



מאקו

mako  
מבית העת  
כסף

## המשמעות הפרקטית של מכירת דירה במסגרת הליך גירושין

לפני שמפרקים את החבילה כדאי להבין ולהפנים שאם לא תשתפו פעולה בהליך פירוק השיתוף בדירה או בנכסי הנדל"ן האחרים שמשותפים לכם - בית המשפט עשוי למנות כונס נכסים חיצוני, שיפקיע מידיכם את השליטה על העסקה

עו"ד אלינור ליבוביץ' | פסקדין | פורסם 15/04/18 21:55



צילום: pinterest.com, צילום מסך

אחד הדברים שבני זוג מתגרשים צפויים לעבור במסגרת ההליכים המשפטיים הוא פירוק השיתוף בדירת המגורים המשותפת או כל נכס נדל"ן אחר ששייך להם.

במקרה כזה הצד המתגורר בבית לא נהנה ממעמד של דייר מוגן או מהיתרונות של סטטוס כזה, מה שמצריך ממנו לנהוג בחוכמה, לשתף פעולה ולעשות כל שלאל ידו כדי למכור את הבית במחיר המרבי.

אבל במציאות ישנם לא מעט מקרים שבהם אחד מבני הזוג – בדרך כלל זה שנשאר בדירה (במיוחד אם הוא לא משלם עליה דמי שימוש או שכירות) – מתנגד למכירה ועלול לעשות תרגילים מניפולטיביים שונים כדי לדחות את המכר או לסכל אותו, כמו הברחת קונים פוטנציאליים בעזרת סיפורים מבהילים.

כדאי לדעת כי תוצאה של עיכוב המכירה במשך תקופה ארוכה עלולה להוביל למצב שבו בן הזוג האחר יאלץ למכור את חלקו בדירה לבן הזוג שמתגורר בה – במחיר

מוזל ללא תחרות ממשית של קונים חיצוניים.

כדי למנוע מהלך כזה, אחד הפתרונות של בתי המשפט הוא מינוי כונס נכסים שמוציא את השליטה על המכירה מידיהם של בני הזוג – ועושה את העסקה במקומם, בהתאם להוראות השופטים.

בדרך כלל הנטייה של בתי המשפט היא לתת לצדדים ששה חודשים או פרק זמן דומה לנסות ולמכור את הבית ללא מינוי כונס נכסים. לאחר מכן הוא יעדיף למנות את באי כוח הצדדים ככונס נכסים למכר, אבל אם לא יהיה ביניהם שיתוף פעולה הרי שבית המשפט ימנה כונס חיצוני.

## אין הגנה נגד תביעה לפירוק שיתוף

אחד הדברים החשובים שחשוב להיות מודעים לו הוא שלא ניתן למנוע פירוק שיתוף בדירה. דיני הקניין בישראל קובעים כי שותף במקרקעין רשאי לפרק את השיתוף בכל עת, בדרך של מכירתו למרבה במחיר, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ – והוראה זו חלה לפי ההלכה גם על בני זוג (ראו סעיף 37 לחוק המקרקעין ופסיקות רבות כמו: ע"א 319/74 רובינשטיין נ' פיין, בע"א 1849/97 שמואל פרידמן נ' חברת אחים ר.י. פנסח, ע"א 623/71 גם בועז נ' הרב אנגלנדר ואח', ע"א 2626/90 ראש חודש נ' ראש חודש, ע"א 288/71 מדרכי נ' מדרכי, ועוד).

עם זאת, בן הזוג שמתנגד יכול להשתמש בטקטיקות משפטיות מקובלות בדיני משפחה כדי לדחות הקץ באמצעות העלאת טענות כמו מדור ספציפי (טענה שהאישה זכאית לגור בדירה עד לגירושין), דרישה לאיזון משאבים כלכליים נוספים בו זמנית לפירוק השיתוף ועוד).

מכל מקום, מרגע שבית המשפט נותן צו לפירוק שיתוף הליך המכירה נעשה תחת פיקוחו ועסקת המכר כפופה לאישורו.

