

בתי המשפט

הפ 001477/04	בבית המשפט המחוזי בתל – אביב יפו	
31/05/2007	כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל / ס. נשיא	בפני:

בעניין:

1. זיץ רוני

2. זיץ רחל

ע"י ב"כ עו"ד א' מילשטיין

המבקשים**נ ג ד**

1. אינצ'י (ששון) רות

ע"י ב"כ עו"ד א' הדר

2. HUBERLU S.A. הרשומה בפנמה

ע"י ב"כ עו"ד א' חגי

המשיבים**פסק דין****א. מהות התובענה**

בית המשפט מתבקש ליתן פס"ד הצהרתי לפיו יש לתקן את הרישום הנוגע לחלקה 646 בגוש 6666 בהרצליה (להלן: "החלקה"), באופן ש – 88000/241900 חלקים מתוך החלקים הרשומים ע"ש המשיבה מס. 1, יירשמו בחלקים שווים ע"ש המבקשים. כן מתבקש בית המשפט, למנות את ב"כ המבקשים ככונס נכסים לצורך ביצוע תיקון הרישום כאמור.

ב. עובדות רלבנטיות

המצב כיום הוא, שהמדובר בצדדים שהינם שכנים החולקים את אותה חלקה לאורכה, כאשר המבקשים גרים במגרש שמצפון ואילו המשיבה מס. 1 במגרש שמדרום. כל אחד מהצדדים בנה את ביתו בחלק המזרחי של מגרשו, בחלקו הפונה לרחוב דוד המלך בהרצליה פיתוח. צידו המערבי של כל מגרש נותר כגינה ששירתה כל בית, הגינה הצפונית את בית המבקשים, והגינה הדרומית את בית המשיבה מס. 1. בזמנו היתה תוכנית של עיריית הרצליה להפקיע את הרצועה המערבית של כל החלקה ולספחה לשטח ציבורי.

אילו התממשה תוכנית זו, אזי שטח גינת המבקשים היה קטן ב – 88 מ"ר ואילו שטח גינת המשיבה מס. 1 היה קטן ב – 94 מ"ר.

איך הגיעו המבקשים למקום?

1. החלקה היתה שייכת למשיבה מס. 1.

ביום 30.12.1981 מכרה המשיבה מס. 1 את המחצית הצפונית של החלקה לאליהו ושלומית נחום (ר' הסכם מכר נספח ב' לתצהיר המבקשים).

עוד לפני הסכם המכר, בתאריך 2.8.1981, חתמו המשיבה מס. 1 ושותפיה לכלל המתחם, סוזה וסלומון, על הסכם שיתוף המיוחד ומסדיר את חלקיהם במכלול המתחם של חלקה 646 בגוש 6666 שהינו בן 2,419 מ"ר (נספח ג' לתצהיר המבקשים).

ביום 1.8.1982 חתמו כל בעלי הזכויות לעיל על הסכם שיתוף חדש (השני), אשר נרשם בלשכת רישום המקרקעין ביום 12.8.1982, לפי שטר מס. 620/82 (נספח ד' לתצהיר המבקשים), ואשר היה אמור לשקף את המצב המשפטי שבין כל בעלי הזכויות, לפי כל ההסכמים והתוספות הקודמים שנחתמו ביניהם (ר' עדות המשיבה מס. 1 בעמ' 14).

ביום 15.1.1988 רכשו המבקשים את חלקם וזכויותיהם של משפחת נחום בחלקה, לרבות את חלקם לפי הסכם השיתוף מיום 12.8.1982, שצורף כנספח להסכם המכר (נספח ה' לתצהיר המשיבה מס. 1).

בשנת 1996 חזרה בה העירייה מכוונת ההפקעה (נספח ז' לתצהיר המבקשים). הצדדים לא שינו את רישומי הטאבו כתוצאה מכך והמשיכו לגור במקום באותה צורה.

המחלוקת נשוא תובענה זו נעורה עת נודע למבקשים, רק בשנת 2004, לגרסתם, על ביטול הכוונה להפקיע את השטח שמסופח לביתם ואשר משמש להם גינה, וכן הגיעו לידיעתם שמועות כי המשיבה מס. 1 מתכוונת למכור את ביתה מבלי שתוקן הרישום בנוגע לשטח נשוא התובענה, שכתוצאה מהיעדר ההפקעה, מגיע להם, לטענתם.

טוענת המשיבה מס. 1 שתי טענות:

הראשונה – הסכם השיתוף הראשון משנת 1981 לא נרשם בלשכת רישום המקרקעין, ולכן אינו חל על המבקשים.

השנייה – כשבאו משפחת נחום לרכוש את זכויותיהם בקרקע ממנה, היה להם כסף רק כדי לשלם בגין 500 מ"ר, היא היתה צד לעסקה ויודעת את פרטיה, ולכן הם גם לא רכשו מאומה מעבר לאותם 500 מ"ר.

המשיבה מס. 1 מצביעה על חוזה הרכישה שם צוין בסעיף 2(ב) (נספח ד' לתצהיר המשיבה מס. 1) כי:

"השטח של 500 מ"ר נטו מחושב לאחר שנלקחה בחשבון הפקעה אפשרית של השטח המסומן..."

מוסיפה המשיבה מס. 1 וגורסת, כי היא העניקה למשפחת נחום בלבד, זכות אישית מותנית לרכישת השטח שבמחלוקת במקרה שהוא לא יופקע. זכות זו אינה ניתנת להעברה, וגם לא הועברה, מכיוון שנחום לא יכול היה להעביר מה שאין לו, והזכות כאמור היתה אישית. מה גם שהמדובר בזכות אובליגטורית, שהתיישנה ומעולם לא נדרשה ע"י נחום.

כתימוכין לעמדתה היא מצביעה על סעיף 2(ג)(2) לתוספת משנת 1981 המציינת כי:

"השטח בגודל 88 מ"ר המסומן בתשריט ב' כמספר 4 יהיה שייך לנחום בלבד לשימושם ולאחזקתם הבלעדיים."

עפ"י פרשנותה המדובר בחזקה ובשימוש, ולא בבעלות שהוקנתה למשפחת נחום.

המשיבה מס. 1 מכרה את חלקה לחברה בפנמה – המשיבה מס. 2. חברה זו, לה הומצאו כתבי בית הדין, לא התייצבה לדיון, ואף לא הגישה כל מסמך מטעמה.

מכאן התובענה.

ג. הפלוגתאות בין הצדדים

מכתבי הטענות עלתה פלוגתא אחת בין הצדדים:

- מה קבעו ההסכמים השונים, לעניין ההפקעה?

ד. מצב הזכויות ערב המכירה למבקשים

המבקשים רכשו, כאמור, את הנכס ממשפחת נחום, ואין מחלוקת כי משפחת נחום לא יכולה להעביר זכויות יותר מאשר יש לה.

כדי לבדוק את מצב הזכויות של משפחת נחום, שרכשה את הנכס מהמשיבה מס. 1, - יש לבדוק את חוזי הרכישה בין הצדדים ולפרשם, במידת הצורך.

ביום 30.12.1981 חתמו המשיבה מס. 1 ומשפחת נחום על הסכם מכר. (נספח ד' לתצהיר המשיבה).

בפתיח להסכם מצוינות זכויות המוכרת, העובדה שהיא מעוניינת למכור את כל הזכויות לגבי מחצית מגרש בן 500 מ"ר, "לרבות מחצית של זכויות הבנייה על המגרש כולו – הכל כאמור וכמפורט בהסכם השיתוף המקורי", מצוין דבר ההפקעה של עיריית הרצליה (נספח א' שצורף להסכם המכר), ולאחר מכן מצטרף ה"הואיל" הראשון המשמעותי לטעמי:

"הואיל והמוכרת מעוניינת למכור ולהעביר לקונים 500 מ"ר נטו מחלקיה במגרש ומזכויותיה בו על פי הסכם השיתוף המקורי כמותחם בתשריט המצ"ב לנספח ב' כמובן ביחד עם זכויות בניה יחסיות לשטח זה מכלל שטח המגרש נטו – הכל לאחר ההפקעה".

