



בבית המשפט העליון

בע"ס 7735/16

לפני: כבוד השופט ע' פוגלמן
כבוד השופט י' עמית
כבוד השופט צ' זילברטל

המבקשים: 1. פלוני
2. פלונית

נגד

המשיבים: 1. פלוני
2. פלונית

בקשת רשות לערער על פסק הדין של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (כב' סגני הנשיא י' שנלר וד"ר ק' ורדי, והשופט ח' ברנר) בעמ"ש 12133-09-12 ובעמ"ש 15452-10-12 מיום 23.8.2016

בשם המבקשים והמשיבה 2: עו"ד אורי צפת; עו"ד רות טוב-לי

בשם המשיב 1: עו"ד עזרא אשרי

פסק-דין

השופט ע' פוגלמן:

1. בין הצדדים לפניי התגלעה מחלוקת אשר לזכויות בבית מגורים בגני תקווה, אשר מצוי על מגרש – שכעולה מהמסמכים שהובאו לעיוני – רשום בבעלות משותפת ושווה של המשיב 1 (להלן: האב) ורעייתו לשעבר, המשיבה 2 (להלן: האם) (ראו בהתאמה: הבית והמגרש). לפי הכרעת הערכאות הקודמות, הבית נבנה על ידי המבקש 1, בנם של המשיבים (להלן: הבן), בחלקו האחורי של המגרש. לדברי הבן, "מקדמת דנא היה מוסכם וידוע במשפחת [המבקשים] [...] שהמבקשים יבנו את ביתם על חלקה 4 וכי השטח והבית הינם שלהם לכל דבר ועניין" (סעיף 36 לבקשה; ההדגשות הוספו – ע' פ'). נטען כי האב העניק למבקשים במתנה את שלד הבית, ואף נשא בעלויות בניית

השלד. מנגד, האב גרס כי העניק לבן ולרעייתו רשות להתגורר בבית בלבד, אך זו בוטלה בשנת 2009 נוכח יחסו של הבן כלפיו. על רקע זה הגיש האב תביעה לסילוק ידם של המבקשים – הבן ורעייתו – מן הבית, ואילו המבקשים הגישו תביעה למתן סעד הצהרתי בדבר הבעלות בבית. לטענת הבן ואמו, בשלב מסוים, לאחר הגשת התביעה, הקנתה האחרונה במתנה את זכויותיה במגרש לבן (היינו, מחצית מזכויותיה במגרש). בין הצדדים אין מחלוקת כי הקנייה זו לא הסתיימה ברישום כדין, עניין שעוד אדרש אליו.

שתי הערות מקדמיות דרושות לנו לדיון: האחת עניינה בהבחנה שערכו לפרקים הצדדים בכתבי הטענות שהגישו לעיוני בין זכויות הבעלות בבית לבין זכויות הבעלות במגרש. על טיבה ונפקותה של הבחנה זו אעמוד בהמשך, אולם בשלב זה של הדיון נישאר נאמנים לאופן שבו ניסחו הצדדים את טענותיהם. השנייה נוגעת לפסיקות הערכאות הקודמות. דומה כי אלו לא דקו פורתא בהבחנות הנדרשות בין התחייבות לעשות עסקה במקרקעין לבין השתכללות העסקה. גם בעניין זה נשאר נאמנים בשלב זה ללשון החלטותיהן של הערכאות הקודמות.

2. ביום 28.6.2012 דחה בית המשפט לענייני משפחה בתל אביב-יפו (כב' השופטת מ' דהן) את בקשת המבקשים להצהיר על בעלותם בבית. כנקודת מוצא, קבע בית המשפט כי נוכח העובדה שאין מחלוקת בין הצדדים על כך ש"הזכויות בבית" לא נרשמו על שם המבקשים והרישום נותר על שם האם והאב – "אין בפנינו מתנה מושלמת". נקבע כי האב לא העניק "התחייבות למתנה ו[...] לא הבטיח לטעמי להעניק את זכויות הבעלות בבית לתובעים [המבקשים – ע' פ']". בית המשפט היה ער לטענת האם שלפיה הבית "שייך לבנה" וניתן למבקשים "במתנה גמורה ושלמה ע"י שני הנתבעים [האב והאם – ע' פ']", אך קבע כי "אין בכך כדי לשנות מכוחו של הנתבע [האב – ע' פ'], כבעלים של המחצית השנייה של הזכויות בנכס [הבית – ע' פ'], להתנגד לכך ולדרוש את פינויו". בצד זאת נדחתה תביעת האב לסילוק יד, לאחר שנקבע כי האב הקנה למבקשים – הבן ורעייתו – זכויות מגורים בלתי הדירות בבית. קביעה זו נסמכה על כך שהאב הצהיר על מתן הרשות משך שנים רבות; על כך שהמבקשים השקיעו כספים רבים בבניית הבית, והבן עצמו עסק בבנייתו; על כך שהמבקשים מתגוררים בבית בפועל זה כ-14 שנים; ועל כך שמצגי האב יצרו בקרב המבקשים ציפייה והסתמכות למגורים בבית.

3. על פסק דין זה ערערו שני הצדדים. ביום 23.8.2016 דחה בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (כב' סגני הנשיא י' שנלר וד"ר ק' ורדי והשופט ח' ברנר) את ערעור המבקשים וקיבל חלקית את ערעור האב. כזכור, ערעור המבקשים נסוב על הבקשה להצהיר עליהם כבעלים בבית. שאלת זכויות הבעלות של הבן במגרש לא נדונה במישורין בפסק הדין של בית המשפט המחוזי, שאך ציין בהקשר זה כי "לאחר הגשת התביעות הקנתה האם לבן במתנה את זכויותיה במגרש, ומכאן שכיום הבן הוא הבעלים של מחצית הזכויות" (ההדגשות הוספו – ע' פ'). בצד קביעה זו, שנושב אליה בהמשך, קבע בית המשפט המחוזי כי "האב לא העניק את הבית במתנה למשיבים [המבקשים – ע' פ' וגם לא התחייב לעשות כן בעתיד". לכל היותר, כך נקבע, התכוון האב להקנות לבן ולרעייתו זכויות שימוש למגורים בבית. ברם, לעניין תביעת הסילוק נקבע כי בניגוד לקביעת בית המשפט לענייני משפחה, האב הוא שנושא במרבית הוצאות מימון בניית הבית; כי אין עילה לקבוע כי הרישיון שניתן לבן להתגורר בבית הוא רישיון בלתי הדיר; וכי לא הוכח כי המשיבים שינו את מצבם לרעה על סמך מצגו של האב. בנסיבות אלו התקבלה תביעת האב לסילוק יד, ונקבע כי על הבן ורעייתו לפנות את הבית בתוך 6 חודשים. עוד נפסק כי האב ישלם למבקשים פיצויים בסכום של 150,000 ש"ח בגין הזמן שהשקיע הבן בבניין הבית ותשלומים מסוימים שבהם נשא לשם כך.

4. מכאן הבקשה שלפניי. המבקשים טוענים כי הם בעלי זכויות הבעלות במגרש (ובבית) שכן מחצית הזכויות במגרש הוקנתה לבן במתנה מאת אמו, ואילו המחצית השנייה – כאמור – הוקנתה לו על ידי אביו (יוער כי בעניין הקניית זכויות האב לבן ולרעייתו המבקשים לא דקדקו בהבחנה בין התחייבות ליתן מתנה במקרקעין – לבין הקנייה במתנה של בעלות (חלקית או מלאה) במקרקעין, ועל כך בהמשך). לחלופין נטען כי גם אם ייקבע שהאב לא הקנה לבן זכויות במגרש, לא ניתן להורות על סילוק ידם של המבקשים מהבית שכן הבן הוא בעלים משותף במגרש, מכוח הקניית הזכויות מאמו ש"העבירה למבקשים במתנה את זכויות הבעלות [במגרש – ע' פ' וזכות המגורים בבית". לכל היותר, כך הטענה, ניתן לבצע פירוק שיתוף ביחס למגרש. בהקשר זה נטען כי ביום 22.9.2016 – לאחר מתן פסק הדין בערעור – נרשמה הערת אזהרה לטובת הבן בדבר העברת זכויות האם במגרש לטובתו. המבקשים ציינו כי סילוקם מהבית יסב להם פגיעה קשה ובלתי מידתית, בפרט נוכח העובדה שהם מתגוררים בבית זה שנים יחד עם ילדיהם הקטנים. פגיעה זו, כך הטענה, עולה כדי עיוות דין.

5. האב סומך ידיו על פסק הדין של בית המשפט המחוזי, מטעמיו. לטענת האב, הבן אינו הבעלים של מחצית הזכויות במגרש: המגרש רשום בלשכת רישום המקרקעין בחלקים שווים על שמו ועל שם האם, ואף רובצת עליו משכנתה שניטלה על ידם במשותף כדי לשלם חובות עבר. לדברי האב, הטענה כי האם הקנתה את זכויותיה במגרש לבן נטענה ללא סימוכין, וממילא לא ניתן היה לבצע הקנייה שכזו עקב המשכנתה האמורה. לתמיכה בטענותיו צירף האב העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים.

6. האם מצדדת בטענות הבן. לדבריה, היא אכן הקנתה את זכויותיה במגרש לבנה, הגם שהקנייה זו לא הסתיימה ברישום. משכך, גם האם סבורה כי לא ניתן לפנות את המבקשים מהבית, שכן "אין בעלים שותף אחד יכול לפנות בעלים שותף אחר". נטען כי רישום העברת הזכויות התעכב נוכח המשכנתה האמורה, וכי "לכולם היה ברור וידוע ובפרט לבית המשפט לענייני משפחה שזכות הבעלות של המשיבה ניתנה על ידי המבקשת [האם – ע' פ'] למבקשים עוד כשהתחילו לבנות את ביתם שבו הם גרים כיום".

7. בהינתן המחלוקת האמורה בדבר הבעלות במגרש התרתי למבקשים להשיב לתשובות האב והאם. בתשובתם חזרו המבקשים על טענתם שלפיה העברת זכויות האם במגרש לא הסתיימה ברישום עקב המשכנתה הרובצת על המגרש. לעמדתם, האב נוהג בחוסר תום לב בעשותו שימוש במשכנתה הרשומה למניעת רישום הזכויות במגרש – וזאת חלף העברת המשכנתה לחלקה סמוכה שעליה מצוי ביתו של האב. על רקע זה נטען כי יש להיעתר לבקשה, ולקבוע כי למבקש יש זכויות בעלות במחצית המגרש.

דיון והכרעה

8. כעולה מסקירת טענות הצדדים, אחדות מטענותיהם של המבקשים – לרבות הטענה שלפיה האב הקנה לבן את זכויותיו במגרש במתנה (ולמצער התחייב לעשות כן) – מופנות לקביעות עובדתיות של הערכאות הקודמות. קביעות אלו נטועות בדל"ת אמות המקרה הפרטני, ובהן לא מצאתי מקום להתערב ב"גלגול שלישי" (השוו בע"מ 1227/16 פלוני נ' פלוני, פסקה 5 (28.3.2016); ר"ע 103/83 חניון חיפה בע"מ נ' מצת אור (הדר חיפה) בע"מ, פ"ד לו(3) 123, 128 (1982)). יחד עם זאת, לאחר שעיינתי בבקשה, בתשובות לה ובתשובת המבקשים, החלטתי לדון בבקשה כאילו ניתנה הרשות והוגש ערעור על פי הרשות שניתנה בהתאם לסמכותי מכוח תקנה 410 לתקנות סדר

הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, וזאת ביחס לטענות המערערים הנוגעות לבעלות במשותף במגרש (מכוח הקנייה לכאורית של זכויות האם) ולסילוק ידם מהבית, כפי שיפורט להלן.

9. הנחת המוצא של בית המשפט המחוזי הייתה כי הבן הוא בעלים של מחצית הזכויות במגרש, שכן "[האם] הקנתה לבן במתנה את זכויותיה במגרש, ומכאן שכיום הבן הוא הבעלים של מחצית הזכויות, ואילו האב הוא הבעלים של המחצית השנייה" (פסק הדין של בית המשפט המחוזי, פסקה 5). בצד קביעה זו, בית המשפט המחוזי הורה על סילוק ידם של המערערים מהבית, בנתון לקביעתו שלפיה האב מעולם לא העניק למערערים את הבית במתנה ואף לא התחייב לעשות כן. על רקע זה הגיע בית המשפט המחוזי למסקנה כי "בדין נדחתה תביעתם של המשיבים [המערערים – ע' פ' להצהרה בדבר בעלותם בבית, ולכן יש לדחות את ערעורם" (שם, פסקה 19). קביעה זו מוקשית בעיני. בתמצית, ככל שאכן הבן הוא בעלים משותף של המגרש – זכויות הבעלות שלו מתפרסות הן על המגרש, הן על הבית.

10. כידוע, סעיף 1 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: חוק המקרקעין) מגדיר "מקרקעין" כ"קרקע, כל הבנוי והנטוע עליה וכל דבר אחר המחובר אליה חיבור של קבע, זולת מחוברים הניתנים להפרדה" (ההדגשות הוספו – ע' פ'). סעיף 12 לחוק המקרקעין קובע כי "הבעלות בקרקע חלה גם על הבנוי והנטוע עליה ועל כל דבר אחר המחובר אליה חיבור של קבע [...] ואין נפקא מינה אם המחוברים נבנו, ניטעו או חוברו בידי בעל המקרקעין או בידי אדם אחר". כלומר, הבעלות במקרקעין מתפרסת גם על ה"מחוברים", ובהם גם המבנים המחוברים אל המקרקעין חיבור של קבע. נוסף כי סעיף 13 לחוק המקרקעין קובע מגבלה משמעותית על יכולתו של בעל המקרקעין להעביר בעלות בחלק מהמקרקעין. לפי סעיף זה, "עסקה במקרקעין חלה על הקרקע יחד עם כל המנוי בסעיפים 11 ו-12, ואין תוקף לעסקה בחלק מסויים במקרקעין [...]". במילים אחרות, הקרקע והמחוברים – הבית דכאן – חד הם לצורך זכות הבעלות במובנה הקנייני, ולפיכך אין תוקף קנייני לעסקה במקרקעין שאינה חלה על יחידת מקרקעין שלמה – על המחוברים לה – כפי שזו הוכרה על ידי פקיד המרשם (ע"א 5865/11 אקונס נ' מדינת ישראל, פ"ד נז(1) 817, 856 (2003); ראו עוד ע"א 119/01 מנהל מיסוי מקרקעין חיפה נ' דגון בתי ממגורות לישראל בע"מ, פסקה 40 (14.8.2014); רע"א 6948/11 חזקיהו נ' עזבון המנוח עוזיאל לוי ז"ל, פסקה 8 (28.2.2012) (ברן יחיד) (להלן: עניין חזקיהו)). זהו ביטוי לעקרון "אחדות היחידה הקניינית" שלפיו "כל יחידת קניין היא יחידה שלמה ואחודה" בכל האמור לזכות הבעלות, שביסודו עומד האינטרס

הציבורי במניעת פיצול יתר של חלקות מקרקעין (מיגל דויטש קניין כרך א 98 (1997)). כזכור, בית המשפט ציין כי "האם] הקנתה לבן במתנה את זכויותיה במגרש, ומכאן שכיום הבן הוא הבעלים של מחצית הזכויות, ואילו האב הוא הבעלים של המחצית השניה", אך הוסיף בהמשך פסק הדין כי "בדין נדחתה תביעתם של המשיבים [המבקשים – ע' פ'] להצהרה בדבר בעלותם בבית". דומה שקביעות אלו אינן יכולות לדור בכפיפה אחת.

11. עוד רלוונטית לעניין שלפנינו הוראת סעיף 27 לחוק המקרקעין, שלפיה "מקרקעין שהם של כמה בעלים, בעלותו של כל אחד מהם לפי חלקו מתפשטת בכל אתר ואתר שבמקרקעין ואין לשום שותף חלק מסוים בהם". מכאן שזכות הבעלות של כל אחד מהשותפים במקרקעין אינה מוגדרת פיסית, והיא משתרעת על כל חלקי המקרקעין, ובכלל זה גם על המחברים למקרקעין (ע"ע 2832/09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ, פסקה טז (9.1.2011)). צירוף הוראת סעיף 27 וסעיף 13 שעליו עמדנו לעיל מעלה כי שותף במקרקעין אינו רשאי לעשות עסקאות בחלק מסוים (פיסי) במקרקעין, להבדיל מחלק בלתי מסוים בהם (למשל, אחוזי הבעלות שלו), שאין מניעה להעבירו לאדם אחר (עניין חזקיהו, פסקה 8). להשלמת התמונה יוער כי אחת הדרכים להתגבר על המגבלה האמורה היא באמצעות עריכת הסכמי שיתוף (לשאלת תוקפם הקנייני של הסכמים מעין אלה ראו עניין חזקיהו, שם; ע"א 269/74 בוקובזה נ' הממונה על המדרש, פ"ד כט(1) 234, 246 (1974)). לבסוף, בנתון לכך שהבעלים במשותף הם בעלים בכל חלקת המקרקעין – על מחבוריה – והם רשאים לממש את זכות הבעלות שלהם בכפוף להגבלות הקבועות בדיני השיתוף – לכל אחד מהם קיימת זכות לתבוע את פירוק השיתוף בכל עת על מנת להביא את יחסי השיתוף לסיומם (סעיף 37 לחוק המקרקעין). פירוק השיתוף ייעשה בדרך כלל על דרך של חלוקה בעין, ככל שהמקרקעין ניתנים לחלוקה (סעיף 39 לחוק המקרקעין; רע"א 1497/09 בעלי זכויות בחלקה 10 בגוש 6884 נ' ויטמן, פסקה 10 (25.7.2010)).

סיכומה של הנקודה: זכות הבעלות של בעלים במשותף במקרקעין משתרעת על כל החלקים הפיסיים של המקרקעין, ובכלל זה גם על המחברים להם. לא ניתן להעביר את זכויות הבעלות בחלק פיסי מסוים במקרקעין; ושותף במקרקעין שרוצה לסיים את יחסי השיתוף רשאי לתבוע את פירוקם בכל עת.

12. בחזרה לעניין שלפנינו. הנחת היסוד לדיוננו זה היא כי בעינה עומדת קביעת בית המשפט המחוזי שלפיה האב לא הקנה את זכויות הבעלות שלו במגרש וגם לא

התחייב להקנותן במתנה (על ההבחנה בין הקניית מתנה במקרקעין לבין התחייבות להקנות מתנה כאמור ראו מן העת האחרונה ע"א 879/14 נחשון נ' נחשון, פסקה 16 (5.5.2016) (להלן: עניין נחשון); עוד ראו סעיף 7 לחוק המקרקעין, שלפיו עסקה במקרקעין שלא נגמרה ברישום רואים אותה כהתחייבות לעשות עסקה; וסעיף 8 לחוק המקרקעין שלפיו התחייבות כאמור טעונה מסמך בכתב). עם זאת, אין זה ברור מה הדין ביחס לזכויותיה של האם במגרש – אם אלו הוקנו לבן במתנה, אם לאו. לטענת המערערים, האם הקנתה את זכויותיה במגרש במתנה לבן, הגם שהקנייה זו לא הסתיימה ברישום. קבלת טענה זו משמעה לכאורה כי הבן והאב הפכו לבעלים במשותף של המגרש. האב, מנגד, כופר בטענה כי האם אכן הקנתה את זכויותיה במגרש לבן, שכן לשיטתו לא נערך בין השניים הסכם בכתב כמתחייב לפי דין. ממילא טוען האב כי הקנייה כזו לא השתכללה לכדי זכות קניינית בהיעדר רישום (כפי שהוזכר קודם לכן, האב גורס כי נוכח המשכנתה שרובצת על המגרש לא יכולה הייתה האם להקנות את זכויותיה במגרש לבן). מחלוקת זו לא התבררה לפני הערכאות הקודמות, שדנו בשאלת הזכויות בבית בשונה משאלת הזכויות במגרש.

13. אכן, אפשר שהבן אינו בעלים במשותף במגרש, וחרף כך הוענקו לו זכויות מגורים בבית שהתגבשו לכדי זכויות בלתי הדירות (ראו ע"א 633/08 מינהל מקרקעי ישראל נ' חנוך חיטמן, פסקה כד (9.1.2014)); ע"א 7139/99 אלוני נ' ארד, פ"ד נה(4) 27, 34-35 (2004)). אלא שטענה זו נדחתה לגופה בבית המשפט המחוזי, ולא ראינו עילה להתערב בכך ב"גלגול שלישי". ועדיין, יש לברר אם הבן הוא אמנם בעלים במשותף במגרש, מכוח הזכויות שהקנתה לו לכאורה האם (ואפשר שאף מדובר בהתחייבות להקניית זכויות במקרקעין, משהקנייה זו לא הסתיימה – כאמור – ברישום. ראו סעיף 7 לחוק המקרקעין; עניין נחשון, שם). בנתון לתשובה לשאלה האמורה, ייתכן שיש מקום לקבוע כי הבן הוא גם בעלים (במשותף) של המגרש, כמו גם המחזירים אליו – הבית. לחלופין אפשר שייקבע כי הבן אחז בהתחייבות האם להקנות לו את זכויותיה במגרש (ואזכיר כי נרשמה הערת אזהרה לזכותו על חלקה של האם), או שמא הוא רשאי לפעול בשמה ומטעמה כבעלים של מחצית המגרש על כל הכרוך בכך. אם אכן אמנם כך, מתחייב דיון בשאלה אם הסעד של סילוק יד הוא אמנם הסעד המתאים בנסיבות העניין. אדגיש כי אינני קובע דבר לעניין השתכללות עסקת המתנה בין האם לבין הבן במישור החוזי או הקנייני והסירוב הנטען של האב לאפשר השלמת העברת זכויותיה לבן ונפקות הסירוב, אם בכלל, ושאלות אלו צריכות להתברר בערכאה הדיונית. טענות הצדדים בעניין זה לא לובנו די צורכן הן בהיבט העובדתי, הן בהיבט המשפטי – והן תתבררנה שם.

בנסיבות האמורות, ראינו להחזיר לבירור בבית המשפט לענייני משפחה את שאלת הקניית זכויותיה של האם במגרש לבן – בין במישור החוזי, בין במישור הקנייני. שאלה זו תבחן בנתון להערוטינו בפסק דין זה. בהתאם לאופן שבו תוכרע שאלה זו, יקבע הסעד המתאים בנסיבות העניין. בכל האמור אין כדי לשנות מקביעותיו של בית המשפט המחוזי אשר להקניית זכויות האב במגרש (ובבית) לבן; כמו גם לקביעות שעניינן בשאלה אם הוקנתה לבן ולרעייתו זכות שימוש בלתי הדירה בבית. כאמור, לא מצאנו למתן רשות לערער בקביעות אלו – והן יעמדו בעינן. בנתון לכך, יכריע בית המשפט לענייני משפחה בעניין כחכמתו, ואין אנו נוקטים עמדה במחלוקת שבין הצדדים בעניין. בהתאם להכרעת בית המשפט לענייני משפחה, שמורה לצדדים הזכות להשיג על ההחלטה, בכפוף לדין.

אנו מקבלים את הערעור כאמור בפסקה 13. אין צו להוצאות.

ניתן היום, ה' בכסלו התשע"ז (5.12.2016).

ש ו פ ט

ש ו פ ט

ש ו פ ט