

## לתקציר פסק הדין

תמ"ש (תל-אביב-יפו) 43620/05

פ.ש

נגז

י.ד.1

2. מינהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון

בית משפט לענייני משפחה מחוז תל-אביב-יפו

[10.08.2008]

כב' השופטת טובה סיון

בשם התובעת - עו"ד טרסר איילת

בשם נתבע 1 - עו"ד משה בר שלטון

## פסק דין

1. המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב השאלה האם לתובעת מחצית מזכויותיה של הנתבעת במגרש במושב שדמות דבורה, הידוע כמגרש מספר ..., חלק ... בגוש ... (להלן: "המגרש").

2. רקע עובדתי

התובעת והנתבעת חיו כבנות זוג במשך כארבע שנים, תחת קורת גג אחת - בתחילה בדירת הוריה של הנתבעת בנשר, ולאחר מכן בקרוואן סמוך לבית הורי הנתבעת.

ביום 10.7.01 חתמו בנות הזוג על הסכם חיים משותפים, אשר נערך ע"י עו"ד עירא הדר (להלן: "ההסכם" או "ההסכם לחיים משותפים"). בנוסף, ובאותו מעמד חתמו בנות הזוג על צוואות הדידות ויפוי כוח, האחת כלפי רעותה.

הנתבעת הוגדרה כ"בת ממשיכה", במושב שדמות דבורה - בו מתגוררים הוריה,

וכזו הוקנתה לה זכות לפתח ולבנות נחלה במושב. במסגרת זו, חתמו התובעת והנתבעת ביום 19.7.01 על "הסכם פיתוח" וכן על מסמכים נוספים מול מינהל מקרקעי ישראל, למימוש זכות זו. יצוין כי הסכם הפיתוח לא הוארך, ולפיכך בפועל פקע ביום 17.7.04.

בראשית שנת 2002 נפרדו דרכיהן של התובעת והנתבעת. לאחר הפרידה חילקו בנות הזוג נכסים משותפים, לרבות מכונית וכספים, וכן הפרידו חשבון בנק משותף.

במהלך השנים (מתחילת שנת 2002 ועד ספטמבר 2005 - המועד בו הוגשה התביעה) טוענת התובעת כי ניסתה להביא לחלוקה שווה של הזכויות במגרש, אולם עניין זה לא צלח - ומשכך נאלצה להגיש את התביעה דנן, אשר עניינה פירוק שיתוף. בהקשר זה יש לציין כי גם במהלך ההליך המשפטי נשלחו הצדדים לניסיון גישור ביחידת הסיוע והיחידה המשפטית, בבימ"ש זה - אשר גם הוא לא צלח.

לנתבעת מספר טענות הגנה (אשר תפורטנה בהמשך), והעיקרית ביניהן היא כי מימון קניית הזכויות במגרש נעשה בעיקרו על ידי אביה של הנתבעת, ונרשם במשותף על שם בנות הזוג בתנאי שאביה של התובעת ישא בעלות בניית בית המגורים המשותף, על המגרש.

### 3. טענות התובעת

לטענת התובעת הוכח כי קיים שיתוף בזכויות במגרש ממספר טעמים -

מערכת היחסים ההדוקה בין התובעת והנתבעת עצמן, וכן מערכת היחסים ההדוקה עם משפחת הנתבעת, במאובחן מיחסים מרוחקים עם משפחתה של התובעת;

קיומם של מסמכים אשר נחתמו בין הצדדים לבין מנהל מקרקעי ישראל;

קיומן של הצוואות ההדדיות וכן קיומו של הסכם החיים המשותפים במסגרתו מוצהרת במפורש כוונת הצדדים לבעלות משותפת בזכויות במגרש, כמו גם הצהרה מפורשת כי בנות הזוג מבקשות להיות בעלים משותפים של כל הרכוש אשר התקבל או יתקבל לידן קודם לחתימת ההסכם ולאחריו, לרבות רכוש אשר נתקבל במתנה או בירושה.

מבחינה משפטית טוענת התובעת כי גם אם ייקבע כי כל אחת ממשפחות המוצא של בנות הזוג תרמה כספים בשיעור שונה עבור רכישת הזכויות במגרש, אין בכך כדי לשלול את זכותה של התובעת במחצית הזכויות במגרש.

