



## בית משפט לענייני משפחה בחדרה

תמ"ש 24103-08-21 מ.ג.נ' ש.ג. ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת יפעת שקדי שץ

תובע מ.ג.

נגד

נתבעים  
1.ש.ג.  
2.ח.ג.  
3.ג.ג.  
4.ע.ג.  
5.ט.ג.  
6.מ.א.ג.  
7.ר.ג.  
8.א.ג.  
9.ר.מ.

### פסק דין

- 1
- 2 1. התובע והנתבעים 1-8 הם אחים, יורשיו של אביהם המנוח ג' ז"ל ("המנוח") שבעצמו יורש של
- 3 המנוח ג' ז"ל. הנתבעת 9 היא דודה של התובע מצד המנוח.
- 4 2. ביום 9.9.2021 הגיש התובע תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין. קדמה להגשת התביעה הגשת
- 5 בקשה למתן צו מניעה זמני.
- 6 התביעה מתייחסת ל-9 חלקות מקרקעין בX (מ.מ. Z) וחלקה אחת בY.
- 7 6 מהחלקות הועברו לבניו של המנוח עוד בחייו ללא תמורה (1/7 לכל בן). ההעברה בוצעה בהסכם
- 8 שלא נרשם והזכויות בהן עדיין רשומות על שם המנוח.
- 9 4 חלקות נוספות הועברו בירושה לילדי המנוח ולדודה.
- 10 הצדדים עושים שימוש בכל החלקות באופן שאינו משקף את שיעור הזכויות בהן. לטענת התובע,
- 11 חלק מהנתבעים עושים שימוש בשטח החורג משיעור הזכויות, בעיקר בחלקות המיועדות לבניה,
- 12 באופן שפוגע בזכויות התובע.
- 13 התובע עמד על כך שיש פער גדול בין שווי הקרקע החקלאית ושווי הקרקע למגורים ויש לערוך
- 14 הסכמים פנימיים, טבלאות איזון איחוד וחלוקה בכדי להגיע לפירוק שיתוף הוגן.
- 15 התביעה הוגשה ללא תצהיר וללא נספחים, אולם לבקשה לסעד זמני שהוגשה טרם הגשת התביעה
- 16 צורף תצהיר וצורפו נסחי טאבו.





## בית משפט לענייני משפחה בחדרה

תמ"ש 21-08-24103 מ.ג.נ' ש.ג. ואח'

תיק חיצוני:

1 קביעת עובדות בשטח ועל כן הוגשה התביעה לפירוק השיתוף. אם יבוצעו עוד עסקאות מכירות  
2 או בניה בשטחים המשותפים, חלק מהירשים לא יקבלו את מלוא הזכויות המגיעות להם.  
3 התובע הפנה להוראות החוק ופסיקה המבססת את זכותו של שותף לדרוש בכל עת פירוק שיתוף  
4 וטען, כי בית המשפט לענייני משפחה מוסמך לבחון מהי דרך החלוקה המתאימה.  
5 אשר לטענה לעניין אי עמידה בדרישת התקנות החדשות, סבר התובע כי תביעתו מנוסחת בהתאם  
6 לנדרש, ואף עברה את בחינת המזכירות בהתאם לקבוע בתקנות.

### דיון והכרעה:

8 6. סעיף 27 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 ("חוק המקרקעין") קובע:

9 "מקרקעין שהם של כמה בעלים, בעלותו של כל אחד מהם לפי חלקו מתפשטת בכל אתר  
10 ואתר שבמקרקעין ואין לשום שותף חלק מסוים בהם"  
11 סעיף 37(א) לחוק זה קובע את הזכות לתבוע פירוק השיתוף:

12 "כל שותף במקרקעין משותפים זכאי בכל עת לדרוש פירוק השיתוף"

13 7. כלומר, הזכות לתבוע שיתוף במקרקעין שמורה לבעלים של מקרקעין ולא לבעלי זכות להירשם  
14 כבעלים.

15 בתמ"ש (חדרה) 4140/02 פלונית נ' אלמוני (9.1.2006) נדרש בית המשפט לסוגיה דומה. כבוד  
16 השופטת ש. גליק עמדה על האבחנה בין זכות רשומה במקרקעין לזכות שאינה רשומה לעניין דיני  
17 פירוק שיתוף במקרקעין וקבעה, כי לאור מעמדו של הרישום על פי חוק המקרקעין כיוצר הזכות  
18 במקרקעין - כל עוד שלא הושלם הרישום, תהא הסיבה אשר תהא, לא קמה זכות לדרוש פירוק  
19 שיתוף במקרקעין מכח חוק המקרקעין.

