

בית המשפט לענייני משפחה בתל-אביב-יפו

5 יוני 2018

תלה"מ 9291-12-17

[תלה"מ 40827-01-18](#)

לפני כב' השופט יהורם שקד

התובע	פלוגי
	ע"י ב"כ עו"ד יהונתן קניר

נגד

הנתבעת	פלוגית
	ע"י ב"כ עו"ד אדוארד יגודאב

חקיקה שאוזכרה:

[חוק החוזים \(חלק כללי\), תשל"ג-1973: סע' 25, 25 \(א\), 28](#)[חוק החוזים \(תרופות בשל הפרת חוזה\), תשל"א-1970: סע' 15 \(א\)](#)**פסק - דין****א. העובדות הצריכות לעניין**

1. התובעת והנתבעת הם בני זוג לשעבר (להלן: "האישה", "האישה", "הצדדים" - בהתאמה), אשר נישאו זל"ז כדמו"י ביום 2/11/99 והתגרשו זמ"ז ביום 11/11/07. ביום 9/7/07 ניתן תוקף של פסק דין להסכם גירושין עליו חתמו הצדדים ביום 8/7/07 (להלן: "הסכם הגירושין"). הסכם הגירושין הסדיר, בין היתר, את זכויות הצדדים בדירה ברח' ... הידועה כגוש ... (להלן: "הדירה"), אשר נכון לאותו המועד, היו הזכויות בה רשומות 85% ע"ש האישה ו-15% ע"ש האישה.

2. ביום 1/2/09 ניתן תוקף של פסק דין לתוספת להסכם הגירושין עליו חתמו הצדדים ביום 26/9/08 (להלן: "התוספת להסכם הגירושין – תל"ג"). לענייננו, נקבע בתל"ג כי הזכויות בדירה תירשמנה בחלקים שווים בין הצדדים (שם, סעיף 2), וכי האישה תהא רשאית להתגורר בדירה עד למכירתה. עוד ובנוסף, נרשם בסעיפים 7 ו-9 בזו הלשון:

7. עד מכירת הבית ו/או פרעונה המלא של המשכנתא, ימשיך הבעל וישלם את מלוא החזרי המשכנתא החודשיים.

...

9. תמורת המכר תחולק בין הצדדים בחלקים שווים ביניהם, לאחר סילוק המשכנתא ותשלום הוצאות הכרוכות במכר.

3. ביום 23/2/17 פנה האיש לבית משפט זה בתביעה לביצוע התל"ג, לרבות מינוי כונס נכסים למכירת הדירה וחלוקת התמורה בין הצדדים כפי חלקיהם (תמ"ש 52779-02-17). לטענת האיש בתביעתו, כל פניותיו אל האישה למען קידום מכירת הדירה, נענו בסחבת ובגרידת רגליים. האישה הכחישה הטענות וטענה כי האיש הוא-הוא המונע את מכירת הדירה.

4. במהלך הדיון שהתקיים בפניי ביום 5/6/17, הגיעו הצדדים להסכם, אשר קיבל תוקף של פסק דין (להלן: "הסכם 2017"). מפאת חשיבות הדברים, להלן יובא ציטוט מדוייק מפרוטוקול הדיון:

"ב"כ הצדדים:

הגענו להסכם הבא:

1. התובע ימסור לנתבעת יפוי כוח בלתי חוזר וכל מסמך אחר לצורך העברת מחצית מזכויותיו בדירה לנתבעת, בהתאם להסכם הגירושין שקיבל תוקף של פס"ד ביום 1/2/09. המסמכים יימסרו בתוך 10 ימים מהדרישה.

2. הנתבעת תרכוש את מלוא זכויותיו הנתרות של התובע (מחצית מהזכויות בדירה) תמורת סך של 1.5 מיליון ₪ המשקפים שווי נכס של 3 מיליון ₪ (בקיצו חלקו במשכנתא).

3. הסך ישולם לתובע עד ליום 6/8/17.

4. הצדדים יישאו במיסים ובהיטלים עפ"י הדין.

5. מוסכם כי צד אשר יפר את ההסכם יישא בפיצוי מוסכם מוערך מראש בסך של 150,000 ₪ לטובת הצד שכנגד, לרבות כל סעד המוענק לצד הנפגע עפ"י דין.

הנתבעת חוזרת לאולם ביהמ"ש.
ביהמ"ש מקריא את עיקרי ההסכם.

התובע:

אני מסכים.

הנתבעת:

אני מסכימה.

פסק דין

1. ניתן תוקף של פסק דין להסכמות הצדדים וב"כ.

2. ככל שהסכם זה יופר ויהיה צורך בעתירה לכל סעד העומד לצד אשר הפרו מול את ההסכם, הרי שלא יראו בפס"ד זה משום מעשה בי"ד ומשום חסימת דרכו לפנות לביהמ"ש.

3. אין צו להוצאות.

4. המזכירות תסגור את התיק.

5. בתביעתו זו שבפני, טוען האיש, כי חרף ההסכם וחרף ההסכמות הברורות, האישה ממאנת להעביר אליו את תמורת חלקו בדירת המגורים, ולפיכך, הוא עותר לחייבה בפיצוי המוסכם בסך של 150,000 ₪. עוד ובנוסף, עתר האיש במסגרת תלה"מ [40827-01-18](#) לפירוק השיתוף בדירת המגורים ומינוי כונס נכסים. לטענת האיש, לאחר שהוא העביר לה את מלוא המסמכים לקבלת משכנתא, נרשמה הערת אזהרה לטובת הבנק הממשכן על זכויותיו בדירה.

6. לטענת האישה, האיש מסרב לקבל את החלק המגיע לו ולמעשה מבקש לקבל לידי סכום העולה על חלקו זה. לטענתה, מתוך חלקו של האיש בדירה (150,000 ₪), יש להפחית את מלוא יתרת המשכנתא (כ-483,000 ₪), בעוד שלטענת האיש, מתוך חלקו זה בדירה, יש להפחית רק את מחצית יתרת המשכנתא.

7. מתוך הראיות עולה, כי האיש העביר לאישה את מלוא המסמכים הדרושים לקבלת משכנתא; משכנתא אכן התקבלה ואף נרשמה על חלקה של האישה בדירה, ואולם האיש טרם קיבל לידי

- ולו שקל בודד על חשבון זכויותיו בדירה, תוך ששני הצדדים תולים זה על זה את האשם לאי ביצוע התל"ג ולקבלת התמורה שמגיעה לאיש בעבור זכויותיו בדירה.
8. במסגרת ההליך הנוסף, עתר האיש לפירוק שיתוף בדירה, למינוי כונס נכסים לצורך מכירתה ולחלוקת התמורה, וגם לזאת יינתן ביטוי בפסק דין זה.
9. לאחר תום שמיעת העדויות, סברתי כי טוב ייעשה באם הצדדים יגיעו להסדר פשוט וקצר, אולם הדבר לא עלה יפה. משכך, ניתן צו להגשת סיכומים בכתב ומשאלה הוגשו, ניתן פסק דין זה.

ב. דיון

ב.1 – האם ההסכם הופר על ידי האישה?

10. המחלוקת העיקרית בין הצדדים נסובה סביב פרשנותו של סעיף 2 להסכם 2017, בו נרשם כי:

"הנתבעת תרכוש את מלוא זכויותיו הנוותרות של התובע (מחצית מהזכויות בדירה) תמורת סך של 1.5 מיליון ₪ המשקפים שווי נכס של 3 מיליון ₪ (בקיצוץ חלקו במשכנתא)". (הדגשה לא במקור)

11. שני הצדדים מסכימים, כי חלקו של האיש במשכנתא, מוסדר בסעיף 7 לתל"ג, בו נרשם:

"עד מכירת הבית ו/או פרעונה המלא של המשכנתא, ימשיך הבעל וישלם את מלוא החזרי המשכנתא החודשיים."

12. יוצא איפוא, כי על מנת לקבוע מהו חלקו של האיש במשכנתא, וכפועל יוצא, מה הסכום הכולל שעל האישה להעביר לאיש – ומדוע לא הועבר – יש לפנות לפרשנות סעיף 7 לתל"ג.

13. לשיטתו של האיש, הוראת סעיף 7 ברורה ואינה מאפשרת פרשנות זולת עמדתו. לטענתו, יש לקרוא את החיוב שהוטל עליו **"...ימשיך הבעל וישלם את מלוא החזרי המשכנתא החודשיים"**, ככזה שחל **"עד מכירת הבית" או עד "פרעונה המלא של המשכנתא"**, לפי המוקדם מבין השניים. כלומר, ככל שמכירת הבית קודמת לפרעונה המלא של המשכנתא, אזי חיובו לשאת בהחזריה תיפסק עם מכירת הבית. מנגד, טוענת האישה, כי פרשנות הסעיף מובילה לחיוב האיש לשלם את מלוא החזרי המשכנתא החודשיים עד פרעונה המלא של המשכנתא. כלומר, אף אם מכירת הבית קודמת לפרעונה המלא של המשכנתא, חיובו של האיש לשאת בה במלואה ימשיך לחול עד **"פרעונה המלא של המשכנתא"**.

14. לפיכך, השאלה שיש לשאול, מהי פרשנותו הנכונה של סעיף 7 לתל"ג, האם כשיטת האיש או שמא, כשיטת האישה.

15. [סעיף 25\(א\) לחוק החוזים](#) (חלק כללי), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק החוזים"), מורה כי:

"חווה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהוא משתמע מתוך החווה ומנסיבות העניין, ואולם אם אומד דעתם של הצדדים משתמע במפורש מלשון החווה, יפורש החווה בהתאם ללשונו."

16. בפרשנות חווה יש להתחקות אחר אומד דעתם הסובייקטיבי של הצדדים ואחר המטרות, היעדים, האינטרסים, והתוכנית אשר הצדדים ביקשו במשותף להגשים. רק מקום בו לא ניתן להתחקות אחר אומד דעתם הסובייקטיבי של הצדדים, רשאי בית המשפט לפנות לבחינת התכלית האובייקטיבית של החווה, היינו – המטרות, האינטרסים, והתכליות שחווה מהסוג או מהטיפוס של החווה שנכרת, נועד להגשים.

ראה ע"א 4628/93 מדינת ישראל נ' אפרופים שיכון ויזום (1991) בע"מ, פ"ד מט(2) 265 (1995) (להלן: "פרשת אפרופים"); [דני"א 2045/05](#) ארגון מגדלי הירקות – אגודה חקלאית שיתופית בע"מ נ' מדינת ישראל, פ"ד סא(2) 1 2006 (להלן: "פרשת ארגון מגדלי הירקות"); [רע"א 6565/11](#) החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ נ' EMI MUSIC PUBLISHING LTD (פורסם בנבו, 22/7/14).

עוד ראה דברי השופט א' ריבלין, [ברע"א 3961/10](#) המוסד לביטוח לאומי נ' סהר חברה לתביעות בע"מ בשם חברה לביטוח בע"מ (פורסם בנבו, 26/2/12) (להלן: "פרשת סהר"), בפסקה 15 לפסק דינו:

"מטרתו הראשונה במעלה של בית המשפט, עת שהוא ניגש לפרש חווה, היא לאתר את כוונתם האמיתית המשותפת של הצדדים לחווה – היא התכלית הסובייקטיבית של החווה. רק כאשר לא ניתן, בשום אופן ובאף דרך – כך הבהירה הפסיקה – לברר מהי הכוונה האמיתית שעומדת בבסיס החווה, רשאי בית המשפט לפנות, תוך נקיטת משנה זהירות, לתכלית האובייקטיבית של החווה." (הדגשה במקור)

17. אשר לאופן בו יבחן אומד דעת הצדדים: בעבר שלטה גישה פרשנית, לפיה בשלב הראשון יש לבחון את אומד דעת הצדדים מתוך החווה עצמו, ובשלב השני, אליו יש לפנות רק אם השלב הראשון לא מוביל למסקנה ברורה, יש לבחון את אומד דעת הצדדים מתוך הנסיבות החיצוניות לחווה. שיטה זו מכונה "תורת שני השלבים".

תורת שני השלבים סויגה עם השנים, הן בפסיקותיו של בית המשפט העליון (ראה פרשת אפרופים ופרשת ארגון מגדלי הירקות), והן על ידי המחוקק (ראה ניסוחו של [סעיף 25 לחוק החוזים](#) לאחר תיקון מס' 2, כפי שהובא לעיל).

כיום נהוגה שיטה פרשנית חד-שלבית, לפיה יש ללמוד על אומד דעת הצדדים לחוזה באמצעות בחינה מקבילה של לשון החוזה ושל הנסיבות החיצוניות לו. יחד עם זאת, אף לפי השיטה החד-שלבית, נותר ללשון החוזה מקום מרכזי וחשוב בהליך הפרשנות, תוך שנקבעו שני כללים פרשניים:

האחד – כי לשון החוזה היא כלי הקיבול של אומד דעת הצדדים, התוחם את גבולות הפרשנות ואינו מאפשר לייחס לחוזה פרשנות שאינה מתיישבת עם לשונו;

השני – כי קיימת חזקה שלפיה פרשנות החוזה היא זו התואמת את המשמעות הפשוטה, הרגילה והטבעית של הכתוב – היא המשמעות האינטואיטיבית הקמה עם קריאת לשון החוזה בראי הקשרו הכללי (ראה פרשת סהר).

18. מו הכלל אל הפרט.

19. בכל הכבוד, לשון הוראת סעיף 7 לתל"ג ברורה וחד משמעית. הצדדים עשו שימוש בתיבה "ו/או" ללמדך, כי חיובו של האיש לשאת בהחזרי המשכנתא יכולה לחול עד **שתי** נקודות זמן: **האחת** – עד מכירת הבית. **השנייה** – עד פרעונה המלא של המשכנתא. אם וככל שננסה לקרוא מתוך סעיף 7 לתל"ג חיוב של האיש עד לפרעונה המלא של המשכנתא, נמצא משמיטים את מילת הברירה "או", תוך שנותיר את מילת החיבור "ו". ככל שנעשה כן, נפגע בלשון החוזה ונשמיט מהחוזה מילה שהצדדים מצאו לה משמעות.

20. מעבר לכך, אם וככל שלשון החוזה הייתה מכוונת לכך כי על האיש לשלם את מלוא המשכנתא, ובכל מצב שהוא, הדעת נותנת כי לא היינו נחשפים למילים "**עד מכירת הבית**". דווקא המילים "**עד מכירת הבית**" מלמדות, כי לשון החוזה מתייחסת למכירת הבית ככזו שיכולה להקים או להפסיק חיוב, בדיוק כפי שנרשם באמצעות התיבה "ו/או".

21. כידוע, המילה "או" משמעותה לעולם ברירה ולא הכללה. כאשר אדם מצווה לקנות לחמניות או לחם, הוא לא נדרש לקנות גם לחמניות וגם לחם, ובאותה מידה כאשר לאדם מוצע במסעדה מנה ראשונה או קינוח, לא מצופה ממנו לדרוש קינוח לאחר שהזמין מנה ראשונה. באופן זהה לשתי הדוגמאות שהבאתי לעיל, כאשר חיובו של האיש הוא עד מכירת הבית או עד פרעון המשכנתא, אין לקרוא לתוכו כי הוא עד למכירת הבית וגם עד פרעון המשכנתא.

22. למעשה, הן לשון התל"ג והן לשון ההסכם מיום 5/6/17, מובילות למסקנה, כי הפשט ברור ואינו מצריך דרש מיוחד. להזכיר, כי סעיף 2 להסכם מיום 5/6/17, מורה כי: "**הנתבעת תרכוש את מלוא זכויותיו הנותרות של התובע (מחצית מהזכויות בדירה) תמורת סך של 1.5 מיליון ₪**

המשקפים שווי נכס של 3 מיליון ₪ (בקיזוז חלקו במשכנתא)". שימת לב כי נרשם "בקיזוז חלקו במשכנתא" ובשום מקום לא נרשם, למשל: "בקיזוז מלוא המשכנתא" או "בקיזוז יתרת המשכנתא" או בכל ניסוח אחר שיש בו ללמד על שיוך מלוא המשכנתא על האיש.

23. ראייה נוספת למסקנה זו ניתן למצוא גם בסעיף 9 לתל"ג, בו נרשם: **"תמורת המכר תחלק בין הצדדים בחלקים שווים ביניהם, לאחר סילוק המשכנתא ותשלום ההוצאות הכרוכות במכר"** (הדגשה לא במקור). עינינו רואות, כי בהתאם ללשון הסעיף, התמורה תחלק בין הצדדים בחלקים שווים ביניהם, רק לאחר סילוק המשכנתא. ברור כי אם וככל שמלוא המשכנתא הייתה על כתפו של האיש, היה הסעיף מנוסח לגמרי אחרת. הן מבחינה לשונית והן מבחינה מתמטית, תמורה שמחולקת בחלקים שווים לאחר הפחתה של סכום A, משמעותה כי כל צד נושא בתשלום מחצית מאותו A.

24. חרף כי עניין זה אינו מצריך דיון נוסף, אראה כי הצדדים ידעו והתכוונו בדיוק לתרחיש זה, כך שבכל הכבוד, טענתה של האישה משל על האיש לשאת במלוא המשכנתא, היא טענה חסרת תום לב באופן מובהק, שנועדה אך להשית על האיש את חלקה של האישה במשכנתא.

25. ביום 3/10/17 פנה ב"כ האיש לב"כ האישה במכתב ובו נרשם (ראה סעיפים 1-2 לנספח י"ג לכתב התביעה):

"מצ"ב אישור חשבון של מרשי לצורך ביצוע ההעברה. עפ"י היתרה לסילוק המשכנתא, כפי שהובאה בפני בשיחתנו, יש להעביר לחשבון מרשי את הסך של 1,247,500 ₪...".

מתוך הראיות שהובאו בפני, לא עולה כי האישה או ב"כ השיבו לפנייה זו, והדעת נותנת כי ככל שסברה האישה כי אין עליה לשלם את הסכום הנ"ל, היה הדבר מקבל ביטוי בכתב.

26. בדיון שהתקיים בפני ביום 5/6/17, עיקרי ההסכם הוקראו על ידי, בדיוק כפי שנרשם לפרוטוקול (ראה עמ' 3, שורה 20). מאחר וההסכם נערך בפני, הדברים זכורים לי היטב וכל מי שטוען אחרת, אין דעתי כדעתו.

27. במהלך חקירתו הנגדית של האיש, הופנו אליו שאלות לא מעטות ביחס להסכם נוסף עליו חתמו הצדדים ביום 8/7/06, אשר קיבל תוקף של פסק דין ביום 9/7/07 (ראה תמ"ש 1640/06, בפני כב' השופטת ח' רוטשילד. להלן: **"הסכם 2007"**), ובעיקר ביחס לסעיף 27 לאותו הסכם ולפיו:

"... ימשיך הבעל ויישא בתשלומי החזרי המשכנתא השוטפים עד למועד מכירת הבית וסילוק המשכנתא".

לשיטתה של האישה, נוסח הסעיף מלמד כי על האיש היה חיוב ראשיתי לשלם את מלוא המשכנתא ולכן אין זה סביר שהוא היה מקבל פטור מכך (ראה עמ' 1-7 לפרוטוקול).

האמנם?

28. סעיף 27 להסכם 2007 לא נעצר בסיומו של הציטוט שהובא, ומיד לאחר מכן אנו מוצאים את המשכו (שם):

"אולם היה והליכי המכירה יימשכו בשל אי שיתוף פעולה ו/או סיכול ע"י האישה, יהא הבעל רשאי להפסיק לשלם את תשלומי המשכנתא החודשיים."

כלומר, כל אותו "מגדל קלפים" שניסתה האישה לבנות, קורס באחת מתוך הכתוב בלבד. הרי ממה נפשך? אם וככל שעל האיש היה חיוב כלשהו לשאת במלוא המשכנתא, כיצד זה שחיובו ייעצר משום אי שיתוף פעולה מכיוונה של האישה?! הדעת נותנת, כי גם בהסכם 2007 הסכים האיש לשלם את המשכנתא עד למכירתה של הדירה בפועל ואולם אם מכירה זו תתעכב, הרי שלא תוכל האישה להיבנות מאותו סיכול שנגרם על ידה, בדיוק בהתאם לעקרון המשפטי המצוי [בסעיף 28 לחוק החוזים](#).

29. אם לא די בזאת, סעיף 11 לתלי"ג [ביטל](#) את הוראת סעיף 27 להסכם 2007 ("...כן מוסכם כי **סעיפים 27-24 וכן סעיפים 37-26 בהסכם הגירושיני – בטלים**"), כך שכל נסיון להיבנות מסעיף 27 להסכם 2007, נדון לכשלון ויש בו אך לחשוף את דרכה של האישה, דרך, שלצד, מצאתי כי יש טובות וראויות ממנה.

30. האיש נשאל באשר לכוונת הצדדים בתלי"ג, והשיב (עמ' 9, ש' 17-18):

"נכון, עברית מאוד פשוטה. או שהבית יימכר ואז אם נשארה יתרת משכנתא, היא תחולק בינינו חצי חצי. או שאם הבית לא יימכר אז אני אשלם את המשכנתא עד הסוף. עברית מאוד פשוטה אגב."

31. לאחר מכן העיד האיש על אודות המחלוקת, באומרו (עמ' 13, שורות 29-23):

"אגב, אגב על העניין הזה אגב לא היה אף פעם מחלוקת. המחלוקת הזאתי התעוררה רק ברגע שהייתם צריכים להעביר את הכסף, זה הכל. מעבר לזה אף פעם לא הייתה מחלוקת בעניין הזה. אף פעם לא הייתה שיחה בעניין הזה. ואגב אני לא בטוח אם הייתה שיחה בעניין הזה, אם לא היינו יכולים פה, בבית, אפילו פה באולם הזה, היינו יכולים להגיע לפשרה גם בעניין הזה. אבל זה לא עלה אף פעם כטענה, אף פעם כבקשה. זה עלה רק ביום האחרון, ביום האחרון שבו היו צריכים להעביר את הכסף. שהבנתו

סוף כל סוף אני משתחרר מכל המועקה הזאת.” (הדגשות לא במקור)

32. עדותו של האיש הותירה בי רושם אמין לחלוטין, מה גם שהאישה אף לא ניסתה לסתור את הדברים ולא הביאה ולו בדל ראיה משל פנתה אל האיש טרם המועד האחרון לתשלום בעניין הסכום השנוי במחלוקת. דווקא הוכח, כי היה זה ב"כ האיש אשר פנה ויותר מפעם אחת לב"כ האישה, תוך ציון הסכום המדוייק שלשיתנו על האישה לשלם (הסך של 1,500,000 ₪ בקיזוז מחצית יתרת המשכנתא), ולא הוצג בפני כל מענה בכתב וזמן אמת לפניו אלה.

33. במהלך חקירתו הנגדית של האיש, לפרקים יכול היה הצופה מן הצד להתרשם כי שוב מופעלים על האיש לחצים להגיע ל"פשרות" כאלה ואחרות. לזאת השיב האיש (עמ' 14, שורות 8-9):

”פעם ראשונה מזה 8 שנה שאני נסחט, אני אומר בהתאם להסכם ורק בהתאם להסכם. זה הכל. יש גבול, יש גבול, יש גבול.”

באותו עניין אין עלי אלא להפנות לנספח "ה'2" לכתב ההגנה מטעם האישה, מכתב ששלחה לאיש, בו ניתן למצוא יותר מסתם "רמזים" כי ייטב לאיש להסכים עם האישה.

34. בנסיונו לתאר את שעובר עליו מכיוונה של האישה, שיאות להסכים לוותר על מחצית יתרת המשכנתא, העיד האיש על שיחות טלפון רבות והוסיף (עמ' 13, שורות 13-18):

”באמצע הלילה, באמצע היום, בזמן שאני בישיבות ואני מבקש לא, לדבר עם עורכי הדין, לא איתי. כי היא כל הזמן מנסה לסבך אותי בזה, לנסות להוביל אותי לכל מיני דברים שלא היו ולא נבראו, היא גם אמרה לו שהיה בינינו איזה שהוא סיכום לעורך דין שלי, שלא היה ולא נברא ולא דיברתי איתה על זה בכלל. זה לא הגיוני מה שקורה פה. מה זה הדבר הזה. תשחררו אותי כבר מהדבר הזה, מהמועקה הזאת.”

35. מתוך עדותו של האיש, מתוך דבריו ותוך הקשרם של הדברים, הגעתי לכלל דעה ומסקנה ברורות כי האיש לא התכוון, לא סבר ולא האמין כי עליו לשאת במלוא יתרת המשכנתא. האיש היה עקבי בחקירתו הנגדית, חזר על דברים בבהירות, השיב לשאלות שנשאל ומצאתי עדותו מהימנה לחלוטין.

36. גם האישה העידה בפני ולצערי הרב מצאתי עדותה מגמתית, מתחמקת ולא אמינה, הכל כפי שיובא להלן.

37. כבר מתחילת עדותה בחרה האישה לנסות ולהתחכם תחת להשיב תשובות פשוטות. כך, לדוגמא, היא נשאלה האם הסכם מאוחר בו מוענקים לה 50% מהדירה ביחס להסכם קודם בו

היו לה רק 15%, היטיב עימה, ומצאה להשיב תחילה בשלילה ולאחר מכן לנסות "להסביר", כמובא להלן (עמ' 24, שורה 27, עמ' 25, שורה 2):

”ש. או קיי. כלומר, שופר, השתפר מצבך לעומת ההסכם הראשון.

ת. ממש לא.

ש. למה? אם היו לך אז 15 אחוזים ועכשיו יש לך 50, אך לא השתפר מצבך, תסבירי.

ת. כנראה המצפון של האדם קצת עלה, ואז שהוא, הוא שינה את ההסכם עצמו, הוא הציע את ההסכם.”

בהמשך, ביקש ב"כ האיש פעם אחר פעם לחלץ מהאישה תשובה ברורה לפיה מצבה הוטב, אולם זו בין שלא השיבה לשאלה ובין שהשיבה דברים אחרים, מיאנה למסור את התשובה המתבקשת (שם, שורות 4-11).

38. האישה נשאלה בחקירתה הנגדית על אודות המחלוקת שבין הצדדים, וכך השיבה (עמ' 30, שורות 10-11):

”ש. כמה כסף ... היה צריך לקבל לפי שיטתך, אם לא 1 מיליון 247 אלף ו-500 ₪.

ת. 1.5 מיליון פחות משכנתא, פחות 483 אלף.”

39. האישה טענה בתוקף כי היא הבינה שעל האיש לשלם את מלוא המשכנתא מתוך חלקו בתמורה, אולם לא הייתה לה כל תשובה טובה לפערים שבין הכתוב לבין מה "שהבינה". ביני לביני, לחלוטין לא התרשמתי כי האישה האמינה בהסדר זה. האישה לא השיבה לאיש בזמן אמת באשר לסכום שדרש, ולמעשה מכלול הראיות מוביל לכך כי האישה ביקשה להפעיל על האיש לחץ שיאות לקבל סכום נמוך מהסכום המגיע לו. האישה טענה "מעל כל גבעה ותחת כל עץ רענן" כי האיש מנע קבלת חלקו, ואילו האיש טען בגרון ניחר, כי האישה לא העבירה לו ולו שקל בודד, למרות שהסכים לקבל "משהו על החשבון", תוך שהסכום הנכון יתברר מאוחר יותר.

40. האישה טענה כי הבנק לא איפשר לה להעביר לאיש כספים כלשהם, אולם טענה זו משוללת כל יסוד והיא נדחית על ידי. האישה לא הציגה כל אסמכתא מאת הבנק לפיה הבנק הוא זה שסירב להעביר את הכספים, זאת למרות שהוכח כי ניתנה משכנתא ואף על חלקו של האיש בדירה נרשמה הערת אזהרה לטובת הבנק הממשכן.

41. בהמשך לטענותיה של האישה, כי האיש סיכל את קבלת הכספים מאת הבנק, נשאלה האישה והשיבה (עמ' 27, שורה 28 – עמ' 28 שורה 11):

”ש. ... אבל אני שואל, האם היה מסמך אחד, האם יש מסמך אחד שדוד לא חתם עליו?”

ת. לא, היו כל המסמכים.

ש. דוד חתם על כל המסמכים.

ת. כן.

...

ש. עכשיו, אני שואל אותך שאלה. ב-3 לאוקטובר 2017, כמה כסף אמור לקבל? זה המועד שבו צריך לשלם את התמורה. 3 באוקטובר 2017, כמה כסף דוד צריך לקבל?

ת. 1.5 מיליון פחות משכנתא.

ש. כמה כסף דוד קיבל? כמה כסף העברת לו?

ת. דוד סירב, סירב לקבל.”

ובהמשך (עמ' 28, שורות 21-23):

”ש. אמור לדוד לקבל, דוד אמור לקבל מכס מיליון שבעים.

ת. היו אמורים להעביר אליו כסף, הפקיד בנק התקשר.

ש. כן.

ת. וקיבל סירוב.” (הדגשות לא במקור)

42. האישה כשלה מלצרף ולו ראשית ראייה מאת הבנק כי אכן כך היה ולא בכדי, שכן הראיות מלמדות כי האישה ניסתה, הלכה למעשה, לאלץ את האיש להסכים לקבל את חלקו בניכוי מלוא המשכנתא ועד אשר לא יסכים, לא יקבל דבר ולזאת האיש סירב. ודוק, האיש לא סירב לקבל כספים כלשהם על החשבון, אולם הוא סירב גם סירב להתחייב כי מלבד הסכום שיועבר לו (חלקו בניכוי מלוא המשכנתא), אין לאישה חוב נוסף כלפיו, והצדק עימו.

43. אשר על כן ומכל המקובץ, אני קובע כי האישה הפרה את ההסכם 2017.

ב.2 – האם האיש זכאי לפיצוי המוסכם?

