופט עדי ניר בנימיני**התובעים:** מלכה שרקאווי ו-43 תובעים נוספים

כולם ע"י ב"כ עו"ד שמעון שגיא

נגד**הנתבעת:** מדינת ישראל - רשות הפיתוח

ע"י ב"כ עו"ד מפרלקיטות מחוז תל אביב - אזרחי

פפרות:

יעקב שקד פירוק שיתוף במקרקעין

יהושע ויסמן דיני קניין

חקיקה שאוזכרה:

חוק נכסי נפקדים, תש"י-1950

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969: סע' 37, 37(א), 37(ב), 38(א), 39, 40(א), 40(ב), 43, 99, 100, 101

חוק חובת המכרזים, תשנ"ב-1992

תקנות ההוצאה לפועל, תש"ם-1979: סע' ד'

חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972: סע' 33(א)

מיני-רציו:

* ניתן צו לפירוק שיתוף במקרקעין בדרך של מכירה פומבית לכל המרבה במחיר, וחלוקת התמורה בין השותפים לפי חלקיהם.

* מקרקעין – שיתוף במקרקעין – פירוק השיתוף

* מקרקעין – פירוק שיתוף – בדרך של מכירה

התובעים הגישו תובענה לפירוק שיתוף במקרקעין של שתי חלקות צמודות, וזאת בדרך של רכישת זכויות הנתבעת במקרקעין, ולחילופין בדרך של התמחרות פנימית. הנתבעת טוענת כי יש להורות על פירוק השיתוף בדרך של מכירת חלקה בלבד במכרז פומבי, ולחילופין בדרך של מכירת המקרקעין לכל המרבה במחיר.

בית משפט השלום, פסק כלהלן:

עקרון העל המעוגן בסעיף 37(א) מורה אפוא כי הזכות לדרוש את פירוק השיתוף מוקנית "בכל עת". חוק המקרקעין מעגן מספר דרכים לפירוק שיתוף. העדיפות לפי החוק היא לפירוק השיתוף בדרך של הסכם. בהיעדר הסכם דרך המלך היא להורות על חלוקתם בעין או בדרך של רישום בית משותף, אם הוכח שהמקרקעין ראויים להירשם ככאלה. חריג לעקרון בדבר חלוקה בעין הוא פירוק השיתוף בדרך של מכירה. בענייננו, מדובר בפירוק שיתוף בזכויות במקרקעין בשתי חלקות צמודות, שהצדדים בעלים במשותף בשתייהן. לפי חוות הדעת התכנונית שהגישה רשות הפיתוח, על המקרקעין חלה תכנית מאושרת ואין מחלוקת בין הצדדים כי חלוקה בעין אינה אפשרית. בית המשפט דחה את טענת הרשות הפיתוח כי יש להורות על מכירת חלקה במקרקעין במכרז פומבי, בקבעו כי הנתבעת לא הצביעה על כך שפירוק השיתוף במקרקעין יפגע באינטרס ציבורי כלשהו המצדיק להימנע ממנו. וטענה כזו נדונה ונדחתה בפסיקה. עוד נקבע, כי משמוסכם על הצדדים כי פירוק השיתוף בעין לא אפשרי, יש להורות על פירוק השיתוף בדרך של מכירה, ולהכריע מה הדרך המתאימה לביצוע המכירה. בית המשפט הורה על מתן צו לפירוק שיתוף במקרקעין בדרך של מכירה לכל המרבה במחיר וחלוקת הפדיון בין השותפים.

החלטה

בעניין פירוק שיתוף במקרקעין

לפניי תובענה לפירוק שיתוף במקרקעין של שתי חלקות צמודות בשדרות בן צבי בתל אביב-יפו (חלקה 72 וחלקה 76 בגוש 6991) (להלן: **המקרקעין**). התובעים עתרו לפירוק השיתוף בדרך של רכישת זכויות הנתבעת במקרקעין, ולחילופין בדרך של התמחרות פנימית. הנתבעת טוענת כי יש להורות על פירוק השיתוף בדרך של מכירת חלקה בלבד במכרז פומבי, ולחילופין בדרך של מכירת המקרקעין לכל המרבה במחיר.

