בית המשפט המחוזי בתל אביב -יפו

רמ"ש 15642-11-25 פלוני נ' אלמונית

לפני כבוד השופטת תמר סנונית פורר

<u>המבקש:</u> **פלוני**
ע"י ב"כ עו"ד הלוי

נגד

<u>המשיבה:</u> **אלמונית**
ע"י ב"כ עו"ד מוסקוביץ

<u>פסק דין</u>

1. בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט לענייני משפחה במחוז תל-אביב (כב' השופטת וקנין הרנשטיין בתלה"מ 42740-01-25) מיום 22.10.25 במסגרתה הורה ביהמ"ש קמא על פירוק שיתוף במקרקעין בדרך של מכירתם תחת חלוקתם בעין כפי שעתר המבקש.

<u>עיקרי העובדות הצריכות לעניין</u>

2. הצדדים נשואים זל"ז ולהם ארבעה ילדים משותפים בגירים.

3. הצדדים מתגוררים תחת קורת גג אחת בבית הרשום בלשכת רישום המקרקעין כבית משותף ע"ש שניהם בחלקים שווים (להלן: "**הבית**" או "**הנכס**").

4. בחודש 1/25 הגישה המשיבה תביעה רכושית במסגרתה עתרה לאיזון משאבים ולפירוק שיתוף בבית בדרך של מכירתו.

5. בחודש 3/25 הגיש המבקש כתב הגנה בד בבד עם בקשה לפירוק השיתוף בבית בדרך של חלוקה בעין. המבקש טען כי הבית תוכנן מראש ליחידות נפרדות ועצמאיות לצורך השכרה או מגורי הילדים וננקטו פעולות תכנוניות אשר יאפשרו זאת וכי למיטב ידיעתו ומבירור ראשוני שעשה ישנה אפשרות לחלוקתו בעין של הבית. לבקשה ולכתב התביעה לא צורפו מסמכים המבססים טענות אלו של המבקש.

6. המשיבה התנגדה לבקשה הן דיונית, נוכח זהות הסעדים בבקשה ובכתב התביעה והן מהותית וזאת בהעדר ולו ראשית ראיה להוכחת האפשרות לחלוקה בעין של הבית. כמו כן טענה המשיבה כי גם אם הדבר אפשרי מדובר בהליכי אישור אשר צפויים להימשך זמן רב ועלותם מרובה ועל כן היא מתנגדת לחלוקה בעין של הבית.

7. ביום 21.4.25 ניתנה החלטת ביהמ"ש קמא כדלהלן: "**לאחר עיון בבקשה ובתגובה, מורה כדלקמן: עסקינן בבקשה לסעד זמני בדוגמת צו עשה לפירוק השיתוף בנכס בדרך של חלוקה בעין. ישנה חפיפה בין הסעד הזמני לבין העתירה הסופית (וראה סעיף 39(ב) לכתב התביעה) ועל כן לא ניתן להיעתר כמבוקש בשלב זה וראה רע"א 1052/24 בנק מזרחי טפחות בע"מ נ' זק"א (2.4.2024)). כמו כן מהתגובה עולה כי ישנן עובדות מהותיות שיש לברר במסגרת ההליך ולעניין האפשרות התכנונית לחלוקה בעין. אשר על כן אני מורה על דחיית הבקשה. לפנים משורת הדין איני עושה צו להוצאות**".

8. ביום 22.10.25 התקיים דיון קד"מ במסגרתו טענו נשמעו ב"כ הצדדים וניתנה ובכלל זה לגבי פירוק השיתוף בבית (סעיפים 17-7) אשר זו לשונה:

"7. באשר לבית המגורים ב---- ברח' ---- – אין חולק כי יש להורות על פירוק שיתוף בבית המגורים. הנתבע הסכים לפירוק השיתוף ואולם, דרש פירוק שיתוף בדרך של חלוקה בעין.

8. הכלל המנחה בפירוק שיתוף במקרקעין הוא שיש לעשותו ככל הניתן בדרך של חלוקה בעין וכאמור בסעיף 39(א) לחוק המקרקעין ואולם, חלוקה בעין אפשרית רק במקרים של מקרקעין "הניתנים לחלוקה". תנאי מוקדם לכך הוא אישור תשריט חלוקה על ידי מוסדות התכנון, בהתאם לסעיף 143 לחוק התכנון והבניה. כל עוד לא אושר תשריט כזה, המקרקעין ייחשבו ככאלה שאינם ניתנים לחלוקה בעין.

