



## בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 41817-09-14 פת ואח' נ' פת

לפני כבוד השופטת עדנה יוסף-קוזין

תובעים	1. דורון פת 2. אפרים פת
נתבעת	ג'ודי מרים פת

נגד

ב"כ התובעים – עו"ד גיורא בן-טל, עו"ד זהר פדובה  
ב"כ הנתבעת – עו"ד שי ניידרמן

### פסק דין

#### א. מבוא

1. התובעים והנתבעת הם בעלי זכויות החכירה בחלקה 52 בגוש 6722, הנמצאת ברחוב הגבעה 32 סביון. החלקה היא בבעלות קרן קיימת לישראל והיא מנוהלת על ידי רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י").
2. דורון פת, אפרים פת ודניאל פת ("דניאל"), הם אחים. בהסכם שיתוף מיום 28.8.1998, שנעשה בין שלושת האחים, יוחד חלקו של כל אחד מהם למגרש מסוים בחלקה. בשנת 2004 דניאל העביר את מלוא זכויותיו בחלקה לגרושתו, הנתבעת. על המגרש של הנתבעת בנוי בית. במגרשי התובעים לא נעשתה בנייה.
3. בהסכם השיתוף התחייבו השותפים לרשום את החלקה כ-4 יחידות רישום נפרדות באופן שלכל אחד מהשותפים יחידה אחת. היחידה הרביעית, מכוח הפקעה, תהיה על שם הרשות המקומית. השותפים התחייבו בהסכם השיתוף לשאת בכל ההוצאות, המיסים והתשלומים שיידרשו לשם רישום היחידות כאמור.
4. לטענת התובעים, לצורך רישום החלקה כארבע יחידות רישום נפרדות, הם שילמו, עד למועד הגשת התביעה, סך כולל של 559,350 ש"ח עבור היטל השבחה, שכ"ט עו"ד, שכר



## בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 41817-09-14 פת ואח' נ' פת

שמאי, שכר מודד ואגרות לרמ"י. בתביעתם הם תבעו, בין השאר, לחייב את הנתבעת לשלם להם את חלקה בסך הנ"ל בשיעור 36.56%. לטענת הנתבעת, היא אינה חבה בכל תשלום.

### ב. כתב התביעה

5. בכתב התביעה התובעים עתרו לפסק דין הצהרתי אשר יורה לנתבעת:
- א. לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביצוע ורישום הפרצלציה של החלקה.
  - ב. לשלם כל תשלום לצורך ביצוע ורישום הפרצלציה של החלקה. ככל שהתובעים ישלמו את מלוא התשלום, להשיב להם את חלקה היחסי של הנתבעת בו בשיעור 36.56%.
  - ג. להסיר עיקול שנרשם ביום 30.5.2010 על זכויות הנתבעת בחלקה.
  - ד. ליתן לתובעים זכות קדימה לרכישת זכויות הנתבעת בחלקה אם תרצה להעביר את זכויותיה לצד שלישי. זאת עד לרישום הפרצלציה בלשכת רישום המקרקעין.
6. התובעים עתרו לחלופין לחייב את הנתבעת:
- א. ליתן לתובעים חשבון ביחס לדמי השכירות שגבתה עבור בית המגורים שעל המגרש השייך לה ולשלם לתובעים 63.44% מדמי השכירות הנ"ל.
  - ב. להורות על פירוק השיתוף בחלקה על דרך של מכירתה כיחידה אחת במכירה פומבית למרבה במחיר.
7. לחלופי חלופין, התובעים עתרו להורות על פירוק השיתוף בחלקה על דרך של פיצולה ל-4 יחידות נפרדות כאמור בהסכם השיתוף וכן להורות שעל הצדדים לשאת בהוצאות הפיצול בהתאם לחלקיהם בחלקה.
8. התובעים עתרו גם לחייב את הנתבעת להשיב להם סך של 204,498.36 ש"ח בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק.

### ג. רקע עובדתי





## בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 41817-09-14 פת ואח' נ' פת

9. החלקה נרכשה על ידי סבם של התובעים ודניאל, מר קרול פיקל ז"ל, בשנות ה-50 של המאה הקודמת. הסבא בנה בחלקה בית מגורים שלא שימש למגוריו. בשנות ה-70, על פי תכנית בנין עיר, החלקה חולקה לתכנונית לארבעה מגרשים. שלושה מגרשים שעל כל אחד מהם ניתן לבנות בית מגורים ומגרש רביעי בגודל 382 מ"ר, שיועד להפקעה לסלילת כביש. הכביש כבר נסלל על ידי המועצה המקומית סביון.
10. בשנת 1987 דניאל והנתבעת נישאו. בשנת 1990 נהרס את בית המגורים הישן ותחתיו נבנה בית מגורים חדש שבו גרו דניאל והנתבעת.
11. בהמשך, זכויות החכירה בחלקה הועברו במתנה לתובעים ולדניאל. המתנה הושלמה בשנת 1993. הזכויות היו בידי התובעים ודניאל במושע.
12. במסגרת הליכים שהתנהלו בין דניאל והנתבעת בבית המשפט לענייני משפחה, ביום 6.9.2000 נעשה ביניהם הסכם גירושין עם אפשרות לשלום בית ("הסכם ממון"). בהסכם הממון דניאל העביר לנתבעת ללא תמורה את מלוא זכויותיו בחלקה ועו"ד קרן בצר מונתה לבצע את העברת הזכויות במקרקעין. ביום 19.7.2004 נרשמו הזכויות בחלקה על שם הנתבעת בלשכת רישום המקרקעין.
13. דניאל והנתבעת חיו בשלום בית עד לשנת 2008, אז נפרדו. בשנה זו הנתבעת הגישה תובענה לביצוע הסכם הגירושין. בתובענה זו נעשה בין הנתבעת לבין דניאל הסכם פשרה אשר קיבל תוקף של פסק דין ביום 2.2.2011.
14. ביום 1.4.2012 הנתבעת דרשה מהתובעים ודניאל להשלים את הליכי הפרצלציה של החלקה. לאחר מכן, ביום 17.2.2013, היא הגישה נגד התובעים ודניאל תביעה בבית המשפט לענייני משפחה בתל-אביב (תמ"ש 30052-02-13), בה תבעה לחייב את התובעים ואת דניאל להשלים את הליכי הפרצלציה מכוח הסכם השיתוף, ולשאת בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בכך. תביעתה נגד התובעים נמחקה ותביעתה נגד דניאל נדחתה.
15. התובעים נקטו בהליכים לביצוע הפרצלציה בחלקה. לצורך זה התובעים שכרו שירותיהם של עורכי דין, שמאי מקרקעין ומוודד ושילמו להם שכר. כן שילמו עבור היטל השבחה ואגרות. התובעים דרשו מהנתבעת להשתתף בהוצאות והתשלומים הנ"ל כפי חלקה בחלקה. הנתבעת דחתה את דרישתם.



## בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 41817-09-14 פת ואח' נ' פת

16. ביום 21.1.2014 הנתבעת הודיעה לרמ"י כי בקשות התובעים הוגשו לא בידיעתה ולא בהסכמתה. כן כתבה כי הסכמתה לכל פעולה תינתן רק בכתב. בעקבות זאת, ביום 29.1.2014 הודיעה רמ"י כי הטיפול בפיצול מגרשים הוקפא עד לקבלת הסכמת הנתבעת לעסקה.

### ד. המחלוקת וטענות הצדדים

17. לטענת התובעים, הנתבעת באה בנעלי דניאל בכל הנוגע להסכם השיתוף. בהתאם, תנאי הסכם השיתוף חלים עליה ומחייבים אותה. לטענתם, הם פעלו והוציאו כספים לצורך חלוקת המגרשים למטרת רישומם על שם כל שותף. זאת אם בהתאם להוראות הסכם השיתוף ואם על פי דרישת הנתבעת. לטענתם, על הנתבעת להשתתף כפי חלקה בחלקה בהוצאות שהם הוציאו כאמור ובתשלומים שהם שילמו. זאת אם מכוח הוראות הסכם השיתוף ואם מכוח הדין ובכלל זה חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 וחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.

18. לטענת התובעים, על הנתבעת לשתף פעולה בביצוע הפרצלציה ולשאת, כפי חלקה היחסי בחלקה, גם בהוצאות ובתשלומים העתידיים שיידרשו לשם כך.

19. עוד לטענת התובעים, עומדת לזכותם, בהתאם להוראות הסכם השיתוף, זכות סירוב ראשונה בעת מכירת זכויותיה של הנתבעת בחלקה.

20. הנתבעת טענה:

א. הסכם השיתוף אינו מחייב את הנתבעת, אם משום שלא נרשם ואם משום שלא היה בידיעתה במועד רכישת הזכויות בחלקה על ידה, בשנת 2000. לטענתה, הסכם השיתוף נודע לה רק בשנת 2009.

ב. לאור פסק דין בתמ"ש 30052-02-13, אין חוב בגין פיצול המגרשים ואין חובה לפצל את המגרשים.

ג. ההוצאות והתשלומים נושא התביעה אינם קשורים להליכי חלוקת החלקה והפרצלציה. התובעים פעלו מול רמ"י לביצוע עסקת שינוי ייעוד וניצול ולא למטרת עסקת פיצול.





## בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 41817-09-14 פת ואח' נ' פת

ד. חלקה של הנתבעת בהוצאות ובתשלומים הנדרשים לפיצול כבר שולם בשנת 1990 עת נבנה בית המגורים במגרש השייך לה, בכלל זה היטל השבחה ודמי היתר לרמ"י.

ה. היטל ההשבחה ששולם על ידי התובעים הוא היטל משנת 1999 בגין בניית ביתו של תובע 1 ואינו קשור לפיצול המגרשים.

### ה. דיון

#### ה(1) מבוא

21. כמפורט להלן, הנתבעת באה בנעלי דניאל בהסכם השיתוף, אשר חל עליה ומחייב אותה. בהתאם, הנתבעת מחוייבת לשתף פעולה עם התובעים בהליכי פיצול המגרשים ליחידות רישום נפרדות, ולהשתתף בהוצאות ובתשלומים הנדרשים לפיצול ולרישום כאמור, בהתאם לשיעור זכויותיה בחלקה. התובעים כבר נקטו בחלק מההליכים לצורך ביצוע פיצול המגרשים באמצעות עורכי דין, שמאי מקרקעין ומודד. על הנתבעת להשתתף כפי זכויותיה היחסיות בחלקה בשכר נותני השירותים, בתשלומים ששולמו עבור היטל השבחה ואגרות רמ"י ובהוצאות העתידיות. עוד בהתאם להוראות הסכם השיתוף, ככל שהנתבעת תרצה למכור זכויותיה בחלקה, לתובעים קנויה זכות סירוב ראשונה.

22. עוד נמצא שפעולות התובעים מול רמ"י ותשלום היטל ההשבחה היו למטרת עסקת פיצול המגרשים והם לא קשורים לתכניות בניה של התובעים או למטרה אישית של התובעים. (כפי שצויין לעיל, במגרשי התובעים לא בוצעה בנייה). כמו כן, התשלומים ששילמו דניאל והנתבעת עת בנו את ביתם בשנת 1990, ובכללם היטל השבחה ודמי היתר לרמ"י, היו למטרת בניית ביתם ולא למטרת פיצול המגרשים ורישומם על שמו של כל אחד מהשותפים.

#### ה(2) הסכם השיתוף

23. ביום 28.8.1998 נחתם בין התובעים ודניאל הסכם חלוקת מקרקעין. (נספח 2 לתצהיר תובע 1. להלן: "הסכם השיתוף"). בהסכם השיתוף נקבע כי מגרש מספר 1 בחלקה ייוחד ויירשם על שם תובע 2, מגרש מספר 2 (המגרש האמצעי), ייוחד ויירשם על שם תובע 1, מגרש מספר 3 (עליו היה מצוי הבית), ייוחד ויירשם על שם דניאל ומגרש מספר 4 שיועד להפקעה, ייוחד ויירשם על שם המועצה המקומית סביון.



## בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 41817-09-14 פת ואח' נ' פת

24. בסעיף 2, 4 ו-6 להסכם השיתוף נקבע:

2" הצדדים מסכימים ומתחייבים לפצל את החלקה ל-4 יחידות רישום, עפ"י התשריט המצורף להסכם זה, ולרשום אותן לאחר הפיצול כמפורט להלן:

א. חלק החלקה המסומן במס' 1 בתשריט המצורף להסכם זה, ששטחו לאחר ההפקעה הוא 1,274 מ"ר, ירשם בשם [תובע 2].

ב. חלק החלקה המסומן במס' 2 בתשריט המצורף להסכם זה, ששטחו לאחר ההפקעה הוא 1,744 מ"ר, ירשם בשם [תובע 1].

ג. חלק החלקה המסומן במס' 3 בתשריט המצורף להסכם זה, ששטחו לאחר ההפקעה הוא 1,739 מ"ר, ירשם בשם דניאל.

ד. חלק החלקה אשר הופקע, המסומן במס' 4 בתשריט המצורף להסכם זה, ירשם בשם המועצה המקומית סביון.

4" כל צד מהצדדים החתומים על הסכם זה אשר ירצה להעביר את זכויותיו בחלק החלקה שבחכירתו כמפורט בסעיף 2 דלעיל, יודיע על כוונתו זו לצדדים האחרים, ולהם תהיה זכות קדימה לרכישת זכויותיו של הצד המציע בחלקה וזאת בהתאם להוראות סעיפים 102-105 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

6" לשם ביצוע כל הפעולות הדרושות על מנת לרשום את החלקה כ-4 יחידות רישום נפרדות כאמור לעיל מתחייבים הצדדים לשתף פעולה ביניהם ולחתום על כל מסמך, בקשה, תכנית וכיו"ב אשר חתימתם עליהם דרושה. כמו כן מתחייבים הצדדים זה כלפי זה לשאת בכל ההוצאות והמיסים והתשלומים שיידרשו לשם כך, לרבות תשלום היטל השבחה לועדה המקומית לתכנון ובניה "המרכז" ודמי היתר למינהל מקרקעי ישראל בגין הפיצול.





## בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 41817-09-14 פת ואח' נ' פת

ה(3) האם הסכם השיתוף מחייב את הנתבעת?

תביעת הנתבעת נגד התובעים ודניאל

25. במכתב מיום 1.4.2012, הנתבעת, באמצעות בא כוחה, עו"ד יהודה גולדברג, פנתה אל התובעים ודניאל (נספח 4 לתצהיר תובע 1). במכתב טענה כי על התובעים ודניאל מוטלת החובה להשלים את הליכי הפרצלציה. בסעיף 13 למכתב נאמר: **"אין באמור לעיל, בכדי לשחרר אתכם מחובתכם לבצע כל פעולה נדרשת אחרת לצורך השלמת הליכי הרישום וכל חיוב אחר לפי הסכם השיתוף או כל הסכם אחר."**

הנתבעת לא טענה שהסכם השיתוף חסר תוקף או אינו חל או אינו מחייב. ההפך מכך. הנתבעת ראתה את הסכם השיתוף כהסכם תקף ומחייב והיא דרשה מהתובעים ודניאל, בהסתמך עליו, לבצע את חלוקת החלקה ואת הפרצלציה.

26. כעשרה חודשים לאחר מכן, ביום 17.2.2013 הנתבעת הגישה נגד התובעים ודניאל תביעה בבית המשפט לענייני משפחה בתל-אביב (תמ"ש 30052-02-13 מוצג ת/2). בתביעתה טענה כי על דניאל לפרוע את החיובים לפי הסכם השיתוף וכי על התובעים ודניאל להשלים את הליכי הפרצלציה מכוח הסכם השיתוף. בסעיף 23 לכתב התביעה טענה: **"[הנתבעת] עומדת על זכויותיה, להשלים את ניתוקה מהגרוש וממשפחתו, ולמקסם את זכויותיה והנאותיה מהבית, על ידי רישומו כיחידה נפרדת, כפי התחייבות הנתבעים בהסכם השיתוף דלעיל."** הנתבעת אף טענה בתביעתה הנ"ל (בסעיף 28(ג)), כי התובעים ודניאל "מנהלים את הליכי הפרצלציה בעצלתיים", וכן באה בטענה נגדם על כך שמאז 1998 לא השלימו את הליכי הפרצלציה. בסעיף 28(ז) לכתב התביעה טענה כי אי השלמת הפרצלציה מונעת ממנה את מימוש זכויותיה במקרקעין ומונעת ממנה למכור את המקרקעין בשוויים הראוי. הנתבעת תבעה לקבוע כי על התובעים ודניאל לשאת בכל עלויות הפרצלציה וכן עתרה להורות על פירוק השיתוף במקרקעין בדרך של השלמת הליכי הפרצלציה ורישום חלקה של הנתבעת כיחידה נפרדת על שמה. (סעיף 29).

27. תביעת הנתבעת הנ"ל נגד התובעים נמחקה בשל היעדר סמכות. הנתבעת המשיכה לנהל את תביעתה נגד דניאל וביום 26.6.2013 ניתן בה פסק דין (כבוד השופט נ' שילה. מוצג ת/4). בפסק הדין נקבע:

א. גרסת הנתבעת, לפיה נודע לה על הסכם השיתוף רק בשנת 2009, נמצאה לא מהימנה. גרסת הנתבעת נסתרה לחלוטין על ידי עו"ד בצר שהעידה כי בשנת 2004,





## בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 41817-09-14 פת ואח' נ' פת

כאשר העבירה את הזכויות על שם הנתבעת, הנתבעת הביאה לה את הסכם השיתוף. עדות עו"ד בצר נמצאה אמינה לחלוטין. (סעיפים 17-18). גם כתב תביעתה של הנתבעת העיד על כך שהיא ידעה על הסכם השיתוף.

ב. על דניאל אין כל חובה לשלם תשלומים בגין הפרצלציה. התשלומים עבור פרצלציה אינם מהווים חוב כהגדרתם בסעיף 9 להסכם הממון שבין הנתבעת לבין דניאל.

ג. הנתבעת ידעה במועד הסכם הממון כי הזכויות בחלקה הן במושע והיא לא דרשה שתירשם בהסכם הממון חובת דניאל לשאת בהוצאות הפרצלציה.

28. הנתבעת לא ערערה על פסק הדין שניתן בתמ"ש 30052-02-13 והוא חלוט.

29. הנתבעת לא טענה בתביעתה כי לא קיימת לה ולדניאל חבות לשלם תשלומים יחסיים בגין פיצול החלקה. נהפוך הוא. היא טענה שעל דניאל לשאת בחלקה בתשלומים מכוח הסכם הממון שנעשה ביניהם. תביעת הנתבעת נגד דניאל בבית המשפט לענייני משפחה מעידה כי הנתבעת ידעה היטב שלפרצלציה יש עלויות. היא גילתה דעתה שהיא רוצה בפרצלציה והיא רצתה שדניאל יישא בכל ההוצאות והעלויות הכרוכות בכך. בתביעתה היא טענה שעלויות הפרצלציה הן חוב שעל דניאל לשלם אותו משום שהיה עליו להעביר לה את הזכויות במקרקעין נקיות מכל חוב. הנתבעת גם ידעה שאם דניאל לא יישא בעלויות הפרצלציה, היא תצטרך לשאת בהם, שכן היא הפכה להיות בעלת הזכויות המקרקעין.

30. בפסק הדין לא נקבע כי אין חוב בגיו פרצלציה, אלא שהתשלומים עבור הפרצלציה אינם מהווים חוב כהגדרתם בסעיף 9 להסכם הממון, ולכן דניאל אינו חב בהם.

### ידיעת הנתבעת אודות הסכם השיתוף

31. בתצהיר עדותה הראשית הנתבעת הצהירה כי עד לשנת 2009 היא כלל לא ידעה על הסכם השיתוף. לדבריה, היא לא ביקשה מעו"ד בצר, אשר טיפלה בהעברת הזכויות מדניאל לנתבעת (ההעברה בוצעה ב- 19.7.2004), לשוחח עם עו"ד בן-דור שטיפל בהסכם השיתוף. לטענתה, רק בשנת 2009, במהלך הליכי הגירושין, נודע לה על הסכם השיתוף. (סעיפים 23 ו-25).





## בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 41817-09-14 פת ואח' נ' פת

32. עו"ד בצר, אשר העידה גם בהליך כאן, מסרה שהנתבעת סיפרה לה כי ידוע לה שבין התובעים ודניאל קיים הסכם שיתוף מיום 26.8.1998. לדברי עו"ד בצר, הנתבעת אף העבירה לה את העתק הסכם השיתוף. לדברי עו"ד בצר, היא מסרה לנתבעת כי הסכם השיתוף אינו מופיע בנסח רישום המקרקעין והנתבעת ביקשה ממנה לברר עם עו"ד אלי בן-דור מדוע הסכם השיתוף לא נרשם. לאחר מכן, עו"ד בצר ערכה את הבירור. (סעיפים 6-7 לתצהיר עו"ד בצר).