כתב התביעה

1. התובעים הם הבעלים הרשומים של 82% חלקים מחלקה 72 בגוש 6971 ושל כ- 80% חלקים מחלקה 76 בגוש 6971 (כ-81% בסך הכל). התובעים הם צאצאיו של המנוח איסמעיל כליל עבדול עזיז אל-עזה ז"ל (להלן: **"המנוח"**) שהיה הבעלים הרשום של חלקה 15 בגוש 6991 שממנה פוצלו המקרקעין בדרך של חלוקה (רפרצליה). התובעים הם יורשי המנוח ויורשי ילדיו.

2. הנתבעת, רשות הפיתוח, רשומה כבעלים של 18.26% מחלקה 72 בגוש 6991 ושל 20% מחלקה 76 בגוש 6991 (כ-19% בסך הכל). הנתבעת נרשמה כבעלת זכויות מכוח הקנייה שביצע האפוטרופוס לנכסי נפקדים על חלקם של שישיה מירשי המנוח (לפי [חוק נכסי נפקדים](#), התש"י-1950).

3. על המקרקעין ניתן לבנות בהתאם לתכנית מאושרת תא/2659 כשישים וארבעה יחידות דיור בשתי יחידות התכנון הצמודות.

4. התובעים פנו לנתבעת פעמים רבות וביקשו שתמכור להם את חלקה במקרקעין במחיר השוק, לפי הערכה שמאית וללא הפחתה בגין רכיבי המשווא, אולם הנתבעת לא קיבלה את בקשתם.

5. התובעים עותרים לפרק את השיתוף בדרך של רכישת זכויות הנתבעת במקרקעין וזאת כדי לאפשר להם להמשיך ולהחזיק במקרקעין השייכים למשפחתם מזה דורות, לפתח אותם ולממש את הזכויות בהם. לטענת התובעים זו הדרך היעילה וצודקת בנסיבות העניין בשל הזיקה הרגשית של התובעים למקרקעין ומשיש בכך כדי להביא למקסום התמורה ממכירת המקרקעין.

כתב ההגנה

6. נטען כי התביעה היא למעשה עתירה מנהלית בכסות של תביעה אזרחית וכי היה מקום לתקוף את החלטת הרשות שלא למכור את חלקה במקרקעין לתובעים בפטור ממכרז. עוד נטען כי נפל שיהוי בהגשת התביעה, כשנתיים וחצי לאחר שנמסר לתובעים כי נסיבות המקרה אינן מצדיקות את מכירת זכויות הרשות לתובעים בפטור ממכרז וכי חלקה של הרשות במקרקעין ישווק במכרז בו מוזמנים התובעים להשתתף.

7. לטענת הנתבעת תחילה פנתה חברת נדל"ן חכם בבקשה לרכישת המקרקעין, ובהמשך פנה בא כוח התובעים דאז (אותו המייצג שפנה בשם חברת הנדל"ן חכם) בבקשה לרכוש על ידי התובעים את הזכויות במקרקעין, עליהם רשומה הערה לטובת האפוטרופוס לנכסי נפקדים, במחיר השוק וללא מכרז. בקשות אלו סורבו. צוין כי הרשות ביקשה לבחון את המצב בשטח לפני שיווק חלקה היחסי במקרקעין ונערכה בבדיקות מקדימות מתאימות.

8. לכתב ההגנה צורף דו"ח פיקוח מיום 19.1.2023 (נספח א') ממנו עולה כי חלקה 72 פנויה ואילו בחלקה 76 שתי פלישות מחלוקת סמוכות. בהיבט התכנוני צורפה לכתב ההגנה חוות דעת תכנונית מיום 14.1.2020 (נספח ב') לפיה חלוקה בעין אינה אפשרית והאיל ומדובר בשני מגרשים המיועדים למבנה אחד (24 יחידות בחלקה 72; 40 יחידות בחלקה 76).