מוסיפה וטוענת התובעת כי טיב הזכויות אינו פוגע בשיתוף בין הצדדים ובזכותה של התובעת לפירוק שיתוף מאחר וזכויות התובעת במגרש לא קמו מכוח הסכם החיים המשותפים אלא עוד קודם לכן, במסגרת הבקשה למינהל מקרקעי ישראל, אשר אושרה על ידי המינהל והאגודה, ומכוח הסכם הפיתוח עצמו. ההסכם בין בנות הזוג מעגן ונותן משנה תוקף לשיתוף הכלכלי ביניהן, לרבות השיתוף בזכויות במגרש.

עוד טוענת התובעת כי נסתרה טענת הנתבעת כאילו הזכויות במגרש ניתנו לתובעת על תנאי, וכי טענה זו הועלתה לראשונה במסגרת ההליכים המשפטיים. לראייה, באף לא אחד מהמסמכים הרבים אשר נערכו על ידי בנות הזוג, לפני או

לאחר הפרידה, אין בנמצא התניה כלשהי באשר לזכויותיה של התובעת במגרש. זאת ועוד, במועד עריכת ההסכם צפו בנות הזוג מקרה של פקיעת יחסיהן - מחמת פרידה או מיתה, והתייחסו מפורשות למקרים אפשריים אלה. מכאן, כי כאשר רצו בנות הזוג לחרוג מהשיתוף ביניהן, למשל כאשר דובר במסגרת ההסכם על עתידם של ילדים משותפים, דאגו בנות הזוג כי נושא זה יוסדר.

לגרסת הנתבעת הוריה של התובעת היו אמורים לסייע לה, כשם שסייעו לאחיה. כפי שהעידו התובעת ואמה, הוריה נתנו לאחיה מתנה בסך של 100,000 ₪. אין מחלוקת כי אמה של התובעת העבירה לה סך של 30,000 ₪ כמתנה, ומסכום זה שילמו בנות הזוג את דמי ההיוון למינהל מקרקעי ישראל. לפיכך, גדר המחלוקת הוא - 70,000 ₪ ובכל מקרה, וגם לגרסת הנתבעת אביה שילם סכום הגבוה מזה באופן משמעותי. מכאן, הרי שאין ממש בטענת הנתבעת שכן אף אם היו הורי התובעת היו מסייעים לבנות הזוג כשם שסייעו לאחי התובעת, הפער בין העזרה הכספית מצד משפחות המוצא היה נותר בעינו.

טענות נוספות מטעמה של התובעת הינן כי בתצהיר הנתבעת נפלו פגמים המצדיקים את פסילתו; וכן כי הנתבעת נמנעה מלהביא ראיות המצויות בחזקתה - כגון תצהיר ועדות מאת אביה, אשר הוא זה שכנטען שילם את מירב הכספים, ומסמכים התומכים בביצוע התשלומים; וכן כי עדות אמה של הנתבעת הינה עדות שמיעה, מאחר ועל פי עדותה, היא לא הייתה מעורבת בעריכת ההסכם והצוואות, וידעה על חתימת ההסכם בדיעבד.

לבסוף, טוענת התובעת כי לבימ"ש זה סמכות להורות על פירוק שיתוף אף בזכויות דנן, למרות שתוקפו של הסכם הפיתוח פג - מאחר וכאמור בכתב ההגנה מטעם מינהל מקרקעי ישראל, מדיניות המינהל הינה להאריך הסכמי פיתוח אשר פג תוקפם. על פי נהלי מינהל מקרקעי ישראל, אם חלפו עד 10 שנים ממועד חתימת הסכם הפיתוח, יוארך הסכם הפיתוח בסמכות מנהל המחוז.

לפיכך, עותרת התובעת כי ביהמ"ש יקבל את התביעה ויורה על פירוק שיתוף על פי ס' 10 לחוק המיטלטליו, תשל"א 1971, ולשם כך עותרת כי ביהמ"ש יורה לנתבעת לשתף פעולה לצורך הארכת הסכם הפיתוח.

#### 4. טענות הנתבעת

לטענת הנתבעת בהסכם הפיתוח התחייבו בנות הזוג כלפי מנהל מקרקעי ישראל לפתח ולבנות על המגרש בית מגורים, בתנאים שנקבעו בהסכם הפיתוח. כיוון שהמגרש הינו בבעלות המדינה, אין אפשרות לבעלות ממשית, ובהתאם, הסכם הפיתוח מתייחס לזכויות של חכירה משותפת, ולא בעלות. בנסיבות תיק זה - לפיהן ברור כי לא תהיה כל בנייה מצד התובעת, משהתובעת והנתבעת ולא הגישו תוכניות בנייה או קיבלו היתרי בנייה - הסכם הפיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל הופר ואין לו כל תוקף. על כן, לטענת הנתבעת, הזכות על פי הסכם הפיתוח פגה לפני כשלוש וחצי שנים וכיום אין לתובעת ולנתבעת כל זכות הניתנת לפירוק.