20 בית המשפט במקרה שם איפשר לתובעת לשקול לתקן את התביעה ולבקש סעד לפירוק שיתוף  
21 במיטלטלין אך הובהר, כי יש להוסיף את כל בעלי הזכויות.

22 בתמ"ש (תל אביב) 2080-02-12 פלונית נ' פלוני (29.8.2014) נדרש בית המשפט לקביעה הצהרתית  
23 בדבר הזכויות ונקבע כי רק בכפוף לרישום ולאחר הרישום ניתן צו לפירוק שיתוף.

24 בתא (י-ם) 6346-18 ENDAL FINANCE LTD נ' ופא אבו ריא (26.5.2020) קבע בית המשפט  
25 כי "הזכות לתבוע פירוק שיתוף מוקנית אך ורק לבעלים הרשומים של המקרקעין. הרישום הוא  
26 יסוד לקיומה של שותפות במקרקעין ורק מי שבידו זכות קניינית רשאי לדרוש את פירוק  
27 השיתוף. בהעדר רישום מלא של כל הזכאים, מנוע בית המשפט מלהורות על פירוק השיתוף...  
28 כך נוהג בית המשפט גם כאשר הבעלים הרשום הלך לבית עולמו והותיר יורשים, אשר טרם



## בית משפט לענייני משפחה בחדרה

תמ"ש 21-08-24103 מ.ג.נ' ש.ג. ואח'

תיק חיצוני:

- 1 נרשמו בפנקסי המקרקעין. תחילה על היורשים להירשם כבעלים במקומו של מורישם ולאחר  
2 הרישום הם זכאים לתבוע פירוק או להיות צד להליך הפירוק [ההדגשה במקור].
- 3 בית המשפט הוסיף וקבע, כי כאשר מדובר במקרקעין לא מוסדרים והזכויות לא רשומות, מדובר  
4 בזכויות אובליגטוריות ועל פירוק השיתוף בהן חלוקת הוראות הקבועות בסעיף 10 לחוק  
5 המיטלטלין, תשל"א-1971.
- 6 בית המשפט קבע, כי זכויות היורשים נוצרות במות המוריש וכאשר מדובר במקרקעין שאינם  
7 רשומים ואשר נכללים בנכסי עזבון בטרם ניתן צו ירושה ולא חולק עזבון מדובר למעשה בנכסים  
8 המוחזקים בבעלות משותפת. רק לאחר חלוקת העזבון נוצר שיתוף במקרקעין או במיטלטלין.
- 9 בית המשפט הוסיף וקבע, כי "כל עוד לא חולק עזבון לא נוצר שיתוף במקרקעין אף לא  
10 במיטלטלין. העיזבון יחולק בהתאם להוראות חוק הירושה החלות בפרק זמן שטרם חלוקת  
11 העיזבון. הוראות חוק המיטלטלים והמקרקעין חלות לאחר חלוקת נכס מבין נכסי העיזבון".
- 12 בתא (חי) 20-02-54309 מוחמד אחמד זובידאת נ' רשות מקרקעי ישראל (30.9.2020) מחק בית  
13 המשפט תביעה לפירוק שיתוף על הסף מאחר והתובעים לא היו רשומים כבעלי זכויות בנכס.  
14 באותו ענין בית המשפט קבע, כך :
- 15 "הזכות לפירוק שיתוף נסמכת, אפוא, על שני יסודות. הראשון - המקרקעין הם מקרקעין  
16 משותפים. בעלות משותפת במקרקעין הוגדרה בסעיף 27 לחוק המקרקעין...  
17 השני - נדרשת זכות בעלות במקרקעין שאחרת אין הבעלות בכללה משותפת. זכות הבעלות  
18 במקרקעין טעונה רישום במרשם הרשמי בהתאם להוראות סעיף 7 לחוק המקרקעין.  
19 בהעדר רישום מדובר אך בהתחייבות לעשות עסקה, קרי זכות חוזית אובליגטורית".
- 20 בית המשפט הוסיף וקבע, כי קיימת גמישות לפיה בנסיבות מיוחדות ניתן לפרק שיתוף גם בזכויות  
21 חוזיות במקרקעין במקרים בהם קיימת זכות קניין אחרת (חכירה או שכירות ארוכת טווח) או  
22 במצב בהתאם להוראות חוק המיטלטלין.  
23 ראו גם תא (שלום י-ם) מורלי נ' זבולוני (4.4.2006).
- 24 8. ביום 7.11.2021 הוגשה הבהרה מטעמו של התובע בענין רישום הזכויות בחלקות השונות.  
25 בהתאם להבהרה, בארבע חלקות לגביהן מתבקש סעד טרם נרשמו זכויות הצדדים והבעלות  
26 רשומה על שם המנוח.
- 27 כך, מאחר והצדדים להליך כאן אינם בעלי הזכויות הרשומים, לא ניתן לקבל סעד של פירוק  
28 שיתוף שכן הזכות לפירוק השיתוף נובעת, כאמור, מעצם הבעלות בקרקע.