9. לטענת הנתבעת, הואיל והיא מחזיקה בכ-20% מהמקרקעין, יש להורות על פירוק השיתוף בדרך של מכירת חלקה במכרז פומבי.

כתב התשובה

10. התובעים בכתב התשובה עומדים על האבחנה בין פניותיהם לרשות לרכישת חלקה במקרקעין במכירה רצונית, לבין התובענה שהיא מכוח זכותם החוקית לפירוק השיתוף במקרקעין. בהתאם הוסבר כי הסעד המבוקש בתובענה אינו תקיפת החלטת הרשות שלא למכור את חלקה במקרקעין ללא מכרז, אלא פירוק שיתוף מכוח [סעיף 37 לחוק המקרקעין](#), התשכ"ט-1969.

11. אשר לטענת הנתבעת על רצונה למכור את חלקה במקרקעין במכרז פומבי – נטען כי היא לא עשתה זאת במהלך שלוש השנים שחלפו מאז ששלחה את מכתבה לתובעים. עוד נטען כי אין מניעה שתעשה זאת גם כיום, ואין בכך כדי לחייב את התובעים למכור את חלקם. נטען כי אין מניעה לפרק את השיתוף במקרקעין גם במצב שבו יש עליהם פולשים, וכי [חוק המקרקעין](#) שמקנה את הזכות לפירוק השיתוף לא מבדיל בין מקרקעין תפוסים לפנויים. התובעים חזרו על הטענה כי התמחרות פנימית היא היעילה והצודקת בנסיבות העניין.

מתווה ההתדיינות

12. ישיבת קדם משפט ראשונה התקיימה ביום 6.5.2024 ובמהלכה הצדדים הודיעו כי הם מקיימים ביניהם הידברות בניסיון להגיע להסכמות. לאחר שההידברות לא צלחה – התקיימה ישיבת קדם משפט נוספת, במהלכה נעשה ניסיון ביוזמת בית המשפט להביא את הצדדים להסכמה כי פירוק השיתוף בנכס יעשה בדרך של התמחרות פנימית. הצדדים הודיעו כי הם

מקיימים ביניהם הידברות נוספת ברוח הצעה זו. משלא הושגה הסכמה, ניתן צו להגשת סיכומים בכתב, ויש להכריע במחלוקת בין הצדדים.

13. מהלך הדיון יהא כדלקמן: תחילה אסקור בקצרה את התשתית הנורמטיבית. לאחר מכן אבחן את טענת הנתבעת, שיש להורות על מכירת חלקה בלבד במכרז פומבי ואת טענת התובעים כי יש לאפשר להם לרכוש את חלקה של הנתבעת במחיר השוק לפי הערכה שמאית. המשותף לדיון בשתי טענות אלו שכל צד מבקש מכירה חלקית של המקרקעין – רשות הפיתוח מבקשת למכור את חלקה בלבד, בדרך של מכרז פומבי ואילו התובעים מבקשים לרכוש את חלקה של רשות הפיתוח ללא התמחרות. מצאתי לציין כבר כעת, כי מאחר שאנו מצויים תחת המסגרת משפטית של פירוק שיתוף המעוגנת ב**חוק המקרקעין**, העתרות לכל אחת מעתירות אלו מוקשית מבחינה משפטית. דחייתן תוביל בשלב הבא לבחינת אופן ביצוע הליך פירוק השיתוף – האם בדרך של התמחרות פנימית בין השותפים; או שיש להורות על הליך מכירה לכל המרבה במחיר.

