



בבית המשפט העליון

רע"א 2732/20

לפני : כבוד השופטת יי וילנר

המבקש : פרוש שלמה זלמן

נ ג ד

המשיבים :

1. פרוש גליקמן משה פנחס
2. בסורי אהרון
3. בסורי פנינה
4. רבינוביץ עמרם
5. רבינוביץ פנינה
6. גולדמן שעה ישעיה
7. גולדמן רבקה
8. סולוביצקי ברנדה
9. משי זהב בת שבע
10. רובין חנה רבקה
11. רובין יוסף
12. קלר יעקב מנחם
13. קלר הינדא
14. שישא דוד
15. רוטשמן (שישא) הענדל
16. שפירא נפתלי צבי יהודה
17. שפירא חיה
18. שגר יעקב יהודה
19. שנק איילה
20. ברנדמרק אהרון
21. ברנדמרק גיטל
22. גבירץ יואל
23. גבירץ לאה גיטל יוטה
24. וורעשנער ליפמן
25. אטיק שמעון הלל
26. אטיק אסתר
27. סגל יהושע
28. כץ יהודה
29. כץ לאה
30. ניימן רפאל
31. ניימן יוכבד מרים שפרה
32. שפירא יעקב
33. רובין אהרון
34. רובינשטיין צבי

35. קרנברג אפרים
36. קאופמן מתילדה
37. אפשטיין ג'וזף
38. סמט שלמה
39. סמט דבורה
40. ורטהיימר אהרון שלמה
41. כהן יואל
42. כהן פעסל לאה
43. ורשנר אפרים
44. ברגר יהודה
45. קורנפלד אפרת
46. קרויזר נחמן
47. פרוש יהושע
48. פלדמן אהרן
49. לאופר פנחס
50. לאופר עטקא
51. גרוס רבקה
52. יצחק שלמה בלאו
53. בלומה בלאו
54. גוירץ יואל יוסף
55. גוירץ לאה איטה גיטל
56. סגל נתן
57. סגל גולדה פריידה

בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי
בירושלים מיום 27.2.2020 בת"א 41223-08-14, שניתנה
על ידי כב' השופט מ' בר-עם

בשם המבקש:	עו"ד יעקב אמסטר
בשם המשיב 1:	עו"ד שמעון כהן; עו"ד יהושע ננר
בשם המשיבים 2-7, 9-26,	
28-29, 33-36, 43, 49-57:	עו"ד דורון לנגה

החלטה

1. בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי בירושלים (כב' השופט מ' בר-עם) בת"א 41223-08-14 מיום 27.2.2020 בגדרה נקבע כי המבקש זכאי לפירוק השיתוף עם המשיב 1 בזכויות הבנייה בגג הבניין שנבנה על המקרקעין מושא הבקשה.

רקע

2. המבקש והמשיב 1 (להלן: המשיב) רכשו באמצעות נאמן 36% מהזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 88 בגוש 30088 המצויים ברחוב שמואל הנביא בירושלים

(להלן: המקרקעין). ביום 21.8.2006 נרשמו הזכויות האמורות על-שם הנאמן, וכן נרשמו הערות אזהרה לטובת המבקש והמשיב על זכותו של הנאמן.

3. בהמשך, התגלעו סכסוכים הן בין המבקש לבין המשיב והן בין המשיב לבין הנאמן, אשר נדונו בהליכי בוררות. בהסכם בוררות בהליך שהתקיים בין המשיב לבין הנאמן, אשר קיבל תוקף של פסק דין ביום 9.5.2012, נקבע, בין היתר, כי: "אנו אוסרים על הנתבע [הנאמן, י.ו.] ו/או לבא כוחו לבצע כל פעולה ברשויות ו/או בבתי משפט לצורך רישום בטאבו ולא לבצע ולא להשלים כל עיסקא כל שהיא בנכס הנ"ל עד שיתברר ויוכרע הדו"ד שבין התובע [המשיב, י.ו.] לבין הרב שלמה פרוש [המבקש, י.ו.]".

4. ביום 10.7.2012 נחתם הסכם שכותרתו "הסכם שיתוף וחלוקה" בין בעלי הזכויות במקרקעין, ובהם הנאמן (להלן: הסכם השיתוף). הצדדים להסכם השיתוף ביקשו להסדיר ביניהם את אופן חלוקת הבעלות בדירות ובשטחים בבניין שצפוי היה להיבנות על-גבי המקרקעין (להלן: הבניין). בתוך כך, הוסכם כי הנאמן יהיה בעל זכויות בניה עתידיות בגג הבניין, בהתאם לאמור בסעיף 9 להסכם השיתוף.

5. בשנת 2014 הגיש המבקש תביעה נגד המשיב ובעלי הזכויות הנוספים במקרקעין, ובה עתר לפירוק השיתוף במקרקעין. בתביעה טען המבקש כי על-פי הערת האזהרה הרשומה לטובתו, הוא זכאי להירשם כבעלים במקרקעין, וכי הוא מבקש לפרק את השיתוף בהם. בתוך כך, טען המבקש כי הסכם השיתוף אינו מחייב אותו ואינו יכול להוות מחסום מפני פירוק השיתוף במקרקעין בהתאם לחוק ולפסיקה. בין היתר, נטען כי הנאמן לא היה רשאי לערוך עסקאות בקשר למקרקעין בהתאם לפסק הבוררות שניתן בין הנאמן לבין המשיב, וכן כי הוא היה מנוע מלהתקשר בהסכם השיתוף נוכח הערת האזהרה שהייתה רשומה לטובת המבקש.

6. המשיב טען בתגובה כי אין לו התנגדות לפירוק השיתוף במקרקעין, אך הזכויות המשותפות לו ולמבקש הן זכויות הבניה העתידיות בגג הבניין בלבד, וזאת בהתאם לאמור בהסכם השיתוף.

7. לשלמות התמונה, אציין כי בסיום הליך הבוררות שהתקיים בין המבקש לבין המשיב נקבע כי המבקש זכאי למחצית מהזכויות שנרכשו, היינו ל-18% מהזכויות במקרקעין. בשנת 2015, ובהמשך לפסק הבוררות האמור, נרשמו זכויותיו של המבקש ב-18% מהמקרקעין חלף זכויות הנאמן, ובשנת 2017 נרשמו גם זכויותיו של המשיב ב-

18% מהמקרקעין. בנסיבות אלה, הגיש המבקש כתב תביעה מתוקן, בגדרו טען כי הוא זכאי לפירוק השיתוף במקרקעין מכוח בעלותו הרשומה.

8. במסגרת ההליך בבית המשפט המחוזי הצדדים הסכימו כי יש להכריע תחילה בשאלת תוקפו של הסכם השיתוף ומעמדו המחייב כלפי המבקש, וכי רק בהמשך להכרעה בשאלה זו, וכפועל יוצא של ההכרעה בה, יקבעו דרכי פירוק השיתוף בין כלל השותפים במקרקעין. בהתאם לכך, ועל יסוד הסכמה זו, בית המשפט המחוזי דן והכריע תחילה בשאלת תוקפו של הסכם השיתוף ומעמדו המחייב כלפי התובע.

9. בהחלטתו מיום 27.2.2020 קבע בית המשפט המחוזי כי הסכם השיתוף תקף וכי הוא מחייב את המבקש. בהתאם לכך, נקבע כי המבקש זכאי לפירוק השיתוף עם המשיב בזכויות הבניה העתידיות בגג בלבד.

בית המשפט המחוזי דחה בהחלטתו את טענותיו של המבקש כי הסכם השיתוף אינו מחייב אותו. בתוך כך, קבע בית המשפט המחוזי כי אין חולק שהנאמן פעל מטעמו של המבקש, ובכובעו זה הוא חתם על הסכם השיתוף. משכך, נקבע כי חתימתו של הנאמן על הסכם השותפות מחייבת את המבקש, אף אם לא היה מודע לפעולותיו של הנאמן בשמו. בית המשפט המחוזי הוסיף כי המבקש הסכים, באמצעות הנאמן, לאופן חלוקת הזכויות שנקבעה בהסכם השיתוף, וניסיונו להתנער כיום מהסכמה זו, בהיעדר טעם של ממש, מהווה שימוש בזכות שלא בתום לב. כן נקבע כי המבקש לא העלה כל נימוק משכנע המקים לו עילה בדין לביטול ההסכם, וכי אין בטענותיו בעניין פסק הבוררות ורישום הערת האזהרה לטובתו כדי להצדיק את חזרתו מהסכמתו לחלוקה האמורה כפי שבאה לידי ביטוי בהסכם השיתוף.

על החלטה זו נסבה בקשת רשות הערעור דנן.

הבקשה דנן

10. בבקשתו חוזר המבקש על הטענות שטען בפני בית המשפט המחוזי, ומדגיש כי ההחלטה מושא הבקשה מובילה לתוצאה בלתי צודקת בגדרה בעלות רשומה ב-18% במקרקעין שעליהם הוקם בניין שבו 30 דירות הפכה לבעלות בזכויות בנייה בגג שכלל אינן קיימות כיום. המבקש טוען בהרחבה בבקשתו כי הוא נושל מזכויותיו, וזאת חרף מגבלות משפטיות שצריכות היו למנוע מהנאמן להתקשר בהסכם השיתוף ולערוך כל דיספוזיציה במקרקעין, ובהן – פסק הבוררות והערות האזהרה.

המבקש מוסיף וטוען כי דין הסכם השיתוף להתבטל אף נוכח הפסיקה שלפיה הגשת תביעה לפירוק שיתוף מבטלת הסכם שיתוף שנחתם קודם לכן, וכי אין צורך בעילה חוזית מיוחדת לשם ביטול הסכם שיתוף על-ידי כל אחד מבעלי הזכויות במקרקעין.

11. המשיב, בתשובתו, טוען כי יש לדחות את בקשת רשות הערעור וסומך ידיו על החלטת בית המשפט המחוזי. בתוך כך, נטען כי המבקש השקיע סכום של כ-150,000\$ בלבד ברכישת הזכויות במקרקעין, וכי בניגוד לטענותיו, לזכויות הבניה העתידיות בגג ערך ממשי וגבוה בהתחשב בתכנית המתאר החלה באזור והמאפשרת בנייה של שלוש קומות נוספות על-גבי הבניין.

12. המשיבים 7-2, 9-26, 28-29, 33-36, 43, ו-49-57 (להלן: המשיבים הנוספים) הגישו אף הם תשובה לבקשה, ובה טענו כי יש לדחות את בקשת רשות הערעור. כן צוין בתשובת המשיבים הנוספים כי במסגרת הסכם השיתוף הוסכם כי 12 הבתים שהיו קיימים על המקרקעין ייהרסו, וכי יוקם בניין חדש שבו 30 דירות. בהקשר זה נטען כי המבקש לא השתתף בעלות ההקמה של הבניין, אשר שולמה על-ידי יתר בעלי הזכויות במקרקעין.

דיון והכרעה

13. לאחר העיון בבקשה ובתשובות לה, הגעתי לכלל מסקנה כי דינה להידחות, כמפורט להלן.

14. ככלל, והדברים חזרו ונשנו בפסיקת בית משפט זה, נקודת המוצא היא כי ערכאת הערעור תמעט להתערב בהחלטות ביניים של הערכאה הדיונית, וכי הביקורת הערעורית על החלטות אלה, תתקיים בתום הדיון בתובענה כולה במסגרת ערעור על פסק הדין הסופי (ראו: רע"א 2856/12 כהן נ' מע"צ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ, פסקה 10 (20.5.2012) (להלן: עניין כהן); רע"א 1481/13 גבעון נ' לוי (3.4.2013), פסקה 6 (להלן: עניין גבעון); רע"א 2552/16 זינגר נ' חברת יהב חמיאס טכנולוגיות (1990) בע"מ, פסקה 34 (10.5.2016) (להלן: עניין זינגר)). הובהר, כי גישה זו מייעלת את ההליך השיפוטי ומונעת תמריץ לניצול הליכי משפט שלא בתום לב. כן צוין כי במסגרת הערעור בתום התובענה, ניתן יהיה לבחון את החלטות הביניים שהתקבלו לאורך ההליך באופן מיטבי על רקע מכלול החומר, הקביעות השונות ותוצאתו האופרטיבית של ההליך (ראו: רע"א 5834/03 אריה חברה לביטוח בע"מ נ' חאדר, פ"ד נח(1) 854, 862-863 (2003); עניין כהן, שם).

15. בהתאם לכך, נקבע בחוק כי רק כאשר יש הצדקה מיוחדת לדון בהחלטת הביניים בשלב מקדמי של ההליך, כגון מקרים שבהם להחלטה תהיה השפעה ממשית על זכויות הצדדים; כאשר ההחלטה עלולה לגרום נזק של ממש; או שבגינה עלול להתנהל הליך מיותר או שגוי; או אז ייעתר בית המשפט לבקשת רשות הערעור על החלטת הביניים (ראו: סעיף 41(ב) לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984; עניין כהן, פסקה 9; רע"א 7219/11 הפניקס חברה לביטוח נ' בויראט, פסקאות 6-7 והאסמכתאות שם (11.6.2012); עניין זינגר, שם).

16. יישום הכללים האמורים על ענייננו מוליך למסקנה לפיה אין להיעתר לבקשת המבקש לערער על החלטת בית המשפט המחוזי כבר בשלב זה של ההליך.

17. כאמור, ברירת המחדל היא כי השגות על החלטות ביניים של הערכאה הדיונית יידונו במסגרת הערעור על פסק הדין הסופי בתובענה. איני סבורה כי בענייננו עלה בידי המבקש להוכיח כי ישנה הצדקה לחרוג מכלל זה.

נראה כי בין הצדדים מתנהלים הליכים משפטיים מזה שנים ארוכות, והיעתרות לבקשת רשות הערעור בשלב זה עלולה להוסיף ולהאריך את ההליך הנדון שלא לצורך. זאת, בעיקר בהינתן שהמשך בירור התובענה בבית המשפט המחוזי אינו צפוי להימשך עוד זמן רב, ואף נראה כי הוא אינו כרוך בבירורים עובדתיים או משפטיים מורכבים במיוחד. בית המשפט המחוזי קבע כי פירוק השיתוף שבין הצדדים ייעשה ביחס לזכויות הבניה העתידיות בגג הבניין, וההחלטה בדבר אופן פירוק השיתוף ומהותו נראית בהישג יד בטווח הזמן הלא רחוק. משכך, אף אם שגה בית המשפט המחוזי בהחלטתו הנדונה (ויובהר כי אני מביעה כל עמדה בעניין זה), הרי שנוכח היקף הבירור הממוקד שנדרש לסיום בירור התובענה, נראה כי דחיית בירור הטענות הערעוריות של המבקש על החלטה זו בסוף ההליך לא תוביל לבזבוז משאבים ניכר. אשר על כן, נראה כי שיקולים של יעילות ההליך המשפטי מטים את הכף לבירור ההשגה הערעורית על מכלול ההחלטות בתובענה.

18. בנוסף לכך, נראה כי המשך בירור התובענה יוביל לראייה כוללת של הנתונים הנדרשים לשם הכרעה בסכסוך בין הצדדים, באופן שיועיל גם לבירור הטענות הערעוריות של המבקש בתום ההליך. כך למשל, בשלב זה המבקש טוען כי לזכויות הבניה העתידיות בגג אין כל ערך, מעצם היותן עתידיות, ומשום כך, לטענתו, תוצאת החלטת בית המשפט המחוזי היא בלתי צודקת בעליל. ואולם, ככל שיתברר בהמשך

בירור התובענה כי, כפי שטוען המשיב, לזכויות הבניה העתידיות ערך כלכלי ניכר, הרי שתהא לנתון זה השפעה הן על טענות המבקש בהליך ערעורי וייתכן שנתון זה אף ייתר את ההליך הערעורי כולו.

19. מכל מקום, כאמור, למבקש שמורה הזכות לערער על החלטת בית המשפט המחוזי הנדונה בתום הדיון בתובענה כולה. מובן מאליו כי ככל שיתברר בסופו של הדיון שאכן התקיימו הליכים מיותרים ניתן יהיה לפצות על כך את הצד הנפגע באמצעות פסיקת הוצאות (ראו: עניין גבעון, פסקה 6).

20. סוף דבר: בקשת רשות הערעור נדחית.

המבקש יישא בהוצאות המשיב בסך של 2,000 ש"ח ובהוצאות המשיבים הנוספים בסך של 2,000 ש"ח.

ניתנה היום, י"ד בכסלו התשפ"א (30.11.2020).

ש ו פ ט ת