## בית משפט לענייני משפחה בחדרה

תמ"ש 21-08-24103-מ.ג.נ' ש.ג. ואח'

תיק חיצוני:

9. נוסף על כך, המשמעות של פירוק שיתוף היא קביעה של חלוקה ושווי של כל חלקי המקרקעין ביחס לכל אחד מן השותפים במקרקעין, ומשכך כל אחד מהשותפים במקרקעין הינו בעל דין נדרש לעניין זה של פירוק השיתוף.
- מעיון בנסחי רישום הזכויות שהגיש התובע עולה, כי בעלי זכויות רבים בחלקות השונות לא צורפו כצד להליך.
- כך למשל: בנסח המתייחס לגו"ח \_\_\_\_\_ מופיעים כבעלי זכויות גם א.ק.ג, א.ק.ח.ג, פ.ח.ג.ב. ועוד; בנסח המתייחס לגו"ח \_\_\_\_\_ מופיעים כבעלי זכויות גב.א, גב.ס, גב.מ, ג.א, עזבון המנוח א.מ.ג ועוד בעלי זכויות שאינם נמנים על מי מהנתבעים.
- גם התובע ציין בתגובתו מיום 18.10.2021 כי הבעלים בקרקע הם רבים, חלקם ללא צווי ירושה וללא רישום בפועל של הזכויות.
- משכך, התובע אינו יכול לנהל הליך זה ולצמצם את התביעה לפירוק שיתוף אך ביחס לאחיו ודודתו, אשר בבעלותם רק חלקים מתוך החלקות המנויות בכתב התביעה; שהרי בהכרעה בעניינם יהיה כדי להשליך על זכויות צדדים נוספים בעלי זכויות במקרקעין אשר לא היו חלק מההליך ועמדתם לא נשמעה.
- אציין כי פסק הדין ת"א 2144/03 עליו נסמך התובע אכן עסק בפירוק שיתוף בין שותפים רבים לאותם מקרקעין, אולם אותו הליך התנהל בין כלל בעלי הזכויות במקרקעין בשונה מההליך כאן.
10. אני ערה למצוקת התובע ולקושי הכרוך בהסדרת הזכויות בנסיבות שנוצרו; לבעייתיות הנובעת משימוש ממושך במקרקעין שלא על פי חלוקת הזכויות; למורכבות של ניהול הליך המערב את כל בעלי הזכויות; ולקשיים הנלווים לכך שבחלק מהמקרים יש קושי להסדיר את הרישום - אולם לא ניתן יהיה לפרק את השיתוף מבלי שהוסדר הרישום ומבלי שכל בעלי הזכויות הם חלק מההליך. הסעד של פירוק שיתוף (במובחן מסעד כספי) אינו יכול להינתן מקום שהצדדים להליך אינם בעלי הזכויות הרשומים ושעה שלא כל בעלי הזכויות הם צד להליך.
- בנסיבות ענין זה גם אין מקום להורות על תיקון כתב התביעה שכן, על פניו, חלק מבעלי הזכויות במקרקעין אינם בני משפחה על כן לא ניתן יהיה לנהל את ההליך כאן.
11. משכך, על אף ההבנה למצבו של התובע ולקשיים העומדים בפניו ביחס להסדרת זכויותיו, לא ניתן לנהל את ההליך כפי שהוא ולא ניתן יהיה להעניק לו את הסעד המבוקש בסופו של יום, מבלי שכל בעלי הזכויות הם צד להליך.
- על כן, הבקשה לסילוק התביעה על הסף מתקבלת ואני מורה על מחיקתה של התביעה.
12. לאחר ששקלתי את מכלול הנסיבות, את הטעם בגינה הוגשה התביעה ואת עמדות הצדדים בעניין, החלטתי שלא לחייב את התובע בהוצאות על אף מחיקת התביעה.



## בית משפט לענייני משפחה בחדרה

תמ"ש 24103-08-21 מ.ג.נ' ש.ג. ואח'

תיק חיצוני:

1 המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים ותסגור את התיק.

2 אני מתירה את פרסום פסק הדין בהשמטת פרטים מזהים.

3

4 ניתן היום, י"ג כסלו תשפ"ב, 17 נובמבר 2021, בהעדר הצדדים.

5

6 יפעת שקדי שך, שופטת

7

8

9