9. הנתבע לא הציג חוות דעת תכנונית להוכחת היתכנות האפשרות התכנונית של חלוקה בעין ורישום הנכס בטאבו כ-3 יחידות נפרדות. מהנתונים שהונחו בפני עולה כי יש כניסה אחת ל-3 היחידות. חלוקה בעין משמעה שכל אחד מבעלי הזכויות יקבל בעלות נפרדת ועצמאית בחלק מהמקרקעין והנתבע לא הציג כל חוות דעת התומכת בכך. ראה לעניין זה ת"א 25566-12-20 (21.07.2024) וכן תמ"ש 54272-12-17 (9.8.2022).

10. בנוסף, גם אם המקרקעין ניתנים לחלוקה בעין, בית המשפט לא יורה על חלוקה כזו אם נוכח כי היא תגרום "הפסד ניכר לשותפים", כאמור בסעיף 40(א) לחוק המקרקעין. במקרה כזה, פירוק השיתוף יהיה בדרך של מכירת המקרקעין. הנטל להוכיח שהחלוקה בעין תגרום הפסד ניכר מוטל על הטוען זאת. מטענות התובעת עולה כי שינוי המבנה התכנוני של הבית הינו בעלויות גבוהות, התובעת מסרבת לביצוע פעולות אלו, התובעת מבקשת להתגרש מהנתבע ולהפריד את המגורים וטוענת כי ייגרם לה נזק ישיר מהחלוקה עצמה וראה ת"א 72047-07-19 (23.01.2024).

11. עניין נוסף אשר הציף בית המשפט הינו כי הצדדים פניהם לגירושין קרי, אין חולק כי מבחינה הלכתית אל לצדדים להתגורר תחת קורת גג אחת לאחר מתן הגט והדבר יכול להביא לביטול הגט, הנתבע לא התעמת

עם טענה זו, לא ניתנה כל חוות דעת הלכתית המעידה כי במקרה זה הגט לא יבוטל וממילא הצדדים אף טרם הגישו תביעת גירושין ולכן, לא ניתן היה לבחון הנתונים קונקרטית למקרה דנן.

12. ב"כ הנתבע הודיע כי איננו מבקש הליך של הוכחות לעניין פירוק השיתוף ועל כן החלטתי ניתנת כעת ועל סמך הנתונים שהונחו בפני ביהמ"ש במסגרת כתבי הטענות ולאחר ששמעתי את הצדדים בדיון.

13. נוכח כל האמור לעיל, נחה דעתי כי חלוקה בעין איננה אפשרית במקרה דנן וכי המקרקעין אינם ניתנים לחלוקה.

14. אשר על כן, אני מורה על פירוק שיתוף בדרך של מכירת המקרקעין וחלוקת הפדיון.

15. לצורך כך, מורה על מינוי השמאי אלי סידאווי לצורך שומה של בית המגורים, הצדדים יישאו בחלקים שווים בעלות המומחה.

16. לבקשת הצדדים, ניתנת בזו תקופה של 3 חודשים מהיום לצורך מכירה עצמאית ועל מנת לחסוך לצדדים עלויות נוספות.

17.עם תום שלושת החודשים ובמידה ולא יעלה בידם למכור את הבית או לבצע התמחרות בין הצדדים באופן עצמאי, יעתרו הצדדים בבקשה מתאימה למינוי כונסי נכסים לצורך המכר".

(להלן: "**ההחלטה**").

9. על החלטה זו הגיש המבקש בר"ע. **לטענת המבקש** יש לקבל את הבר"ע ולהכריע בעניין כעת ולא במסגרת פסק הדין. נטען כי ההחלטה שלא להורות לשמאי לבחון את היתכנות חלוקת הבית בעין היא בניגוד לברירת המחדל הקבועה בחוק המקרקעין לפיה דרך המלך הינה חלוקה בעין. נטען כי ביהמ"ש קמא טעה כשקבע כי הגשת תשריט וחוו"ד תכנונית היא תנאי לבחינת ההיתכנות לחלוקה בעין. נטען כי על המשיבה הנטל להוכיח כי חלוקה בעין תגרום לה הפסד ניכר והיא לא עמדה בו. נטען כי ביהמ"ש קמא טעה כאשר קשר בין עניין הגירושין לבין החלוקה בעין.