דיון והכרעה

14. עקרון העל בדיני השיתוף במקרקעין מעוגן **בסעיף 37(א) לחוק המקרקעין** הקובע: "כל שותף במקרקעין משותפים זכאי בכל עת לדרוש פירוק השיתוף". תכליתו של הליך פירוק השיתוף הוא להביא לסיום את יחסי השיתוף בין הבעלים. הרציונל העומד בבסיס ההסדר הוא שבעלות משותפת הנגועה ביחסים עכורים אינה רצויה, היא מכבידה על פיתוח וניצול מיטבי של המקרקעין ופוגעת בסחירותם (**ע"א 319/74 רובינשטיין ושות' חברה קבלנית בע"מ נ' פיין**, פ"ד (1) 457, 454 (1975); **רע"א 1017/97 רידלביץ נ' מודעי**, פ"ד נב(4) 625, 632 (1998) (להלן: **עניין רידלביץ**)). עקרון העל המעוגן **בסעיף 37(א)** מורה אפוא כי הזכות לדרוש את פירוק השיתוף מוקנית "בכל עת". בהיעדר הסכם על שותפות לתקופה קצובה (כהוראת **סעיף 37(ב) לחוק המקרקעין**), השותפות בנכס "כמוה כשותפות מיום ליום (de die in diem), ולפירוק שותפות כל הנדרש משותף הוא כי יודיע על רצונו בהתרת החבילה" (**עניין רידלביץ**, בעמ' 632).

15. חוק המקרקעין מעגן מספר דרכים לפירוק שיתוף. העדיפות לפי החוק היא לפירוק השיתוף בדרך של הסכם (**סעיף 38(א) לחוק המקרקעין**). בהיעדר הסכם דרך המלך היא להורות על חלוקתם בעין (**סעיף 39 לחוק המקרקעין**) או בדרך של רישום בית משותף, אם הוכח שהמקרקעין ראויים להירשם ככאלה (**סעיף 43 לחוק המקרקעין**). חריג לעקרון בדבר חלוקה בעין הוא פירוק השיתוף בדרך של מכירה (**סעיף 40(א) לחוק המקרקעין**). **סעיף 40(ב) לחוק המקרקעין** דן בפירוק השיתוף בדרך של מכירה וקובע: "המכירה תהיה בדרך שנמכרים מקרקעין מעוקלים בהוצאה לפועל, זולת אם הורה בית המשפט על דרך אחרת שנראית לו יעילה וצודקת יותר בנסיבות העניין". נקודת המוצא היא אפוא שהתובעים זכאים לפרק את השיתוף בכל עת, ועל מי שמתנגד לכך להראות שיש מקום לסטות מהכלל ולהימנע מלפרק את השיתוף.

16. בענייננו מדובר בפירוק שיתוף בזכויות במקרקעין בשתי חלקות צמודות, שהצדדים בעלים במשותף בשיתוף. לפי חוות הדעת התכנונית שהגישה רשות הפיתוח, על המקרקעין חלה תכנית מאושרת תא/2659 שמאפשרת לבנות 64 יחידות דיור, תוך הגדרת מגרשי תכנון מוגדרים ואין מחלוקת בין הצדדים כי חלוקה בעין אינה אפשרית.

(1) טענת רשות הפיתוח כי יש להורות על מכירת חלקה במקרקעין במכרז פומבי

17. הסעד שמבקשת רשות הפיתוח לא יביא לפירוק השיתוף במקרקעין, אלא למצב שבו ימשך השיתוף בין התובעים לבין מי שירכוש את חלקה של הנתבעת במכרז, ואינו עולה בקנה אחד עם תכלית הליך פירוק השיתוף שנועד לסיים את השותפות. די בכך כדי להביא לדחייתו. כאמור, נקודת המוצא לפי **חוק המקרקעין** היא שכל שותף רשאי בכל עת לבקש את פירוק השיתוף, והנתבעת לא הצביעה על כך שפירוק השיתוף במקרקעין יפגע באינטרס ציבורי כלשהו המצדיק להימנע ממנו.

