

בבית המשפט העליון

בע"מ 2180/15

לפני : כבוד המשנה לנשיאה ח' מלצר
 כבוד השופט ע' פוגלמן
 כבוד השופטת ד' ברק-ארז

המבקש : פלוני

נגד

המשיבים : 1. פלוני
 2. פלונית
 3. פלונית
 4. פלונית
 5. פלונית
 6. עו"ד ירון ממן - כונס נכסים

בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו ב-עמ"ש 43283-10-11 (כב' סגני הנשיאה ק' ורדי ו-י' שנלר והשופט ח' ברנר) מתאריך 16.02.2015; בקשה לביטול החלטה מטעם המבקש מתאריך 09.06.2016

בשם המבקש : עו"ד רפי הובר

בשם המשיבים 1-2 : עו"ד אביעד אטינגר; עו"ד מיכל כהן-מלכה

בשם המשיב 6 : עו"ד ירון ממן

חקיקה שאוזכרה :

[חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 : סע' 210](#)

[חוק הגנת הדייר \[נוסח משולב\], תשל"ב-1972 : סע' 33\(א\)](#)

[חוק בתי המשפט \[נוסח משולב\], תשמ"ד-1984 : סע' 79א](#)

מיני-רציו :

* במקרה ראוי, בו הצדק יחייב זאת, יכול ביהמ"ש להתיר גם חזרה מהסדר דיוני מוסכם. אך כל דבר נבחן על יסוד נתוניו. במקרה הנדון, לא נמצא כי ישנו שינוי מהותי בנסיבות, או כי קיימת עילה אחרת שבדין, המצדיקים את ביטול המתווה המוסכם מושא ההחלטה.

* דיון אזרחי – הסדר דיוני – ביטול

* דיון אזרחי – פסק-דין – בהסכמה

בקשה לביטול החלטה ומתווה מוסכם הכלול בה, שניתנה במסגרת הדיון בבר"ע (שהוסבה בהסכמה לערעור) על פסק דינו של ביהמ"ש המחוזי שדן והכריע בתביעות בנושאי החזקה, שימוש ופירוק שיתוף במקרקעין.

ביהמ"ש העליון דחה את הבקשה בקבעו:

ההסכמות בין הצדדים העומדות ביסוד המתווה המוסכם נידונו באריכות במסגרת הדיון שנערך בפני ביהמ"ש. לאחר קיומה של הפסקה לצורך התייעצות הצדדים, המתווה המוסכם הוקרא בפני באי-כוח הצדדים טרם מתן הסכמתם, ולפי הנחייתו של ביהמ"ש בדיון – המתווה המוסכם אף הוסבר פרטנית למבקש, באמצעות בא-כוחו, טרם שהמבקש נתן את אישורו לו. לא נמצא כי ישנו שינוי מהותי בנסיבות, או כי קיימת עילה אחרת שבדין, המצדיקים את ביטול המתווה המוסכם מושא ההחלטה.

כפי שנפסק, סדרי הדין אמנם אינם מיטת סדום, אלא מכשיר ליעול עשיית המשפט, והנוקשות המופרזות לא יאה להם. במקרה ראוי, בו הצדק יחייב זאת, יכול ביהמ"ש להתיר גם חזרה מהסדר דיוני מוסכם. אך כל דבר נבחן על יסוד נתוניו. כך נפסק, כי משניתנה גושפנקא שיפוטית להסכמת הצדדים בדבר הדרך ליישוב הסכסוך, שוב אין מקום לאפשר להם להחזיר את הגלגל אחורנית ולפתוח מחדש את חזית המריבה, שאם לא כן, לא יהיה בכוח פסק הדין למלא את התכלית לה נועד – יישובם הסופי של סכסוכים.

החלטה

המשנה לנשיאה ח' מלצר:

1. בפנינו בקשה לביטול החלטה במסגרת הדיון בבקשה לרשות ערעור, שהוסבה בהסכמה לערעור – על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (כב' סגני הנשיאה: ק' ורדי ו-י' שנלד והשופט ח' ברנר) ב-[עמ"ש 29065-10-11](#) ו-[עמ"ש 43283-10-11](#), שדן והכריע בחמש תביעות בנושאי החזקה, שימוש ופירוק שיתוף במקרקעין, שפרטים עליהן ימסרו בהמשך.

אביא להלן את הנתונים הדרושים להכרעה בבקשה.

רקע עובדתי והליכים קודמים

2. המבקש, המשיב 1 והמשיבה 2 הם אחים, אשר הוריהם התגוררו בבית (להלן: בית ההורים), הבנוי על מקרקעין בישוב טירת שלום בתחום המוניציפאלי של נס ציונה, והידועים כחלקה 20 בגוש 3750 (להלן: המקרקעין).