10. **המשיבה** הגישה תגובה וטענה כי יש לדחות את הבר"ע. לטענת המשיבה לא צורפו תשריט חלוקה או חוות דעת תכנונית לפיהם חלוקה בעין אפשרית, שהינם תנאי סף לחלוקה בעין. לטענת המשיבה, המבקש מנסה לתקן את מחדלו באמצעות מתן הוראות למומחה שמינה ביהמ"ש ואין לאפשר לו לעשות כן. נטען כי המבקש מנסה לכפות על המשיבה שותפות כפויה בהמשך מגורים עימו באותו הבית וכן בביצוע פרויקט בניה וחיובה לשאת בהוצאות משמעותיות אשר אינן בהישג ידה. נטען כי המבקש מעכב את מכירת הבית ופוגע בזכותה הקניינית של המשיבה. נטען כי חלוקה בעין אינה אפשרית מבחינה תכנונית. נטען כי חלוקה בעין תעכב את גירושי הצדדים או תביא לביטול הגט.

<u>דיון והכרעה</u>

11. **לאחר עיון בבקשת רשות הערעור ובתגובה וכן בתיק ביהמ"ש קמא מצאתי לנכון לתת רשות ערעור מאחר שעסקינן בהחלטה אשר יש בה בכדי להשפיע באופן ממשי על זכויות הצדדים ועל אופן המשך ניהול ההליך בפני ביהמ"ש קמא. על יסוד תקנות 138(א)(5), 149(2)(א) ו-149(2)(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 מצאתי לדון בבקשה כבערעור בהתאם לרשות שניתנה ולקבל את הערעור מהטעמים שיפורטו להלן.**

12. סעיף 39(א) לחוק המקרקעין קובע כי "**במקרקעין הניתנים לחלוקה יהיה פירוק השיתוף בדרך של חלוקה בעין**". סעיף 40(א) לחוק המקרקעין קובע כי "**במקרקעין שאינם ניתנים לחלוקה, וכן אם נוכח בית המשפט כי חלוקה בעין תגרום הפסד ניכר לשותפים, כולם או מקצתם, יהיה פירוק השיתוף בדרך של מכירת המקרקעין וחלוקת הפדיון**".

13. כפי שמציין כב' השופט ד"ר יעקב שקד בספרו פירוק שיתוף במקרקעין: "**כאמור, הכלל הוא ששיתוף במקרקעין יתבצע בדרך חלוקה בעין. כל דרך אחרת של פירוק היא בגדר יוצא מן הכלל. לכן הטוען שמקרקעין אינם ניתנים לחלוקה, עליו הראיה.**
כלל זה אף תואר כ"[...] עיקרון 'חזק', עיקרון בעל עוצמה מכל העקרונות האחרים. הוא עמוד האש, הוא עמוד הענן, בעקבותיו נלך, ולא נסטה מן הדין אלא במקרים מיוחדים ויוצאי דופן כמפורש בחוק". לכן המבקש שלא תהא חלוקה בעין, עליו נטל השכנוע".
ראו: י' שקד, פירוק שיתוף במקרקעין (2020), הוצאת בורסי, עמ' 134.

14. בהתאם לפסיקה עניפה כאשר ניתן לחלק את המקרקעין בעין אין לבית המשפט שיקול דעת להורות על ביצוע חלוקה בדרך אחרת: "**באין הסכמה על אופן פירוק השיתוף, דרך החלוקה של מקרקעין הניתנים לחלוקה היא פירוק השיתוף על-ידי חלוקה בעין. זו הוראת סעיף 39(א) של חוק המקרקעין. רק אם המקרקעין אינם ניתנים לחלוקה, או אם בית המשפט נוכח, כי חלוקה בעין תגרום הפסד ניכר לשותפים, כולם או מקצתם, רק אז יהיה הפירוק בדרך של מכירת הנכסים וחלוקת הפדיון, כאמור בסעיף 40(א) של החוק**".
ראו: ע"א 725/82 מאירה ריינר נ' ליב דוד קומיסר, לז(3) 131 (1983) 141).
הנטל להוכיח כי לא ניתן לחלק בעין את המקרקעין או שהדבר יגרום ל"הפסד ניכר" מוטל על הטוען זאת (ראו לדוגמא: רע"א 1017/97 יצחק רידלביץ נ' יצחק מודעי, פ"ד נב(4) 625, 635).