18. הטענה כי מכירת חלקה של רשות הפיתוח מחייבת נקיטת הליך מכריזי לפי [חוק חובת המכרזים](#), התשנ"ב-1992 – נדונה ונדחתה בפסיקה (ע"מ 1930/18 [עיריית תל-אביב נ' צביאלי](#) [נבו] (2.8.2022) (להלן: עניין [צביאלי](#))). בית המשפט עמד שם על האבחנה בין מצב שבו הרשות מבקשת להגיע להסכמה על מכירת חלקה בלבד, ואז היא כפופה לדיני המכרזים ולהוראות הפטור מחובת מכרז, לבין הליך פירוק שיתוף שמתנהל בבית המשפט, שאינו כפוף לדיני המכרזים (פסקה 13 לחוות הדעת של השופט נ' הנדל; פסקה 7 לחוות דעתה של השופטת י' וילנר שם נקבע כי "בית המשפט הדן בפירוק שיתוף רשאי (במישור הסמכות) להורות על מכירת חלקה של רשות מקומית במקרקעין שלא באמצעות מכרז פומבי). וראו גם החלטת השופט ט' חבקין בת"א (שלום ת"א) 50951-06-20 [טי. אנ. טי לימיטד בע"מ נ' עיריית רמת השרון](#), פסקה 22 [נבו] (9.1.2022).

19. אם כן, הטענה כי יש להורות על מכירת חלקה של הרשות במכרז פומבי – נדחתה.

(2) בקשת התובעים לרכוש את חלקה של הנתבעת ללא התמחרות
20. בחינת ההסדר המעוגן [חוק המקרקעין](#) מלמד כי הוא אינו כולל בגדר הדרכים האפשריות לפירוק השיתוף, זכות קדימה כללית לשותף במקרקעין לרכישת חלקו של שותף אחר (יהושע ויסמן [דיני קניין – בעלות ושיתוף](#) 314 (1997)). החוק אמנם מגדיר מספר מקרים בהם מוקנית זכות קדימה כאמור ([בסעיפים 99, 100 ו-101 לחוק המקרקעין](#)) אולם מדובר במקרים ספציפיים ומפורשים שאינם רלוונטיים בענייננו. (להרחבה נוספת ראו גם: יעקב שקד [פירוק שיתוף במקרקעין](#) 187-190 (2020)).

21. השאלה האם בית המשפט רשאי במסגרת הליך פירוק שיתוף להורות בצו כפוי על מכירת חלקו של שותף אחד בלבד, נדונה ונדחתה בבית המשפט העליון. וכך נקבע ב**ע"א 1497/09 בעלי זכויות בחלקה 10 בגוש 6884 נ' ויסמן**, פסקה 11 לחוות דעתו של המשנה לנשיאה א' ריבלין [נבו] (25.7.2010) (להלן: עניין [ויסמן](#)):

סעיף 40(א) מורה על "מכירת המקרקעין" [...], ואינו פותח פתח למכירת חלק מן המקרקעין או מקצתם. המחוקק ביקש אפוא להורות על מכירת הנכס כולו, ולא על מכירה יזומה של חלק אחד בלבד. התיבה "יעילה וצודקת" שבסעיף 40(ב), מתייחסת רק לשאלה אם יש לבצע את המכירה "בדרך שנמכרים מעוקלים בהוצאה לפועל", או שמא בדרך אחרת בהתאם לשיקול דעתו של בית המשפט. אין בתיבה זו בשום פנים כדי לאפשר לבית המשפט להורות על מכירת חלקים מסוימים מהנכס לצורך פירוקו.

בית המשפט בעניין [ויסמן](#) (פסקה 17) עמד על כך שאין מניעה שהצדדים יגיעו להסכמה על פירוק השיתוף בדרך של מכירת חלקו של שותף אחד בלבד, אך הדבר אינו אפשרי בהעדר הסכמה:

פירוק השיתוף תוך מכירת חלקו של אחד השותפים בלבד, בניגוד לרצונו, ולפי דרישת שאר השותפים – אינו רצוי, ואף אינו נתמך בהוראותיו של [חוק המקרקעין](#). פירוק השיתוף בדרך של מכירה יכולת אפוא את מכירת הנכס כולו, אלא אם הסכימו כל השותפים על חלוקה אחרת.

