



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 59422-03-24 יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ נ' כפר הדר מפעל המים  
אגודה שיתופית בע"מ ואח'

לפני כבוד השופט ווסים ג'בארה

התובעת יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ

נגד

- הנתבעים**
1. כפר הדר מפעל המים אגודה שיתופית בע"מ
  2. אבישג סנדרוב ת"ז 056202476
  3. מירב בן יהודה ת"ז 055501688
  4. איתי סנדרוב
  5. הלית פינברג ת"ז 027826916
  6. חנה בכר
  7. מרדכי פרוזי ת"ז 054875869
  8. נאוה פרוזי ת"ז 057807661
  9. אמנון שחבר ת"ז 053550828
  10. רלי כהן ת"ז 205660475
  11. דוד אנגל ת"ז 023884661
  12. יריב יצחק כהן ת"ז 028904936
  13. יניב משה ת"ז 027397736
  14. יעל קיטאי ת"ז 030232003
  15. אודליה רוזנפלד
  16. יוגב יוסף
  17. גלעד סלמנדר
  18. סיגל סלמנדר
  19. ליאב סלמנדר
  20. אריה סלמנדר
  21. שי סקיף
  22. רשות מקרקעי ישראל - נמחקה

### פסק דין

1. התובעת הגישה נגד הנתבעים תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין לפי סעיף 40 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן: "חוק המקרקעין").
2. התביעה הוגשה ביחס למגרש 209 בשטח של 5,710 מ"ר בהוד השרון אשר נוצר בעקבות תכנית הר/1310/א הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים של חלקה 9 בגוש 6443, חלקה 6 בגוש 6442, חלקה 165 בגוש 6442 וחלקה 235 בגוש 6442 (להלן – "המקרקעין").
3. כעולה מכתבי הטענות על צרופותיהם, התובעת והנתבעים הם הבעלים הרשומים או הזכאים להירשם כבעלי הזכויות במקרקעין.



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 59422-03-24 יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ נ' כפר הדר מפעל המים  
אגודה שיתופית בע"מ ואח'

4. כתב התביעה הומצא כדין לכלל הנתבעים, אולם חלק מהנתבעים לא הגישו כתבי הגנה ולא התייצבו לדיונים. כך, לא הוגש כתב הגנה מטעם הנתבעים 7, 8 ו-11. באשר לנתבע 11, התברר במהלך הדיון כי מכר את זכויותיו לנתבע 21 (שי סקיף).
5. הנתבעים אשר הגישו כתבי הגנה והתייצבו לדיונים לא התנגדו באופן עקרוני להליך פירוק השיתוף במקרקעין, מלבד הנתבעת 1 אשר התנגדה להליך פירוק השיתוף במקרקעין, בין היתר, בטענה כי מתנהל משא ומתן עם גורם אשר מוכן לרכוש את הזכויות במקרקעין וכן בטענה כי התביעה הוגשה בתקופה הגרועה והחריגה בתולדותיה של המדינה המצויה במלחמה ובמשבר כלכלי ולאומי עמוק דבר המשפיע על מחירי הנדל"ן באופן כללי ועל מחיר המקרקעין מושא התביעה באופן ספציפי.
6. בתום הדיון אשר התקיים בתאריך 3.3.25 ולאחר שהודיעו רוב הנתבעים על הסכמתם לפירוק השיתוף במקרקעין ואף נתנו את הסכמתם למינוי עו"ד רן ברא"ז לתפקיד כונס הנכסים לפירוק השיתוף במקרקעין, הוריתי לצדדים להודיע תוך 14 ימים אם הגיעו להסכמה לעניין זהות כונס הנכסים.
7. בתאריך 11.3.25 הוגשה לתיק הודעה מטעם כונס הנכסים המוצע אליה צורפה הסכמת הנתבעים למינויו של עו"ד רן ברא"ז לתפקיד כונס הנכסים לפירוק השיתוף במקרקעין וכן לעניין שכר טרחתו וזאת מלבד הנתבעים 7 ו-8 אשר לא הגישו כתב הגנה, הנתבע 11 אשר כאמור מכר את זכויותיו לנתבע 21 וכן הנתבעת 14 אשר טענה במסגרת כתב הגנה שהוגש מטעמה כי אין לה זכויות במקרקעין, כי שמה נכלל בטבלאות האיזון וכי היא פועלת לתיקון הטעות.
8. בהחלטתי מתאריך 27.3.25 קבעתי כי לאור ריבוי הצדדים ומאחר ולא הוגשו הסכמות חתומות של כל הצדדים ועל מנת להסיר כל ספק, ככל שמי מהצדדים עודנו מתנגד להליך פירוק השיתוף במקרקעין מושא התביעה או לזהות כונס הנכסים המוצע (עו"ד רן ברא"ז), יגיש את התנגדותו לתיק תוך 14 ימים. המועד להגשת התנגדות להליך פירוק השיתוף ולזהות המפרק חלף, מבלי שהוגשה התנגדות כלשהי ממי מהצדדים.
4. לאור האמור לעיל, ובהמשך להסכמות כאמור, אני מורה על פירוק השיתוף במקרקעין בדרך של מכירת המקרקעין וחלוקת הפדיון לפי סעיף 40 לחוק המקרקעין.



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 59422-03-24 יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ נ' כפר הדר מפעל המים  
אגודה שיתופית בע"מ ואח'

5. לצורך יישומו של פסק הדין ופירוק השיתוף במקרקעין ובהתאם להסכמת הצדדים, אני  
ממנה את עו"ד רן ברא"ז (מדריך מנחם בגין 150, תל אביב; טלפון 03-5272164) ככונס  
נכסים אשר יפעל בהתאם לכל האמור בפסק דין זה ולהנחיות בית המשפט בעתיד.
6. שכר טרחתו של כונס הנכסים יעמוד על 250,000 ₪ בתוספת מע"מ והוצאות. בנוסף, שכר  
טרחה בסך של 3,000 ₪ בתוספת מע"מ ייגבה בגין הטיפול במיסוי של כל אחד מבעלי  
הזכויות במקרקעין, אשר לא יגיש את הדיווח לרשויות המס באופן עצמאי.
7. לשם הבטחת אחריותו במילוי תפקידו, יפקיד כונס הנכסים בתיק בית המשפט התחייבות  
עצמית בלתי מוגבלת בסכום. ההתחייבות תופקד בבית המשפט בתוך 14 ימים מהיום  
והמינוי ייכנס לתוקף עם המצאת ההתחייבות כאמור.
8. כונס הנכסים ירשום הערה בדבר המינוי בלשכת רישום המקרקעין.
9. כונס הנכסים רשאי לפנות לבית המשפט בבקשות ביניים לצורך פירוק השיתוף.
10. הכונס יגיש לבית המשפט דו"ח עדכון ראשון עד לתאריך 6.8.25.
11. למען הסר ספק מובהר, כי ככל שקיימת סתירה בין זכויות מי מהצדדים הרשומות בלשכת  
רישום המקרקעין ובין טבלאות האיזון או שזכויות מי מהצדדים טרם נרשמו בלשכת  
רישום המקרקעין – אין לפעול לחלוקת הכספים ממכירת המקרקעין לאותם צדדים, עד  
להסדרת רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין ותיקון טבלאות האיזון.
12. על בעלי הדין לשתף פעולה באופן מלא עם כונס הנכסים. בשלב ראשון, עליהם לפנות אליו  
ולעדכן אותו בפרטי ההתקשרות עמם.
13. המזכירות תעביר פסק דין זה לעיונו של כונס הנכסים עו"ד רן ברא"ז.



## בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 59422-03-24 יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ נ' כפר הדר מפעל המים  
אגודה שיתופית בע"מ ואח'

1

2

3

4

5

6

7

8

14. תזכורת פנימית למעקב בית המשפט ליום 7.8.25.

ניתן היום, ח' אייר תשפ"ה, 06 מאי 2025, בהעדר הצדדים.

וסיס גיבארה, שופט

9

10

