



בית המשפט העליון

רע"א 6889/23

לפני :
כבוד השופט ד' ברק-ארז
כבוד השופט ח' כבוב
כבוד השופט י' כשר

המבקש :
עו"ד רן ברא"ז

נ ג ד

- המשיבים :
1. רשם המקרקעין נתניה
 2. חברה לשיכון עממי בע"מ
 3. הלוואה וחיסכון נתניה אגודה הדדית בע"מ
 4. יורשי המנוח אברהם פרידמן ז"ל
 5. יורשי המנוח אבישי פרידמן ז"ל
 6. יורשי המנוח אהרון הר ז"ל
 7. שולה רימרמן
 8. יורשי המנוחה רות זמיר ז"ל
 9. אורן חרמון
 10. לילה הילקמן
 11. גלעד שנהר
 12. אפרת פדואה שנהר
 13. מיכל ביאלר ברוך
 14. יפתח שמואל שפיר
 15. עמוס משה שפיר
 16. שרה גת
 17. נעמי מאירה גלאור
 18. צפרירה יוסף
 19. כרמל כהן
 20. עודד קפלן
 21. ליאורה קובן
 22. משה דב הראל
 23. שושנה זרוג
 24. חיים מורגז
 25. יונתן אזולאי
 26. אסנת אזולאי
 27. רן חרמון

על-ידי סגנית הנשיאה ו' פלאוט

תאריך הישיבה : ט' בניסן התשפ"ד (17.4.2024)

בשם המבקש : בעצמו, עו"ד ניב פינגולד

בשם המשיבה 1 : עו"ד אריה צישינסקי

בשם המשיבה 3 : עו"ד מריה פראטקין

בשם המשיבים 25-26 : עו"ד יונתן אזולאי

פסק-דין

השופטת ד' ברק-ארז:

1. בית משפט השלום הורה על פירוק שיתוף במקרקעין שהבעלות המקורית בהם הייתה נתונה לבעלי זכויות רבים, וזאת על דרך של מכירה. עובר לכך, ביצע בית משפט השלום הליכי בירור ובדיקה שונים כדי לאתר את הבעלים, בהינתן שחלקם נרשמו במרשם המקרקעין ללא פרטים מזהים שונים. בהתאמה, כתב התביעה הומצא ונשלחו זימונים לדיון לכל הבעלים שאותרו. בהמשך לכך, מונה כונס נכסים למקרקעין ובוצע הליך מכר שאושר אף הוא על-ידי בית משפט השלום, ונדרשה השלמה שלו על דרך של רישום במרשם המקרקעין. בשלב זה פנה רשם המקרקעין לבית משפט השלום בבקשה לקבלת הוראות, בהתחשב במצב הרישום של חלק מבעלי הזכויות. במענה לכך, בית משפט השלום הורה לכונס הנכסים לפעול להשלמת תהליך הזיהוי של כלל הבעלים בהתאם לנהליו של רשם המקרקעין. האם היה מקום למתן הוראה זו לאחר שבית משפט השלום כבר הורה על פירוק השיתוף ועל מכירת המקרקעין? זו השאלה שעמדה במוקד ההליך שבפנינו.

2. יצוין כבר עתה כי ברקעו של הדיון עמד פסק דינו של בית משפט זה בע"א 6894/15 זלצר נ' אבירם (7.9.2017) (להלן: עניין זלצר), שנסב על הליך הוצאה לפועל אשר בו נמכרו מקרקעין של אדם, ללא ידיעתו, לרוכשים תמי לב. אחת מעובדות הרקע שתרמה לכך הייתה רישומם של המקרקעין על שם הבעלים ללא ציון של מספר תעודת זהות. באותו עניין קבע בית משפט זה כי שגה רשם המקרקעין בכך שרשם את העברת הזכויות במקרקעין הגם שקינן בלבו חשד כי רשם ההוצאה לפועל לא ביצע הליך של זיהוי הבעלים כנדרש. בהקשר זה נקבע כי אף אם לרשם המקרקעין סמכות מוגבלת לברר

עניינים שלגביהם ניתן צו מפורש של רשות מוסמכת, במקרים "חשודים" עליו לברר את הדברים לפני שיבצע את הרישום ביחס להעברת הזכויות במקרקעין. בהתאם לכך, ומשרשם המקרקעין לא קיים באותו עניין בירור ביחס לנסיבות העברת הזכויות, הוטלה עליו אחריות לנזק שנגרם לבעלים המקורי של המקרקעין. עוד יש לציין כי במקרה הרגיל (כאשר לא ניתן צו של רשות מוסמכת), מקום בו רשם המקרקעין נדרש לבצע פעולת רישום ביחס לנכס שבעליו רשומים ללא ציון של מספר תעודת הזהות הוא פועל בעניין בהתאם לסעיף ד' לנוהל 1.1.11 לקובץ נהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין, המטיל על הטוען לבעלות חובה להמציא מסמכים מזהים ותצהירים שיאמתו את זהותו של בעל הזכות המקורית במקרקעין. לשם הבנת התמונה המלאה, יצוין כבר בשלב זה כי ענייננו אינו עוסק בהעברת זכויות במקרקעין בהתאם לצו הוצאה לפועל, אלא בהעברת זכויות בהתאם לפסק דין או החלטה המורה על פירוק שיתוף במקרקעין.

רקע והליכים קודמים

3. מקורה של הבקשה שבפנינו בתביעה שהגישה המשיבה 2, חברה לשיכון עממי בע"מ (להלן: התובעת), ביום 5.8.2015 לבית משפט השלום בנתניה (ת"א 11585-08-15) בקשר למגרש ששטחו 426 מ"ר, המצוי בנתניה וידוע כחלקה 16 בגוש 8273 (להלן: המקרקעין). בתביעה התבקש בית משפט השלום להורות על פירוק השיתוף במקרקעין בדרך של מכירה לפי סעיף 40 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: חוק המקרקעין). בכתב התביעה צוין כי התובעת והנתבעים הם בעלי המקרקעין, אך חלק מהבעלים רשומים במרשם המקרקעין ללא ציון של פרטים מזהים שונים, וחלקם נפטרו מבלי שידוע מיהם יורשיהם. התובעת טענה כי עקב ריבוי בעלי המקרקעין ובשים לב לגודלם יש להורות על פירוק השיתוף בהם בדרך של מכירה וחלוקת הפדיון בין הבעלים, באופן יחסי על-פי חלקו של כל אחד מהם.

4. מבלי לפרט יצוין כי במהלך כשש שנים לאחר הגשת התביעה פעלה התובעת, בדרכים שונות ובהתאם להוראותיו של בית משפט השלום (השופטת ג' אוסי שרעבי) על מנת לאתר את כלל בעלי המקרקעין או, ביחס למי מהם שנפטרו, את יורשיהם. כך למשל, ביום 27.2.2017 הודיעה התובעת לבית משפט השלום כי איתרה את זהותם של בעלי זכויות נוספים במגרש, וביום 1.3.2017 הורה בית משפט השלום על תיקון כתב התביעה בהתאם לכך. כמו כן ביום 20.9.2018 הבהיר בית משפט השלום כי חרף הקשיים הנוגעים לאיתור כלל הבעלים הרלוונטיים לא ניתן יהיה להורות על פירוק השיתוף במקרקעין לפני שניתנה להם הזדמנות להשמיע את עמדתם. בתוך כך, ביום 24.12.2019 הורה בית משפט השלום לאפוטרופוס הכללי להגיש את עמדתו ביחס לעניינה של הנתבעת 5 (היא

המשיבה 3 בבקשה דנן), וביום 9.2.2020 הוגשה עמדה כאמור שבה ציין האפוטרופוס הכללי כי יבצע פעולות לאיתור זהותה. להשלמת התמונה יצוין כי בדיון שהתקיים בפני בית משפט השלום ביום 30.11.2020 עתר בא כוחה של נתבעת 41, היא המשיבה 23 בבקשה דנן, לכך שיתאפשר לה לרכוש את זכויותיהם של כלל הבעלים במקרקעין. בהמשך לכך, נמנעה נתבעת 41 מהגשת כתב הגנה אף לאחר שניתנה לה ארכה לשם כך (בהחלטתו של בית משפט השלום מיום 30.11.2020).

5. ביום 2.6.2021, לאחר שבית משפט השלום התרשם כי התביעה הומצאה לכלל הנתבעים, הוא הורה על פירוק השיתוף בהם בדרך של מכירה, ומינה את המבקש ככונס נכסים של המקרקעין לצורך כך (השופטת ל' הר ציון). בית משפט השלום הוסיף וקבע כי מינויו של כונס הנכסים יעוכב למשך 45 ימים על מנת לאפשר לצדדים להידבר ביניהם, ובין היתר, לאפשר לנתבעת 41 למצות את הליכי המשא ומתן שהתבקשו על-ידה. אולם, כבר בשלב זה יצוין כי הידברות זו לא נשאה פרי.

6. ביום 30.1.2022 הודיע המבקש לבית משפט השלום כי לאחר פרסום המקרקעין למכירה, וביצוע הליך התמחרות, עלה בידו לקבל הצעה לרכישת הזכויות בהם (במחיר שעולה ב-20% על שווי השוק של המקרקעין לפי הערכת השמאי שהייתה בפני המבקש), ובהתאם ביקש את אישורו של בית משפט השלום להתקשר בהסכם מכר עם המשיבים 25-26, אסנת ויונתן אזולאי (להלן: הרוכשים). בהמשך לכך, ולאחר שניתנה לצדדים אפשרות להגיב להודעה האמורה, ביום 15.3.2022 אישר בית משפט השלום את הסכם המכר, ובהתאם לכך הרוכשים שילמו את מלוא תמורתו למבקש. בהסכם המכר נקבע כי התמורה בעבור המקרקעין תשולם לכונס הנכסים ותופקד על-ידו בחשבון נאמנות ייעודי (סעיף 7.7 להסכם המכר). בהמשך לכך, חלוקת הכספים לבעלי המקרקעין תבוצע בכפוף לקבלת אישור בית משפט השלום, ובתנאי שבעל המקרקעין רשום בלשכת רישום המקרקעין ולצד שמו נרשם מספר תעודת זהות או דרכון (סעיף 7.7.3 להסכם המכר). ביום 18.4.2022 חתם בית משפט השלום על פסיקתה לפיה "בכפוף לפירעון מלוא התמורה הנקובה בהסכם המכר על-ידי הרוכשים, זכויות המוכרים במקרקעין יירשמו על שם הרוכשים בפנקסי רשם המקרקעין".

7. ביום 14.11.2022 המבקש הגיש לבית משפט השלום בקשה לחתימה על צו פורמאלי שיופנה לרשם המקרקעין ויורה לו על רישום הזכויות במקרקעין על שמם של הרוכשים, ללא צורך בזיהוי הבעלים הרשומים (זאת בשים לב לכך שחלק מבעלי הזכויות רשומים ללא מספר מזהה בלשכת רישום המקרקעין). במסגרת בקשה זו, ציין המבקש כי רשם המקרקעין מתנה את העברת רישום זכויותיו של בעלים שאינו מזוהה בקבלת צו של

בית משפט. המבקש טען כי משעה שהסכם המכר אושר, לבעלים המקוריים נותרה זכות בתמורת המכר בלבד, וכן הדגיש כי בהתאם להוראותיו של הסכם המכר, הזיהוי של הבעלים על-ידי כונס הנכסים וביצוע הרישום שלהם במרשם המקרקעין עם מספר מזהה, ייעשו במועד חלוקת התמורה, וכתנאי לה.

8. ביום 24.11.2022 הורה בית משפט השלום למבקש לצרף את עמדתו של רשם המקרקעין ביחס לבקשה. ביום 18.12.2022 הוגשה עמדתו של רשם המקרקעין, שבה הבהיר כי בשים לב לכך שחלק מבעלי הזכויות מופיעים במרשם המקרקעין ללא פרטים מזהים, על המבקש להוכיח כי הם אכן בעלי הזכויות הרשומים (בהתאם לסעיף ד' לנוהל 1.1.11 לקובץ נהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין, כאמור). כן צוין כי אם המבקש מעוניין שהרשם יבצע העברה של הרישום ללא זיהוי בעלי הזכויות, על בית משפט השלום להורות על כך באופן מפורש.

9. ביום 5.1.2023 הגיש המבקש תגובה מטעמו ביחס לעמדת רשם המקרקעין. בתמצית, המבקש טען כי החלטתו של בית משפט השלום ליתן צו לפירוק השיתוף במקרקעין ולאשר את הסכם המכר גוברת על נהלי הרישום של רשם המקרקעין. בהקשר זה הדגיש המבקש כי בהתאם להוראות סעיפים 34 ו-34ב לחוק המכר, התשכ"ח-1968 (להלן: חוק המכר), הבעלים המקוריים אינם עוד בעלי הזכויות במקרקעין, אלא זכאים רק לתמורה שתתקבל עבור מכירתם, כל אחד מהם בהתאם לחלקו. עוד נטען כי בשים לב לריבוי הבעלים במקרקעין, ולצורך בשיתוף פעולה מצדם לשם השלמת הליכי הרישום, נראה שהליכי זיהוי הבעלים עתידיים להימשך זמן רב, ואף בלתי מוגבל.

10. המבקש התייחס בטענותיו לעניין זלצר, וטען כי יש לאבחן את המקרה דנן מן הנסיבות שנדונו שם. המבקש ציין כי במקרה דנן, בניגוד לעניין זלצר, טרם בוצעה חלוקה של כספי המכר, וזו תבוצע בכפוף לזיהוי של בעלי הזכויות. כן נטען כי עניין זלצר אמנם מטיל על רשם המקרקעין אחריות לוודא שבוצע הליך זיהוי על-ידי בית המשפט, אך במקרה דנן ישנה החלטה של בית משפט שלום המורה לרשם לבצע את העברת הזכויות ועל כן הרשם אינו נדרש לבצע הליך זיהוי עצמאי.

11. בהחלטה מיום 8.1.2023, הורה בית משפט השלום למבקש למצות את הליכי הזיהוי מול רשם המקרקעין, ובמקביל הורה למשיבים שאליהם מתייחסת הבקשה להמציא למבקש את פרטיהם האישיים. החלטה זו היא העומדת ביסודו של ההליך דנן.

12. על החלטה זו הגיש המבקש ביום 7.2.2023 בקשת רשות ערעור לבית המשפט המחוזי מרכז-לווד (רע"א 19502-02-23). במסגרת הבקשה, חזר המבקש על מרבית הטענות שהעלה בפני בית משפט השלום, וכן הדגיש כי לדידו, המועד הנכון לזיהוי הצדדים בעסקת מכר המבוצעת על-ידי רשות הוא בעת חלוקת התמורה שהתקבלה בגין המכר, ולא במועד רישום העסקה. המבקש טען עוד כי הותרת החלטתו של בית משפט השלום על כנה תפגע בעקרונות העומדים בבסיסם של הליכי מכר על-ידי רשות, ובמרכזם הרצון לתמרץ רוכשים להשתתף בהליכים אלה, לעודדם להציע מחיר הקרוב למחיר השוק של הנכסים ולמנוע מהם סיכון מיותר אשר ירתיעם מפני רכישה במסגרת זו ויביא להפחתת ערכם של הנכסים הנמכרים על-ידי הרשות.

13. המבקש טען כי בעניין זלצר נפסק שעל-פי סעיפים 34-ב-34 לחוק המכר, מכירת מקרקעין על-ידי רשות, שנעשית בתום לב ובתמורה, יוצרת "תקנת שוק" המזכה את הרוכש בבעלות במקרקעין. לכן, המבקש סבר כי משעה שאושרה העסקה על-ידי בית משפט השלום, כאמור, זכותם של בעלי המקרקעין המקוריים אינה קיימת עוד, ואין כל מניעה לשנות את הרישום לטובת בעליו החדשים – הרוכשים.

14. ביום 15.3.2023 הורה בית המשפט המחוזי לצדדים להגיש תשובה לבקשת רשות הערעור (סגנית הנשיא, ו' פלאוט). ביום 12.6.2023 הוגשה תשובה מטעם רשם המקרקעין שטען כי יש לדחות את בקשת רשות הערעור. לגישתו של רשם המקרקעין, ההלכה שנפסקה בעניין זלצר קובעת כי מקום שבו רשם המקרקעין חושד שנפל פגם משמעותי בהליך המשפטי – מוטלת עליו חובה לבצע הליך זיהוי מדוקדק של בעלי המקרקעין. רשם המקרקעין הוסיף והסביר, כי לשיטתו זהו המצב בהליך דנן, מכיוון שחלק מבעלי הזכויות במקרקעין רשומים במרשם המקרקעין ללא זיהוי. רשם המקרקעין הדגיש כי חובה זו מוטלת עליו גם כאשר ניתן צו על-ידי רשות מוסמכת להעברת הזכויות במקרקעין. רשם המקרקעין ביקש לציין כי בעניין זלצר בית משפט זה אף הורה לו לגבש נוהל אשר ידריך אותו ואת הרשויות שעמן הוא בממשק בנושא האחריות לבירור טיב זכויות החייב במקרקעין, וכי בעקבות זאת הותקנה בשנת 2021 תקנה 80א לתקנות ההוצאה לפועל, התש"ם-1979.

15. רשם המקרקעין טען עוד, כי בהתאם לסיפא של סעיף 51(א)(3) לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984, לבית משפט השלום לא עומדת סמכות להכריע בשאלות הנוגעות לבעלות במקרקעין במסגרת תביעה לפירוק השיתוף. לטענתו, יש לבצע את הליך זיהוי הבעלים הרשומים בפני הערכאה המוסמכת – היא בית המשפט המחוזי. בו ביום הודיע האפוטרופוס הכללי כי הוא מצטרף לעמדתו של רשם המקרקעין.

16. בתשובתם מיום 26.6.2023 הלינו הרוכשים על התארכות ההליכים וטענו שהדבר גורם להם נזק משמעותי. זאת, כך נטען, משום שללא רישום העסקה במרשם המקרקעין הם לא יוכלו להשלים הליך של הגשת בקשה לקבלת היתר בניה או לבקש החזר חלקי ממס הרכישה ששילמו.

17. ביום 21.7.2023 דחה בית המשפט המחוזי את בקשת רשות הערעור. בית המשפט המחוזי קבע כי לא ניתן "לדלג על השלבים השונים" ולרשום את המקרקעין על שם הרוכשים, על רקע החסרים הקיימים ברישום הנוכחי. זאת, בין היתר, משום שמדובר בזכויות קנייניות של מי שזהותם אינה ידועה באופן ודאי, ומתפקידו של בית המשפט להגן על זכויות אלו. בית המשפט המחוזי הוסיף כי קבלת עמדתו של המבקש עשויה להביא לכך שבעלי הזכויות שאינם מזוהים כלל לא יידעו שהמקרקעין שבבעלותם נמכרו ושהם זכאים לקבל את חלקם במכר.

בקשת רשות הערעור

18. על החלטה זו נסבה בקשת רשות הערעור שבפנינו. לשיטתו של המבקש יש הצדקה ליתן רשות ערעור בנסיבות דנן מכיוון שטרם נפסקה הלכה ברורה בכל הנוגע לרישום מכר המבוצע במסגרת הליכי פירוק שיתוף במקרקעין (בניגוד למכר המבוצע בהליכי הוצאה לפועל). המבקש טוען כי קיימות בעניין זה פסיקות סותרות בערכאות הנמוכות, כך שלעתים נדרש רשם המקרקעין לבצע הליכי זיהוי של בעלי המקרקעין לאחר שניתנה החלטה על פירוק שיתוף במקרקעין, ולעתים לא. מכל מקום, נטען כי מכירת נכס בהליך של פירוק שיתוף שונה בתכליתה ממימוש בהליכי הוצאה לפועל. זאת, בין השאר בשים לב לכך שהנושה שבהליך ההוצאה לפועל יכול לוודא את רישומו של החייב במרשם המקרקעין כדבעי, בעוד שבעלים במקרקעין משותפים אינו משפיע במישרין על אופן רישומם של השותפים האחרים.

19. לגופו של עניין, המבקש חוזר על עיקר הטענות שהעלה בערכאות קודמות. בעיקרו של דבר, המבקש מדגיש כי זכויותיהם של הבעלים המקוריים במקרקעין עברו זה מכבר לידי הרוכשים, ויש לבצע זיהוי שלהם רק בשלב של חלוקת הפידיון שהתקבל בעבור המכר. עוד טוען המבקש כי בית המשפט המחוזי לא נתן משקל מספק להסתמכותם של הרוכשים על רכישת הזכויות במקרקעין מידי הרשות ולנזקים שיגרמו להם בשל העיכוב ברישום העסקה.

20. לבסוף, המבקש סבור שבית המשפט המחוזי שגה בקביעתו כי העברת הזכויות במקרקעין תימנע את אפשרותם של בעלי הזכויות להיחשף לזכאותם לקבלת פדיון המכר. לטענתו, חזקה על בית משפט השלום ועל המבקש שיפעלו לחלוקת התמורה שהתקבלה בעבור מכירת המקרקעין לידי הזכאים לו. יתרה מכך, לדבריו, הותרת החלטתו של בית משפט השלום על כנה תגרום לסיכול הליכי המכר במקרה דנן, נוכח היעדר שיתוף פעולה מטעמים של הבעלים הרשומים במרשם המקרקעין ללא תעודת זהות.

21. ביום 16.10.2023 הוריתי למשיבים להגיש תשובות לבקשת רשות הערעור. ביום 15.11.2023 הגישו הרוכשים תשובה כאמור, במסגרתה תמהו על כך שרישומה של עסקת מכר שאושרה על-ידי בית המשפט ושולמה בגינה מלוא התמורה מותנית בהליך זיהוי של מוכרים שאינם ידועים או אינם משתפים פעולה. כמו כן, הרוכשים מלינים על הנזקים שנגרמים להם בשל אי-רישום זכויותיהם במקרקעין, ומצדדים בעמדתו של המבקש.

22. לאחר שניתנה ארכה לשם כך, ביום 14.12.2023 הגיש רשם המקרקעין את תשובתו ובה טען כי אין מקום להתערבותו של בית משפט זה במסגרת של "גלגול שלישי". לגישתו, ענייננו מעלה אמנם שאלות עקרוניות, אך הבקשה דנן אינה המסגרת המתאימה לדון בהן, וראוי להותיר את ההכרעה בהן למקרים מתאימים יותר. בהקשר זה מדגיש רשם המקרקעין כי בענייננו טרם כלו כל הקיצין ויש להוסיף ולמצות את הליכי הזיהוי הנדרשים. לגופו של עניין, ובתמצית, מצביע רשם המקרקעין על התקנות והנהלים המחייבים אותו, לכאורה, בזיהוי הבעלים המקוריים של המקרקעין בטמם יוכל לרשום את הרוכשים כבעליו החדשים. כמו כן, רשם המקרקעין מפנה לעניין זלצר, שגם ממנו ניתן ללמוד, לשיטתו, כי אף במקרה דנן מוטלת עליו החובה לבצע הליך זיהוי קפדני של בעליו המקוריים של הנכס בטרם יסכים לרשום עסקה במקרקעין. רשם המקרקעין טוען כי אין מקום להבחין בין מכר במסגרת הליכי הוצאה לפועל לבין מכר שאושר במסגרת הליך פירוק שיתוף, וסבור כי בשני המקרים יש לבצע הליך זיהוי מלא על מנת להגן על בעלי הזכויות המקוריים במקרקעין. יתרה מכך, לגבי מכר בהליך פירוק שיתוף, סבור רשם המקרקעין כי הפתח ל"תקלות" הוא גדול יותר, והסבירות לכך שלא כל הצדדים יזוהו ויהיו צד להליך הוא רב יותר. בהתאם לכך, הצורך בזיהוי על-ידו בעסקאות אלה הוא אף גדול יותר. עוד טוען רשם המקרקעין כי קבלת עמדתו של המבקש אף עשויה לתמרץ בעלי אינטרס לנקוט בהליכי פירוק שיתוף ללא ידיעתם של כלל הבעלים המקוריים.

23. בהמשך דבריו, מפנה הרשם לע"א 3086/22 סבן נ' אייטוי (17.10.2023) (להלן: עניין 130), שבו נקבע כי השתכללותה של תקנת השוק במכירה על-ידי רשות בהליך של

הוצאה לפועל בנסיבות אלה מותנית ברישום העסקה. רשם המקרקעין מטעים כי פסק הדין האמור אף מדגיש את הזהירות הנדרשת ממנו בעת רישום עסקאות במקרקעין. רשם המקרקעין טוען עוד שהמבקש לא ציין מהם הצעדים שנקט כדי לאתר את "הבעלים האנונימיים" או כדי לשכנע אותם לשתף עמו פעולה. ממילא, לטענתו, זיהוי כלל השותפים צריך להתברר קודם להליך פירוק השיתוף, ולא אגב ההליך.

24. בתשובתו מיום 17.12.2023 הצטרף האפוטרופוס הכללי לעמדתו של רשם המקרקעין בכל הנוגע לצורך בביצוע הליכי זיהוי על-ידי האחרון, אך ציין כי הוא מותיר את ההכרעה בבקשת רשות הערעור לשיקול דעתו של בית המשפט. בו ביום, הודיעו גם המשיבים 6-7 כי הם מותירים ההכרעה בתיק לשיקול דעתו של בית המשפט. שאר המשיבים לא הגישו כל תשובה.

25. ביום 18.12.2023 הוריתי על העברת הבקשה לדיון בפני הרכב.

26. ביום 21.1.2024 המבקש הגיש תגובה לתשובתו של רשם המקרקעין, וזאת בהתאם להחלטתי מיום 9.1.2024. לטענת המבקש, הליך פירוק השיתוף נמשך כשש שנים ועסק, בין היתר, בשאלה אם צורפו אליו כל בעלי הזכויות במקרקעין. רק לאחר שנחה דעתו של בית משפט השלום כי כתב התביעה אכן הומצא לכל בעלי הזכויות במקרקעין מושא ההליך, הוא הורה על פירוק השיתוף בהם בדרך של מכירה באמצעות כונס נכסים. המבקש סבור אפוא, כי בשלב זה, כאשר החלטתו של בית משפט השלום המורה על פירוק השיתוף נעשתה חלוטה זה מכבר, אין מקום לתהליך של בחינת זהות הבעלים, באופן שחותר תחת החלטה זו.

27. המבקש טוען עוד כי תפקידו של רשם המקרקעין בהקשר זה הוא לוודא כי בית המשפט שנתן את צו הפירוק נתן דעתו גם לזיהוי בעלי הזכויות. ככל שבית המשפט התייחס לכך, אזי רשם המקרקעין אינו רשאי לסרב לבצע את צו הפירוק. בהקשר זה המבקש מפנה לסעיף 123(ב)(2) לחוק המקרקעין, המחייב את רשם המקרקעין לרשום צווים והחלטות של בתי משפט. לבסוף, המבקש טוען כי רוכש אשר עמד בתנאיו של הסכם מכר, פעל בתום לב ושילם תמורה, זכאי כי זכותו תשתכלל ברישום, מאחר שאין אדם אחר אשר גורס כי הוא הזכאי להירשם כבעל הזכות במרשם המקרקעין.

28. ביום 17.4.2024 התקיים דיון בפני ההרכב הנוכחי, ובמסגרתו החלטנו – בשל היבטיה העקרוניים של המחלוקת – לתת רשות ערעור ולדון בתיק כבערעור.

29. בדיון טען המבקש, בעיקרו של דבר, כי השלב שבו יש לבצע את הליך הזיהוי הוא במסגרת הליך פירוק השיתוף בבית משפט השלום, והטעים כי בענייננו הליך הזיהוי נפרש על פני כשש שנים. רשם המקרקעין טען, מנגד, כי סוגיית הזיהוי צריכה להתבצע על-ידי בית המשפט המחוזי, שכן יש להתייחס אליה בבחינת סעד הצהרתי ביחס לזהות הבעלים. כמו כן, רשם המקרקעין עמד על החשיבות שבזיהוי הולם של בעלי הקרקע, בשים לב לזכויותיהם הקנייניות, וכן ציין את פסקי הדין שניתנו בעניין זלצר ובעניין סבן וסבר כי יש ללמוד מהם גם לענייננו, בכל הנוגע לחובתו של הרשם לערוך זיהוי קפדני של בעלי המקרקעין המקוריים מקום בו מתעורר חשש לפיו צו של רשם ההוצאה לפועל או פסק דין אינם משקפים את זהותם האמיתית של בעלי המקרקעין.

דיון והכרעה

30. כאמור בפתח הדברים, השאלה שהתעוררה בפנינו היא אם היה מקום לכך שבית משפט השלום יורה על מיצויים של הליכי הזיהוי ביחס לבעלי המקרקעין בפני רשם המקרקעין, לאחר שכבר קיבל החלטה על פירוק השיתוף בהם ואישר הסכם מכר ביחס אליהם. נקדים אחרית לראשית ונציין כבר בשלב זה כי לגישתנו התשובה לשאלה זו היא בשלילה. הכול – כמפורט להלן.

31. כידוע, סעיף 37 לחוק המקרקעין מעניק לכל שותף במקרקעין זכות לדרוש את פירוק השיתוף בהם בכל עת. דרך המלך לפירוק שיתוף היא "חלוקה בעין" של המקרקעין, אולם במקרים בהם היא אינה אפשרית או עשויה לגרום הפסד ניכר למי מהשותפים, או, לחלופין, כשהדבר הוסכם על השותפים – יעשה הפירוק ככלל על דרך של מכירה למרבה במחיר (ראו: סעיף 40 לחוק המקרקעין; רע"א 1017/97 רידלביץ נ' מודעי, נב(4) 625 (1998) (להלן: עניין רידלביץ)). בית המשפט לא יורה על פירוק השיתוף בכל דרך שהיא אלא לאחר שניתנה הזדמנות לכלל בעלי המקרקעין להשמיע את טענותיהם (ראו: יעקב שקד פירוק שיתוף במקרקעין 55 (2020) (להלן: שקד)). במקרה הרגיל, הדבר נעשה לאחר המצאת תביעת פירוק השיתוף לכלל בעלי המקרקעין. אולם, ישנם מצבים שבהם לא ניתן לאתר את כל בעלי הזכויות. זאת, בין היתר בשים לב לכך שבעבר היה נהוג לרשום במרשם המקרקעין את בעלי הזכויות ללא ציון מספרי תעודות זהות. במצבים אלה בית המשפט רשאי להורות על האופן שבו יבוצע פירוק השיתוף במקרקעין לאחר שהתרשם כי נעשו מיטב המאמצים לאתר את הבעלים וליידע אותם באשר להליך המשפטי, גם באמצעות פרסומים מתאימים.

32. בשלב הבא, לאחר שנעשו מיטב המאמצים לאיתור כלל בעלי הזכויות, נקודת המוצא להמשך הדיון מצויה בסעיף 123(ב) לחוק המקרקעין המורה כך:

”בפנקסים יירשמו, לגבי המקרקעין הנוגעים בדבר... פסקי-דין, החלטות וצווים שניתנו על ידי בית משפט או על ידי רשות אחרת המוסמכת לכך על פי דין, והוגשו לרשם”.

בהתאם לכך, על דרך הכלל, מקום שבו ניתנו החלטה של רשות מוסמכת או צו של בית משפט, המורים על העברת זכויות במקרקעין, על רשם המקרקעין לפעול בהתאם אליהם (להרחבה, ראו: תקנות 31 ו-33 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע”ב-2011. ראו והשוו עוד: ע”א 348/77 הממונה על המרשם נ’ ג’רג’ורה, פ”ד לג(2) 493, 499 (1979); ע”א 288/95 לחאם נ’ אל-זארובי, פ”ד נד(2) 598, 607 (2000)).

33. אכן, בעניין זלצר הובהר – ביחס לצו של רשם ההוצאה לפועל – כי לרשם המקרקעין סמכות מוגבלת “להוסיף ולברר עניינים שלגביהם ניתן צו מפורש על ידי רשות מוסמכת” (שס, בפסקה 14), ובכלל זאת גם במקרה שבו אושר הסכם מכר לגבי מקרקעין. אולם, הדברים כווננו למצב שהוא בעל אופי חריג: “מקרה שבו רשם המקרקעין יודע בביורור כי פסק דין המורה על העברת זכויות ניתן על יסוד מעשה מרמה וזיוף, או כי נפלה טעות סופר משמעותית בפסק הדין”, ובקשר לכך נקבע כי אל לרשם המקרקעין לרשום את זכויות הזוכה על פי פסק הדין תוך התעלמות מהמידע שברשותו (שס, בפסקה 17).

34. מכל מקום, כפי שנקבע בעניין זלצר, “הרשם אינו יכול לעשות דין לעצמו או לפעול בניגוד לפסק הדין” אלא עליו “לפעול בדרכים אחרות, כגון פניה בבקשה לרשות המוסמכת – למשל בית המשפט או רשם ההוצאה לפועל, [ל]פי טיב ההליך שבו ניתן הצו – בבקשת הבהרה, תוך פירוט המידע המצוי ברשותו. לא מדובר בפעולה החותרת תחת מצוות סעיף 123 לחוק המקרקעין, המורה לרשום פסקי דין וצווים של רשות מוסמכת. הרשם אינו פותח מחדש את הדיון ואינו מפעיל שיקול דעת שעשוי לגבור על שיקול דעתה של הרשות המוסמכת” (שס). כך נעשה גם בענייננו. רשם המקרקעין, אשר חשש כי ישנה בעיה ביחס לזיהויים של חלק מבעלי הזכויות במקרקעין פנה לבית משפט השלום לקבלת הוראות. אולם, החשש שהתעורר במקרה זה היה שונה בעיקרו מאשר בעניין זלצר, מאחר שבענייננו לא התעורר כל חשש למרמה או לזיוף. זאת ועוד, ביסודה של הבקשה דנן מונח הליך של פירוק שיתוף שיכול להיעשות, ואף נעשה במקרים רבים, שלא בהתאם לרצונם של חלק מהבעלים. על כן, אין לשלול את האפשרות שבית המשפט

יורה על פירוק שיתוף במקרקעין אף במצב שבו חלק מבעלי הזכויות עלומים ולא ניתן להתחקות אחריהם. זאת, בכפוף לכך שנעשו מאמצים ניכרים לאתרם ובית המשפט התרשם כי הדבר אינו אפשרי, וכן נעשו הסדרים להבטחת זכויותיהם הכספיות אם יוכיחו את זהותם בהמשך. הדברים אמורים בשים לב לתכליות העומדות בבסיסו של ההסדר החקיקתי שחל על פירוק שיתוף במקרקעין, ובראשן הגנה על זכותו של כל אחד מהבעלים לצאת מקשר שהוא אינו מעוניין בו, לצד הגנה על האינטרס הציבורי שבניצולם ובפיתוחם היעיל של המקרקעין (ראו: עניין רידלביץ, בעמ' 632; רע"א 8233/08 כובשי נ' שוורץ, פ"ד סד(2) 207, 225-226 (2010)). ראו גם: חנוך דגן קניין על פרשת דרכים 308-304 (2005); שקד, בעמ' 85-87). יודגש כי עמדתו של כל אחד ואחד מן הבעלים בהליך של פירוק שיתוף נדרשת לצורך קבלת ההחלטה באשר לאופן ביצועו של הליך הפירוק, להבדיל מאשר ביחס להחלטה אם לעשות כן. ככלל, לשותף במקרקעין לא נתונה זכות למנוע את עצם פירוק השיתוף, ובהתאמה בית המשפט אינו רשאי להימנע ממתן צו לפירוק שיתוף מקום שזה התבקש על-ידי מי מהשותפים.

35. בשים לב לשיקולים שהוצגו, בנסיבות העניין, לא היה מקום לכך שבית משפט השלום יורה, לאחר שביצע הליכים לאיתור בעלי הזכויות במקרקעין בעצמו ולזימונם לדיון במשך תקופה כה ארוכה, כי הצדדים יפעלו אף בהתאם להליכי הזיהוי של רשם המקרקעין. פתיחה מחדשת של שאלות הנוגעות לזהות בעלי המקרקעין, בשלב כה מתקדם של ההליך, ולאחר שניתנה הלכה למעשה הכרעה סופית בו, יוצרת סרבול ופוגעת בעקרונות של סופיות הדין. הדברים אמורים ביתר שאת כאשר מדובר בהליך של פירוק שיתוף על דרך המכירה, וכאשר זכותם של כלל הבעלים לקבל את חלקם בתמורה נשמרת. כל זאת, מבלי לגרוע מכך שבמקרים המתאימים, יכול בית משפט השלום – ככל שהוא סבור שיש בכך צורך – להיעזר ברשם המקרקעין בכל הנוגע לאיתור וזיהוי בעלים קודם לקבלת ההחלטה בדבר פירוק השיתוף. אין להניח שהפנייה לרשם המקרקעין נדרשת בכל מקרה. כפי שהוסבר, ניתן להעלות על הדעת מקרים שבהם יתעורר קושי בזיהוי של בעלי זכויות מסוימים, ועדיין קושי זה לא ימנע בהכרח מבית המשפט לקבל החלטה בדבר פירוק השיתוף. השיקולים העומדים לנגד עיניו של בית המשפט האמון על הליך פירוק השיתוף שונים מאלה שעליהם אמון רשם המקרקעין. רשם המקרקעין צריך להקפיד על דיוק הרישום. לעומת זאת, גם כאשר נותרת אי-בהירות לגבי זהותם של בעלי זכויות מסוימים בנכס גדול שבו יש ריבוי בעלי זכויות, יכולה להיות הצדקה לביצוע הפירוק על דרך המכירה, תוך דחיית הזיהוי המלא של חלק מבעלי הזכויות לשלב של חלוקת התמורה. גם במובן זה, קיים שוני קטגורי בין מקרה של פירוק שיתוף במקרקעין לבין מקרה של מכירת זכויות רגילה כמו זו שנדונה בעניין זלצר.

36. מעיון בגלגוליו של ההליך ניתן ללמוד כי במשך שש שנים ארוכות מיקדו התובעת ובית משפט השלום, את מלוא מאמציהם באיתור, בזיהוי ובשמיעת טענותיהם של כלל השותפים במקרקעין, ככל שהדבר הסתייע. בתוך כך, נדרשה התובעת למסמכים בארכיונים לאיתור יורשים של בעלים רשומים, ואף ניהלה הליכים בפני האפוטרופוס הכללי ביחס לבעלים שלא נמצאו. רק לאחר שנחה דעתו של בית משפט השלום כי לכלל השותפים ניתנה הזדמנות להשמיע את עמדתם בנוגע לפירוק השיתוף במקרקעין, הוא הורה על פירוק ומינה את המבקש ככונס נכסים שיפעל למכירתם המקרקעין בדרך של התמחרות.

37. לאחר שאותרו רוכשים פוטנציאליים למקרקעין, עתר המבקש לבית משפט השלום לאישורו של הסכם המכר. בשלב זה, בית משפט השלום העניק אפשרות ליתר בעלי הזכויות להתנגד לעסקת המכר. הלכה למעשה, רק לאחר שנתן הזדמנות לכלל הבעלים שזוהו וביקשו זאת להשמיע את עמדתם, הן ביחס לאופן הפירוק והן ביחס לעסקת המכר הספציפית – בית משפט השלום אישר את עסקת המכר.

38. להשלמת התמונה יצוין כי באישור הסכם המכר, בית משפט השלום אישר את תוכנה של העסקה וכן את עמידתה בכלל התנאים הדרושים לצורך העברת הבעלות במקרקעין (ככל שניתן היה להשלימם לפני אישור העסקה). על כך יש להוסיף, גם אם למעלה מן הצורך, כי במסגרת אישור הסכם המכר חתם בית משפט השלום על פסיקתה שבה נכתבו הדברים הבאים:

“הנני מורה כי, בכפוף לפירעון מלוא התמורה הנקובה בהסכם המכר על ידי הרוכשים, זכויות המוכרים במקרקעין יירשמו על שם הרוכשים בפנקסי רשם המקרקעין, כשהזכויות נקיות בהתאם להוראות סעיף 34א לחוק המכר, תשכ”ח-1968.”

אם כן, גם נוסח הפסיקתה מלמד על שכלול העסקה ועל חיוב רשם המקרקעין ברישום הזכויות במקרקעין על שם הרוכשים.

39. על כן, לאחר שבית משפט השלום ערך בדיקות מטעמו והתקדם בהליך פירוק השיתוף עד כדי אישורו של הסכם מכר, לא היה מקום לכך שיפנה את המבקש למיצוי הליכי הזיהוי בפני רשם המקרקעין. רשם המקרקעין מילא את תפקידו ומצא לנכון להתריע על אשר התריע, אך בהתחשב במכלול הנסיבות שפורטו לא הייתה הצדקה במקרה דנן להחזרת ההליך של פירוק השיתוף אחורנית לצורך עריכת בדיקות נוספות.

40. לקראת סיום, נבקש לציין כי הבנו והערכנו את מחויבותו של רשם המקרקעין לסוגיית הזיהוי בהתאם לנהלים, וניכר היה כי בבסיסה מונחת דאגה כנה לזכויות הקניין של בעלי המקרקעין המקוריים ולאינטרס הציבור. יחד עם זאת, החשש לפגיעה נטענת בזכויותיהם של מי שרשומים כבעלים מעוגן בהחלטה על פירוק השיתוף ולא בביצוע הרישום על-פיה. על כן, כפי שהוסבר, משעה שבית המשפט הורה על פירוק השיתוף במקרקעין והסכם המכר אושר על-ידיו, אין עוד מקום לבחינת זהותם של בעלי המקרקעין המקוריים.

41. הדברים מקבלים משנה תוקף בנסיבות שבהן פירוק השיתוף נעשה על דרך של מכירה. בנסיבות אלה, המרב שזכאים לו הבעלים הרשומים הוא תשלום כספי תמורת חלקם במקרקעין, כך שכספי התמורה ששולמו עבור המקרקעין יישמרו בנאמנות אצל כונס הנכסים (הוא המבקש), ויחולקו לבעלי המקרקעין בהתאם לחלקם היחסי בהם.

42. בשים לב לאמור, לא נדרשת כל התייחסות נוספת לשאלות הנוגעות לתקנת השוק שבסעיף 34 לחוק המכר. זאת מאחר שבמקרה של פירוק שיתוף, לא בהכרח נדרשת הסכמתם של כלל בעלי הזכויות, ואף אין כיום בסיס לקביעה כי ההחלטות שהתקבלו אכן סותרות את רצונם של מי מבעלי הזכויות שלא אותרו.

43. סוף דבר: אנו מורים על קבלת הערעור במובן זה שרשם המקרקעין ירשום את הרוכשים כבעליו החדשים של המקרקעין גם ללא ביצוע תהליך זיהוי של בעלי הזכויות בהתאם לנהליו של רשם המקרקעין, ובכפוף לכך שכונס הנכסים יעביר את תמורת המכר לבעלי המקרקעין רק לאחר הליך זיהוי. במכלול הנסיבות שתוארו – אין צו להוצאות.

ש ו פ ט

השופט ח' כבוב:

אני מסכים.

ש ו פ ט

אני מסכים.

שופט

הוחלט כאמור בפסק דינה של השופטת ד' ברק-ארז.

ניתן היום, י"ט בסיון התשפ"ד (25.6.2024).

שופט

שופט

שופטת