22. מצאתי להוסיף כי בנסיבות מקרה זה צו המורה על מכירת חלקה של הנתבעת בלבד לתובעים, יותיר את השיתוף במקרקעין על כנו (שכן כל התובעים יוותרו שותפים במקרקעין, פרט לרשות הפיתוח). מרגע שבחרו התובעים לנקוט בהליך משפטי לפירוק השיתוף, אין הם יכולים באותה נשימה לבקש סעד שלא יביא בסופו של ההליך לפירוק השיתוף במקרקעין. בנקודה זו יש טעם בטענת רשות הפיתוח כי לו מבקשים התובעים לחלוק על הסירוב למכור להם את חלקה בפטור ממכרז, היה עליהם לתקוף זאת בהליך משפטי מתאים, ולא בדרך של תביעה לפירוק שיתוף.

23. משכך, לא מצאתי כי יש במקרים אליהם הפנו התובעים בסיכומים כדי לשנות מהמסקנה המשפטית בענייננו. גם אם בתי המשפט בערכאות הדיוניות נקטו בפתרונות יצירתיים במקרים שונים – אין מקום לעשות כן בענייננו, והתובעים שבחרו במסלול המשפטי של פירוק השיתוף במקרקעין מוגבלים לדרכים האפשריות לפירוק השיתוף שנקבעו בחוק.

24. לנוכח האמור, ומשמוסכם על הצדדים כי פירוק השיתוף בעין לא אפשרי, יש להורות על פירוק השיתוף בדרך של מכירה, ולהכריע מה הדרך המתאימה לביצוע המכירה.

(3) אופן ביצוע המכירה – התמחרות פנימית או פומבית

25. ברירת המחדל המעוגנת בהוראת [סעיף 40\(ב\)](#) [לחוק המקרקעין](#) היא מכירתם "בדרך שנמכרים מקרקעין מעוקלים בהוצאה לפועל". מכירה זו תתבצע, בהתאם להוראות פרק [ד' לתקנות ההוצאה לפועל](#), התש"ם-1979, כמכירה פומבית. החוק מאפשר לבית המשפט לחרוג מכך ולהורות "על דרך אחרת שנראית לו יעילה וצודקת יותר בנסיבות העניין".

26. התמחרות פנימית בין השותפים הוכרה בפסיקה כ"דרך אחרת שנראית יעילה וצודקת בנסיבות העניין", אך מהווה חריג לכלל של מכירה פומבית ([ע"א 190/73 חזקיהו נ' שרף](#), פ"ד כח(2) 44, 48 (1974) (להלן: עניין [חזקיהו](#)); עניין [ויסמן](#), פסקה 18; שקד 194-195). הפסיקה עמדה על היתרונות הברורים של מכירה פומבית, והמרכזי בהם – שדרך זו עשויה להבטיח שיושג מחיר גבוה יותר במסגרת מכירת הנכס (עניין [חזקיהו](#), 49). על מי שמבקש שבית המשפט יסטה מן הכלל, חובת ההוכחה, שבנסיבות העניין הדרך של התמחרות פנימית היא המתאימה והצודקת (שם, 48).

27. בעניין [ויסמן](#) התייחס השופט (כתוארו אז) א' רובינשטיין לאפשרות להכיר בהתמחרות פנימית כאשר לשני הצדדים אינטרס אישי או זיקה מיוחדת להמשיך להחזיק בנכס ולפתחו, אך זאת בלבד שהיא הדדית וכי כל שותף רשאי באותה מידה לקנות את חלקו של שותפו (עניין [ויסמן](#), פסקה 14). בת"א [\(שלום נצ' 41473-10-19 פאהום נ' ג'רג'ורה](#) [נבו] (25.9.2022)) התיר בית המשפט ביצוע התמחרות פנימית במקרה שבו אחת הנתבעות הייתה דיירת מוגנת בנכס באופן שמקים לה זיקה מיוחדת לנכס וכאשר כל הצדדים לא היו מעוניינים בקיום הליך מכירה פומבי. עוד נקבע בפסיקה, כי התמחרות פנימית עשויה להיות עדיפה כאשר שוויו של הנכס נמוך ועלויות המכירה אינן כדאיות ([ע"א \(מחוזי חי'\) 34754-01-18 מובאריכי נ' ג'רוס](#), פסקה 48 [נבו] (15.8.2018)).