3. במהלך השנים, בית ההורים הורחב ללא היתר בניה ונוספה לו יחידת דיור. כמו כן, מצוי על המקרקעין בית נוסף, אשר יועד בעבר לשמש כלול. בית זה שופץ בשנת 1984, או בסמוך לכך, על-ידי המשיב 1, והוא משמש למגוריהם של המשיב 1 ובני משפחתו (להלן: ביתו של המשיב 1).
4. לצד המשיב 1, גם המבקש שוהה במקרקעין, זאת לאחר שבשנת 1988 הוא שב לארץ בתום שהייה ממושכת בארה"ב ועבר לגור בבית ההורים.
5. בתאריך 11.07.1985 אם המשפחה הורשעה בגין שיפוץ הלול והפיכתו לבית מגורים (המשמש כיום כאמור את המשיב 1 ומשפחתו), ומלבד הקנס בו היא חויבה – ניתן צו המורה לה להתאים את המבנה לתכנית הקיימת, וזאת תוך שנה ממועד מתן פסק הדין, דבר שככל הנראה לא נעשה.
6. עם חלוף השנים, ביתו של המשיב 1 שופץ שוב והורחב, אף זו הפעם ללא היתרי בניה, כך שהוא כלל, בין היתר: שתי יחידות דיור נוספות עם כניסה נפרדת דרך גרם מדרגות חיצוני, ובתאריך 29.12.1997 הוגש כנגד המשיב 1 ואם המשפחה כתב אישום בגין הבניה שנעשתה בביתו של המשיב 1.
7. בתאריך 07.12.1998, כשנה לאחר הגשת כתב האישום, המבקש הגיש תביעה לפירוק השיתוף במקרקעין לבית המשפט לענייני משפחה בתל-אביב, אשר הצטרפה לתביעות נוספות שהגיש כנגד המשיב 1. יצוין כי כבר במועד הגשת התביעה האמורה (וקודם שאם המשפחה נפטרה כמצוין בפסקה 9 שלהלן) – היו המבקש והמשיב 1 בעלי זכויות במקרקעין, כאשר חלקו של כל אחד מהם עמד על 37.5%, וחלקה של אם המשפחה עמד על 25%.
8. בתאריך 11.11.1999 המשיב 1 הורשע בעבירה של בניה ללא היתר במקרקעין בשל השיפוץ וההרחבה שבוצעו בביתו (אם המשפחה נמחקה מכתב האישום), ומלבד קנס שנגזר עליו, ניתן גם צו להריסת מבנים מסוימים במקרקעין, וזאת לביצוע בתוך שנה ממועד מתן פסק הדין (ת"פ 4384/97, להלן: ההרשעה המקורית). עקב אי-קיום צו ההריסה הוגש כנגד המשיב 1 כתב אישום נוסף ובתאריך 29.06.2003 הוא הורשע בגין אי-קיום צו בית משפט לפי [סעיף 210 לחוק התכנון והבניה](#), תשכ"ה-1965 (ת"פ 2735/02, להלן: ההרשעה מ-2003).

9. ביני לביני, בסוף שנת 2001, הלכה אם המשפחה ז"ל לבית עולמה והמשיב 1 הגיש בקשה למתן צו לקיום צוואה לפיה הוא הזוכה הבלעדי בעיזבונה. לאחר שניתן צו לקיום הצוואה – המבקש הגיש בקשה למתן צו לביטול הצוואה ובקשה למתן צו ירושה.

בתאריך 09.05.2005, בעקבות הסכמת המשיב 1 והסתלקות חלק מיורשיה של אם המשפחה מחלקם בעיזבון לטובת המשיב 1, בוטל צו קיום הצוואה וניתן צו ירושה. בעקבותיו, חלקו של המבקש עומד כיום על כ-41% מהזכויות במקרקעין, וחלקו של המשיב 1 עומד על כ-56% מהזכויות במקרקעין. יתרת הזכויות במקרקעין הן בבעלות המשיבות 3-5, שהן נכדותיה של אם המשפחה ז"ל.

10. בתאריך 14.08.2011 ניתן פסק דינו של בית המשפט לענייני משפחה בתל-אביב (כב' השופטת ח' רוטשילד), אשר הכריע בחמש התביעות שהגיש המבקש ואשר עסקו בעיקרן בסוגיות החזקה ושימוש במקרקעין, וביניהן בתביעה לפירוק השיתוף הנ"ל.

יצוין כי נוכח הוראות צו הירושה – בית המשפט לענייני משפחה צירף אף את המשיבות 3-5, נכדותיה של אם המשפחה ז"ל, כצד לפירוק השיתוף, זאת מכיוון שעל-פי צו הירושה הן זכאיות, כל אחת, לחלק של 1/112 במקרקעין.

11. בית המשפט לענייני משפחה קבע בפסק דינו כי התרשם שתביעתו של המבקש לפירוק השיתוף במקרקעין נגועה בחוסר תום לב. בתוך-כך, בית המשפט הנכבד קבע כי השתכנע שהמבקש ידע לאורך השנים על הבניה במקרקעין, אך לא פנה אל המשיב 1 בכל בקשה בעניין ולא הביע כל התנגדות להחזקה, לשימוש ולהותרת המבנים על כנם, זאת על אף טענת המבקש לפיה הוא חפץ בפירוק השיתוף במקרקעין משום שזכותו מוגבלת, לשיטתו, נוכח הבניה הלא חוקית שיצר המשיב 1, אשר בגינה לא ניתנים לו היתרים לבניה על המקרקעין. בנוסף, טענת המבקש לפיה לא ידע שהבניה במקרקעין נעשתה ללא היתרים וכי לא בדק לאורך השנים האם הבניה נעשתה כדין נמצאה על-ידי בית המשפט הנכבד כלא אמינה, בין היתר נוכח עדותו שהעלתה כי היה מעורב באופן פעיל בחלק מהבניה.