33. בעדותה בחקירה נגדית אמרה עו"ד בצר שהנתבעת סיפרה לה על הסכם השיתוף, העבירה לה את הסכם השיתוף והשתיים שוחחו אודות הסכם השיתוף, הנתבעת אמרה לעו"ד בצר את פרטי עורך הדין שערך את הסכם השיתוף ועו"ד בצר סיכמה עם הנתבעת שעו"ד בצר תפנה אליו על מנת לברר את סטטוס הרישום משום שהנתבעת לא ידעה את הסטטוס ומדוע הסכם השיתוף לא נרשם. עוד העידה כי היא שוחחה בטלפון עם עורך הדין שטיפל בהסכם השיתוף ולאחר מכן היא דיווחה לנתבעת על השיחה. (פרוט' עמ' 11 ש' 28-עמ' 12 ש' 22). לדברי עו"ד בצר, עו"ד בן-דור מסר לה שחלוקת החלקה לשלוש על פי הסכם השיתוף לא הושלמה כתוצאה מחיובים כבדים של מנהל מקרקעי ישראל, ולכן הוחלט לא להתקדם בשלב זה. לדבריה, היא העבירה מסר זה לנתבעת וכן הסבירה לה שהסכם השיתוף לא נרשם. (פרוט' מיום 12.3.2018 עמ' 14 ש' 14-16. עמ' 15 ש' 10-2).

34. עו"ד בצר מסרה עדות מדוייקת ומפורטת. לא נמצאה סיבה להטיל ספק כלשהו במהימנותה וכנותה. בהתאם ותוך שאני מעדיפה את עדות עו"ד בצר, אני דוחה את טענת הנתבעת, לפיה עד לשנת 2009 היא לא ידעה על הסכם השיתוף, כלא מהימנה. הנתבעת ידעה על הסכם השיתוף והוא היה בידיה עוד קודם לשנת 2004.

### מהימנות

35. לא רק בעניין הידיעה על הסכם השיתוף עדות הנתבעת הייתה לא מהימנה. כאשר הנתבעת התבקשה לאשר בעדותה כי תרומת משפחתה לבניית ביתה הייתה בסך של 60,000 דולר בלבד וכי כל שאר הכספים שולמו על ידי משפחת התובעים, הנתבעת השיבה שהיא ומשפחתה השקיעו בבניית ביתה הרבה יותר מ- 60,000 דולר. זאת בסתירה לעדותה בתביעתה נגד דניאל בבית המשפט לענייני משפחה. בפסק הדין מוצג ת/4, נקבע חד משמעית כי משפחת הנתבעת שילמה רק 60,000 דולר לצורך בניית הבית וכי הנתבעת אישרה עובדה זו בחקירתה הנגדית. בהמשך חקירתה הנגדית, כאשר ב"כ התובעים עימת את הנתבעת עם הקביעה בפסק הדין ועדותה באותו הליך, התחמקה ממענה. כך למשל, הגם ששאלת ב"כ התובעים הייתה ברורה ופשוטה, הנתבעת לא השיבה ואמרה: "בית





## בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 41817-09-14 פת ואח' נ' פת

המשפט יכול להסביר לי את השאלה, לא הבנתי, הלכתי לאיבוד. " בהמשך, כשב"כ התובעים אמר לה שמשפחת התובעים העבירה מיליוני שקלים לבנית הבית, ניסתה להמעיט מהסכומים שהעבירה משפחת התובעים. בין השאר טענה כי הבית הוא בסטנדרט רגיל והעובדה שהוא ממוקם בסביון לא הופכת אותו ליקר יותר. זאת שעה שהיא דרשה עבור הבית תמורה בסך של 12,000,000 ש"ח. (סעיף 25 לתצהיר תובע 1). כששוב נשאלה אם משפחת התובעים העבירה מיליוני שקלים השיבה: **"אני לא זוכרת"** (פרוט' מיום 24.10.2018 עמ' 20-עמ' ש' 10).

36. הנתבעת, ללא היסוס, ייחסה לתובעים מעשים קשים וחמורים. כך למשל היא טענה שהתובעים פעלו ברמייה וזייפו מסמכים; שהתובעים ניסו להונות אותה ואת רמ"י; שהתובעים ניסו להערים על הוועדה המקומית ורמ"י ולהטעות אותם. עוד היא ייחסה לתובע 1 "עדות שקר מכוונת וזדונית" (ראו סעיפים 4, 6, 53, 67, 99, 105 ו-117 לתצהירה) – הכל טענות מופרכות, חסרות שחר וחסרות בסיס שאין בהן אלא לשון הרע. טענתה כי התובעים פעלו בחוסר תום לב וניסו להציג בפני רמ"י מצג מטעה, לפיו רק הם בעלי הזכויות בנכס במטרה לפעול "מאחורי גבה" - נסתרה מהמכתבים שנשלחו בשם התובעים לרמ"י. ראו למשל מכתב השמאי פרחי מיום 11.12.2012 אל גבי ביבי, בו כתב במפורש: **"(לתשומת ליבך כי גבי ג'ודי פת הינה גרושתו של מר דניאל פת, והינה בעלת הזכויות כיום)**". או מכתב עו"ד בן-דור מיום 16.6.2013, בו כתב במפורש כי הוא מייצג את התובעים בלבד וכי הוא מודיע את ההסכמה המצוינת במכתב בשמם בלבד.

### הסכם השיתוף מחייב את הנתבעת

37. עוד קודם להעברת הזכויות במקרקעין על שם הנתבעת בלשכת רישום המקרקעין (ב-19.7.2004), הנתבעת ידעה בפועל על קיומו של הסכם השיתוף והוא היה בידיה. לא זאת בלבד שהנתבעת לא העלתה כל טענה ביחס לתוקף ההסכם אלא שהיא רצתה במימוש והיא גם פעלה למימוש. הנתבעת ידעה שלביצוע הפרצלציה בחלקה יש עלויות והיא גם ידעה שאלה חלות על שלושת השותפים בחלקה. גם עו"ד בצר הסבירה לנתבעת כי יש עלויות לפרצלציה. הנתבעת טענה שעל בעל הזכויות הקודם, דניאל, לשאת בהוצאות הפרצלציה. טענתה נדחתה. בית המשפט לענייני משפחה קבע שדניאל אינו חייב בתשלומים אלה. בנסיבות אלה, הנתבעת באה בנעלי דניאל בהסכם השיתוף שחל עליה ומחייב אותה. בכלל זה חלות על הנתבעת ומחייבות אותה הוראות סעיפים 2, 4 ו-6 להסכם השיתוף. גם לא מתקבל על הדעת שהנתבעת תהיה זכאית לזכויות מכוח הסכם השיתוף, כלומר רישום המגרש השייך לה כיחידת רישום נפרדת, והיא לא תהיה חייבת בחובות שמכוחו.





## בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 41817-09-14 פת ואח' נ' פת

38. לאמור לעיל יש להוסיף שהן בתצהיר עדותה הראשית והן בעדותה בחקירה הנגדית הנתבעת אישרה חזר ושנה שלא רק שאין לה כל התנגדות לפיצול המגרשים, אלא שהיא מעוניינת בכך. בסעיף 52 לתצהירה אמרה: **"אף היום אשמח אם התובעים ישלימו את הליכי הפרצלציה, ואני נכונה לשתף עימם פעולה...ובלבד שלא אצטרך לשאת בהוצאות שאין אני חייבת בהן והוצאות הפרצלציה בראשן."** היא הביעה הסכמה לחתום על המסמכים הנדרשים לפיצול. בעדותה בחקירה הנגדית אישרה שהיא בעד פיצול המגרשים. כן אישרה שפיצול המגרשים יביא לעלייה בערך המגרש השייך לה. (פרוט' מיום 24.10.2018 עמ' 16 ש' 12-21). לשאלת בית המשפט אם היא מתנגדת לפיצול המגרשים השיבה: **"אין לי התנגדות לפיצול אלא התנגדות לשלם"**. (פרוט' מיום 24.10.2018, עמ' 20, שורות 10-12).
39. היחסים בין השותפים בחלקה (התובעים והנתבעת), מחייבים את פיצול החלקה. חלוקת החלקה לשלוש יחידות רישום, כאשר כל אחד מהצדדים יחזיק בזכויות מוגדרות ונפרדות בחלקה ולא זכויות במושע תטיב עם כולם, תמנע המשך סכסוכים ותאפשר לכל צד לפעול בחלקו במנותק וללא תלות בצד האחר.
40. בטענתה, לפיה הסכם השיתוף אינו מחייב אותה, הנתבעת הסתמכה על ע"א 48/16 ציון דהאן נ' יגאל שמחון (9.8.2017). אין בפסק דין זה כדי לסייע לנתבעת, שכן, במועד העברת הזכויות במקרקעין מדניאל אליה, הנתבעת ידעה בפועל על הסכם השיתוף. יצוין כי בעניין דהאן נקבע כי זכויות המערער אינן גוברות על זכויות המשיב מכוח הסכם השיתוף משום שהמערער היה מודע למצער ברמה של עצימת עיניים לקיומו של הסכם השיתוף במקרקעין. כלומר, בית המשפט דחה את טענת המערער, לפיה הסכם השיתוף אינו מחייב אותו. ואם הסכם שיתוף במקרקעין מחייב שותף במקרקעין מכוח עצימת עיניים לקיומו של הסכם השיתוף, ידיעתה בפועל של הנתבעת על הסכם השיתוף קודם להעברת הזכויות על שמה, לא כל שכן.
41. חובות הנתבעת לשתף פעולה בביצוע הפרצלציה ולשלם את חלקה בהוצאות הפרצלציה, חלות עליה אפילו לא היה בין הצדדים הסכם שיתוף. זאת לאור הוראות סעיפים 37 ו-39 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, לפיהן כל שותף במקרקעין משותפים זכאי בכל עת לדרוש פירוק השיתוף, ובמקרקעין הניתנים לחלוקה יהיה פירוק השיתוף בדרך של חלוקה בעין. חלוקה בעין של מקרקעין יכולה להתבצע בדרך של פרצלציה.

תום לב





## בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 41817-09-14 פת ואח' נ' פת

42. מהתנהלות הנתבעת עולה שהיא אדישה לחובות החלות עליה והיא מבקשת לרכוש יתרונות, זכויות ונכסים מבלי לבצע את הנדרש ממנה ובכלל זה תשלום כספים. בטענותיה יש מידה לא מועטה של מניפולטיביות והערמת קשיים על מנת לגרום לאחר להיכנע לדרישותיה הלא מוצדקות. כך לאחר שהזכויות בחלקה כבר היו רשומות על שמה, ותוך שהיא מסתמכת על הסכם השיתוף, היא דרשה מהתובעים ומדניאל להשלים את הליכי הפרצלציה. בהסתמך על הסכם השיתוף היא גם הגישה תביעה נגד התובעים ודניאל, שבה עתרה לחייב אותם להשלים את הליכי הפרצלציה ולשאת בכל עלויות הפרצלציה. זאת, כלשונה, על מנת שהיא תוכל למקסם את זכויותיה והנאותיה מהבית על ידי רישומו כיחידה נפרדת. אז טענה שאי השלמת הפרצלציה מונעת ממנה את מימוש זכויותיה במקרקעין ומונעת ממנה למכור את המקרקעין בשוויים הראוי.

43. משתביעתה נגד התובעים נמחקה ותביעתה נגד דניאל נדחתה, תוך שנקבע שהוא אינו חב בכל תשלום עבור הפרצלציה, שינתה את הקו. כעת טענה שהסכם השיתוף לא חל עליה ואינו מחייב אותה וכבר אין לה עניין לא בפרצלציה ולא במקסום ערך מקרקעיה. ועוד, כאשר התובעים דרשו ממנה להשתתף בעלויות הפרצלציה, ובסתירה מוחלטת לתביעתה נגד דניאל, היא טענה שהיא ודניאל כבר שילמו חלקם בהוצאות אלה עת בנו את ביתם בשנת 1990.

44. וכן, בעוד שב- 1.4.2012 היא דרשה מהתובעים לנקוט בפעולות הנדרשות לפרצלציה, כאשר התובעים פעלו וביצעו את הפעולות הנדרשות ונדרש ממנה שיתוף פעולה בחתימה על כתב הצהרה עבור רמ"י, היא סירבה ואף סיכלה את האפשרות להשלים את הליכי הפיצול על ידי כך שהודיעה לרמ"י שהיא אינה מסכימה להליך, הודעה שבעקבותיה רמ"י הקפידה את הטיפול בפיצול עד לקבלת הסכמת הנתבעת לעסקה, הסכמה שלא ניתנה.

### ה(4) טענת הנתבעת לפיה ההסכמה לפיצול החלקה נזנחה

45. הנתבעת טענה שאין מקום לפיצול החלקה משום שהתובעים זנחו את ההסכמה כאמור בהסכם השיתוף, לפיצול החלקה ל- 4 יחידות רישום נפרדות. אין בטענה כל ממש.

46. ב"כ התובעים דאז פנה לרמ"י עוד ביום 1.11.1998 בבקשה לפיצול החלקה. (נספח 4 לתצהיר הנתבעת). אז התברר שביצוע ההליך כרוך בעלויות גבוהות. לכן, הוחלט לדחות את השלמת ההליך. כפי שעלה מעדויות תובע 1 ועו"ד בצר בחקירה הנגדית, התובעים ודניאל החליטו להשהות את ביצוע הפרצלציה בשל העלויות. לשאלה "אתה ושני אחיך הגעתם להסכמה שזונחים את המהלכים הללו מאחר וזה עולה כסף", תובע 1 השיב





## בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 41817-09-14 פת ואח' נ' פת

"משהים את הפרצלציה בגלל נושא העלות". לשאלה "הייתה הסכמה בין האחים שאם צריך לשלם עבור הפיצול לא מבצעים את הפיצול, האם נכון?", השיב תובע 1 "לא נכון. קיבלנו החלטה לא לבצע את הפרצלציה לשאת בתשלום באותה העת." (פרוט' מיום 12.3.2018, עמ' 19, ש' 9-24). עו"ד בצר העידה כי במסגרת הבירור שהיא עשתה נאמר לה "שסטטוס הרישום בהקפאה כי מנהל מקרקעי ישראל הוציא שומות מאוד גבוהות ולכן כרגע לא מתקדמים בתהליך הרישום...". (פרוט' מיום 12.3.2018 עמ' 13, ש' 31-32).

47. התובעים לא תכננו לממש את המקרקעין ולצורך ביצוע הפיצול היה עליהם לגייס סכומים גבוהים ממקורות אחרים. בנסיבות אלה, החלטתם לדחות את ביצוע הפיצול והתשלום הייתה סבירה ואף מקובלת. הם לא זנחו את ההסכמה לביצוע הפרצלציה אלא דחו את הביצוע למועד נוח יותר.

48. גם טענתה זו של הנתבעת נגועה בחוסר תום לב. בשנים 2012-2013, היא דרשה מהתובעים ומדניאל לממש את הפרצלציה בחלקה בהסתמך על הסכם השיתוף ולא הייתה בפיה כל טענה על כך שהוא נזנח בשנת 1998. אך כאשר מתברר לה שעליה להשתתף בהוצאות הליכי הפרצלציה, היא מעלה את טענת זניחת ההסכם.

### ה(5) טענת הנתבעת כי התובעים פעלו לניצול המגרש ולא לפיצול

49. הנתבעת טענה כי ההוצאות נושא התביעה, לא הוצאו לצורך פיצול החלקה. לטענתה, אלה הוצאו במסגרת "עסקת שינוי יעוד וניצול" שנועדה להיטיב עם התובעים בלבד ואין לה קשר לפיצול החלקה ולפרצלציה. בטענתה הנתבעת הסתמכה על שני מכתבים מתאריכים 4.3.2012 ו- 11.12.2013 מאת שמאי המקרקעין פרחי לרמ"י (נספחים 7 ו- 9 לתצהיר הנתבעת). השמאי פרחי כתב במכתבים הנ"ל כי הבקשה המוגשת היא לעסקת שינוי יעוד וניצול. כמפורט להלן, הבקשה שהוגשה לרמ"י הייתה במהותה בקשה לפיצול המגרשים והציון "עסקת שינוי יעוד וניצול" במכתבי השמאי היה שגוי.

50. אמנם במכתבו לרמ"י מיום 4.3.2012 השמאי פרחי כתב כי הבקשה המוגשת היא לעסקת שינוי יעוד וניצול, ובמכתבו מיום 11.12.2012 הוא התייחס ל"עסקת שינוי ניצול". עם זאת, במכתב רמ"י מיום 12.4.2016 אל ב"כ הנתבעת (נספח 7 לתצהיר הנתבעת), נאמר ביחס למכתב מר פרחי מיום 11.12.2012, כי נכתב בו שהעסקה שהתבקשה היא שינוי יעוד וניצול, אך המסמכים שצורפו למכתבו של השמאי מתאימים לעסקת פיצול מגרש. (סעיפים 11-12). בהמשך מכתב רמ"י נאמר: "הרשות החלה בתהליך הכנת 2 עסקאות פיצול כיוון שהמסמכים שהוגשו התייחסו לחלוקה ל- 3 מגרשים."





## בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 41817-09-14 פת ואח' נ' פת

51. רמ"י עצמה הבהירה, אפוא, שהגם שהשמאי ציין עסקת שינוי ייעוד וניצול, מהותה של פנייתו ובקשתו הייתה עסקת פיצול ולא עסקת שינוי ייעוד וניצול. יש לציין כי במכתבו מ-11.12.2012, הגם שכתב "עסקת שינוי ניצול" השמאי פרחי הבהיר בעצמו: **"אקדים ואומר כי מדובר על חלוקת המגרש לשלוש..."**

52. לאחר שני מכתביו הנ"ל של השמאי פרחי, במכתב מיום 16.6.2013 של עו"ד בן-דור לרמ"י, בהתייחסו לזיכוי שהגיע מאת רמ"י, עו"ד בן-דור כתב בכותרת מכתבו: **"השלמת הליכי חלוקה מול מינהל מקרקעי ישראל"**. בגוף המכתב כתב: **"...שלושת המגרשים שנוצרו עקב תוכנית החלוקה"**. (נספח 12 לתצהיר הנתבעת). במכתב ב"כ התובעים מיום 22.12.2013, עו"ד יובל בן-דור, נספח 15 לתצהיר תובע 1, נאמר: **"מרשיי מעוניינים לקדם ולהשלים את עסקת הפיצול ונאותו לחתום על ההצהרה המבוקשת... מרשיי פונים בזאת למרשתך על מנת שתחתום על ההצהרה הנדרשת וזאת בכדי לאפשר את קבלת שומת המנהל וקידום הליך הפיצול וחלוקה"**. לאחר מכן, במכתב רמ"י מיום 29.1.2014, שנשלח לתובעים ולנתבעת, נכתב: **"הרינו להודיעכם כי הטיפול בפיצול המגרשים הוקפא עד לקבלת הסכמת כל החוכרים הרשומים בטאבו לעסקה (הסכמת ג'ודי פת)"**. (נספח 18 לתצהיר תובע 1).

53. האמור במכתבי רמ"י ועו"ד בן-דור כאמור לעיל תומך בטענת התובעים, לפיה השמאי פרחי טעה כאשר השתמש במינוח "שינוי ייעוד וניצול". השמאי התכוון לעסקת פיצול והמסמכים שהוא הכין וצירף בפועל התייחסו לעסקת פיצול. ראו גם את תשריט החלוקה המעודכן הנסמך על תכנית החלוקה המאושרת אשר הוכן ונמסר לרמ"י, נספח 14 לתצהיר תובע 1. ההתכתבות כאמור ובמיוחד האמור במכתבי רמ"י, מבססים כי התובעים פעלו לפיצול החלקה לשלושה מגרשים ולרישום הזכויות על שם כל שותף בנפרד. בהתאם, ההוצאות שהוציאו והתשלומים ששילמו היו כולם למטרה זו.

### ה(6) היטל ההשבחה

54. הסכום העיקרי נושא התביעה הוא בגין היטל השבחה בסך 427,548 ש"ח ששילמו התובעים לוועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק ביום 7.3.2013. לדברי תובע 1, במסגרת הליכי פיצול החלקה, כדי לקבל את הסכמת הרשות המקומית לרישום הפרצלציה בלשכת רישום המקרקעין, התובעים טיפלו גם בהסדרת היטל ההשבחה. ביום 7.3.2013 הם שילמו את כל היטל ההשבחה בגין החלקה בסך 427,548 ש"ח וקיבלו את אישור הוועדה המקומית על סילוק ההיטל. (סעיף 38 ונספחים 11 לתצהיר תובע 1. נספח 14 לתצהיר הנתבעת).





## בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 41817-09-14 פת ואח' נ' פת

- טענה שהיא ודניאל נשאו בכל התשלומים בגין חלקם בחלקה בשנת 1990 כאשר הקימו את הבית ולכן היא אינה מחויבת לשאת בתשלום כלשהוא בגין פיצול החלקה. (פרוטי מיום 24.10.2018, עמ' 16, שורות 29-32). לטענת הנתבעת, היטל ההשבחה הנ"ל ששולם על ידי התובעים הוא היטל משנת 1999 בגין בניית ביתו של תובע 1 ואין קשר סיבתי בינו לבין עסקת פיצול.
55. באישור הוועדה המקומית מיום 7.3.2013 נרשם שהיטל ההשבחה ששולם מתייחס לחלקה 52. במכתב הוועדה המקומית מיום 11.3.2013 נכתב כי היטל ההשבחה ששולם חל על חלקה 52 על פי תכניות מפורטות מאושרות ממ(שד)א' 44/534 וממ/4031.
56. באשר להערכת השבחה מיום 26.10.1999, שמאי גרשון גורן (נספח 13 לתצהיר הנתבעת), מסמך זה מתייחס להערכת השבחה מטעם הוועדה המקומית לתכנון ובניה, בגין אישור תכנית בנין עיר מפורטת שד' 44/534 ותכנית ממ/4031. כאמור במסמך, מדובר בהשבחה של החלקה בשלמותה. היטל ההשבחה הוא בגין החלקה בשלמותה ולא עבור חלק ממנה.
57. היטל ההשבחה ששילמו התובעים הוא, אפוא, בגין שומת היטל השבחה משנת 1989 בגין תכנית משביחה שחלה על החלקה בסך של 99,963 ש"ח. מספרי תכנית בניין העיר והתכנית המצוינים באישורים בדבר תשלום היטל השבחה, זהים למספרי תכנית בניין העיר והתכנית המצוינים בהערכת ההשבחה.
58. אמנם במכתב מיום 7.7.1999 של עו"ד בן-דור לוועדה המקומית, הוא כתב שתובע 1 מעוניין לבנות בית מגורים לשימושו האישי על החלק המרכזי של החלקה, והוא ביקש לדעת מהו היטל ההשבחה שיחול בגין ההיתר לבניית הבית. אך מכתב הוועדה המקומית מיום 21.10.1999 (נספח 13 לתצהיר הנתבעת), אשר מתייחס להיטל השבחה בסך 289,322 ש"ח, עניינו הוא ההשבחה של כלל החלקה בגין אישור תכניות ממ/44/534 ו-ממ/4031, כאמור בהערכת השבחה מיום 26.10.1999 של השמאי גרשון גורן. בנוסף, בסופו של דבר היטל ההשבחה לא שולם בשנת 1999 אלא 14 שנה לאחר מכן במסגרת הליכי פיצול החלקה.
59. כאמור בסעיף 7 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, היטל ההשבחה ישולם לא יאוחר מהמועד שהחייב בו מימש זכות במקרקעין שלגביהם חל ההיטל. בהתאם לכך התובעים שילמו היטל השבחה בגין החלקה בשנת 2013 בעת המימוש, דהיינו, כאשר פעלו לביצוע פרצלציה ופיצול החלקה. לעניין זה ראו סעיף 1(א)(3) לתוספת השלישית לפיו "מימוש זכויות" הוא גם העברת חכירה לדורות במקרקעין בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין





## בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 41817-09-14 פת ואח' נ' פת

60. היטל ההשבחה ששולם על ידי הנתבעת ודניאל, בסך של 18,545 ש"ח, כפי שעולה מנספח ג' לתצהיר הנתבעת, שולם ביום 8.4.1990 במסגרת היתר הבנייה שניתן לבית. הערכת ההשבחה המתייחסת להיטל ההשבחה נושא התביעה, היא מיום 26.10.1999 והיא בסך 99,962 ש"ח כאשר המועד הקובע לגביה הוא 1.2.1989. ברור, אפוא, שהתשלום בסך 18,545 ש"ח לא קשור להיטל ההשבחה הנובע מהתכנית המשביחה כאמור בהערכת ההשבחה, ואין לו קשר לפיצול החלקה. הנתבעת אף אישרה בחקירתה הנגדית כי הערכת ההשבחה מיום 26.10.1999 "היא בגין פיצול המגרשים". (פרוט' מיום 24.10.2018 ש' 10). תימוכין לטענת התובעים, לפיה היטל ההשבחה ודמי היתר ששילמו דניאל והנתבעת לרמ"י במסגרת בניית ביתם היו קשורים להקלה שניתנה להם בבניית הבית, מצויים במכתב רמ"י מיום 4.6.2013 (נספח 10 לתצהיר הנתבעת), שם נכתב כי רמ"י תזמין שומת זיכוי בגין הזכויות שלא נוצלו במגרש עבור ההקלה ששולמה.

61. הנתבעת טענה שמישהו זייף ורשם את שמה על אישור תשלום היטל ההשבחה מיום 7.3.2013. מדובר בטענה קשה שנטענה בעלמא. הנתבעת לא הביאה לטענה זו כל ראיה והיא חסרת בסיס.

62. כאמור לעיל, הנתבעת טענה כי היא ודניאל נשאו בכל התשלומים בגין חלקם בחלקה בשנת 1990 כאשר הקימו את הבית, ולכן היא אינה מחויבת לשאת בתשלום כלשהוא בגין פיצול החלקה. טענתה זו של הנתבעת היא בסתירה לטענתה בתביעתה נגד דניאל בבית המשפט לענייני משפחה. בתביעתה נגד דניאל היא טענה כי יש לחייב את דניאל בתשלום יחסי בקשר לפיצול החלקה. אם, כטענתה כאמור, דניאל והיא כבר שילמו את התשלומים שהם היו צריכים לשלם עבור פיצול החלקה בשנת 1990, מדוע טענה בשנת 2013 שדניאל צריך לשלם עבור פיצול החלקה?! כאשר הנתבעת נשאלה בחקירתה הנגדית על טענותיה הסותרות, היא התחמקה ממתן תשובה. לבסוף הודתה בסתירה שבטענותיה ואמרה לבי"כ התובעים: "אתה צודק בתיאור שלך". (פרוט' מיום 24.10.2018 עמ' 16, שורה 29-עמ' 17 ש' 15).

### ה(7) הערת העיקול

63. בהתאם לרישום בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין מוצג ת/1, נכון ליום 23.10.2018 על זכויות החכירה של הנתבעת בחלקה רשומה הערה מיום 30.5.2010 לפי סעיף 11(א) לפקודת המסים (פקיד שומה תל אביב- מס הכנסה), על סך 350,000 ש"ח.





## בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 41817-09-14 פת ואח' נ' פת

64. הנתבעת טענה בסעיף 139 לתצהירה, על יסוד מכתב פקיד שומה תל אביב ורשם המקרקעין מיום 14.11.2011 (נספח 15 לתצהיר הנתבעת), כי העיקול בוטל זה מכבר וכי החוב למס הכנסה בגינו נרשם העיקול הוא של דניאל. בעדותה בחקירה נגדית טענה כי היא טיפלה בהסרת העיקול מול מס הכנסה וכי היא קיבלה אישור שאין עיקול. (פרוט' מיום 24.10.2018, עמ' 15, שורות 9-11). כאשר הנתבעת נשאלה בחקירתה הנגדית מדוע העיקול לא נמחק במרשם המקרקעין, היא פרצה בצחוק ואמרה: **"זה לא נמצא בסדר העדיפויות שלי להסיר את העיקול..."**. (פרוט' מיום 24.10.2018, עמ' 15, ש' 12-14). ראו גם בשי' 17-19:

**"ש. כעו"ד מנוסה לא ידעת שאם יש לך אישור שהשעבוד הוסר צריך לתת לעוה"ד כדי שיסיר את העיקול, מדוע זה לא נעשה?  
ת. זה לא בסדרי עדיפויות שלי."**

65. בסיכומיה, בסעיף 26, בסתירה לטענתה, לפיה היא הסדירה את העיקול, הנתבעת טענה כי היא טרם שילמה את החוב נושא העיקול.

66. הנתבעת ולא דניאל, היא בעלת הזכויות הרשומה בחלקה. משכך, ולא כל שכן כאשר הדבר דרוש לצורך פיצול המגרשים, על הנתבעת להסיר את הערת העיקול הנ"ל. אם כטענתה כאמור, החוב נושא העיקול סולק, בידיה למחוק את ההערה בנקל. ככל שהחוב לא הוסדר, ולאור הילוכה כאמור, לא ניתן לסמוך על אמרי פיה, עליה להסדיר את החוב ולמחוק את ההערה.

### ה(8) התשלומים נושא התביעה

67. כפי שהצהיר תובע 1, התובעים שכרו את שירותיהם של עו"ד יובל בן דור ושמאי מקרקעין משה פרחי על מנת שיפעלו ברמ"י וברשויות האחרות הנדרשות לצורך פיצול החלקה. מאחר שהנתבעת סירבה להשתתף בהוצאות, התובעים נשאו בהן בינתיים. (סעיפים 28 ו-36). תובע 1 מסר עדות מפורטת ומדויקת ולא נמצאה סיבה להטיל ספק כלשהו ביושרו ומהימנותו.

68. מעבר לאישור בדבר תשלום היטל השבחה, לתצהיר תובע 1 צורפו אסמכתאות לכל התשלומים נושא התביעה.





## בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 41817-09-14 פת ואח' נ' פת

69. ביחס לשכ"ט עו"ד ששולם לעו"ד בן-דור, הוגשו חשבונית מיום 11.1.2012, בה נכתב: "ייעוץ בעניין חלוקת מגרש ברח' הגבעה סביון-לתקופה שעד 31.12.11"; חשבונית מיום 13.5.2012 בה נכתב: "מקדמה על חשבון תשלום שכ"ט-חלוקת מגרש"; חשבונית מיום 17.4.2013 בה נכתב: ע"ח שכ"ט בגין חלוקת מגרש"; וחשבונית מיום 24.6.2014 בה נכתב ע"ח שכ"ט-טיפול בפרצלציה חלקה ברח' הגבעה סביון". (נספחים 24-27 לתצהיר תובע 1). כל התשלומים מתייחסים לטיפול וייעוץ משפטי בעניין פיצול החלקה וחלוקתה בין שלושת השותפים.
70. ביחס לשכר שמאי המקרקעין משה פרחי, הוגשו חשבונית מיום 9.1.2012 בה נכתב: "עבור חו"ד שמאי ואומדן מסוי בנכס ברח' הגבעה 32 סביון גו"ח 6722/52"; חשבונית מיום 17.5.2012 בה נכתב: "מקדמה עבור ביצוע חלוקת המגרש... ברח' הגבעה 32 סביון גו"ח 6722/52"; וחשבונית מיום 30.4.2014 בה נכתב: "ליווי עסקת שנוי ניצול במינהל בנכס ברח' הגבעה 32 סביון). (נספחים 28-30 לתצהיר תובע 1). כאמור לעיל בסעיפים 49-53, השמאי טעה בכך שציין עסקת שינוי ניצול והשירות שהוא נתן בפועל התייחס לפיצול המגרשים וחלוקת החלקה בין השותפים.
71. ביחס לשכר המודד, מר מחמוד מצארוה, הוגשה חשבונית מיום 10.4.2012 בה נאמר: "עבור ביצוע עבודות מדידה גוש 6722 חלקה 52 סביון". (נספח 31 לתצהיר תובע 1).
72. עוד צורפו אסמכתאות לשני התשלומים לרמ"י בסך של 3,029 ש"ח ו- 3,073 ש"ח, שבוצעו ב- 7.6.2012 ו- 25.2.2013, עבור אגרות בקשת פיצול המגרשים. (נספחים 32 ו- 33 לתצהיר תובע 1).
73. על הנתבעת, שתהנה מפיצול המגרשים, לשאת בחלקה היחסי בהיטל ההשבחה והתשלומים הנ"ל ששולמו כולם לצורך ביצוע ורישום חלוקת החלקה בין שלושת השותפים. ביחס להיטל ההשבחה, חובת הנתבעת קמה גם מכוח סעיף 11(א) לחוק התכנון והבנייה, שעניינו "שותפים במקרקעין" והוא קובע: **"שותפים במקרקעין או בחכירה לדורות בהם, ישלמו [היטל השבחה] כל אחד מהם באופן יחסי לחלקו במקרקעין המשותפים."**
74. טענת הנתבעת בסעיפים 59-62 לתצהירה אינה רלבנטית בשלב הנוכחי משום שהיא נוגעת לדמי פיצול המגרש או דמי היתר ותשלומם של אלה טרם נדרש על ידי רמ"י.

ו. סוף דבר





## בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 41817-09-14 פת ואח' נ' פת

75. התביעה מתקבלת.
76. ניתן בזה פסק דין הצהרתי כדלקמן:
- א. על הנתבעת לחתום על המסמכים הנדרשים לביצוע ורישום הפיצול והפרצלציה של חלקה 52 בגוש 6722 ולשלם כל תשלום שנדרש לצורך ביצוע ורישום הפיצול והפרצלציה כפי חלקה היחסי בחלקה (36.56%).
- ב. על הנתבעת לתת לתובעים זכות קדימה לרכישת זכויותיה בחלקה ולקיים את הוראות סעיף 4 להסכם השיתוף. זאת עד לרישום הפרצלציה בחלקה בלשכת רישום המקרקעין.
77. בתוך 30 יום מהיום הנתבעת תסיר בלשכת רישום המקרקעין את ההערה מיום 30.5.2010 לפי סעיף 11(א) לפקודת המסים (פקיד שומה תל אביב- מס הכנסה), על סך 350,000 ש"ח, הרשומה על זכויותיה בחלקה.
78. הנתבעת תשלם לתובעים את הסכומים כדלקמן:
- א. 204,498 ש"ח בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד הגשת התביעה.
- ב. הוצאות המשפט, לרבות אגרת בית המשפט, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד ההוצאה.
- ג. שכ"ט עו"ד בסך של 50,000 ש"ח.

### המזכירות תמציא את פסק הדין לב"כ הצדדים.

ניתן היום, ט' סיוון תשע"ט, 12 יוני 2019, בהעדר הצדדים.

עדנה יוסף-קוזיץ, שופטת