28. בענייננו טענתם המרכזית של התובעים היא כי יש לנקוט בהליך של התמחרות פנימית שתאפשר להם להישאר עם הקרקע שהיא "נחלת אבותיהם". לטענתם יש להם זיקה רגשית חזקה למקרקעין שבהם החזיקה משפחתם למעלה ממאה שנים ואין לאלץ אותם למכור את חלקם במכירה פומבית. עוד נטען כי זכויות הנתבעת הן למעשה זכויות של ששה בני משפחה אחרים שהוכרזו כנפקדים והוקנו לאפוטרופוס לנכסי נפקדים. לטענתם ראוי לאפשר להם להחזיר לחזקת המשפחה את החלקים במקרקעין שנגרעו ממנה בגלל הנפקדות של מיעוט מירשי המנוח.

29. לאחר עיון בטענות הצדדים לא מצאתי כי בנסיבות מקרה זה מתקיימים טעמים מספיקים לסטות מהכלל המורה על הליך מכירה פומבי. בענייננו, המקרקעין ריקים ופנויים (פרט לפלישה שאינה רלוונטית לעניין זה). לא עלתה טענה כי התובעים התגוררו בנכס, או טענה לתחולת **סעיף 33(א) לחוק הגנת הדייר** (נוסח משולב), התשל"ב-1972. מדובר במקרקעין שממוקמים בתל-אביב ששוויים רב, ולפי הוראות התכנית התקפה מי שיחזיק בהם בעתיד צפוי לקדם שם פרויקט גדול. אני ערה לטענת התובעים כי המקרקעין היו שייכים בעבר למנוח, וכי חלקה של רשות הפיתוח הוקנה לה על ידי האפוטרופוס לנכסי נפקדים, אולם אין די בכך בנסיבות מקרה זה להצדיק הכרה בחריג של התמחרות פנימית. כך גם ללא ניתן ללמוד לעניינו מהאמור ב**ת"א 61584-07 (שלום ת"א) רשות הפיתוח נ' דאוד** [נבו] (10.5.2016) (להלן: **עניין דאוד**) שם רשות הפיתוח עתרה לפירוק השיתוף בבית המגורים של הנתבעים. וכך נימק בית המשפט את הנסיבות המיוחדות של אותו מקרה: "התובעת הפכה להיות בעלים של חלק מהזכויות בנכס מכוח **חוק נכסי נפקדים** וכי חלקה בנכס היה שייך בעבר לאחים הנפקדים, כי הנתבעים מתגוררים בנכס מזה עשרות שנים, כי הנכס נבנה על ידי ראש משפחתם, כי התובעת במשך עשרות שנים לא באה בכל טענה אל הנתבעים על כך שהם עושים שימוש במלוא הנכס" (**עניין דאוד**, פסקה 33). בענייננו, בשונה מעניין **דאוד**, התובעים הם שיוזמו את הליך פירוק השיתוף, המקרקעין ריקים, ומעבר ליתרון כלכלי שעשוי להינתן להם בהליך של התמחרות פנימית, לא מצאתי כי קיימות נסיבות מיוחדות אחרות מדוע לאשר התמחרות פנימית ביחס למקרקעין ריקים בתל-אביב בהם עתיד להיות מקודם פרויקט מגורים גדול. גם הפסיקה הנוספת אליה הפנו התובעים אינה דומה לנסיבות מקרה זה ולא ניתן להקיש ממנה.

בנסיבות אלו הטענה שאין לאלץ את התובעים למכור את חלקם במקרקעין, בו הם מחזיקים במשך שנים, אינה שונה ממקרים אחרים בהם היא עולה. התובעים רשאים להתמודד בהליך ולנסות לרכוש את המקרקעין, אולם אין סיבה כי לא יינקט הליך פתוח שיביא להשאת התמורה בגין המקרקעין, גם עבור התובעים בכובעם כבעלי זכויות. מצאתי להוסיף כי הצעת התובעים לרכוש את חלקה של הנתבעת במחיר השוק לא תפתור את הקושי האמור, מכיוון שיתכן מצב שבו מכירה חיצונית תביא להצעות גבוהות יותר מהערכת השמאי, וניתן להניח כי הגדלת מעגל המשתתפים וקיום הליך תחרותי, תביא להשאת התמורה.

כך גם, אין לקבל בענייננו את הטענה כי יש לאפשר התמחרות פנימית מאחר שהתובעים מחזיק ברוב הזכויות. אמנם, בעניין **צביאלי**, עולה מחוות דעתה של השופטת י' וילנר שבמקרה בו שיעור הזכויות של הרשות נמוך מאוד (5 אחוז) רשאי בית המשפט, בנסיבות חריגות, להתיר את מכירת המקרקעין בהליך מכירה פנימית (פסקה 7 לחוות דעתה). אולם בענייננו הנתבעת מחזיקה ב-20% מהמקרקעין, וגם אם מדובר במיעוט הזכויות, אין מדובר באחוז מזערי המצדיק במקרים מסוימים לשקול סטייה מדרך המלך של מכירה פומבית.

30. אשר לתנאים שהעלתה הנתבעת לאופן ביצוע הליך ההתמחרות על ידי הכנס (סעיף 84 לכתב ההגנה). לא מצאתי לתת הוראות נוספות בשלב זה שיגבילו את שיקול דעת כונס הנכסים. לאחר שימונה כונס, הוא יציע את הדרך המיטיבה לפי שיקול דעתו המקצועי ומומחיותו, תוך שלצדדים שמורה הזכות להביע את דעתם ובמידת הצורך יינתנו הוראות נוספות בהמשך הדרך.

סיכום הדברים ומתן צו לפירוק השיתוף

31. מהטעמים שפורטו לעיל, אני מורה בזאת על פירוק שיתוף במקרקעין מושא התביעה אשר נמצאים בשדרות בן-צבי בתל אביב-יפו, הידועים גם כחלקה 72 בגוש 6971 וחלקה 76 בגוש 6971 בדרך של מכירה לכל המרבה במחיר וחלוקת הפדיון בין השותפים.

32. אני קוצבת לצדדים פרק זמן של 45 יום לנסות לגבש הסכמות על מינוי כונס נכסים לפירוק השיתוף, כולל שכר הטרחה שישולם לו בסכום גלובלי (לא באחוזים) ויוסכם מראש, ולהביאן לאישור בית המשפט. בהיעדר הסכמות בפרק הזמן האמור ימונה כונס חיצוני.

33. בשים לב לתוצאה אליה הגעתי, המקבלת חלק מסוים מטענות כל אחד מהצדדים, ודוחה חלק מסוים בטענות כל אחד מהצדדים – אין צו להוצאות.

34. מאחר שהחלטה זו מסיימת את הדין בפלוגתה העיקרית ונותר למנות כונס נכסים ולפקח על ההליך, ואף שמדובר בהחלטת ביניים, **המזכירות תואיל לסגור את התיק מבחינה מנהלית.**
תזכורת פנימית לבדיקת הודעת הצדדים ליום 19.10.2025.

ניתנה היום, ז' אלול תשפ"ה, 31
 אוגוסט 2025, בהעדר הצדדים.

בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן

עדי ניר בנימיני 54678313-/
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה