

עו"ד אמיר דרמר

גרסת הדפסה 

מאמר

דרכים יצירתיות לפירוק שיתוף במקרקעין

מאת עו"ד קורל דרליצ'מן, וגב' ספיר זילבר, מתמחה

בימים אלו פורסמו הליכי מכרז, במסגרת הליך פירוק שיתוף במקרקעין, בחלק מהמתחם הידוע כ"מתחם חסן עראפה" בתל אביב, חלק בו מחזיקים במשותף כ-200 בעלי קרקע שונים, וזאת לאחר שבית המשפט קבע שהפירוק יבוצע בדרך של מכר בשני מתחמים, באמצעות איחוד שלוש תובענות לפירוק שיתוף.

במסגרת פסק הדין (ת"א 51798-12-15 בורשטיין ואח' נ' דורון ואח'), (להלן: "פס"ד בורשטיין") שניתן על ידי כב' השופט יעקב שקד, עלתה סוגיית דרך פירוק השיתוף במקרקעין. האם יש למכור כל חלקה בנפרד, או שמא יש למכור את שלוש החלקות יחד על מנת למקסם את שווי התמורה? המומחים מטעם הצדדים, ברובם, מצאו כי שיווק שלוש החלקות יחדיו יניב תמורה גבוהה יותר על פני מכר של כל חלקה בנפרד.

כידוע, על פי חוק המקרקעין לכאורה כל שותף במקרקעין משותפים רשאי לבקש לפרק את השיתוף בכל עת. במהלך השנים, בתי המשפט השונים אימצו את העמדה לפיה יש לעודד פירוק שיתוף ככל שהצדדים מעוניינים להביא את השיתוף לכדי סיומו, עם זאת בשנים האחרונות החל להסתמן כיוון כי בראש הדברים יש ליקח גם את עיקרון תום הלב בחשבון השיקולים.

באשר לדרך פירוק השיתוף, החוק מונה מספר דרכי פירוק וקובע סדר קדימויות ביניהן, אשר יפורטו להלן:

דרך המלך, הינה כמובן הסכמה בין השותפים לדרך הפירוק. ככל שאין הסכמה, וסביר להניח שכך הדבר במקום בו הנושא הגיע לכותלי בית המשפט, העדיפות הראשונה הינה **חלוקה בעין**, שכפופה ליכולת פיזית וחוקית אשר לא תפגע במי מהשותפים. החלוקה יכולה להיות פיזית על ידי חלוקה למגרשים או בדרך של רישום בית משותף במקום בו ניתן לעשות כן. בהיעדר אפשרות כזו, או במקום בו נגרם מהחלוקה "נזק ניכר", הרי שפירוק השיתוף ייעשה בדרך של **מכר וחלוקת התמורה** בין השותפים לפי חלקיהם.

בחזרה לפס"ד בורשטיין, יש לשאול את השאלה המתבקשת, **האם המחוקק כיוון לכך שפירוק השיתוף יהא בדרך מכר של שלוש החלקות?** חלק מבעלי הדין העלו טענה משפטית, ולפיה בהתאם לדין, פירוק שיתוף צריך להתייחס ליחידה רישומית אחת, נפרדת, ולא ניתן לבצע פירוק שיתוף "קולקטיבי" לשלוש יחידות רישומיות ביחד. ואולם, בית המשפט קבע כי אין לקבל טענה זו, שהרי מכירה משותפת של שלוש החלקות אין פירושה פירוק שיתוף בשלוש החלקות יחד, אלא ניסיון מקסום התמורה, כאמור, וזאת ללא שינוי המבנה המשפטי של פירוק השיתוף בכל חלקה בנפרד ולכאורה גם אם הוגשו שלוש תביעות נפרדות שכל אחת מתייחסת לחלקה אחרת צמודה.

פתרון נוסף, שניתן למצוא בפסיקות שונות של בתי המשפט, הינו פירוק שיתוף בדרך של "חלוקה בעין" באמצעות **ייחוד חלקות**. כלומר, במקרה בו לדוגמה קיימות מספר חלקות סמוכות בעלות מאפיינים דומים (מיקום, צורה טופוגרפית, ייעוד וכו'), המהוות יחידות רישומיות נפרדות אך יש להן בעלים משותפים, ניתן לפרק את השיתוף באמצעות ייחוד חלקות לבעלים שונים כך שהתוצאה תהא שכל בעל יקבל חלקה נפרדת או חלק מהם ייטלו יחדיו חלקה כלשהי, בדרך איחוד הדיון בתיקי הפירוק, גם אם הוגשו בנפרד. במהלך כזה, כמו בכל חלוקה בעין, ייתכן ויבוצעו תשלומי איזון בין השותפים.

נראה כי החוק אינו נוקב באופן מפורש בדרך פירוק זו של ייחוד חלקות, כמו גם של איחוד התיקים ודרך המכירה, ואולם אנו סבורים כי ניתן לתת פרשנות תכליתית לסעיפי החוק בהתאם למטרה שהינה שמירה על הזכויות ומניעת פגיעה מיותרת, ולהקיש מהוראות סעיף 42 לחוק המקרקעין בדבר רישום בית משותף, שכן רישום מהסוג הנ"ל נעשה בשני שלבים: **האחד**, יצירת תתי חלקות נפרדות, **והשני**, ייחוד תתי חלקה לבעלים. בייחוד חלקות, הרי שהשלב הראשון כבר בוצע, וכך אף נפסק בפסיקות שונות על ידי בתי המשפט. בנוסף, המחוקק קבע כי יש להעדיף חלוקה על פני מכר, דהיינו הותרת זכויות הקניין בידי הבעלים ומכירתן רק בלית ברירה, ומכאן שייחוד חלקות מתיישב עם מגמה זו.

אנו סבורים כי דרכי פירוק אלו ודרכים יצירתיות ודומות, עומדות בקנה אחד עם מגמת החוק ומגשימות את המטרה הרצויה שהינה מניעת שותפות שאיננה רצויה מחד, ומאידיך אף את אפשרות השותפים לשמור על זכויותיהם במקרקעין, ובכך לא לנתק את האדם מקניינו.

המחוקק נתן פתח לשיקול דעת נרחב בסעיף 40 (ב) לחוק המורה: **"זולת אם הורה בית המשפט על דרך אחרת שנראית לו יעילה וצודקת יותר בנסיבות העניין"** כך שמאפשר לבית המשפט מקום לפרשנות, ושימת דגש על העובדות המיוחדות בשטח של כל מקרה המגיע לפתחו של בית המשפט.

פרשנות כזו עולה גם במסגרת ת"א 24601/98 **אחמד חוסיין בווראת נ' עלי מוחמד חאג' יונס**, בלשונו:

"...למרות שלכאורה יש בפסק דין זה (עניין קדמאני) לקבוע כי פירוק השיתוף נבחן בכל יחידת רישום בנפרד, סבורני כי זוהי אינה הפרשנות היחידה וראוי לראות את הכרעת בית המשפט על רקע העובדות המיוחדות שנדונו שם. פרופ' מ. דויטש בספרו, קניין, כרך א', עמ' 617, מבהיר את הקשיים בהתעלמות מהמצב העובדתי בשטח והתבוננות על יחידות הרישום בלבד. הפתרון הינו בדרך הדיונית של איחוד דיון בבקשות לפירוק השיתוף בחלקות סמוכות והכרה במשמעות שיש ליתן לעיבודים, למבנים וכדומה המשתרעים על החלקות השונות. המשמעות להבנתי הינה כי ניתן לבצע חלוקה של מקרקעין תוך התייחסות לשתי חלקות צמודות כיחידה אחת לצורכי חלוקה."

אם כן, אנו רואים כי לעיתים בית המשפט בבואו לבחון את חוק המקרקעין ואת הליך פירוק השיתוף כהליך שבו יש להגשים את המטרה העליונה, ואת נקודת המוצא ההתחלתית שבו סעיף 37 (א) לחוק נוקב כי כל שותף במקרקעין זכאי בכל עת לדרוש את פירוק השיתוף, מפרש בית המשפט את סעיפי החוק בצורה תכליתית ורחבה על מנת למקסם את התמורה המגיעה לצדדים, וכן לא פחות חשוב, לייעל את ההתדיינויות המשפטיות, כך שמוצא פתרונות יצירתיים שלא בהכרח כיוון המחוקק.