15. בענייננו המבקש עתר לפירוק שיתוף בדרך של חלוקה בעין של המקרקעין והמשיבה מתנגדת לכך. בנסיבות אלו ברירת המחדל הינה כי ביהמ"ש יורה על חלוקה בעין. חיוב המבקש לצרף תשריט, חוות-דעת או כל מסמך אחר, באשר

להיתכנות החלוקה בעין כתנאי למתן הסעד סותר את לשון החוק ואת הפסיקה והלכה למעשה הופך את הנטל בין הצדדים.

16. סעיף 143 לחוק התכנון והבניה הקובע כי "**לא יינתן פסק דין לחלוקת קרקע בין בעליה המשותפים אלא על פי תשריט ואישור כאמור**", מהווה תנאי סף סטטוטורי המגביל את שיקול דעתו של ביהמ"ש, אשר אינו מוסמך להורות על חלוקה במסגרתה תיווצרנה יחידות רישומיות חדשות בלא אישור של רשויות התכנון. אולם אין בסעיף בכדי להפוך את נטל ההוכחה. על השותף המתנגד לחלוקה נותר הנטל להוכיח כי מצבם התכנוני של המקרקעין אינו מאפשר את חלוקתם בכלל או בתוך זמן סביר.

17. ככל שהמשיבה מתנגדת לחלוקה בעין עליה הנטל להוכיח באמצעות תשתית עובדתית וראייתית מלאה כי לא ניתן לעשות כן או כי הדבר יגרום לה להפסד ניכר. מעיון בתיק ביהמ"ש וכן מתגובת המשיבה לבר"ע קמא עולה כי המשיבה טענה את טענותיה הן באשר להיתכנות החלוקה והן באשר להפסדים שייגרמו לה באופן לאקוני בלא פירוט ובלא תימוכין ובפני ביהמ"ש קמא לא הונחה תשתית ראייתית עובדתית מספקת בעניין זה. בנסיבות אלו לא מצאתי כי המבקשת עמדה בנטל המוטל עליה לשכנע כי לא ניתן להורות על חלוקה בעין של המקרקעין.

18. כמו כן שני הצדדים אישרו כי לא הוגשה תביעת גירושין לבית הדין הרבני. די בהיעדרה של תביעת גירושין בכדי לקבל את טענת המבקש לפיה לא היה מקום להידרש לסוגיית הגט וביטולו לשם הכרעה בעתירת המבקש לחלוקת הנכס.

19. בנסיבות אלו היה על ביהמ"ש קמא למצער להיעתר לבקשת המבקש להורות על מינוי מומחה מטעם ביהמ"ש לבחון את מצבו התכנוני של הנכס טרם מתן החלטה המורה על מכירת הנכס.

20. יצויין עוד כי בקשת המבקש כי השמאי הוא שיידרש לסוגיית החלוקה בעין אינה במקומה ויש מקום למינוי של גורם שחוו"ד רלוונטית לצורך בחינת המצב התכנוני האפשרי.

21. אשר על כן אני מקבלת את הערעור ומורה כדלהלן: החלטת ביהמ"ש קמא מיום 22.10.25 לגבי מכירת המקרקעין מבוטלת. התיק יושב לביהמ"ש קמא אשר ימנה אדריכל מומחה מטעמו ויורה לו להגיש חוות דעת באשר למצבו התכנוני של הנכס והאפשרות לחלוקתו בעין ויכריע בסוגיה לאחר שתינתן לצדדים אפשרות לטעון בעניין.

<u>סוף דבר</u>

22. לאור כל המפורט הערעור מתקבל כאמור בסעיף 21.

23. לאור התוצאה אליה הגעתי המשיבה תישא בהוצאות המבקש בסך של 3,000 ₪. העירבון יושב למבקש באמצעות ב"כ.

24. פסק הדין מותר לפרסום ללא פרטים מזהים.

25. המזכירות תסגור את התיק.

ניתן היום, י"ח טבת תשפ"ו, 07 ינואר 2026, בהעדר הצדדים.

תמר סנונית פדרה-טופטת

בית המשפט המחוזי בתל אביב -יפו

רמ"ש 15642-11-25 פלוני נ' אלמונית

העתק הלכה