על אף כל האמור לעיל, בית המשפט לענייני משפחה הנכבד קבע כי בשים לב לעקרונות העומדים בבסיס דיני השיתוף במקרקעין, וכן נוכח היחסים העכורים בין המבקש לבין המשיב 1 – אין מקום לדחות את תביעת המבקש לפירוק השיתוף

במקרקעין. עוד נפסק כי משלא הוצג תשריט מאושר לחלוקת המקרקעין, לא ניתן להורות על פירוק השיתוף בדרך של חלוקה בעין. לפיכך, בית המשפט הנכבד הורה על מינוי של כונס נכסים ניטראלי שינסה תחילה להביא לפירוק השיתוף במקרקעין בעין בדרך של פיצולם, תוך הסדרת חריגות הבניה באמצעות ניסיון להכשיר את המבנים אשר נבנו ללא היתר (או חלקם). בית המשפט הנכבד הוסיף וקבע כי אם יתברר תוך 120 ימים ממועד כניסת מינוי כונס הנכסים לתוקף כי לא ניתן לפעול לחלוקה בעין, כונס הנכסים יפעל לפירוק השיתוף בדרך של מכירת המקרקעין במכירה פומבית וחלוקת הפדיון בין השותפים. יחד עם זאת, נקבע כי ככל שיתברר כי מכירת המקרקעין במכירה פומבית וחלוקת הפדיון בין השותפים היא האפשרות היחידה, המשיב 1 יהיה זכאי להמשיך ולהתגורר במקרקעין כדייר מוגן מכוח [סעיף 33\(א\) לחוק הגנת הדייר](#) [נוסח משולב], תשל"ב-1972 (להלן: חוק הגנת הדייר).

למען שלמות התמונה, זה המקום לציין כי טענתו של המשיב 1 בנוגע לזכאותו להמשיך ולהתגורר במקרקעין כדייר מוגן ככל שפירוק השיתוף ייעשה בדרך של מכירה וחלוקת הפדיון, עלתה לראשונה רק בשלב הסיכומים, אולם המבקש לא הביע התנגדות לכך ואף התייחס לטענה לגופה.

12. המבקש והמשיב 1 הגישו כל אחד ערעור על פסק דינו של בית המשפט לענייני משפחה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו. בישיבת קדם-ערעור שהתקיימה בתאריך 13.03.2012 הצהיר כונס הנכסים כי הוא החל בפעולות להכשרת המקרקעין, אך מסר כי 120 הימים שנקצבו לו במסגרת פסק דינו של בית המשפט לענייני משפחה לצורך הכשרת המבנים וביצוע החלוקה בעין אינם ריאליים, וכי התהליך עשוי לארוך כשנתיים. במהלך הישיבה הוסכם כי כונס הנכסים ימשיך לפעול במרץ להכשרת המבנים וככל שיתבהר לו בשלב כלשהו כי לא ניתן להמשיך בתהליך, יהיה עליו לדווח על כך לבית המשפט לענייני משפחה ולבקש הוראות נוספות.

13. במסגרת הניסיון להכשרת המבנים, ולאחר שהוסמך לכך על-ידי בית המשפט, פנה כונס הנכסים לרשות מקרקעי ישראל (להלן: הרשות) בכדי לקבל את מלוא הנתונים לגבי מצב הזכויות הקנייניות בנכס. בתשובת הרשות מתאריך 11.08.2014 נמסר כי המקרקעין נמצאים בבעלות הקרן הקיימת לישראל, כאשר רשומה חכירה בחלקים שונים לטובת אם המשפחה, המבקש והמשיב 1. יחד עם זאת, נמצא כי חוזה החכירה, אשר המקרקעין היוו חלק ממנו, הסתיים בתאריך 25.03.1980, ומאז ועד ליום הבדיקה בעלי הזכויות לא פעלו לחידוש החוזה ולא שולמו על ידיהם דמי חכירה.

14. בינתיים, לאחר שצו ההריסה שהושת במסגרת ההרשעה המקורית לא בוצע – הוגש בתאריך 14.11.2010 כנגד המשיב 1 כתב אישום נוסף ביחס להרשעה מ-2003, ובתאריך 14.02.2012 המשיב 1 הורשע שוב בעבירה של אי-קיום צו בית משפט (תו"ב [22252-11-10](#), [פורסם בנבו] להלן: ההרשעה מ-2012). על אף ההרשעות המרובות הנוגעות לבניה הבלתי חוקית בביתו של המשיב 1 – צו ההריסה שניתן במסגרת ההרשעה המקורית שוב לא בוצע ובתאריך 24.12.2014 הוגש כתב אישום נוסף בגין אי-קיום צו בית משפט (תו"ב [67088-12-14](#), להלן: כתב האישום השלישי).

15. במקביל בתאריך 16.02.2015 ניתן פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו בערעורים ההדדיים ובמסגרתו נקבע כי יש לבצע את פירוק השיתוף בדרך של מכירת המקרקעין כמקרקעין תפוסים על-ידי המשיב 1 כדייר מוגן, כפי שקבע בית המשפט לענייני משפחה.

בתוך-כך, בית המשפט המחוזי הנכבד קבע כי טענת הדיירות המוגנת אכן הועלתה על ידי המשיב 1 רק בשלב הסיכומים, אך מלבד הקביעה של בית המשפט לענייני משפחה לפיה ניתנה למבקש הזדמנות להתייחס לטענה זו והוא אף התייחס אליה לגופה – בית המשפט המחוזי הנכבד מצא כי המבקש יכול היה לפנות לבית המשפט לאחר הגשת סיכומיו של המשיב 1 (במסגרתם עלתה הטענה) ולטעון שמדובר בהרחבה או בשינוי חזית אסורה, ואולם הוא לא עשה כן, ולפיכך הוא נתפס במחדלו זה.

16. לגופו של עניין, נקבע בפסק הדין כי התנאים המנויים [בסעיף 33\(א\) לחוק הגנת הדייר](#) מתקיימים וכי אין מקום להתערבות בקביעות העובדתיות של בית המשפט לענייני משפחה לעניין זה בדבר דרך החזקה של המשיב 1 במבנה וכן באשר להסכמה של המבקש ואם המשפחה להחזקה של המשיב 1 במבנה האמור עד לפרוץ הסכסוך, כמו גם לגבי העובדה שפירוק השיתוף נכפה על המשיב 1 וחוסר תום הלב של המבקש בהגשת התביעה לפירוק השיתוף במקרקעין. עוד נקבע כי המבקש הוא שעמד על כך שהשיתוף במקרקעין יפורק בדרך של מכירה לצד שלישי, מבלי שיימשך תהליך פירוק השיתוף בעין, כשהוא מודע לכך שהדבר יביא בהכרח למכירת המקרקעין כתפוסים ולקבלת מחיר נמוך יותר בעבורם.

ההליכים בבית המשפט העליון

17. בתאריך 26.03.2015 המבקש הגיש בקשה למתן רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי הנכבד, ובמסגרתה ביקש לבטל אותו חלק מפסק הדין של בית משפט לענייני משפחה הנכבד (אותו אישר גם בית המשפט המחוזי הנכבד), הקובע כי במסגרת פירוק השיתוף במקרקעין – המשיב 1 יישאר במקרקעין המשותפים כדייר מוגן. כמו כן, המבקש ביקש להורות כי פירוק השיתוף במקרקעין יתבצע על-ידי כונס נכסים בדרך של מכירה פומבית.

בקשת רשות הערעור התמקדה בשאלת מעמדו של המשיב 1 במקרקעין, דהיינו: האם המשיב 1 זכאי ליהנות ממעמד של דייר מוגן לאחר שניתן צו לפירוק השיתוף בין המבקש לבינו.

18. בתאריך 26.07.2015 חברתי, השופטת ד' ברק-ארז, העבירה את הבקשה למתן רשות ערעור לדיון בפני הרכב. במסגרת החלטתה, ונוכח הסכמתו של המשיב 1 – ביצוע מכירת הנכס, מושא הבקשה, עוכב, וזאת עד להכרעה בבקשה למתן רשות הערעור.

19. בתאריך 30.03.2016 התקיים בפנינו דיון בבקשת רשות הערעור במעמד הצדדים ובאי-כוחם. בגדר הדיון, הצדדים הגיעו להסכמה כי תינתן רשות ערעור בבקשה, וכי בית המשפט יפסוק במכלול לפי [סעיף 79א לחוק בתי המשפט](#) (נוסח משולב), תשמ"ד-1984, בהתאם למתווה עליו הסכימו הצדדים, ואשר פורט בהחלטה (להלן: המתווה המוסכם).

20. בתום הדיון הענקנו להסכמה הנ"ל תוקף של החלטה (להלן: ההחלטה). מפאת חשיבות הדברים לענייננו אביא את ההחלטה כלשונה:

1. בעקבות הערותינו הוסכם בין הצדדים שבפנינו כי נפסוק במכלול על פי סעיף 79א לחוק בתי המשפט (נוסח משולב), תשמ"ד-1984 (להלן: חוק בתי המשפט) במתווה הבא:

א) המשיב [המשיב 1 – ח"מ] ישלם למבקש סכום שיקבע בפשרה על ידי בית המשפט כנגד השארותו של המשיב בנכס, מושא הבקשה (המגרש כולו) ופינוי המבקש מהנכס, כאשר הסכום האמור יקבע, בין היתר,

על בסיס הערכה של הנכס, והערכת הסיכונים השונים בקשר לחיובים אפשריים של הצדדים בגין הנכס. התשלום הנ"ל יהיה גם עבור חלקם של המשיבים 3-5 בנכס.

(ב) בית המשפט ימנה שמאי לצורך הערכת הנכס וזה ייתן את חוות דעתו לאחר שיבקר בנכס, יפגש עם ב"כ הצדדים ועם הכונס, ויעשה את כל הבירורים הנדרשים לו, וזאת בתוך 30 יום מעת מינויו. שכר טרחתו של השמאי ישולם בחלקים שווים ע"י המבקש והמשיב.

(ג) לאחר שתוגש חוות דעתו של השמאי – ב"כ הצדדים יגישו לבית המשפט תגובה מטעמם וטענות משלימות בתוך 30 ימים, בהיקף שלא יעלה על 7 עמודים כל אחד.