## קצת על כונס נכסים חיצוני

הגישה הנהוגה היא כי כאשר נדרש בית המשפט לפירוק שיתוף בכנס של בני זוג ומערכת היחסים ביניהם לא מאפשרת שיתוף פעולה במכר עצמאי – הוא ימנה כונס נכסים חיצוני ואובייקטיבי – בהתאם לסמכותו לפי תקנות סדר הדין האזרחי.

כונס הנכסים משמש כזרועו הארוכה של בית המשפט והוא חב דין וחשבון אך ורק לבית המשפט. על כן, עורך דין שממונה ככונס ומוצא מצב של ניגוד אינטרסים עקב היכרות עם אחד הצדדים צריך לפעול בהגינות ולהתפטר.

יצוין כי הפסיקה קובעה כי מינוי כונס חיצוני הוא סעד דרסטי שבית המשפט ישתדל להימנע ממנו במסגרת הליך גירושין, כל עוד יש סיכוי סביר שבני הזוג יעשו מאמצים אמיתיים לממש את הנכס, ינהגו כפי שמצופה מהם ולא יחבלו בתהליך.

הסיבה לכך נעוצה בעובדה כי במהותו כונס הנכסים מבצע פעולות של השתלטות על הנכס וניהולו – כלומר, פוגע בקניינם של בני הזוג. ברי כי פעולה מעין זו לא תיעשה כדבר שבשגרה וללא צורך מיוחד (ראו ע"א 447/92 רוט נ' אינטרקונטיננטל קרדיט קורפריישן).

## איך פועל כונס נכסים ואיך מתנהל ההליך?

עם מינויו, יפעל כונס הנכסים לרישום הערה בלשכת רישום המקרקעין על אודות מינויו. במקביל הוא יגיש לבית המשפט בקשה למתן הוראות למטרה של ניהול העסקה כשורה. הכונס גם צריך לדאוג לחוות דעת שמאי שמעריכה את שווי הנכס ולפרסם מודעות למכירת הדירה בדרכים שונות.

בהמשך הוא צריך לנהל את הליכי המכירה: למסור מידע למתעניינים, לנהל משא ומתן עם רוכשים פוטנציאליים ולבסוף לבצע הליך של התמחרות בין המציעים

השונים ולערוך את חוזה המכר עם הזוכה – בדרך כלל מי שהציע את המחיר הגבוה ביותר.

לאחר מכן העסקה תובא לאישורו של בית המשפט, ועם קבלת האישור כונס הנכסים ידווח עליה למס שבח ומס רכישה.

לצורך העברת הכספים לרשויות ובין הצדדים, על הכונס לפתוח חשבון נאמנות שאליו יועברו התשלומים מהקונים. ככל שיש חובות על הדירה (מסי עירייה, ועד בית, משכנתאות, מסים וכיו"ב) הם ייפרעו מחשבון זה.

לאחר תשלום כל החובות כספי המכירה יחולקו בין בני הזוג שווה בשווה או בהתאם לקביעת בית המשפט (למשל, במידה שלאחד מבני הזוג יש חוב כלפי האחר ייתכן שיש לקזזו מחלקו).

## זה יעלה לכם


לסיכום אין ספק שעדיף למכור את הנכסים המשותפים באופן עצמאי וללא התערבות גורם חיצוני מפקח. לשם כך על בני הזוג לפעול בשיתוף פעולה מלא למרות הפרידה. כדאי להבין שמינוי כונס נכסים לא רק פוגע בזכויות הקניין אלא גם מצריך תשלום שכר טרחה שבדרך כלל עומד על 4% משווי העסקה בצירוף מע"מ.


עו"ד אלינור ליבוביץ' עוסקת בדיני משפחה

הכתבה באדיבות אתר המשפט הישראלי פסקדין

## יש לכם שאלה מתחום המשפט?

השאירו את הפרטים ותקבלו מענה מקצועי ומהיר לשאלתכם

שם מלא 

מס' טלפון 



שלח פרטים

**PsakDin**  
אתר המשפט הישראלי

מצאתם טעות בכתבה? ספרו לנו ונתקן

מצא כתבה זו ב:

<https://www.mako.co.il/finances-law/family-law/Article-41b065f6a6ac261006.htm?sCh=02048413c53aa510&pld=885471177>  
www.mako.co.il-ל הזכויות שמורות