

# פירוק שיתוף בדירת מגורים ע"י כונס נכסים

## בבית המשפט לענייני משפחה

השופטת איריס ארבל-אסל 2016

# מהם "ענייני משפחה"?

➤ ענייני משפחה הוגדרו בסעיף 1 לחוק בית המשפט לענייני משפחה, התשנ"ה 1995

➤ סעיף 1(2) לחוק מגדיר מיהו בן משפחה לעניין זה.

בחוק זה, "ענייני משפחה" – אחת מאלה:

(1) תובענה בענייני המעמד האישי, כמשמעותם בדברי המלך במועצה על ארץ-ישראל, 1922-1947, למעט הנהלת נכסי אנשים נעדרים;

מיום 10.9.1996

(2) תובענה אזרחית בין אדם או עזבונו לבין בן משפחתו, או עזבונו, שעילתה סכסוך בתוך המשפחה, יהא נושאה או שוויה אשר יהא;

לענין פסקה זו -

"בן משפחתו" -

(א) בן זוג, לרבות הידועה בציבור כאשתו, בן זוגו לשעבר, בן זוגו שנישואיו עמו פקעו ובלבד שנושא התובענה נובע מהקשר שהיה ביניהם בתקופה שבה היו בני זוג;

(ב) ילדו, לרבות ילדו של בן זוגו;

(ג) הוריו, הורי בן זוגו או בני זוגם;

(ד) נכדו;

(ה) הורי הוריו;

(ו) אחיו ואחיותיו, שלו או של בן זוגו;

# פירוק שיתוף

עיקרון העל בפירוק שיתוף

# מקור הסמכות לתבוע פירוק שיתוף

➤ בהוראות חוק בית המשפט לענייני משפחה, התשנ"ה- 1995

➤ הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט- 1969

➤ הוראות חוק המיטלטלין, התשל"א- 1971.

➤ ס' 3 לחוק יסוד : כבוד האדם וחירותו וס' 37(א) לחוק המקרקעין. לעניין זה ר' גם רע"א 1017/97 **רדילביץ נ' מודעי**, פ"ד נב(4)625, שם התייחס ביהמ"ש לזכות לפרק את השיתוף בדירת מגורים כאל זכות יסוד חוקתית הכפופה לפסקת ההגבלה שבס' 8 לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו.

תמש 50257-11-11 ש.פ.פ.נ' ו.פ. (פורסם באתר נבו) ➡

רע"א 4358/01, בר אל נ' בר אל פ"ד נ"ה (5) 856 ➡

# מינוי כונס הנכסים לביצוע פירוק השיתוף

מינוי כונס נכסים הדרך הפשוטה

את מי ממנים?

התערבות במעשיו של הכונס

## מעמדו של כונס נכסים

כונסי נכסים הם פקידי בית המשפט ופועלים בשמו. הם חייבים במידת אובייקטיביות במילוי תפקידם, בנאמנות לבית המשפט בלבד ובציות להוראותיו.

(ר השופט ד' לוין ברע"א 2077/92).

# פיקוח וביצוע

## סעיף 7 לחוק בית המשפט לענייני משפחה

"7. הליכי ביצוע בתובענה לאיזון משאבים בין בני זוג או בתובענה לפירוק שיתוף בנכס של בני זוג או בתובענה בענינו של קטין, למעט בעניני רכוש, יבוצעו על פי החלטת בית המשפט לענייני משפחה ובפיקוחו, זולת אם הורה בית המשפט על ביצועם באמצעות לשכת ההוצאה לפועל; כן רשאי בית המשפט להורות על ביצועם בדרך אחרת הנראית לו יעילה וצודקת יותר בנסיבות הענין."



# לבית המשפט תפקיד כפול במינוי כונס נכסים:

1. תפקיד שיפוטי

2. תפקיד מינהלי

(ר' ע"א 613/78 בנימין נ' פוירשטין)

# הקשר בין בית המשפט לכונס הנכסים בקשה למתן הוראות

➤ כונס הנכסים משמש כזרועו הארוכה של בית המשפט

➤ קבלת אישור מבית המשפט

# הגנות בפירוק שיתוף בדירת מגורים

1. זכות קדימה – סעיף 101 לחוק המקרקעין

2. צו מדור ספציפי

3. ס' 33 לחוק הגנת הדייר

4. סעיף 40 א לחוק המקרקעין וסעיף 6א לחוק יחסי ממון

## זכות קדימה – סעיף 101 לחוק המקרקעין

**"מקרקעין שהם בבעלות משותפת של בני זוג, והם משק חקלאי או בית עסק המתנהלים על ידיהם במשותף או דירה המשמשת להם מגורים, לא יהיה בן זוג זכאי להעביר חלקו לאחר אלא אם הציע אותו תחילה לבן-זוגו."**

# זכות הסירוב הראשונה של בעלי הזכויות והשתתפות בהליך ההתמחרות

## 2 שיקולים:

1. מקסום מחיר הנכס

2. אינטרס ההסתמכות

**האם בעל חלק מזכויות הנכס הנמכר בכינוס חייב  
להשתתף בהתמחרות כדי שיוכל לרכוש את הנכס או  
שהוא יכול לבדוק מה ההצעה הגבוהה ביותר לאחר  
ההתמחרות ואז להציע הצעה גבוהה יותר?**

# צו מדור ספציפי

צו מדור ספציפי-

מכירת הדירה כתפוסה – האישה תישא בירידת הערך  
באמצעות חלוקת יתר כספי בני הזוג



# ס' 33 לחוק הגנת הדייר

## בעל בית שהיה לדייר

33. (א) החזיק אדם בנכס כשהוא בעלו או חוכרו-לדורות, או אחד הבעלים או החוכרים-לדורות, ופקעה זכותו בנכס מחמת מכירתו בהוצאה לפועל של פסק דין או של משכנתה או בפשיטת רגל, או מחמת חלוקת הנכס במשפט חלוקה או בהסדר קרקעות או מחמת חלוקתו על ידי רישום בפנקס הבתים המשותפים כאמור בסעיף 42 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, - יהיה המחזיק לדייר של בעלו החדש של הנכס, או של החוכר-לדורות החדש.

(ב) נפטר בעל או חוכר-לדורות של נכס כאמור בסעיף קטן (א) לפני שהיה לדייר בו כאמור באותו סעיף, יהיה בן-זוגו לדייר, ובלבד שהשנים היו בני-זוג לפחות ששה חדשים בסמוך לפטירת הבעל או החוכר, לפי הענין, והיו מתגוררים יחד בתקופה זו; ובאין בן-זוג יהיו ילדיו לדיירים, ובאין ילדים - קרוביו האחרים, הכל בתנאי שהיו מתגוררים אתו יחד בנכס ששה חדשים סמוך לפטירתו ולא היתה להם בזמן פטירתו דירה אחרת למגורים.

(ג) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו –

(1) על הוצאה לפועל של משכנתה שנרשמה לפני תשט"ו;

(2) אם פורש בשטר המשכנתה שהמחזיק לא יהיה מוגן לפי סעיף זה.

(ד) החזיק אדם בנכס כשהוא אחד מבעליו או מחוכריו-לדורות, ופקעה זכותו בנכס מחמת מכירת חלקו של שותפו, בין מרצון ובין בהוצאה לפועל של פסק דין או של משכנתה או בפשיטת רגל - יהיה המחזיק לדייר של בעלו החדש של הנכס, או של חוכרו-לדורות החדש, לפי הענין.

(ה) מי שהיה לדייר לפי סעיף זה יחזיק בנכס כדרך שהחזיק בו ערב היותו לדייר; נתגלעו חילוקי דעות, רשאי בית הדין לקבוע את דרך ההחזקה כאמור; שאר תנאי השכירות ייקבעו בהסכם בין הדייר לבין בעלו החדש של הנכס, ובאין הסכם - על ידי בית הדין.

סעיף 40 א לחוק המקרקעין

סעיף 6א לחוק יחסי ממון

## סעיף 40 א לחוק המקרקעין

החליט בית המשפט לפי סעיף 40, על פירוק השיתוף במקרקעין משותפים שהם דירה של בני זוג המשמשת להם למגורים, בדרך של מכירה, **לא יורה על ביצועה והמכירה תעוכב, כל עוד לא נוכח בית המשפט כי לילדי בני הזוג הקטינים ולבן הזוג המחזיק בהם, יחדיו, נמצא הסדר מגורים אחר המתאים לצרכיהם, לרבות הסדר ביניים למגורים זמניים המתאים לצרכיהם, לתקופה שיקבע.**

## סעיף 6א לחוק יחסי ממון

ראה בית המשפט או בית הדין כי לצורך ביצוע איזון המשאבים יש למכור דירה המשמשת למגורי בני הזוג או למגורי ילדי בני הזוג הקטינים ובן הזוג המחזיק בהם, **לא יורה על ביצוע המכירה והיא תעוכב, כל עוד לא נוכח בית המשפט או בית הדין כי לילדי בני הזוג הקטינים ולבן הזוג המחזיק בהם, יחדיו, נמצא הסדר מגורים אחר המתאים לצורכיהם, לרבות הסדר ביניים למגורים זמניים המתאים לצורכיהם, לתקופה שיקבע.**

**עיתוי פירוק השיתוף במקרקעין בין בני זוג**

## 6 מבחני עזר (לא רשימה סגורה) ברמ"ש (מחוזי ת"א) 40199-03-16 לשם הכרעה בשאלת העיתוי לפירוק בין בני זוג.

1. הסיכוי להגיע להסדרה הגונה וכוללת של הסכסוך תוך זמן סביר.
2. מורכבות הסכסוך.
3. החלשת כוח מיקוח וסחיטה של בן הזוג האחר.
4. הנזק העלול להיגרם מעיכוב פירוק השיתוף.
5. השלכות על צדדים שלישיים.
6. העלאת דרישת הפירוק בתום לב.

# בחינת המבחנים

➤ בחינת המועד לפירוק השיתוף-

➤ דחיית מועד פירוק השיתוף

➤ הכבדה

➤ החלשת כוח מיקוח

# שכר טרחת כונס נכסים בבית המשפט לענייני משפחה

## תקנה 258טז

"בית המשפט יקבע את שכרו של כונס נכסים; השכר שיקבע לא יעלה על 4 אחוזים מתקבולי מימוש בדרך של מכירה, ולגבי ניהול נכס אחר, שאינו כרוך במכירה, לא יעלה על 2 אחוזים מתקבולי הכנסה."

## תקנה 389 לתקנות סדר הדין האזרחי

(א) בית המשפט או רשם שהוא שופט רשאי לקבוע, בצו כללי או מיוחד, את שכר שירותיו של כונס הנכסים וכיצד ועל מי לשלמו.

(ב) מינה בית המשפט או הרשם עובד המדינה לשמש כונס נכסים, ישולם שכרו לאוצר המדינה, אך באישור נציב שירות המדינה רשאי הוא לקבל שכר מיוחד בעד טרחתו.



# 5 מבחנים שינחו את בית המשפט לענייני משפחה בבואם לפסוק שכ"ט לכונס:

➡ ר' תמ"ש (ת"א) 5680/98 עו"ד הנריק נ' אביהו שחר (פורסם בנבו,  
14.6.99)

1. שווי הנכס שמומש.
2. הפעולות שנעשו ע"י הכונס, היקפן של הפעולות, ומידת המאמץ והטרחה של הכונס.
3. ההוצאות שהוציא הכונס במהלך מילוי תפקידו.
4. התוצאות הכלכליות שהושגו בהליך הכינוס.
5. המומחיות והמוניטין של הכונס שמונה.

**תודה רבה !**