במילים אחרות – על פניו נראה כי מטרת ההתקשרות בין המשיבה מס. 1 לבין משפחת נחום, היתה למכור לנ"ל סה"כ כללי של 500 מ"ר, כשסה"כ כללי זה לוקח בחשבון, שזה אמור להיות השטח שיוותר אצלם לאחר ההפקעה.
את זה ניתן ללמוד גם מסעיף 10 לאותו הסכם הקובע כי:

"מוסכם בין הצדדים כי אם השטח המסומן...בתשריט לא יופקע, אזי יהיו זכאים הקונים לקבל לבעלותם ולחזקתם חלק יחסי הימנו, - הכל כאמור בנספח ב'".

אין מחלוקת שהסעיף מדבר על בעלות, ויש לראות הכיצד הוא מתפרש ביחד עם נספח ב'.

חוזה המכר בין המשיבה מס. 1 לבין משפחת נחום (נספח ב' לתצהיר המבקשים), שנחתם ביום 30.12.1981, מפנה להסכם שיתוף במקרקעין מאותו תאריך (נספח ג' לתצהיר המבקשים).

הסכם השיתוף הזה, מפנה בפתיח לו, להסכם השיתוף המקורי שנחתם ביום 2.8.1981 וקובע כי:

"הסכם זה יצורף להסכם השיתוף המקורי באופן ששני ההסכמים יחד כחטיבה אחת לכל דבר ועניין, יהוו את הסכם השיתוף המתייחס לחלקה...".

סעיף 2(ג) שם, מתייחס לנושא ההפקעה והשטחים וקובע כי במידה והשטח לא יופקע:

**"(1) השטח בגודל 93 מ"ר והמסומן בתשריט...יהיה שייך לאינצ'י בלבד ולשימושה ולאחזקתה הבלעדיים.
(2) השטח בגודל 88 מ"ר המסומן בתשריט...יהיה שייך לנחום בלבד לשימושם ולאחזקתם הבלעדיים".**

תוהים לעניין זה המבקשים ומקשים, אם המשיבה מס. 1 הינה הבעלים של חלק מהחלקה (ביחד עם אחרים), הכיצד זה אותם 93 מ"ר יהיו רק בחזקתה ושימושה הבלעדיים, הרי חלקים אלה אמורים להיות בבעלותה?

ואם מנסח המסמך השווה את המונחים, כלומר השתמש באותו מינוח גם בהקשר לחלקיהם של המבקשים, - אזי התכוון ליתן להם אותן זכויות. קרי: בעלות באותם חלקים, ולא משהו פחות מזה.

נבחן לאור טענה זו את הסכם השיתוף הראשון, (נספח ג' לתצהיר המבקשים) ואני ערה לטענת המשיבה מס. 1 ביחס לגביו, כמפורט לעיל.

הסכם השיתוף הזה (שלא נרשם), מודיע בתחילתו על כוונתו: **"להסדיר את ניהול המקרקעין המשותפים והשימוש בהם וכן הזכויות והחובות הקיימים ביניהם, בקשר למגרש, באמצעות הסכם זה"**.

עיון בנסח הטאבו מגלה כי המדובר בקרקע במושע שלה מספר בעלים (נספח ה' לתצהיר המבקשים); עפ"י העולה מהסכם השיתוף, הם היו מעוניינים להסדיר בעיקר זכויות בנייה, רישום בית משותף במידת הצורך וזיקות הנאה וכן שימוש חסר הפרעות במלוא החלקה (ר' נספח בדבר הצעה לבינוי וחלוקת החלקה בתוך נספח ג' לתצהיר המבקשים).

מסעיף 6(ב) להסכם זה עולה במפורש, כי המדובר בבעלים קיימים שמעוניינים להחיל על מלוא החלקה את הזכויות הנובעות מבעלותם לגביהם ולגבי חליפיהם, וכן לקשור את עצמם ואת חליפיהם לגבי זכויות השימוש והחזקה במקרקעין.

סעיף 8(ג) להסכם המקורי מאפשר לבעלים שהם צדדים לו – להרשות לאחרים את השימוש ו/או החזקה בחלק מהמגרש שלהם בכל תנאי ולכל תקופה.

על רקע זה אמור היה להיכתב הסכם המכר שבין משפחת נחום לבין המבקשים.

איזו מסקנה אמור היה מנסח ההסכמים ליישם?

לטעמי המסקנה הראשונה שהיה על המנסח ליישם, זוהי כוונת הצדדים בחוזה שבין משפחת נחום לבין המשיבה מס. 1, לפיה מקבלת משפחת נחום 500 מ"ר נטו, כשהחוזה כבר מתייחס לכך ששטח כזה אמור גם להיות לאחר ההפקעה.

צא ואמור, התשלום הוא בגין 500 מ"ר. הרישום בטאבו מעיד על 500 מ"ר כתוצאה מעסקה זו, כשהצדדים לקחו בחשבון (כנראה מטעמים של תכנון בית מגורים מרווח), שבמידה ולא יקבלו את מחצית הדונם, המשיבה מס. 1 מתחייבת ליתן להם בכל זאת שטח זה לאחר ההפקעה, כלומר להשלים את סה"כ ההפקעה (88 מ"ר) שייגרעו מה-500 מ"ר שהם רכשו.

יתר על כן, יש לקרוא את רוח הסכמי השיתוף.

סעיף 29 לחוק המקרקעין התשכ"ט – 1969, מתייחס להסכמי שיתוף.

קבע בית המשפט :

"הסכם שיתוף אינו בגדר "עסקה במקרקעין" המקנה זכות קניינית (סעיף 6 לחוק), כי אם אך חוזה אובליגטורי בלבד... לשון אחר: יהא אשר יהא ההסדר אשר השותפים מסכימים עליו בהסכם השיתוף לענין השימוש במקרקעין המשותפים, החזקתם וניהולם, ולענין "זכויותיהם וחובותיהם בכל הנוגע למקרקעין" – זכויותיהם הקנייניות בעינן עומדות ואינן נפגעות".
(ע"א 269/74 בוקובה נ' הממונה על המרשם, פ"ד כט(1) 243).

ועל כך אוסיף כי גם מטבע הדברים, שהסכם מעין זה אינו יכול ליצור זכויות קנייניות, למאן דהוא, בין אם הוא צד להסכם השיתוף ובין אם לאו, - באשר הוא אינו עסקה במקרקעין.

טוענת המשיבה מס. 1 כי המדובר היה בזכות אישית אובליגטורית, שאינה ניתנת להעברה. זו טענה מעניינת, שאין צורך לדון בה בעניינינו.

הטעם לכך הוא, שהעירייה ביטלה את ההפקעה, ועמה בעצם בוטלה הזכות המותנית.

משמעותה של זכות מותנית זו – ברמה העקרונית ובלי להתייחס לטענת ההענקה האישית – היא שקיימת התחייבות של המוכר להשלים את הנכס הנקנה עד ל – 500 מ"ר.

בינתיים משפחת נתום עזבה את המקום, היא מכרה את הנכס בשטח של 500 מ"ר וכך הוא נרשם, וכיום מסתבר שהעירייה חזרה בה מכוונתה להפקיע את הנכס, כך שהחשש שמא הוא יפחת מ – 500 מ"ר – נמוג.

מכאן שאין כל משמעות, בנסיבות, לטענה בדבר התחייבות אישית אובליגטורית.

אמת, בזכויות במקרקעין יש צורך בדייקנות ובקפדנות יתר גם בניסוח. יחד עם זאת, יש גם להתייחס למשמעות המסמכים עליהם חותמים.

לא ניתן לייצר זכויות במקרקעין, אפילו נאמר בהסכם שיתוף במקרקעין שהמדובר בהעברת הנכס לבעלות מאן דהוא, בהתקיים נסיבות מיוחדות. יש לבדוק את מהות ההסכם שבו הופיעה התחייבות מעין זו; יש לבדוק את שאר הסעיפים, את הצדדים להסכם וכן את הסיבות לעריכתו.

בדיקת כל הנ"ל בנשוא התובענה, הביאני למסקנה, כי הבעלים המשותפים היו מעוניינים רק להסדיר את נושא השימוש ברכוש המשותף, את זכויות הבנייה של כל הבעלים הרשומים, ולהסדיר שטחים משותפים אחרים.

בסעיף 14 לתצהירה מתייחסת המשיבה מס. 1 לאותו הסכם באלו המילים:

14. הייתי מעוניינת למכור מחצית מהשטח שהיה בידי (כך במקור – הערה שלי – ד.פ.) בטרם המכירה לנחום, אך היות ולנחום לא הייתה אפשרות לשלם עבור יותר מ – 500 מ"ר, הסכמתי למכור לנחום 500 מ"ר נטו בלבד מחלקיה בחלקה.. ולכן נשאר השטח 70950/241900 מ"ר בבעלותי, כפי שמצוין בנסח המקרקעין. בהסכם זה בלבד, אשר הינו הסכם אישי ביני לנחום, הסכמתי כי אם השטח הירוק לא יופקע, יהיה נחום זכאי לקבל לבעלותו וחזקתו את החלק היחסי ממנו.

15. ויודגש, זכותו זו של נחום על פי הסכם נחום, הינה זכות אישית שאינה ניתנת להעברה ותקפה ביחסים ביני לבין נחום בלבד. כפי שיובהר בהמשך, נחום אף לא העביר זכות זו וממילא לא הייתי מסכימה להעברת זכות זו.

מה שניתן להסיק מהאמור לעיל, עולה בקנה אחד עם רוח הכתובים לעיל.

קרי: כל עוד משפחת נחום בשטח, וההפקעה מבוטלת, - היא זכאית לבעלות בשטח המריבה. עזבה משפחת נחום את השטח, בטלה הזכות לבעלות, מכיוון שהיתה זו זכות אישית.

ההסכם בין המשיבה מס. 1 לבין משפחת נחום אינו קובע כל תמורה בגין זכות זו, וזה גם מובן. ההתחייבות למכירה היתה לשטח נטו, בין אם ההפקעה "תתווסף" ובין אם לאו. בגין שטח כזה שולמה התמורה.

אני ערה לעדות המשיבה מס. 1 כי היא לא היתה נותנת את הזכות ללא תמורה מתאימה, וכי החוזה בינה לבין משפחת נחום התייחס לשטח קרקע של 500 מ"ר, ללא זכות בעלות בקרקע נשוא התובענה, אלא זכות שימוש וחזקה בלבד, - אבל נראה לי כי דרישה זו שלה עתה, לא היתה עולה מהמסמכים שנחתמו בזמן אמת, ואשר העניקו זכות בעלות מותנית במידה וההפקעה תתבצע, וזאת ללא ציון תמורה נוספת.

לאור כל האמור לעיל, אני דוחה את התובענה.

המבקשים ישלמו למשיבה מס. 1 שכ"ט עו"ד בסכום של 35,000 ₪ פלוס מע"מ וכן את הוצאות המשפט אותן ישום הרשם.

ניתן היום 8.5.2007, בהעדר.

המזכירות תמציא עותק פס"ד זה בהמצאה כדין לב"כ הצדדים.

דרורה פלפל 54678313-1477/04

ד"ר דרורה פלפל, שופטת

ס.נשיא

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה