

בבית המשפט העליון

רע"א 7674/17

לפני: כבוד השופטת ד' ברק-ארז

המבקש: עיסא חלף

נגד

המשיבות: 1. מדינת ישראל
2. רשות מקרקעי ישראל (ממ"י)

בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה מיום 7.4.2011 בע"א 32404-03-10 [פורסם בנבו] שניתן על-ידי כבוד השופטים (כתוארם אז) "כהן ו-ר' שפירא והשופט א' טובי

בשם המבקש: עו"ד אמיל נחאס

בשם המשיבות: עו"ד יעל גליקמן

חקיקה שאוזכרה:

[חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969: סע' 39](#)

מיני-רציו:

* סעיף 39 לחוק המקרקעין מעניק בכורה לאפשרות של פירוק שיתוף במקרקעין על דרך של חלוקה בעין. אולם, בצד כלל זה נקבע חריג שתחולתו יפה למקרים בהם התרשם ביהמ"ש כי לא ניתן לבצע חלוקה בעין או שזאת תהיה כרוכה בהפסד ניכר לשותפים, כולם או מקצתם. טענות המכוונות ליישום חריג זה אין בהן להצדיק מתן רשות ערעור בגלגול שלישי.

* מקרקעין – שיתוף במקרקעין – פירוק השיתוף

* דיון אזרחי – ערעור – רשות ערעור

המבקש והמדינה הם בעלים במשותף בחלקות מקרקעין שהן חלק משטח המשבצת של קיבוץ מורן. הבר"ע היא על פסק דינו של ביהמ"ש המחוזי, אשר קיבל בחלקו ערעור שהגישה המדינה על פסק דינו של בימ"ש השלום בעניין אופן פירוק השיתוף.

ביהמ"ש העליון דחה את הבקשה בקבעו:

כידוע, על בקשת רשות ערעור ב"גלגול שלישי" חלות אמות מידה מצמצמות, כך שהיא תתקבל אך במצבים בהם היא מעוררת שאלה בעלת חשיבות משפטית או ציבורית או כאשר דחיית הבקשה עלולה לגרום לעיוות דין. לא נמצא כי הבקשה מקיימת אמות מידה אלה.

ראשית, הבקשה אינה מעוררת סוגיה עקרונית. אכן, סעיף 39 לחוק המקרקעין מעניק בכורה לאפשרות של פירוק שיתוף במקרקעין על דרך של חלוקה בעין. אולם, בצדו של כלל זה נקבע חריג שתחולתו יפה למקרים בהם התרשם ביהמ"ש כי לא ניתן לבצע חלוקה בעין או שזאת תהיה כרוכה בהפסד ניכר לשותפים, כולם או מקצתם. חריג זה נדון לא אחת בפסיקה, ולמעשה טענות המבקש מכוונות ליישומן בנסיבות דנן. בכך אין כדי להצדיק מתן רשות ערעור בגלגול שלישי. אף לא נמצא כי למבקש נגרם עיוות דין.

החלטה

1. בפני בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה מיום 7.4.2011 ([ע"א 32404-03-10](#), [פורסם בנבו] השופטים (כתוארם אז) י' כהן ו-ר' שפירא והשופט א' טובי). בית המשפט המחוזי קיבל בחלקו ערעור שהגישה המדינה על פסק דינו של בית משפט השלום בחיפה מיום 24.1.2010 ([ת"א 14347/04](#), השופטת (כתוארה אז) א' דגן). בקשת רשות הערעור הוגשה רק עתה לאחר שבית משפט השלום החליט באשר לאופן היישום של פסיקה זו ביום 22.6.2016, ובית המשפט המחוזי קיבל רק בחלקו את הערעור על כך ביום 13.3.2017 ([ע"א 27832-10-16](#), [פורסם בנבו] השופט הבכיר י' גריל והשופטות ב' טאובר ו-ע' ורבנר).

רקע והליכים קודמים

2. הבקשה דנן היא פרק נוסף בהשתלשלות עניינים מסועפת הנוגעת לשתי חלקות מקרקעין שהן חלק משטח המשבצת של קיבוץ מורן (להלן: המקרקעין או החלקות). המבקש והמדינה הם בעלים במשותף בחלקות האמורות – כאשר באחת חלקה של המשיבה הוא 79.69% וחלקו של המבקש הוא 20.31%, ואילו באחרת חלקה של המדינה הוא 33% וחלקו של המבקש הוא 67%. הרקע לקיומה של שותפות זו הוצג בהליכים משפטיים קודמים שניהלו הצדדים. בקליפת אגוז ייאמר, ודי בכך לצורך דיון בבקשה, כי בשנת 1975 תפסה המדינה חזקה במקרקעין והחלה לבצע בהם פעולות בניה ופיתוח, וכי בשנת 1985 רכש המבקש זכויות במקרקעין מבעליהם הקודמים, משפחת אבו חילו.

3. ההתדיינות בין הצדדים, שעיקריה יוצגו כאן בתמצית בלבד, החלה בעבר בתביעה שהגישה המדינה לאכיפת הסכמים שנחתמו לטענתה בינה לבין משפחת אבו

חילו. ביום 23.1.1990 קבע בית המשפט המחוזי בחיפה כי המדינה אכן רכשה חלק מהזכויות בשתי החלקות וכי היא הייתה רשאית להחזיק במקרקעין ולפתחם (ת"א 1941/84).

4. ביום 14.9.1998 דחה בית משפט השלום בטבריה שתי תביעות שהגיש המבקש נגד קיבוץ מורן, ובהן עתר לחייב את הקיבוץ בדמי שימוש במקרקעין. יחד עם זאת, ציין בית משפט השלום כי המבקש זכאי לתבוע פירוק שיתוף במקרקעין (ת"א [1215/92](#) ות"א 1017/94), על פסק דין זה הגיש המבקש ערעור לבית המשפט המחוזי בנצרת, אשר התקבל בחלקו, כך שנקבע כי המבקש זכאי לדמי שימוש (ע"א [304/98](#)).

5. ביום 15.4.2004 הגישה המדינה תביעה לפירוק השיתוף במקרקעין, על דרך מכירת חלקו של המבקש. המבקש הסכים לפירוק השיתוף אולם טען כי יש לבצעו על דרך של חלוקה בעין.

6. בהחלטתו מיום 5.1.2006, קבע בית המשפט השלום בחיפה כי פירוק השיתוף יתבצע בדרך של חלוקה בעין בין הצדדים, לפי קביעת שמאי ומודד (השופט מ' רניאל). בהתאם לכך מונה מודד אשר הגיש לבית המשפט תכנית מוצעת לחלוקת המקרקעין בעין (להלן: תכנית המודד). בהמשך, ולאחר אי אלו הליכים נוספים שהתנהלו בין הצדדים, ביום 24.1.2010 הורה בית משפט השלום (השופט דגן) על פירוק השיתוף בדרך של חלוקה בעין, בהתאם לתכנית המודד, ודחה את הטענות שהעלה המבקש נגד התכנית.

7. המדינה הגישה ערעור על פסק דינו של בית משפט השלום, ואילו המבקש הגיש ערעור שכנגד. בעיקרו של דבר, טענה המדינה כי התוצאה הצודקת בנסיבות העניין היא פירוק על דרך של מכירת חלקו של המבקש לידיה, ועמדה על כך שבהיעדר אפשרות סבירה לשימוש במקביל, נשללת האפשרות הסבירה לחלוקה בעין.

8. ביום 7.4.2011 קיבל בית המשפט המחוזי את הערעור שהגישה המדינה. דעת הרוב, של השופטים (כתוארם אז) כהן ו-שפירא, קבעה כי חלוקה בעין אינה ישימה בנסיבות העניין, נוכח העובדה שהמדינה היא המחזיקה הבלעדית של המקרקעין בשלמותם, והיא ביצעה בהם "פעולות פיתוח נרחבות וגלויות". על כן, כך נקבע, המבקש יוותר בין כה וכה עם זכות בעלות ללא אפשרות שימוש, ויש להניח שהדבר לא יביא לסיום הסכסוך בין הצדדים. כמו כן, נקבע כי נוכח העובדה שקיבוץ מורן הוקם על המקרקעין בהסכמת הבעלים שקדמו למבקש ובידיעתו – ראוי שהמבקש יהיה זה שיחויב להעביר את זכויותיו למדינה כנגד תשלום מתאים, מה גם שנוכח המצב

בשטח בעת רכישת זכויותיו לא היה בסיס לציפייה שיוכל להחזיק במקרקעין. בית המשפט המחוזי קבע אפוא כי התיק יוחזר לבית משפט השלום על מנת שיקבע את התשלום המגיע למבקש, וכן יבדוק את האפשרות לפצות את המבקש במקרקעין חלופיים. לעומת זאת, בית המשפט המחוזי דחה את הערעור שכנגד שהגיש המבקש, בקבעו כי משהתקבל ערעור המדינה באשר לאופן פירוק השיתוף, איבד הערעור של המבקש את משמעותו. להשלמת התמונה יצוין כי השופט טובי, בדעת מיעוט, סבר כי יש לדחות הן את הערעור והן את הערעור שכנגד.

9. בקשת רשות ערעור שהגיש המבקש על פסק דינו של בית המשפט המחוזי נדחתה ביום 3.12.2012 ([רע"א 3959/11](#)), המשנה לנשיא (כתוארה אז) מ' נאור, השופטת (כתוארה אז) א' חיות, והשופט ע' פוגלמן). בהחלטה נקבע כי אין מקום ליתן רשות ערעור, שכן "בין אם צדקה דעת הרוב בבית המשפט המחוזי ובין אם לאו, המשך ההליך בבית משפט השלום יכול להביא לסיום מעשי של המחלוקת". כמו כן צוין כי טענות הצדדים שמורות להם.

10. בהמשך לפסק דינו של בית המשפט המחוזי, הוסיפו ההליכים בין הצדדים להתנהל. בעיקרו של דבר, ביום 22.6.2016 קבע בית משפט השלום כי שווי זכויותיו של המבקש ייקבע לפי שוויה של קרקע חקלאית באזור – בהתאם לאופן שבו נקבע שוויים בהחלטות קודמות לעניין תשלום דמי שימוש – ללא התחשבות בפיתוח ובהשבחה שנעשתה במקרקעין על-ידי המדינה. כמו כן, קבע בית משפט השלום כי שווי זכויותיו של המבקש ייקבע לפי מועד מתן פסק הדין בבית המשפט המחוזי ביום 7.4.2011, ולא על פי מועד עריכת השומה.

11. המבקש הגיש ערעור על החלטה זו, וביום 13.3.2017 בית המשפט המחוזי קיבל אותו בחלקו. בית המשפט המחוזי קבע כי לא היה מקום לקבוע כי שווי הקרקע יוערך לפי יום 7.4.2011, בשים לב לכך שהליך פירוק השיתוף במקרקעין כלל לא הסתיים במועד מתן פסק הדין. תחת זאת קבע בית המשפט המחוזי, כי שווי הקרקע ייקבע לפי יום עריכתה של חוות הדעת השמאית, דהיינו נכון ליום 29.4.2015. הסכום שהמבקש יהיה זכאי לקבל הועמד, בהתאם לכך, על 1,620,000 שקל, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית ממועד עריכת חוות הדעת ועד לאיתור קרקע חליפית עבור המבקש או ביצוע התשלום המלא בפועל. עוד נקבע כי על המדינה לאתר ולהציע למבקש קרקע חליפית בשווי זכויותיו תוך 90 יום, וכי ככל שלא יעלה בידי הצדדים להשלים את הליך החליפין תוך 180 יום הם יהיו רשאים לפנות לבית משפט השלום על מנת שיפקח על הליך איתור המקרקעין. אם ימצא בית משפט השלום שלא ניתן לעשות כן – תחויב המדינה בתשלום שווי זכויותיו של המבקש.

בקשת רשות הערעור

12. הבקשה שבפני מכוונת כנגד פסק דינו של בית המשפט המחוזי מיום 7.4.2011, דהיינו כלפי ההחלטה שלא לחלק את המקרקעין בעין. המבקש מדגיש כי אמנם בקשת רשות הערעור הקודמת שהגיש נדחתה (כמתואר בפסקה 9 לעיל), אולם טענות הצדדים נשמרו להם בכל הנוגע להמשך ההתדיינות אם המחלוקת לא תבוא אל סיומה.

13. לטענתו של המבקש, עניינו מעלה סוגיות עקרוניות בעלות נופך חוקתי ביחס לפירוק שיתוף במקרקעין. לשיטת המבקש, בית המשפט המחוזי סטה מהדין ומההלכות והרחיב באופן דרמטי את שיקול הדעת השיפוטי באשר לפירוק במקרקעין. בפרט, נטען כי החוק אינו מקנה לבית המשפט סמכות להורות על פירוק שיתוף בדרך של מכירה מקום בו חלוקה בעין היא אפשרית – אפילו אם החלוקה בדרך זו נראית לא צודקת או לא יעילה. בנוסף, סבור המבקש כי שגה בית המשפט המחוזי בכך שנתן משקל משמעותי לרצון להימנע מסכסוכים כספיים עתידיים בין הצדדים. לבסוף, נטען כי מכל מקום, פירוק על דרך של מכירה חייב להתבצע תוך מכירת המקרקעין בשלמותם, ושגה אפוא בית המשפט המחוזי בכך שהורה על מכירת חלק מהמקרקעין בלבד, ובפרט בכך שחייב שותף למכור את חלקו לשותף אחר ללא הסכמתו.

14. ביום 30.1.2018 הוריתי על הגשת תשובה לבקשה, וזו הוגשה ביום 15.7.2018. לטענת המדינה אין מקום להיעתר לבקשה. היא מדגישה כי מדובר במקרה ייחודי אשר נסיבותיו התריגות עמדו בבסיס הכרעתו של בית המשפט המחוזי, וכי הוא אינו מעורר שאלות משפטיות בעלות אופי עקרוני. המדינה מוסיפה ומצביעה על הסכסוך ארוך השנים בין הצדדים ועל היחסים המורכבים בין כלל הגורמים המעורבים, ובכלל זה קיבוץ מורן.

15. לגוף הדברים, המדינה סומכת את ידיה על פסק דינו של בית המשפט המחוזי. לטענתה, פירוק שיתוף בדרך של חלוקה בעין לא יביא לכך שיהיה באפשרותו של המבקש לעשות שימוש או להחזיק בחלק המקרקעין שייוותר בידו. לשיטתה אפוא בחירה בדרך זו תחטא לתכליות של פירוק שיתוף במקרקעין. נוסף על כך, המדינה טוענת כי התוצאה שאליה הגיע בית המשפט המחוזי היא הפתרון הצודק והראוי במכלול נסיבות העניין, בשים לב לכך שהמבקש רכש מלכתחילה – ביודעין – זכויות במקרקעין ביודעו כי מדובר בקרקע שהוקצתה על ידי המדינה להקמה ופיתוח של יישוב. המדינה אף מדגישה את המנגנונים שנקבעו על מנת לוודא שהמבקש יקבל

פיצוי הולם (בדמות קרקע חליפית או בכסף), ומציינת כי אין מקום לטענתו בדבר פגיעה קשה בזכויותיו.

דיון והכרעה

16. לאחר שעיינתי בבקשה ובתגובה לה הגעתי לכלל מסקנה שדינה להידחות.

17. כידוע, על בקשת רשות ערעור ב"גלגול שלישי" חלות אמות מידה מצמצמות, כך שהיא תתקבל אך במצבים בהם היא מעוררת שאלה בעלת חשיבות משפטית או ציבורית או כאשר דחיית הבקשה עלולה לגרום לעיוות דין (ר"ע 103/82 חניון חיפה בע"מ נ' מצת אור (הדר חיפה) בע"מ, פ"ד לו (3) 123 (1982)). במקרה דנן, לא מצאתי כי הבקשה מקיימת אמות מידה אלה. ראשית, הבקשה אינה מעוררת סוגיה עקרונית. אכן, סעיף 39 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 מעניק בכורה לאפשרות של פירוק שיתוף במקרקעין על דרך של חלוקה בעין. אולם, בצדו של כלל זה נקבע חריג שתחולתו יפה למקרים שבהם התרשם בית המשפט כי לא ניתן לבצע חלוקה בעין או שזאת תהיה כרוכה בהפסד ניכר לשותפים, כולם או מקצתם. חריג זה נדון לא אחת בפסיקה (ראו למשל: רע"א 5243/09 זייף נ' רג'ואן, [פורסם בנבו] פסקה 20 (9.7.2009); בע"מ 3305/13 פלוני נ' פלונית, [פורסם בנבו] פסקה ז' (30.5.2013); רע"א 387/16 עצמון נ' יואלי, [פורסם בנבו] פסקה 2 (31.5.2016)), ולמעשה טענות המבקש מכוונות ליישומן בנסיבות העניין. בכך אין כדי להצדיק, כאמור, מתן רשות ערעור בגלגול שלישי. כמו כן, לא התרשמתי כי למבקש נגרם עיוות דין.

18. סוף דבר: הבקשה נדחית. בנסיבות העניין, איני עושה צו להוצאות.

ניתנה היום, ו' באב התשע"ח (18.7.2018).

ש ו פ ט ת

17076740_A09.doc עכ
מרכז מידע, טל' 077-2703333; אתר אינטרנט, supreme.court.gov.il

ד' ברק ארז 54678313-7674/17
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)