(ד) מוסכם כי תנתן רשות לערער בבקשה שלפנינו והערעור יתקבל במוכן זה שתאושר ההסכמה הנ"ל, המסמיכה את בית המשפט לפסוק על פי סעיף 79א לחוק [בתי המשפט](#) בהתאם למתווה הנ"ל.

(ה) שכר טרחתו של הכונס ונושא התחייבות של הכונס לשיפוי – יוחזר לקביעה לבית המשפט לענייני משפחה הנכבד.

2. נוכח כל האמור לעיל – אנו מאשרים את הסכמת הצדדים, המסמיכה אותנו לפסוק במכלול שלפנינו בדרך של פשרה על פי סעיף 79א לחוק בית המשפט בהתאם למתווה הנ"ל, ונותנים להסכמה זו תוקף של החלטה.

3. הודעה בדבר מינוי השמאי תימסר לצדדים בנפרד בימים הקרובים ולאחר שתתקבלנה חוות דעתו וההשלמות מצד הצדדים – נפסוק בעניין וניתן את פסק דיננו במכלול שלפנינו...".

21. בתאריך 03.05.2016, ובהמשך למתווה המוסכם הנ"ל, הורינו על מינוי שמאי המקרקעין מר יצחק סיון (להלן: השמאי), כדי שיערוך שומה של המקרקעין. כמו כן, הורינו כי באי-כוח הצדדים יגישו לשמאי עותק מהמסמכים הרלוונטיים לצורך עריכת השומה עד לתאריך 16.05.2016, וכי בהיאסף החומר יינתן פסק-דין במכלול ובהתאם למתווה המוסכם.

22. במקביל להליך בפני בית משפט זה, המשיך להתקיים ההליך בעניינו של המשיב 1 במסגרת כתב האישום השלישי (להלן: תיק רחובות). בתוך-כך, באותו יום בו

ניתנה ההחלטה הנ"ל בעניין מינוי השמאי, התקיים דיון בפני בית משפט השלום ברחובות. במסגרת הדיון, בא-כוחו של המשיב 1 תיאר בפני בית משפט השלום הנכבד את המתווה המוסכם ומסר על ההחלטה בדבר מינוי השמאי, וציין כי במקביל "החל הנאשם (המשיב 1 – ח"מ) בהריסת המבנה". מכיוון שחלק מן ההריסה נועד להתבצע בשטח הצמוד לביתו של המבקש, ונוכח קיומו של צו הרחקה מהמקום שהוצא – בא-כוחו של המשיב 1 ביקש מבית משפט השלום הנכבד לזמן את המבקש כדי שניתן יהיה לקבל את עמדתו בנוגע להריסה.

בית משפט השלום הנכבד נעתר לבקשה ואכן בתאריך 07.06.2016 התקיים דיון בעניין שבו השתתף גם המבקש.

23. בתאריך 09.06.2016, המבקש הגיש לבית משפט זה בקשה לביטול ההחלטה (להלן: הבקשה לביטול ההחלטה), ובתאריך 20.06.2016 המשיב 1 הגיש את תגובתו לבקשה. השמאי הגיש אף הוא הודעה מטעמו בתאריך 18.08.2016, בגדרה עדכן כי בא-כוח המבקש לא המציא לו את כלל החומר הרלבנטי לעניין, וכי נוכח כך, ובהתחשב בבקשה לביטול ההחלטה מטעם המבקש – הוא איננו יכול להמשיך את פעילותו בהכנת חוות הדעת, ועתר לקבלת הוראות מבית המשפט.

24. אפנה עתה להצגת טענות הצדדים בבקשות השונות שבפנינו.

טענות הצדדים

25. לטענת המבקש, בתאריך 04.05.2016 הומצאה לו הזמנה להתייצב לדיון במסגרת תיק רחובות, ולשיטתו עד לרגע בו זומן כאמור – הוא לא היה מודע לדבר הגשת כתב האישום השלישי כנגד המשיב 1 ולהריסה החלקית שבוצעה.

נוכח ההתפתחות האמורה – המבקש טוען כי יש לבטל את ההחלטה והמתווה המוסכם הכלול בה. לטענת המבקש, הריסת הבניה הבלתי חוקית על המקרקעין המשותפים בידי המשיב 1, בשעה שמתבצעת שמאות לגביהן, ולאחר שהוסכם בין הצדדים כי המשיב 1 ירכוש את חלקו של המבקש במקרקעין – נעשתה על-ידי המשיב 1 באופן מכוון וחסר תום לב. לטענת המבקש, צו ההריסה שניתן במסגרת ההרשעה המקורית אמנם היה ידוע לו עוד לפני שהסכים למתווה המוסכם, אולם מכיוון

שהמשיב 1 לא ביצע את צו ההריסה האמור במשך תקופה של כעשרים שנים, המבקש טוען כי לא ידע ולא יכול היה לדעת שהמשיב 1 יבחר לבצע את צו ההריסה, לאחר כשני עשורים של הליכים, בדיוק בתקופת הביניים שבין מתן ההחלטה לבין סיום עבודת השמאות, תיזמון אשר לשיטתו נועד בכוונה להפחית מערכו של הנכס במסגרת הליך השומה. המבקש מוסיף וטוען כי הוא לא ידע, ולא יכול היה לדעת, אודות ההליך הפלילי המתנהל כנגד המשיב 1 במסגרת תיק רחובות. בתוך-כך, המבקש מלין גם כנגד ה"סיוע", כלשונו, של בית משפט השלום ברחובות להשלמת ההריסה.

26. לטענת המבקש, מאחר וטרם ניתן בהליך דנן פסק-דין במכלול – מוצדק לשיטתו, כי נתיר לו לחזור מהמתווה המוסכם העומד ביסוד ההחלטה. המבקש טוען עוד כי השמאי לא הכין את השומה, וכי המשיב 1 לא שינה את מצבו לרעה עקב ההסכמה הדיונית, מושא ההחלטה. לשיטת המבקש, בנסיבות אלו לא יגרם כל נזק מביטולה של ההחלטה. המבקש טוען עוד כי הותרת המתווה המוסכם על כנו גורמת לו נזק מאחר שהמשיב 1 מוריד את שווי המקרקעין. המבקש מסכים לכך שביטול ההחלטה, מושא המתווה המוסכם, משמעו ביטול מתן רשות לערער, על כל הכרוך בכך, והוא מצהיר כי הוא מודע לכך: "שדחיית הבקשה לרשות ערעור, העוסקת בשאלה יחידה, יכולה להתיר את [המשיב 1 – ח"מ] כדייר (מוגן) במקרקעין ואז יצנח מחיר הקרקע עוד יותר..." (ראו: פסקה 37 לבקשה).

27. המשיב 1 טוען, מנגד, כי דין הבקשה – להידחות. לטענתו, המבקש פועל שלא בתום לב ובחוסר ניקיון כפיים, תוך שהוא מסרב לסיים הליכים המתנהלים בין הצדדים כבר כשני עשורים. המשיב 1 מוסיף וטוען כי המבקש לא הצביע בבקשתו על עילה המצדיקה את ביטול המתווה המוסכם לאחר המאמץ הרב שהושקע בהשגתו. לטענת המשיב 1, חוסר תום ליבו של המבקש נלמד גם מכך שהמבקש עתר בעבר לביצוע צו ההריסה בגדר הליכים שונים.

המשיב 1 טוען עוד כי הוא פעל בניסיון להכשיר את חריגות הבניה מושא תיק רחובות, אך לאחר שהובהר לו כי הוועדה המקומית לא תסכים להרשעה נוספת בגין עבירות הבניה האמורות ללא שיושת עליו עונש מאסר בפועל – הוא נאלץ להרוס את הבניה הבלתי חוקית, וזאת כדי שלא לעמוד בפני סיכון של עונש מאסר בפועל. המשיב 1 טוען כי בנסיבות אלו אין מקום לזקוף לחובתו את ביצוע צו ההריסה.

28. לאחר סקירת השתלשלות האירועים וטענות הצדדים – אפנה עתה לליבון הדברים.

דיון והכרעה

29. צו ההריסה בו עסקינן ניתן לפני כ-18 שנים והמבקש איננו חולק על כך שקיומו של צו ההריסה היה ידוע לו קודם שהוסכם על פסיקה לפשרה (ראו: פסקה 26 לבקשה לביטול ההחלטה). במסגרת ההליכים השונים שהתנהלו בין הצדדים, המבקש ביקש את הריסת הבניה הבלתי חוקית מושא צו ההריסה. כך, למשל, המבקש טען בפני בית המשפט לענייני משפחה הנכבד, בין היתר, כי: "הדרך הנכונה... היא להורות על פירוק השיתוף במקרקעין... תוך קיום צווי ההריסה שניתנו על ידי בתי המשפט בהליכים הפליליים" (ראו: פסקה 3.6 לפסק הדין, מושא הבקשה). בהליך אחר, בגדרו בית המשפט המחוזי הנכבד הציע למבקש כי תינתן, בהסכמה, הוראה למכירה פומבית של המקרקעין, בא-כוח המבקש השיב להצעה כך: "במצב זה... אף עו"ד לא ימליץ ללקוח שלו להיכנס לעסקה שיש בה בעייתיות עם אישורי בניה, שיש שם נכסים ללא היתר" (ראו: עמ' 8 לפרוטוקול מתאריך 16.10.2013; פסקה 37 לפסק הדין). בהמשך, בתאריך 01.09.2015 המבקש פנה לכוונס הנכסים בבקשה: "להרוס את המבנה הבלתי חוקי במקרקעין המשותפים" (ראו: נספח ח' לבקשה, פסקה 1).

לא מיותר לציין כי כתבי אישום שונים שהוגשו כנגד המשיב 1 פורטו בהרחבה בבקשה למתן רשות ערעור (ראו: פסקאות 36-38 לבקשה), במסגרתה המבקש ציין כי: "...[המשיב 1 – ח"מ] לא קיים את צו ההריסה עד היום..." (ראו: פסקה 38 לבקשה).

30. ההסכמות בין הצדדים העומדות ביסוד המתווה המוסכם, נידונו באריכות במסגרת הדיון שנערך בפנינו. לאחר קיומה של הפסקה לצורך התייעצות הצדדים, המתווה המוסכם הוקרא בפני באי-כוח הצדדים טרם מתן הסכמתם, ולפי הנחייתו של בית המשפט בדיון – המתווה המוסכם אף הוסבר פרטנית למבקש, באמצעות בא-כוחו, טרם שהמבקש נתן את אישורו לו (ראו: פרוטוקול מתאריך 30.03.2016, עמ' 8-9).

יתרה מכך, טענותיו של המבקש במסגרת הבקשה לביטול ההחלטה – סותרות את טענותיו והתנהלותו בהליכים השונים, בפרט בהליכים במסגרת תיק רחובות. כך, למשל,

במסגרת זימונו של המבקש לדיון בעניין תיק רחובות, המבקש הגיש בקשה לעיון בתיק, במסגרתה טען כדלקמן:

"למבקש נגרמת עוגמת נפש, נגרם צער, מפח נפש, הפסד הנאה, מטרד ופגיעה באיכות החיים בשל הבניה בלא היתר שבנה הנאשם (המשיב 1 – ח"מ) על המקרקעין המשותפים... החשש היומ-יומי מאישום פלילי ומתביעות כספיות אזרחיות בשל הבניה שביצע הנאשם (המשיב 1 – ח"מ) על המקרקעין המשותפים, מעצימים את עוגמת הנפש ואת אי-הנוחות של המבקש" (ההדגשה שלי – ח"מ).

31. זאת ועוד – אחרת. למרות טענותיו הנ"ל, בדיון שנערך בפני בית משפט השלום הנכבד בתאריך 07.06.2016, המבקש בחר שלא להביע כל עמדה בנוגע לביצוע צו ההריסה בטרם סיומן של עבודות השמאות, עליהן הורינו בהחלטה, זאת על אף שנשאל על כך על-ידי בית המשפט הנכבד, אשר נתן לו מספר הזדמנויות להביע את התנגדותו להריסה. נוכח חשיבותם, אביא את הדברים במלואם, כפי שנכתבו בפרוטוקול שם:

"עו"ד הובר משיב לשאלות בית משפט:
 ש. האם האח מסכים או מתנגד להריסה?
 ת. צר לי שאני צריך לומר לבית משפט שעולם המשפט הוא עולם פרגמטי, הוא איננו מתחם של שחור או לבן. לשמחתנו המשטר המשפטי בישראל הוא לא שעו"ד צריך להשיב תשובות של כן או לא. יש תחום רחב מאוד וזו עבודתו של המשפטן.
 ש. האם האח מסכים או מתנגד להריסת המבנה הצמוד לבית מגוריו?
 ת. האח הינו חיצוני להליך הפלילי המתקיים כאן. תהא תשובתו אשר תהא, לבית משפט זה אין סמכות לאכוף דברים למעשים או מחדלים על האח (כאן בא שמו של המבקש – ח"מ).
 ש. ומהי עמדתו של האח אשר לשיטתך אין לה משמעות לענין סמכותו של בית משפט?
 ת. כיוון שהעמדה כפי שבית משפט מציג אותה איננה משנה...
 ש. בית משפט מבקש בכל זאת לדעת מהי העמדה למרות שאדוני סובר שזוהי אינה רלבנטית.
 ת. אני מבקש בכל הכבוד לשאול מכוח מה בית משפט מפנה אלינו את השאלה. אנחנו לא בעל דין, אנחנו לא עד, בית משפט לא קבע לזמן אותנו כעד. אנחנו לא מתלונן, לא בהליך הזה" (ר' עמ' 13 לפרוטוקול) (ההדגשות שלי – ח"מ).

כפי שניתן לראות מציטוט הפרוטוקול שלעיל – המבקש, כאמור, לא ניצל את האפשרות להעלות את הסתייגותו בנוגע לביצוע צו ההריסה, ובחר שלא להביע כל עמדה בעניין זה. בית המשפט הנכבד ציין איפוא במסגרת החלטתו על ביצוע צו ההריסה כדלקמן:

”אבהיר כי החלטה זו ניתנה לאחר שאיפשרתי [למבקש – ח”מ] להביע את עמדתו ולמדתי מתשובות בא כוחו כי האח מבקש כי כונס הנכסים יפעל על פי סמכותו ובין השאר יהרוס את אותו מבנה. יש להצטער על כך כי לא ניתן היה לקבל מעו”ד הובר תשובה מסודרת וברורה לשאלה מפורשת שהוא נשאל, פעם אחר פעם” (שם, בעמ’ 15 לפרוטוקול) (ההדגשות שלי – ח”מ).

32. נוכח כל האמור לעיל – אין בידי לקבל את טענתו של המבקש לפיה עד לרגע שבו הומצאה לו הזמנה להעיד במסגרת תיק רחובות הוא לא היה מודע להגשת כתב האישום השלישי. יתרה מכך, המבקש ציין בבקשת רשות הערעור כי הוא “מבקש להנות מהפנסיה שלו ע”י מיכסום (כך במקור – ח”מ) תמורת מכר המקרקעין בשוק החופשי, כשהם פנויים מחריגות בניה...” (פיסקה 10 לבקשת רשות הערעור) ולפיכך ניתן לראות בביצוע צו ההריסה, יחד עם מינוי השמאי כפי שקבענו בהחלטה, אשר אמור להעריך את שווי המקרקעין על פי שוויו בשוק החופשי, משום מילוי חלקי של משאלתו.

כמו כן, אין בידי לקבל את טענתו של המבקש בדבר העיתוי בו המשיב 1 “בחר”, כלשונו, לבצע את צו ההריסה במכוון בשלב ביצוע השומה. בכך, המבקש מניח, במובלע, כי קיום הוראות [חוק התכנון והבניה](#), וקיום הצו השיפוטי, מושא תיק רחובות, מסורים היו לשיקול דעתו של המשיב 1, וכל שהמשיב 1 נדרש להתחשב בו בהקשר זה הוא מערכת היחסים שבין המבקש, ולא כך הוא המצב. שלטון החוק איננו הולם הנחה כזו ואין בידי לקבלה (ראו גם: [רע”פ 189/14](#) מודלג’ נ’ מדינת ישראל [פורסם בבנו] (03.03.2014)).

33. לכל האמור לעיל – מצטרפת גם העובדה כי במסגרת ההחלטה הנ”ל נקבע, בין השאר, כי הסכום אותו המשיב 1 ישלם למבקש כנגד פינוי המבקש מהנכס, מושא הבקשה למתן רשות ערעור: “... יקבע, בין היתר, על בסיס הערכה של הנכס, והערכת הסיכונים השונים בקשר לחיובים אפשריים של הצדדים בגין הנכס...” (ראו: פיסקה

1א) להחלטה; ההדגשה שלי – ח"מ). המתווה המוסכם הנ"ל – מאפשר איפוא להתחשב במכלול הנסיבות, ואף מטעם זה אין לקבל את הבקשה.

אדגיש כי אינני מביע עמדה במסגרת זו לעניין שאלת ההשפעה של ביצוע צו ההריסה, אם בכלל, על הכרעתנו לגבי גובה התשלום, והצדדים יהיו רשאים לטעון בנושא זה כרצונם במסגרת טענותיהם לעניין גובה התשלום.

34. בנסיבות אלו – לא מצאתי איפוא כי ישנו שינוי מהותי בנסיבות, או כי קיימת עילה אחרת שבדין, המצדיקים את ביטולו של המתווה המוסכם, מושא ההחלטה, מה גם שמכוח ההסכמה הנזכרת לעיל ניתנה פה רשות ערעור. יפים לענייננו דברים שנקבעו זה מכבר ב-[ע"א 130/77 עוזרי נ' עוזרי, פ"ד לג \(2\) 346 \(1979\)](#), בידי השופט (כתוארו אז) מ' שמגר:

"... כאן לא מדובר על העלאת טענה משפטית חדשה גרידא, אלא על סטייה מהסכם דיוני שהמערער היה צד לו. סדרי הדין אמנם אינם מיטת סדום, אלא מכשיר לייעולה של עשיית המשפט, והנוקשות המופרזת לא יאה להם. במקרה ראוי, בו הצדק יחייב זאת, יכול בית המשפט על כן להתיר גם חזרה מהסדר דיוני מוסכם, אך כל דבר נבחן על יסוד נתוניו, ובאלו אשר לפנינו אין מאומה כדי להצדיק חזרה מן ההסדר המוסכם. הווה אומר, אין לפנינו עילה של ממש להתיר התעלמות מדברים שסוכמו מפורשות וברורות כדי להרשות חזרה מויתור המצמצם את המחלוקת" (שם, בעמ' 351; בהשמטת ההפניות וההדגשות שלי – ח"מ).

עוד נפסק בהקשר זה כי:

"משניתנה גושפנקא שיפוטית להסכמת הצדדים בדבר הדרך ליישוב הסכסוך, שוב אין מקום לאפשר להם להחזיר את הגלגל אחורנית ולפתוח מחדש את חזית המריבה, שאם לא כן, לא יהיה בכוחו של פסק הדין למלא את התכלית שלה נועד, קרי – יישובם הסופי של סכסוכים" (ראו: [ע"א 601/88 עיזבון המנוח רודה ז"ל נ' שרייבר, פ"ד מז \(2\) 441, 443 \(1993\)](#)) (הדגשה שלי – ח"מ).

35. נוכח כל האמור לעיל – הבקשה לביטול ההחלטה נדחית. הצדדים יפעלו איפוא לפי הוראות המתווה המוסכם בהתאם למועדים הבאים:

(א) באי-כוח הצדדים יגישו לשמאי עותק מהמסמכים הרלבנטיים לצורך עריכת השומה, בצירוף החלטותינו (מהתאריכים 30.03.2016 ו-03.05.2016, וכן החלטתנו זו) – עד לתאריך 12.09.2018. השמאי יגיש את חוות דעתו לאחר שיבקר בנכס, ייפגש עם באי-כוח הצדדים ועם הכונס, ויעשה את כל הבירורים הנדרשים לו, וזאת בתוך 30 יום מעת שההחלטות הנ"ל תימסרנה לו.

(ב) לאחר שתוגש חוות דעתו של השמאי – באי-כוח הצדדים יגישו לבית המשפט תגובה מטעמם וטענות משלימות בתוך 30 ימים, בהיקף שלא יעלה על 7 עמודים כל אחד. בהיאסף החומר יינתן פסק-דין על פי כל החומר שבפנינו.

36. המבקש יישא בגין בקשה זו בהוצאות המשיב 1 בסך של 5000 ש"ח, ובהוצאות השמאי בסך של 5000 ש"ח.

ניתנה היום, ח' באלול התשע"ח (19.8.2018).

ש ו פ ט ת

ש ו פ ט

המשנה לנשיאה

15021800_K13.doc אר

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

ע' פוגלמן 54678313-2180/15

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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