ממשיכה הנתבעת וטוענת לעניין זה כי הסיכוי כי מינהל מקרקעי ישראל יאריך את החוזה "הינו אפסי", ולדבריה, על אחת כמה וכמה שהארכתו לא התבקשה.

עוד טוענת הנתבעת כי יש לדחות את התביעה גם בשל השיהוי הרב, לטענתה, בהגשתה. לגרסתה, בעוד בנות הזוג נפרדו בתחילת שנת 2002 התובעת הגישה תביעתה רק באמצע שנת 2005 - דהיינו, שלוש וחצי שנים לאחר הפירוד.

גם לגופו של עניין, גורסת התבעת, יש לדחות את התביעה, מאחר שמדובר בתביעה חסרת תום לב אשר מטרתה של התובעת להתעשר שלא כדין על חשבונה של הנתבעת. בהתאם נטען כי הזכות למגרש נוצלה על ידי הנתבעת ואביה זמן רב לפני שהתובעת היתה בתמונה, לפני שהתובעת והנתבעת הפכו לבנות זוג ועוד לפני שהכירו. בנוסף, אין מחלוקת כי התובעת לא שילמה את הסכומים בעבור רכישת המגרש, למעט סכום של 37,009.49 ₪ עבור דמי היוון למינהל מקרקעי ישראל.

עוד טוענת הנתבעת כי הסכם הפיתוח, תצהיר המתיישב ובקשת המועמדות לחכירת המגרש הינם מסמכים הנדרשים לחתימה על ידי מנהל מקרקעי ישראל בכדי לקבל את הזכות העתידית לחכירת הקרקע, אשר לא יצאה לפועל בשל פרידת בנות הזוג, כחמישה חודשים בלבד לאחר החתימה הן על ההסכם לחיים משותפים והן על הסכם הפיתוח.

עוד נטען כי כוונת הצדדים היתה כי התובעת והנתבעת יוכלו לממש את אפשרות החכירה על הקרקע בכפוף לתנאי מוסכם והוא שהתובעת על ידי משפחתה, ועל פי התחייבות שנתן אביה, תממן בניית בית על המגרש.

להוכחת טענה זו מצביעה הנתבעת על כך שבהסכם החיים המשותפים עליו חתמו בנות הזוג שוקפה כוונתן, אשר לא מומשה, לבניית בית משותף וכי יש לפרש את ס' 20 להסכם מתוך כוונה להמשך חיים משותפים משך שנים רבות, ובניית בית על המגרש - תנאי שלא התקיים.

זאת ועוד, ולטענת הנתבעת, בניגוד לגרסת התובעת אשר טענה כי אביה לא קיבל את אורח חייה וכפועל יוצא לא היה מוכן לתת עזרה כספית לתובעת, הוכח כי אבי התובעת (אשר הלך לעולמו במהלך ניהול ההליכים) השתתף במסיבת חתונה שערכו בנות הזוג וכן מימן את חלקו. כמו כן ביקר מספר פעמים בבית הוריה של הנתבעת. לדידה של הנתבעת הדברים מעידים על קבלה של האב את אורח חיי בתו ובת זוגה, על כן אין מניעה להאמין כי הבטיח לממן עלות בניית בית על המגרש.

לנתבעת טענות נוספות באשר להסכם החיים המשותפים: לטענתה ההסכם לא הוגש לאישור בית המשפט או רשות אחרת כנדרש על ידי [חוק יחסי ממון](#), תשל"ג 1973, ולכן אינו אכיף על פי [חוק יחסי ממון](#). זאת ועוד, עורכת הדין אשר ערכה את ההסכם, לא דאגה לשים דגש על יתרונות וחסרונות ההסכם לכל אחת מהצדדים, ולא ניסחה סעיף המסדיר סיטואציה בו לא ייבנה בית על המגרש. בנוסף, נטען כי סעיפים רבים בהסכם אינם תקפים, כגון הסעיפים הדנים בזכויות של ילדים אשר טרם נולדו.

עוד נטען כי בנות הזוג חיו חיים משותפים של שוויון, וביקשו שהדבר יבוא לידי ביטוי גם בהסכם. בשל אופי מערכת היחסים, האהבה והאמון ששררו, לא ראתה הנתבעת צורך ולא עמדה על הוספת סייג מפורש בחוזה, בו מתחייבים הוריה של התובעת להשתתף בהוצאות בניית הבית. אולם - וכך לגרסת הנתבעת, ניתן ללמוד על כך מעדויות הצדדים ומההיגיון שבדבר.

לסיום טוענת הנתבעת כי מבחינה פרוצדוראלית אין מקום לחייב את הנתבעת לפעול להארכת הסכם הפיתוח ראשית מאחר ומדובר בתביעה לפירוק שיתוף

ולא לצו עשה - לפיכך לא ניתן לתת נגד הנתבעת סעדים שלא נתבעו ושלא שולמה אגרה בגינם; ושנית, מאחר וחייב הנתבעת לפעול להארכת הסכם הפיתוח תגרור חיובים שונים כלפי המינהל והוצאות כספיות נוספות שאין ביכולתה או ברצונה של הנתבעת להוציא. חיוב שכזה, וכך לטענתה, אינו מידתי ויפגע בזכויות היסוד של הנתבעת.

## 5. דיון

את הדיון בענייננו יש לחלק לשני היבטים: ההיבט המהותי - האם ניתן לקבל את הטענות אשר הועלו לגופו של עניין, וההיבט הפרוצדוראלי.

### ההיבט המהותי

טענת ההגנה המהותית המרכזית של הנתבעת היא כי בנות הזוג הסכימו כי בעוד משפחתה של הנתבעת תממן את קניית המגרש, משפחתה של התובעת תממן בניית בית מגורים עליו. לטענת הנתבעת הבטחה זו, מצד התובעת והוריה, היוותה תנאי בל יעבור מבחינתה וכאשר תנאי זה לא קיים, בשל הנסיבות ופרידת הצדדים - אין לחייב אותה בחלוקה שווה של הזכויות במגרש.

אין לקבל טענה זו, אשר נסתרה. הנתבעת לא הצביעה ולו על בדל ראייה התומכת בגרסתה זו. לעומתה, התובעת הביאה מספר רב של מסמכים התומכים בטענתה כי בנות הזוג הסכימו לחלוקה שווה בזכויות ובמגרש, ללא תנאי. המסמכים הרלוונטיים הינם כדלקמן:

תצהיר מועמדות לחכירת מגרש ותצהיר מתיישב, מיום 19.1.01 - אשר נחתמו הן על ידי התובעת והן על ידי הנתבעת;

מכתב מטעמה של הנתבעת למינהל מקרקעי ישראל, מיום 15.5.01, בו ביקשה הנתבעת כי שמה של התובעת יצורף לחוזה ההתקשרות שבין בנות הזוג למנהל מקרקעי ישראל;

הסכם הפיתוח מיום 19.7.01, ונחתם הן על ידי התובעת והן על ידי הנתבעת;

ס' 18-24 להסכם החיים המשותפים, אשר נחתם בין בנות הזוג ביום 10.7.01.

את נוסחם של סעיפים אלה אביא במלואם, בשל חשיבותם:

18". בנות הזוג מסכימות ומצהירות כי כל הנכסים שבבעלותן, הן אלה שיש להן בהווה והן אלה שתרכושנה ו/או תצבורנה בעתיד, הן נכסים עסקיים והן נכסים פרטיים, הן נכסים הרשומים על שמה של אחת מהן והן נכסים הרשומים על שם שתיהן, הן אלה שבנות הזוג השיגו ביגיעת כפיהן והן אלה שהתקבלו אצל מי מהן בירושה או במתנה, הן נכסים שהתקבלו לפני החתימה על הסכם זה, הן נכסים שיתקבלו לאחר החתימה - יהיו כולם, ללא יוצא מן הכלל, רכושן המשותף, והבעלות בהם תהיה של שתיהן בחלקים שווים, וזאת גם אם מטעמים כלשהם נרשם נכס כלשהו על שם

## אחת מבנות הזוג בלבד.

19. למען הסר ספק יובהר כי במסגרת הרכוש המשותף של בנות הזוג ייכללו הן נכסי דניידי והן נכסי דלא - ניידים, לרבות מקרקעין, רכבים, מיטלטלין, כספים, חסכונות, ניירות ערך, מטבע זר, חשבונות עו"ש, קופות גמל, תוכניות פנסיה, ביטוחי חיים, ביטוחי מנהלים, קרנות השתלמות, חפצי ערך ותכשיטים, זכויות שנצברו במסגרת עבודתה של כל אחת מהן, וכן כל זכות מכל סוג שהוא.

20. P בנות הזוג מצהירות כי בבעלותן המשותפת נמצא מגרש הידוע כמגרש מספר ... במושב שדמות דבורה, וכן ידוע כגוש ... חלק ... כמו כן מצהירות בנות הזוג כי בכוונתן לבנות את ביתן על המגרש, וכי הבית שייבנה יהא אף הוא חלק מרכושן המשותף הנמצא בבעלות משותפת. באם לשם בניית הבית בנות הזוג תיטולנה משכנתא - הרי שזו תשולם על ידי שתיהן.

21. בנות הזוג מצהירות כי כל נכס מקרקעין אחר ו/או נוסף שיירכש על ידי מי מהן במהלך חייהן המשותפים, ייכלל אף הוא במסגרת רכושן המשותף, גם אם מסיבה כלשהי נרשם הנכס על שמה של אחת מהן בלבד. באם לשם רכישת נכס המקרקעין ידרשו בנות הזוג ליטול משכנתא, הרי שגם זו תשולם על ידי שתיהן.

22. כל הכנסות שתצבורנה בנות הזוג, מכל מקור שהוא, ייכללו אף הן במסגרת הרכוש המשותף וישמשו את כלכלת התא המשפחתי כולו, וזאת ללא כל רלוונטיות לשיעור הכנסתה של כל אחת מבנות הזוג.

...

24. במקרה של פרידה בין בנות הזוג יחולק הרכוש המשותף הקיים באותה עת באופן שכל אחת מהן תקבל מחצית מהנכסים ו/או מחצית משוויים. לאחר שהרכוש המשותף יחולק, לא יהיה עוד לבנות הזוג שום חלק זו בנכסיה של זו, לרבות ובמיוחד בנכסים שהתקבלו ו/או נצברו אצל מי מהן לאחר הפרידה".

כעולה מקריאת ההסכם כולו, ומהסעיפים המצוטטים מעלה בפרט - לבנות הזוג היתה כוונה שלמה ומלאה, אשר שוקפה מפורשות בהסכם, כי כל רכוש באשר הוא, לרבות רכוש הנצבר בדרך של ירושה או מתנה, וכן רכוש אשר מקורו בעבר, וללא כל קשר למקורו - יתחלק בין שתיהן באופן שווה. זאת ועוד, במסגרת ס' 20 להסכם ישנה התייחסות ספציפית למגרש נשוא התביעה דנן, לפיה גם הוא יחולק בין בנות הזוג באופן שווה. אמנם, במסגרת סעיף 20 ישנה גם הצהרה על בניית בית משותף על המגרש, אולם איני סבורה כי בכך ניתן לראות תנאי לשיתוף, או כל שכן ביטוי לתנאי ספציפי כמו התנאי הנטען על ידי הנתבעת. למעלה מזה, במסגרת ס' 20 ישנה התייחסות ספציפית לעניין מקורות מימון בניית הבית, ונכתב כי אם תילקח משכנתא, אזי היא תשולם על ידי בנות הזוג. מכאן ניתן להסיק כי לא היתה הסתמכות של מי מבנות הזוג כי בניית הבית תעשה במימון משפחתן דווקא, אלא הן היו ערוות לאפשרות שיכול ותצטרכנה לקחת משכנתא למימוש כוונתן לבנייה.

המסקנה, לפיה כוונתן הברורה והמפורשת של בנות הזוג היתה חלוקה שווה בזכויות המגרש, נתמכת גם בעדותה של עורכת ההסכם, עו"ד עירא הדר, כדלקמן:

"ש. בהליך הזה ד. טוענת שהיו התניות בין בנות הזוג שלא באו לידי ביטוי בהסכם. לטענתה השיתוף במגרש בשדמות דבורה היה מותנה בכך שש. תביא כספים ממקורות משפחתיים שלה. מה יש לך להגיד על זה?"

ת. למיטב ידיעתי וזכרוני לא היו שום התניות ... ואני זוכרת שהן באו עם אמירה של שיתוף שהם ("צ"ל: "שהן") באמת רוצות לחלוק את חייהן יחד, ליצור חיי זוגיות, חיי משפחה, דברנו על הורות עתידית שהן תכננו אז, והיתה אמירה כללית קודם כל של רצון ושיתוף בכל נכסיהן, באיחוד מלא של כל הנכסים, והיתה ספציפית וגם רואים בתרשומת לנושא המגרש והבית העתידי שקיוו לבנות עליו, ואני זוכרת שהן באו וצינו שהמגרש כבר רשום כנכס משותף, וזה היה משהו שהיה לחלוטין ברור בהסכמות שלהן שיצרו רישום פורמאלי ובאו עם אמירה ברורה של איחוד מלא בכל הנכסים לרבות המגרש ולרבות הבית העתידי שתכננו לבנות עליו, ולכן הדברים מצאו ביטוי בהסכם שערכתני להן".

(ר': עמוד 6 לפרוטוקול מיום 28.11.076).

העתק מסמך אשר הינו התחייבות לתשלום דמי תיווך מיום 13.11.03, בעקבות פניית \* התובעת למתווך על מנת שיפעל למכירת המגרש עליו חתומות הן התובעת והן (התובעת לתצהיר הנתבעת (צורף כנספח ז

בכל המסמכים אשר פורטו לעיל, ובעיקר בהסכם החיים המשותפים באה כוונתן המשותפת והחד משמעית של בנות הזוג לחלק ביניהן את כל רכושן בכלל, והמגרש בפרט - ללא כל תנאי. יש להוסיף, כי מדובר בבנות זוג אשר מלכתחילה הן שפנו לעו"ד על מנת לערוך הסכם לחיים משותפים, בו קיים פירוט של היבטים שונים בחייהן, לרבות חלוקת רכוש במקרה של פרידה. חזקה על בני זוג בכלל, ועל בנות הזוג בענייננו בפרט - אשר חתמו על הסכם - כי לא תתעלמנה או תשארנה ליד הגורל תנייה כה חשובה ומרכזית, כתנייה הנטענת. כשם שראו צורך להסדיר סוגיות אחרות ורבות בחייהן המשותפים, כך סביר שהיו מסדירות אף סוגיה זו, באם היתה קיימת. למעלה מזה, גם אם היה תנאי שכזה, אשר נאמר בחטף או הובן בדרך כלשהי על ידי הנתבעת ומשפחתה - אין לנתבעת אלא להלין על עצמה שלא ליבנה עניין זה עם התובעת, ולא ירדה לעומקם של דברים, במסגרת ההסכם או כל מסמך אחר.

ב"כ הנתבעת מעלה טענות באשר לתקפות ההסכם: הן מאחר והסכם זה לא אושר על ידי ביהמ"ש, והן לעניין כישוריה ומקצועיותה של עו"ד הדר - אשר ערכה אותו. אני דוחה טענות אלה ממספר טעמים. ראשית, אין בדין חיוב לאישור הסכמים כגון דא בפני ערכאה שיפוטית, במאובחן בהסכמי ממון על פי [חוק יחסי ממון בין בני זוג](#), [התשל"ג 1973](#). יתרה מזאת, גם אם היה חיוב שכזה (אשר כאמור אינו קיים) הרי שלהסכם יש משמעות חוזית והוא מעיד על כוונת הצדדים לו. שנית, ולעניין הטענות אשר מועלות כנגד עורכת הדין - אין מקומן של טענות מסוג זה כאן-אלא, למשל, במסגרת תביעה לביטול הסכם - אשר לא הוגשה.

לפיכך, ולנוכח ריבוי המסמכים התומכים בגרסת התובעת אל מול גרסת הנתבעת אשר נתמכה אך ורק בעדותן של התובעת ואמה, וללא מסמכים או עדים חיצוניים חפי אינטרס - אני דוחה את טענת הנתבעת וקובעת כי מבחינה מהותית מתקבלת עמדת התובעת לחלוקת הזכויות במגרש באופן שווה בין הנתבעת לתובעת.

6. היבט פרוצדוראלי וסמכות

לעניין זה יש לחלק את הדיון לשניים: הטענה לפיה משפג תוקפו של "הסכם הפיתוח" ביום 17.7.04 הזכויות בנכס אינן קיימות ולפיכך אינן ברות חלוקה; והטענה כי לא ניתן לחייב במסגרת הדיונית של התביעה (פירוק שיתוף) את

## הנתבעת לחתום על הארכת הסכם החלוקה.

P

ראשית יש לומר, כי אני סבורה כי המסגרת הדיונית בה הוגשה התביעה - פירוק שיתוף במיטלטלין - אינה הדרך הנכונה להגשת תביעה מסוג זה, מאחר והיא מחייבת בענייננו סעד נגרר, אשר הינו בעייתי במהותו - של חיוב הנתבעת לחתימה על הארכת הסכם מול צד ג'. סבורני, כי דרך המלך לעניין זה היתה להגיש תביעה כספית, ובה שיערוך של הכספים אשר שולמו עבור הנכס, ותביעה למחציתם. יחד עם זאת, לאור המועד בו אנו מצויים ואי העלאת טענות מסוג זה - אדון בסעדים ובתביעה כפי שהוגשו.

מנהל מקרקעי ישראל הגיש ביום 25.7.05 כתב הגנה לתביעה דנן, במסגרתו נטען כי אין יסוד לצירופו לתביעה מאחר ואין עילת תביעה כנגדו וכן כי יקבל כל החלטה של ביהמ"ש. לגופו של עניין נכתב בכתב ההגנה כי זכויות בנות הזוג בנכס הינן זכויות חוזיות בלבד, אשר יכול ותשתכללנה לזכויות חכירה לכל היותר. עוד צוין כי תוקפו של חוזה הפיתוח פקע ביום 17.7.04, וכי ככלל על פי נהלי המינהל אין מבטלים עסקה על אף תפוגת תוקפה אלא יש מקום להאריך את הזכויות החוזיות של הצדדים עד למימוש הבנייה וחתימה על הסכם חכירה. עוד צוין כי הארכה זו אפשרית עד למשך 7 שנים מיום אישור העסקה המקורי. לפיכך, צוין כי עד להארכת תוקף ההתקשרות בין המינהל לתובעת ולנתבעת, אין אפשרות להעביר זכויות בנכס. מאידך גיסא: "התנהגותן של הנ"ל (והכוונה היא לתובעת והנתבעת), לרבות ההחזקה במגרש ואי השבתו למינהל, מעידה על רצון לשמור על זכויותיהן החוזיות בנכס" (ר' ס' 9 לכתב ההגנה של מינהל מקרקעי ישראל).

מכתב ההגנה לעיל, כמו גם ממסמכים נוספים אשר הוגשו מטעם מינהל מקרקעי ישראל, לרבות עותק מהנהלים שלו (בו מצוין כי במקרים מיוחדים אף ניתן, באישור מיוחד, להאריך את תוקף החוזה לתקופה של 10 שנים ממועד החתימה) עולות שתי מסקנות לענייננו: ניתן להאריך את חוזה הפיתוח, וכן ניתן למכור את הזכויות קא עסקינן.

מכאן, שאין ממש בטענת הנתבעת לפיה משפג תוקפו של הסכם הפיתוח, מדובר בסוף פסוק - משעל פי מסמך מאת מינהל מקרקעי ישראל (כתב ההגנה), וכן על פי נהליו אשר צורפו, וכן בשל התנהגות הצדדים להסכם הפיתוח, אשר לפיה לא ויתרו המה על זכויותיהם - נטייתו היא להאריך הסכמים כגון דא.

טעם נוסף לדחיית הטענה הנה התנהלות הנתבעת. טענתה של הנתבעת כי הארכת ההסכם לא נתבקשה וכי הסיכוי להארכתו הינו אפסי לאו טענה היא, מאחר והנתבעת עצמה, היא שמסרבת לחתום על הארכת חוזה הפיתוח, מטעמים אשר מקורם ככל הנראה בהליכים המשפטיים ובתביעה דנא. מכאן, שהיא אינה יכולה להיבנות מסירובה זה, ולטעון כי ההסכם אינו בר תוקף ולפיכך אינו קיים, כאשר ההחלטה האם "להחיותו" נתונה בידה. זאת ועוד, אין הנתבעת יכולה "לאחוז במקל משתי קצותיו" - מצד אחד להשאיר על כנו מצב לפיו הסכם הפיתוח אינו תקף מאחר ולא הוארך, ומצד שני לא להודיע למינהל מקרקעי ישראל דבר, אשר יעיד על ויתורה על הזכויות או ביטול סופי של ההסכם. ככל הנראה, מצב הביניים הזה, בו הסכם הפיתוח אינו תקף, אולם יש אפשרות להאריכו - נוח לנתבעת בשלב זה של ניהול ההליכים - אום בית המשפט, מטעמים ברורים, אינו יכול לתת לכך יד.

7. כעת כל שנותר הוא לדון בטענה הפרוצדוראלית הנוספת, והיא - כי הסעד אשר נדרש על ידי התובעת, היינו חיוב הנתבעת לחתום על הארכת הסכם הפיתוח, הינו סעד אשר יש להגיש במסגרת תובענה לצו עשה, ומהותית אינו מידתי



ופוגע בזכויות היסוד של הנתבעת.

יש לציין כי הנתבעת העלתה עניין זה בחטף וללא פירוט.

כפי שבואר מעלה, אני סבורה כי דיונית היה מקום להגיש את התביעה במסגרת אחרת, וכך היה נמנע הדיון בסוגיה זו. יחד עם זאת, אני מקבלת את טענות הנתבעת לעניין זה ואני סבורה כי ניתן לראות בחיוב על הארכת חוזה הפיתוח מעין "סעד נגרר" לתביעה העיקרית - אשר הינה פירוק השיתוף בזכויות.

אפרט -

ראשית, עובדתית, אין ספק כי ללא הארכת תוקף חוזה הפיתוח לא ניתן לעשות דבר: לא ניתן לבנות על המגרש ולממש הזכויות, ולחילופין לא ניתן גם למוכרן. כפי שפורט מעלה המצב הנוכחי, לפיו הסכם הפיתוח לא בוטל ויחד עם זאת פקע מאחר ולא הוארך, הינו מצב ביניים אשר מטיבו הינו מצב זמני.

מבחינה מהותית, הסיבה להתארכות המצב הזמני הזו הינה התובעת עצמה, אשר מבקשת להיבנות ולהרוויח יתרונות ממנו, כאשר היא מקווה שאם לא תחתום על הארכת חוזה הפיתוח תחסם הדרך מפירוק השיתוף בזכויות, והעברת חלקה של התובעת לידיה. בנסיבות אלה, לאו טענה היא כי חיובה לחתום מהווה פגיעה בזכויות יסוד שלה משהיא עצמה נוהגת שלא כדין.

שנית, פרוצדוראלית - מן המפורסמות הוא כי בית המשפט יכול ליתן סעדים נלווים, על מנת להגיע למטרה הסופית, והיא מתן הסעד העיקרי, אם רואה הוא לנכון.

לעניין זה ר' סעיף 75 [לחוק בתי המשפט \[נוסח משולב\]](#), תשמ"ד 1984, אשר כותרתו "סמכות כללית לתת סעד", וזה נוסחו:

"בית המשפט הדין בעניין אזרחי מוסמך לתת פסק דין הצהרתי, צו עשה, צו לא תעשה, צו ביצוע בעין, וכל סעד אחר שייראה לנכון בנסיבות שלפניו".

וכן ניתן להקיש מכללי הסמכות שבגררא, על פי סעיף 76 [לחוק בתי המשפט \[נוסח משולב\]](#) תשמ"ד 1984 (לעניין זה ר': אורי גורן, סוגיות בסדר דין אזרחי, מהדורה שביעית תשס"ג - 2003 בעמוד 35; וכן, ד"ר יואל זוסמן, סדרי הדין האזרחי, מהדורה שביעית, 1995 בעמוד 59).

8. כעולה מן המקובץ, ומכל הטעמים המפורטים בפסק הדין - אני מקבלת את התביעה ומורה כדלקמן:

א. אני מורה לנתבעת ולתובעת לפעול להארכת חוזה הפיתוח, בתוך 30 יום ממועד מתן פסק הדין. הפגרה תיכלל במניין הימים.

ב. לאחר הארכת החוזה ובהתאם לס' 10 [לחוק המיטלטלין תשל"א](#) 1971, אני מורה על פירוק השיתוף בזכויות על פי חוזה הפיתוח, על דרך של מכירה לכל המרבה במחיר. לחילופין, אני מאשרת אפשרות מכירה בין הצדדים. התמורה ממכירת

הזכויות תחולק בין הצדדים שווה בשווה.

באם יוצאו הזכויות למכירה לצד ג' הדבר ייעשה בתוך 30 יום לכל היותר, ממועד הארכת חוזה הפיתוח. אם תחליט הנתבעת לרכוש את זכויותיה של התובעת, אזי תבוצע המכירה בתוך 30 יום לכל היותר, ממועד הארכת חוזה הפיתוח.

ג. לאור תוצאת פסק הדין, וכן בשל התנהלות הנתבעת וכמפורט מעלה - אני פוסקת לתובעת עבור הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד סך של 20,000 ₪, כולל מע"מ. סכום זה ישולם לתובעת על ידי הנתבעת בתוך 5 ימים ממועד מתן פסק הדין (הפגרה תבוא במניין הימים), ובעבור 5 ימים ישא הפרשי הצמדה וריבית, כדין.

ד. המזכירות תשלח עותקי פסק הדין בדואר רשום לידי ב"כ הצדדים, עו"ד איילת טרסר ועו"ד משה בר שלטון, וכן עותק למינהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון; וכן תסגור את תמ"ש 43620/05 ובקשות נלוות.

ניתן היום ט' באב, תשס"ח (10 באוגוסט 2008) בהעדר.