



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים
אזרחיים**

30.6.2019

עמ"ש 62261-10-18

**לפני: כבוד השופט ישעיהו שנלר, סגן הנשיא – אב"ד
כבוד השופט קובי ורדי, סגן הנשיא
כבוד השופטת עינת רביד**

המערער: פלוני
ע"י ב"כ עו"ד אורית דרור הראל ועו"ד טלי ברמן טל

נגד

המשיבה: פלונית

פסק דין

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20

השופט ישעיהו שנלר, סג"נ:

1. בפנינו ערעור על פסק דינו של בית המשפט לענייני משפחה בתל אביב יפו (כב' השופט מרדכי (מוטי) לוי) מיום 16.8.18 (תמ"ש 3792-11-14) אשר ניתן בתביעה רכושית שהגישה המשיבה כנגד המערער, ידועים בציבור, כאשר לשניהם זו מערכת יחסים שניה.

תמצית הרקע העובדתי ופסק הדין:

2. הצדדים ניהלו משק בית משותף כעשרים שנה, מיום 30.8.93 ועד למועד הקרע המוסכם ביום 31.12.13.
ביום 25.8.94 נחתמה בין הצדדים "אמנת נישואין (לרבות הסכם עפ"י חוק יחסי ממון בין בני זוג תשל"ג 1973)" (להלן: האמנה או ההסכם), וכאשר לא היה חולק כי האמנה היא המחייבת במסגרת מערכת היחסים שבין הצדדים.
בין השאר, נקבע באמנה כי היא אמורה להסדיר את כלל מערכת היחסים שבין הצדדים. בהתייחס לשאלות הרכושיות נקבעה הפרדה רכושית ביחס לעבר, באופן שפורט רכוש כל אחד מהצדדים וכאשר רכוש זה אמור להישאר בבעלותו הבלעדית של בעליו ולא להפוך לרכוש משותף.
בין נכסי המערער כאמור נכלל "שטח אדמה ברחוב.....רמת-השרון" (להלן: הקרקע) ובין נכסי המשיבה נכללה "דירת מגורים ברחוב....., תל-אביב" (להלן: דירת המשיבה).
בהמשך האמנה, בסעיף 4, נקבע כדלקמן:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

30.6.2019

עמ"ש 62261-10-18

- 1 בנוסף, זכויותיה במפורט בנושאים האחרים, לרבות עתירה להפעלת סעיף 8 באופן שהרכוש
2 המשותף יחולק כאשר המשיבה תקבל 70%.
- 3
- 4 5. בהתאם למפורט בפסק הדין, המשיבה העמידה את דרישתה בכל הקשור לנכס ל-50%
5 מתמורת המכר של הנכס, כאשר המערער טען כי המשיבה זכאית ל-30.9% בלבד. זאת הואיל
6 והמשיבה השקיעה סך של 175,000 דולר כאשר שווי הקרקע היה לכל הפחות 368,000 דולר, קרי
7 יחס של 1-3, כך בכתב ההגנה.
- 8 בית המשפט קבע כי אין מחלוקת בין הצדדים על היות האמנה הדרך לאיזון וחלוקת המשאבים וכי
9 הצדדים חלוקים בשתי שאלות. האחת, אופן חלוקת שווי הנכס בהתאם לפרשנות הראויה
10 להסכמות הצדדים באמנה, והשנייה עתירת המשיבה לחלוקה לא שוויונית תוך שימוש בסעיף 8(2)
11 לחוק יחסי ממון.
- 12
- 13 6. בית המשפט הציב את השאלה הראשונית במחלוקת בין הצדדים בנושא הנכס, בשאלה אם
14 יש לייחס לחלקו של המערער כבעלים של הקרקע את שווי הקרקע למועד רכישת הזכויות (139,514
15 דולר בהתאם לחוזה הרכישה) שאזי חלקה של המשיבה 56%, או למועד ההתקשרות של הצדדים
16 עם חברה קבלנית לבניית הבית (372,932 דולר בהתאם לחוות דעת השמאית) שאזי חלקה של
17 המשיבה עומד על 31%.
- 18 בית המשפט דחה את עמדת המשיבה, בין השאר בנימוק כי לאור סעיף 4ב לאמנה אשר קובע כי
19 למשיבה יינתנו הזכויות בבית בהתאם להשקעתה היחסית "יחסית לשווי הקרקע" (ההדגשה כאן
20 ולהלן שלי) בה בעת שהצדדים ידעו על מחיר הרכישה המקורי בעת עריכת האמנה, מתחייבת
21 המסקנה שהכוונה לא הייתה לסכום הרכישה המקורי אלא לשווי במועד של התחלת הבניה. יתר
22 על כן, בית המשפט קובע כי אין בהסכם הוראה מהו המועד בו תשקיע המשיבה בבניית הנכס ואין
23 זה סביר כי אם ההשקעה הייתה כחלוף מספר שנים סכום הרכישה המקורי הוא זה שהזכויות
24 תחושבנה לפיו ובהתעלם מהשווי הריאלי. כך גם יש להגיע למסקנה זו בהיבט ככל שערך הקרקע
25 היה יורד.
- 26 בנוסף הפנה בית המשפט לאותה הסכמה על עריכת חוות הדעת השמאית למועדים כפי שפורטו ואם
27 כשיטת המשיבה הרי לא היה צורך בכך.
- 28 מכל מקום בית המשפט קבע כי אכן יש לקבל את שיטת המערער בכל הקשור להערכת שווי הקרקע.
29 עם זאת קבע בית המשפט כי אינו מקבל את גישת המערער שהמועד לביצוע ההמרה של הזכויות
30 הינו בשנת 1995.
- 31
- 32 7. חרף זאת שבית המשפט קיבל לכאורה את שיטת המערער, קבע בית המשפט כי מעת
33 שאומד דעת הצדדים "קיצוני האחד לשני" (סעיף 27) והאימוץ של גישה זו או אחרת מוביל



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

30.6.2019

עמ"ש 62261-10-18

1 לתוצאה שונה מהותית, אשר לטעמו של בית המשפט אין לה אחיזה באמנה, יש לחפש פתרון בסעיפי
2 האמנה על אף חוסר הבהירות.
3 בהמשך פסק הדין עבר בית המשפט לעריכת חישובים ועקרונות הנסמכים על שני מעגלים משיקים.
4 האחד מועד החתימה והשני אשר אירע לאחריו. כך, ההשקעה של המשיבה בנכס אל מול השקעת
5 המערער, כאשר לשיטת בית משפט קמא "שני הצדדים אינם רואים התמונה נכונה. הצדדים
6 מתייחסים לשווי המגרש במנותק מעלות הבנייה. שווי מגרש מבלי לתת את אותו יחוס לשווי
7 ההשקעה של התובעת" (סעיף 28).
8 בהתאם עורך בית המשפט חישובים ביחס לשיעורי המרה לשקלים של הסכומים המדוברים.
9 במסגרת זו התייחס בית המשפט למחלוקת נוספת בין הצדדים שעניינה האם יש לזקוף במסגרת
10 השקעת המשיבה את מלוא התמורה (175,000 דולר) שהתקבלה בגין מכירת דירת המשיבה בנימוק
11 כי המכירה נועדה לטובת בניית הבית, או את התמורה נטו (167,000 דולר) שנותרה להשקעה בפועל
12 לאחר תשלומי מסים ושכ"ט עו"ד ועוד במסגרת מכירת דירת המשיבה.
13 בית המשפט קיבל בנושא זה את עמדת המשיבה ובהתאם לשיעורי ההמרה קבע כי סך "סל הבניה"
14 עמד על סכום של 1,645,000 ₪ (1,120,000 ₪ שווי מגרש לפי חוות דעת שמאית, וסך של 525,000
15 ₪ תמורת דירת המשיבה) וכי על כן חלקה היחסי של המשיבה עומד על 32% מהסכומים האמורים.
16 כאן הפנה בית המשפט לסעיף 4 אשר לפיו כל רכוש עתידי אמור להיכלל בשיתוף ומשכך גם עליית
17 שווי הנכס ביחס למועד החתימה הינו "רכוש עתידי שנצבר להם ועל כן דינו להתחלק בחלקים
18 שווים" (סעיף 28), תוך קביעה כי אין ספק כי בעת חתימת ההסכם הצדדים לא ידעו או לא צפו
19 עליית שווי והאינדיקציה לכך שהצדדים לא התייחסו לכך בהסכם, כך גם שבמהלך החיים
20 המשותפים אף צד מהצדדים לא עמד על הצורך ברישום הזכויות וכי הדרך הראויה על כן לאבחן
21 בין ההסכם לבניה לבין עליית השווי, ועל כן מתוך הסך של 1,645,000 ₪ סל הבניה, חלקה של
22 המשיבה 32% אולם חלקה בתמורה מעבר לסכום האמור יחולק בין הצדדים בחלקים שווים.
23
24 8. בית המשפט דחה את עתירתה של המשיבה לחלוקה בלתי שוויונית תוך קביעה כי המשיבה
25 לא הניחה תשתית ראייתית הנדרשת לכך, בדחותו את הנטען אודות ההבדל בכושר ההשתכרות
26 העתידי של הצדדים, וכך גם הפנה לסעיף 4 לאמנה שהוזכר לעיל וקביעה כי העתירה לחלוקה שונה
27 מנוגדת לאמנה וכי הינה בחוסר תום לב אשר נדרש במיוחד בענייני משפחה, וכי די בכך לדחות את
28 תביעתה לחלוקה בלתי שוויונית.
29 לבסוף דחה בית המשפט טענות של המשיבה אודות היקף הרכוש והורה את המתחייב מחוות הדעת
30 האקטוארית לרבות המשלימה תוך התייחסות לנכסים נזילים, נכסים לא נזילים, מוניטין ונכסי
31 קריירה, שווי החברה ושונויות, תוך התייחסות גם לאופציות עתידיות.
32
33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

30.6.2019

עמ"ש 62261-10-18

טיעוני הצדדים:

טיעוני המערער:

9. המערער השיג על אשר קבע בית משפט קמא בכל הקשור לחלוקת הזכויות בנכס, בצינו כי בית משפט קמא דחה עובדתית את כל טענות המשיבה והסעדים להם עתרה, לרבות החלוקה הבלתי שוויונית, אך בפועל "בדרך עוקפת" זיכה את המשיבה במלוא הסעד אשר עתרה לו "ביוצרו יצירה עובדתית ושיפוטית חדשה". בהמשך הדברים נטען שלמעשה בית משפט קמא פסק על פי גרסה עובדתית ומשפטית שלא נטענה על ידי מי מהצדדים ואף עמדה בסתירה לטענותיה העובדתיות של המשיבה, טענות שנדחו על ידי בית משפט, בהוסיפו כי גם לא ניתנה למערער הזדמנות להתייחס לגרסה חדשה זו.
- עוד נטען שלמעשה לא היה מקום שבית המשפט ישלים הסכם שלא היה דרוש השלמה ובמיוחד כשבית המשפט קבע שההסכם תקף ולא היה מקום ליצור הסכם שונה לחלוטין המבוסס על מסכת עובדתית חדשה.
- באופן פרטני נטען כי הצדדים שניהם הסתמכו והפנו לס"ק ב' אשר מתייחס לנושא הנדון ולא נטען אודות שימוש בס"ק ד' בהקשר זה אשר בית משפט מצא לנכון להידרש לו.
10. המערער טען כי רכש את הקרקע בשימוש בכל חסכוניותו ורכושו שצבר בחייו ובהיותו כבן 40 וכשדירת המשיבה, דירת שני חדרים בקומה ג' ללא מעלית ניתנה לה במתנה מהוריה.
- עוד נטען כי בניגוד לטענתה כי השקיעה את מלוא התמורה ברוטו, התברר כי אין הדבר כן וכאשר בית משפט התעלם מכך בעת שהמועד הראשון להטמעת הכספים היה בחודש פברואר 95, וכאשר בחודש ינואר 95 נפתח על ידי הצדדים חשבון בנק משותף בו הופקדה התמורה נטו. משכך יש לקבוע כי סכום ההשקעה של המשיבה עמד על סך של 166,930 דולר.
- הנה כי כן, לאור ההשקעה האמורה מחד גיסא (לרבות לאור קביעת בית משפט אודות ההשקעה בפועל) ובהתחשב בהערכת השמאית כי מדובר על שווי מגרש של 372,932 דולר מאידך גיסא, הרי המשיבה זכאית ל-30.9% משווי הנכס.
11. כך גם טוען כי לא היה מקום לקביעה כאילו הצדדים שניהם טעו, ולא היה מקום לערוך פיצול מלאכותי כפי שערך בית משפט, במיוחד כאשר הצדדים הסכימו כי עליית הערך של הנכס הייתה צפויה לרבות לאור ניסוח סעיף 4ב, וכך גם כעולה מכתבי הטענות ואשר נטען במסגרת הדין בפני בית משפט קמא, וכשאף אחד מהצדדים לא טען כאילו ההסכם אינו ברור ואינו מתייחס לעליית ערך הנכס. עוד השיג המערער על אותה קביעה של בית משפט קמא כי יש לחשב את השקעת המשיבה כזוהי לתמורה אשר התקבלה בגין מכירת דירת המשיבה (משמעות של 32% למשיבה), ובמיוחד שהצדדים קבעו כי מדובר על סכום השקעה ולא שווי דירת המשיבה.
- עוד טען כי לא בכדי הסתמכה המשיבה על הוראת סעיף 4ב לאמנה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

30.6.2019

עמ"ש 62261-10-18

12. משכך עתר המערער כי בית המשפט יקבע כי חלקה של המשיבה בנכס הינו 30.9% מערכו של הנכס בניכוי הוצאות המכירה.

טיעוני המשיבה:

13. המשיבה בטיעוניה הפנתה לחיים המשותפים משך כ-20 שנה אשר במהלכם החילו הצדדים שיתוף רכושי מלא כאשר בפועל איחדו את כלל רכושם לרבות אשר הוחרג במסגרת האמנה, ומתוך אותה אמונה כי יחיו יחדיו עד מלאות ימיהם, וכשדברים אלו יפים גם ביחס לשיתוף מלא בנכס וכאשר לא ייחסו כל משמעות ליחס ההשקעות ולאמנה.

אולם, המערער הוא זה שמבקש לפגוע בזכויותיה הקנייניות של המשיבה וכאשר קביעות בית משפט קמא משקפות את רצון הצדדים וכוונתם, וכך גם התנהגותם משך החיים המשותפים וכפי שהדברים באו לידי ביטוי בדיונים שנמשכו שנים רבות.

עוד נטען כי לא מדובר על יצירת הסכם חדש, הואיל ובית המשפט נסמך על הוראות האמנה והתרשמותו מהעדויות על מנת לקבוע את אומד דעתם של הצדדים ותכלית האמנה, וכאשר המערער הודה כי האמנה נחתמה לבקשת המשיבה ויוזמתה, על מנת להגן על זכויותיה בבית המגורים העתידי.

כך גם ביקשה להקנות לצדדים ודאות לעת פרידתם ולא להיות תלויים ביחסי בעלות משווי עתידי ולכן ולא בכדי גם המערער לא דאג לרשום את הזכויות. בנוסף נטען כי אם היו שואלים את הצדדים אודות החלוקה בהתייחס לרכיב עליית הערך, התשובה ברורה וכשמדובר על רכיב שנצבר לצדדים שניהם במהלך השנים.

14. המשיבה אף נדרשת לערכי הנכסים כאשר מציינת היא מחד גיסא כי ערכה של דירת המשיבה דהיום לפחות 3 מיליון ₪, אך בד בבד טוענת ומפנה לערך הקרקע בשנת 1991 בסך של 140,000 דולר בלבד, כאשר בעיקרי הטיעון נדרשת היא לאותו סעיף באמנה המתייחס לרכוש עתידי שיצטבר.

המשיבה אף טוענת כי בית המשפט לא התעלם מהמחלוקת אודות שווי השקעת המשיבה וטענת המערער כי יש לנכות מהתמורה את הוצאות המכירה של דירת המשיבה, וקבע כי יש לראות כהשקעתה את מלוא התמורה (175,000 דולר).

עוד התייחסה המשיבה לשאלת מועד עריכת חוות הדעת תוך הפניה נרחבת להוראות הדין והפסיקה בכל הקשור לפרשנות חוזה, בציינה כי לשון האמנה אינה חד משמעית וכשנקבע באמנה כי כל רכוש עתידי אשר יצטבר לצדדים במהלך חייהם המשותפים יחולק בחלקים שווים ביניהם וכי בהתאם ובצדק קבע בית המשפט את אומד דעתם של הצדדים, כאשר בית המשפט מוסמך להפנות לסעיף זה או אחר גם אם מי מהצדדים לא התייחס לאותו סעיף ובעת שהדברים מתחייבים מהחומר שבפניו ומהנסיבות של כריתת ההסכם.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

30.6.2019

עמ"ש 62261-10-18

15. כך גם נטען כי משך כל החיים המשותפים לא היו מודעים הצדדים ליחס בין שווי הקרקע לתמורת מכר דירת המשיבה וכשבפועל הצדדים לא פעלו על הוראות האמנה והתעלמו מקיומה, לרבות בנושאים אחרים. המשיבה אף הדגישה כי בעת שחתמו על האמנה בשנת 1994 הצדדים לא צפו ולא חזו כי שווי הנכס עשוי לעלות במאות אחוזים ועל כן יש להפעיל את מבחן "הטרדן המתערב" וכי לא בכדי לא עמדו הצדדים על רישום הזכויות.

עצם ההימנעות מרישום הזכויות מצביע בדרך התנהגות על פרשנות האמנה וכוונת הצדדים לחלוק בשווה את עליית הערך. המשיבה אינה מתעלמת מטענת המערער כי לו נרשמו הזכויות במקרקעין הרי היו נרשמות ביחס של 32% למשיבה וכי דווקא העובדה שהמערער לא פעל לרישום זכויות יתר שהוא טוען מעידה אודות כוונתו וכוונת הצדדים. יתר על כן, גם אם היו רושמים את זכויות המערער כ-68% הדבר לא היה מונע מהמשיבה את הזכות להוכיח כי הרישום אינו משקף את זכויות הצדדים בכלל וכוונת השיתוף הספציפי בפרט. במיוחד יפים הדברים מעת שמדובר בנכס שגרו בו עשרות שנים עם בן משותף.

עוד נטען לעקרון ההסתמכות.

16. בעת קדם הערעור אישרה ב"כ המשיבה בהגינותה כי אכן לא נטען אודות שילוב הסעיפים מהאמנה כפי שקבע בית משפט קמא אך טענו טענות אחרות. עוד הסבירה כי בעת חתימת האמנה לא ידעו כי ערך הקרקע ממועד הרכישה בשנת 1991 תמורת כ-140,000 דולר עלה במעל 30% תוך 3 שנים וכי אלמלא האמנה היה מדובר על שותפות ספציפית, כאשר בהתאם לחישוביה, בתמורה שתיוותר לה לא ניתן יהיה לרכוש דירה כפי שהיתה לה. כך גם חזרה במסגרת הדיון בפנינו על הטענה כי המשיבה השקיעה את כל שהיה לה ובעת שהאמנה הייתה אמורה להגן עליה.

17. מנגד טען המערער כי ככל שמדובר על טעות הרי מדובר בטעות בכדאיות העסקה, אם בכלל, וכשלמעשה בית משפט קמא ביטל את האמנה ופסק בניגוד לה. יתר על כן, כתב ההגנה התייחס אך ורק לאמנה וכשטיעון המשיבה נסמך על האמנה.

דיון והכרעה:

18. לא בכדי מצאנו לנכון להידרש לטיעוני הצדדים בפני בית משפט קמא, לרבות בכתבי הטענות, וכאשר עולה שהצדדים שניהם נסמכו על הוראות האמנה. יתר על כן, בהסכמה מינו הצדדים את השמאית על מנת לבדוק את שווי הקרקע במועדים שנראו כרלוונטיים לכל אחד מהצדדים, אולם מדובר במועדים סמוכים להשקעת הכספים ובכל מקרה כהערכת שווי הקרקע על כל המשתמע מכך.

יתר על כן, המשיבה בתביעתה בעת שעתרה ל-56% מהזכויות, נסמכה אחת לאחת על הוראות סעיף 4ב לאמנה, כאשר הנוסחה לחישובים כפי שבוצעו על ידי המשיבה, זהה לאשר טוען המערער. ההבדל



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

30.6.2019

עמ"ש 62261-10-18

1 נעוץ בשאלה האם יש לחשב את ערך הקרקע למועד רכישתה על ידי המערער או למועד השקעת
2 הכספים על ידי המשיבה. ודוק, דווקא במחלוקת זו אימץ בית משפט קמא את שיטת וטיעון
3 המערער אודות המועד הנכון ומהנימוקים שפורטו לעיל. בנושא זה, לא נטען על ידי המשיבה כאילו
4 טעה בכך בית משפט אלא נסמכה על טיעונים אחרים.
5 יתר על כן, הצדדים חלקו בשאלה הכיצד יש לחשב את השקעת המשיבה, דהיינו האם לפי סכום
6 ברוטו מתמורת דירת המשיבה או אשר הושקע בפועל על ידי המשיבה. גם לכך התייחס בית המשפט.
7 הנה כי כן חזית המחלוקת שעמדה בפני בית משפט קמא וכך גם הטיעונים של כל אחד מהצדדים –
8 התייחסו לחזית מחלוקת זו ולא מעבר לכך, הכל תוך התייחסות לאמנה והוראותיה.
9
10 19. דומה כי מעת שבית המשפט נתן מענה לשתי השאלות שבמחלוקת יכול היה לסיים את
11 פסק דינו, מאחר וההכרעה בשתי השאלות ייתרה כל צורך בדיון נוסף, הואיל ולא נותרה מחלוקת
12 נוספת בין הצדדים הנצרכת להכרעה.
13 משכך, בצדק נטען על ידי המערער כי בית המשפט לא רק שעורר מחלוקת פרשנית, לכאורית, יש
14 מאין, אלא גם מצא את היישוב למחלוקת לכאורית זו, בסעיף מתוך האמנה אשר היה ברור לשני
15 הצדדים כי אינו חל בכל הקשור לנכס.
16 ודוק, סעיף 4ב מתייחס כהסדר ספציפי לנכס וכך גם ס"ק ג' וכאשר הסעיפים האחרים, לרבות ס"ק
17 ד' עליו נסמך בית משפט, מתייחס לנושא רכושי אחר לחלוטין ועניינו רכוש עתידי שייצבר או ירכש
18 ואשר יהפוך לרכוש משותף.
19 ודוק, הצדדים מצאו לנכון להגיע להסדר כולל וכמפורט בכל הקשור לנכס ובהתייחס לשני
20 המקורות, הקרקע והשקעת הכספים ובהסדר ספציפי וסגור.
21
22 20. עוד יש להוסיף ולהדגיש כי הצדדים חזו גם חזו את האפשרויות השונות בכל הקשור לנושא
23 הקרקע מחד גיסא והשקעת המשיבה מאידך גיסא.
24 כך צוין מפורשות כי מקור השקעת הכספים של המשיבה, במכירת דירת המשיבה ובהמשך הצהרה
25 מפורשת אודות הרישום בלשכת רשם המקרקעין, בהתאם ליחס שבין אותה השקעה של המשיבה
26 בנכס יחסית לשווי הקרקע (וכאמור לא בכדי בית משפט קמא שם אף הוא את הדגש על קביעת שווי
27 ולא ערך מוחלט, הגם שהיה ידוע ערך הרכישה במועד כריתת האמנה).
28 הנה כי כן, לו היו פועלים הצדדים ורושמים את זכויותיה של המשיבה במקרקעין בהתאם לנוסחה
29 שקבעו, הרי שהזכויות היו נרשמות בסדר גודל של כ-31% והיתרה הייתה נשארת ע"ש המערער.
30 אם אכן היה מבוצע הרישום, הרי שבעת פרידה היה על הצדדים לפרק את השיתוף ובהתאם
31 להתחלק בתמורה שתיוותר ממכירת הבית, תוך שכמובן כל צד "נהנה" מעליית הערך משך השנים
32 וזאת בהתייחס לחלקו היחסי.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

30.6.2019

עמ"ש 62261-10-18

- 1 דומה כי אם ניישם את גישת המשיבה, אם היינו נדרשים להיפוך המקומות דהיינו כי הקרקע הייתה
2 נמצאת בתל אביב ודירת המשיבה ברמת השרון אזי לא הייתה מלינה המשיבה על כך שעם פירוק
3 השיתוף ונוכח עליית ערך המקרקעין בתל אביב, תאפשר לה לרכוש שתי דירות או קרוב לכך.
4
- 5 21. הצדדים לא הסתפקו בהוראה אודות הרישום אלא התייחסו גם לחלופה של העדר רישום
6 בלשכת רשם המקרקעין ואזי קבעו כי "בכל מקרה, אם הרישום בפועל לא יתבצע מסיבה כלשהיא
7 תהא זכאית [פלוגית] (במקרה פירוד) להחזרת השקעתה בנכס זה באופן יחסי להשקעתה בנכס".
8 משמעות האמור כי הוראת חלק זה תחול בכל מקרה, וללא בחינה מדוע לא נרשמו הזכויות.
9
- 10 22. אולם עולה מהאמור כי במקרה של פירוד אזי מאחר והפן הקנייני לא יושם אזי (קרוב
11 לוודאי על מנת לחסוך גם בעלויות) תהא זכאית המשיבה להחזר כספי של השקעתה אשר תיגזר
12 בהתאם לאותו יחס שנקבע ברישא של סעיף 4. דהיינו, משטר של זכות אובליגטורית לקבלת
13 כספים ולא מעבר לכך.
14
- 15 23. יתר על כן, כפי שצוין לעיל ככל שהזכויות היו נרשמות והמשיבה חפצה הייתה לטעון כי
16 זכאית היא מעבר לחלקה הרשום, בהתאם לאמנה, היה עליה נטל הוכחה כבד לסתור את הרישום
17 וכך גם את אשר משתקף ככוונת הצדדים במסגרת האמנה.
18 אולם, גם במסגרת תביעתה, בכל הקשור לשאלת הנכס, לא ביקשה המשיבה לשנות מהוראות
19 האמנה אלא סברה כי לאור פרשנות ראויה של האמנה (דהיינו בסיס "השקעת" המערער בקרקע),
20 אזי זכאית היא אף מעבר ל-50%.
21 משכך, אין מקום כי המשיבה תנקוט בדרך של "תאחז בזה וגם מזה על תנח ידיך" (קהלת), דהיינו
22 כאשר פרשנות האמנה אינה לפי פרשנותה, אזי תנסה להתנתק מהאמנה ומההסכם שכרתה תוך
23 טענות אלו או אחרות.
24 ודוק, בית משפט קמא חיווה דעתו כי עצם דרישת המשיבה לחלוקה שאינה שוויונית בכל הקשור
25 לרכוש המשותף תוך הפעלת סעיף 8 לחוק יחסי ממון, הינה בחוסר תום לב, על כל המשתמע מכך,
26 וכשניתן לקבוע כי כל אשר נטען בפנינו בהתייחס לנכס מהווה בגדר "שינוי חזית" וטיעון חדש שלא
27 בא זכרו במסגרת ההליך בפני בית משפט קמא.
28
- 29 24. הצדדים מצאו לנכון לקבוע הסדר מיוחד בכל הקשור לנושא הנכס, ההשקעות בו, רישום
30 הזכויות בהתאם ובהמשך אשר יחול במקרה של פירוד, כולל במקרה ובו הזכויות לא נרשמו.
31 מעת שנקבע הסדר ספציפי לא היה מקום שבית המשפט קמא, ועוד מיוזמתו ומבלי שהדבר נטען,
32 יידרש לסעיף 4 שאינו חל על ההסדר הספציפי ועניינו ברכוש עתידי.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

30.6.2019

עמ"ש 62261-10-18

- 1 כך גם לא היה מקום כי בית המשפט, וכאמור מיוזמתו, יקבע כי הצדדים שניהם גם יחד אינם
2 מודעים לאומד דעתם ועל כן יש לקובעו בהתאם לאשר נראה לבית המשפט כראוי. אכן, בית
3 המשפט מוסמך להידרש לפרשנותו של הסכם או סעיפים ממנו, אולם דומה כי מעת שאף לפי טענות
4 הצדדים לא מתעוררת שאלה של פרשנות מעבר לנושא שהובא להכרעתו של בית משפט, אין מקום
5 כי בית המשפט יזקק לפרשנות שהצדדים שניהם לא טענו לה, וכאשר עולה גם מתוך עיון במסמך
6 עצמו וכך גם נוכח התנהלות הצדדים, כי לא היה מקום לקביעותיו של בית משפט קמא בנושא
7 הנכס, מעבר למסקנתו הראשונית בה הכריע במחלוקת המרכזית שבין הצדדים, דהיינו האם
8 בחינת המערער השקעתו זהה לתמורה בה רכש את הקרקע בשנת 1991 או השווי כפי שנקבע
9 באמנה ואף על ידי בית משפט, וכך גם הבנת הצדדים בעת שבהסכמה ביקשו כי השמאית תקבע
10 את השווי למועדים של כריתת האמנה או בסמוך לאחר מכן בתקופת הבניה, הגם שהתמורה
11 ששולמה בגין הקרקע הייתה ידועה גם ידועה.
- 12 יוער, כי אין חולק שכל אחד מהצדדים בסופו של יום, נהנה מעליית ערך הנכס ובהתאם לחלקו
13 בנכס. למעשה, אשר עתרה לו המשיבה במסגרת ההליך בבית משפט קמא, כי חפצה היא ליהנות
14 מערך עליית הקרקע ממועד רכישתה בשנת 1991 ועד מועד השקעת הכספים על ידה, ולכך אין ולא
15 היה מקום.
- 16
- 17 25. במסגרת הדיון בפנינו, לא הייתה מחלוקת כי אכן החישוב בהתאם לעקרונות שהותוו
18 באמנה תוצאתו כי המשיבה זכאית ל-30.9% בלבד, אם אכן כגישת המערער.
- 19 עם זאת נציין למעלה מהנצרך, כי בעת שעסקינן בבחינה יחסית של "השקעת" כל אחד מהצדדים,
20 יש לבחון את השווי של הקרקע מחד גיסא והכספים שהושקעו בפועל על ידי המשיבה מאידך גיסא,
21 ובאופן שמוביל לתוצאה האמורה, וכי לא היה מקום לקביעה כי מעת שתמורת דירת המשיבה
22 נועדה להשקעה כחלקה בנכס, יש לכלול את מלוא התמורה, גם אם בפועל היא לא הושקעה הואיל
23 והמשיבה נזקקה, כמובן, לשאת בהוצאות מכירת דירת המשיבה.
- 24
- 25 26. העולה מהאמור כי בענייננו חלה החלופה של קביעת זכאותה של המשיבה, במקרה של
26 פירוד, להחזר השקעתה באופן יחסי להשקעתה בנכס, קרי ל-30.9% משווי הנכס.
- 27
- 28 27. משכך דין הערעור להתקבל, בכל הקשור לנושא הנכס, באופן שבמקום האמור בסעיף 29
29 לפסק הדין ייקבע כי המשיבה זכאית ל-30.9% משווי הנכס וככל שמדובר על מכירתו תהא זכאית
30 לחלקה ביחס האמור מהתמורה שתיוותר לאחר ניכוי הוצאות המכירה.
- 31
32
33



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים
אזרחיים**

30.6.2019

עמ"ש 62261-10-18

1 28. המשיבה תשלם למערער שכ"ט בסך 20,000 ₪, והמוזכרות תחזיר למערער את הפיקדון
2 שהפקיד באמצעות ב"כ.
3
4
5

6 ישעיהו שנלר, שופט, סג"נ
7 אב"ד

8 השופט קובי ורדי, סג"נ:

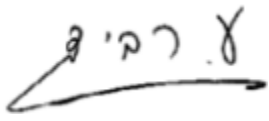
9 

10 אני מסכים.

11 קובי ורדי, שופט, סג"נ

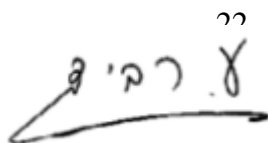
12 השופטת עינת רביד:

13 אני מסכימה.

14 

15 עינת רביד, שופטת

16 הוחלט בהתאם לפסק דינו של השופט שנלר.
17 המוזכרות תמציא העתק מפסק הדין לבאי כוח הצדדים.
18 ניתן היום, כ"ז סיוון תשע"ט, 30 יוני 2019.
19
20
21

22 

23 עינת רביד, שופטת

24 

25 קובי ורדי,
שופט, סג"נ

26 

27 ישעיהו שנלר,
שופט, סג"נ
אב"ד



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים
אזרחיים**

30.6.2019

עמ"ש 62261-10-18

1