44. הצדדים קבעו בהסכם 2017, כי האיש יקבל את חלקו עד ליום 6/8/17. חרף זאת, רק ביום 3/9/17 – לאחר תום המועד לתשלום – הגישה האישה בקשה להארכת המועד לתשלום ולזאת הסכים האיש. לפיכך, בהחלטתי מיום 6/9/17, הארכת את המועד לתשלום עד ליום 3/10/17. האישה לא שילמה לאיש את חלקו או חלק כלשהו, לא במועד ולא לאחר מכן.

45. סעיף 5 להסכם 2017 מורה כי:

"מוסכם כי צד אשר יפר את ההסכם יישא בפיצוי מוסכם מוערך מראש בסך של 150,000 ₪ לטובת הצד שכנגד, לרבות כל סעד המוענק לצד הנפגע עפ"י דין."

זוהי, למעשה, התביעה שבפני.

46. **סעיף 15(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה)**, תשל"א-1970, מסמך את בית המשפט להפחית פיצוי מוסכם שנקבע בהסכם **"...אם מצא שהפיצויים נקבעו ללא כל יחס סביר לנזק שניתן היה לראותו מראש בעת כריתת החוזה כתוצאה מסתברת של הפרה"**. במקרה דנן, לא מצאתי להפחית מהפיצויים המוסכמים, משני טעמים, שדי בכל אחד מהם להוביל לתוצאה: **ראשית**, האישה לא טענה כי מדובר בסכום שאינו סביר לנזקו של האיש. לפיכך, אין בדעתי לדון בעניינים שהאישה לא העלתה; **שנית**, הפיצוי המוסכם לא נקבע כלאחר יד ולמעשה הוא משקף סך של כ-10% מתמורת חלקו של האיש בדירה, סכום שהוא סביר והגיוני בנסיבות של מכר נדל"ן.

47. לזאת נוסף, כי האיש נאלץ לבלות זמן וממון בקבלת חלקו שבדין, וזה נמנע ממנו בחוסר תום לב, כך שהן בראיה עתידית (ממועד החוזה והלאה) והן בראיה בדיעבד (מעתה ועד החוזה), לא מצאתי כי הנזקים שנגרמו לאיש מצדיקים הפחתה כלשהי בסכום הפיצוי המוסכם.

48. אשר על כן, אני מחייב את האישה לשלם לאיש סך של 150,000 ₪, כשסכום זה צמוד למדד ונושא ריבית ממועד הגשת התביעה ועד למועד התשלום בפועל.

49. באשר להוצאות המשפט ושכ"ט עו"ד – על פי הכללים שנקבעו ב**בג"צ 891/05** תנובה נ' הרשות המוסמכת (פורסם בנבו 30/6/05), כעניין שבעקרון וכנקודת מוצא, יש לפסוק לבעל דין הוצאות ריאליות, כלומר, ההוצאות שהוציא בפועל או שהתחייב להוציא. זאת בכפוף לכך שהמדובר בהוצאות סבירות, מידתיות והכרחיות לניהול ההליך, בהתחשב בכלל נסיבות העניין. פסיקת הוצאות ריאליות, משמעה היא, כי הטוען להוצאות צריך להוכיח את שיעורן בפועל, למשל על דרך של הגשת הסכם שכר טרחה, פירוט העבודה שהושקעה בתיק, בסיס החיוב בשכר הטרחה וראיות על ביצוע התשלום בפועל או חיוב בתשלום מעין זה.

50. ב"כ האיש הציג קבלת תשלום שכ"ט בסך של 24,607 ₪ בתוספת מע"מ, כלומר שולם לו בעבור ההליך סך של 28,790 ₪.

51. בשים לב לתוצאת פסק דין זה, כמו גם להתנהלותה הלא טובה של האישה, מצאתי כי מתקיימים מלוא התנאים להשית על האישה את מלוא שכר טרחתו של האיש. ניכר כי שכר הטרחה סביר ומידתי בנסיבות העניין, ואין עוררין כי הוא היה הכרחי. עוד ובנוסף, מצאתי להשית על האישה את מלוא האגרה ששילם האיש בגין התביעה.

3.ב – פירוק שיתוף ומינוי כונס נכסים למכירת הדירה

52. בשים לב לתוצאת פסק דין זה, אינני רואה כל מנוס אלא ממתן צו לפירוק השיתוף בדירה אגב מינוי כונס נכסים למכירתה לכל המרבה במחיר וחלוקת התמורה בין הצדדים כפי חלקיהם שבדין. לאחר מכירת הדירה, ובשים לב לתמורה שתיקבע בהסכם המכר, יתאפשר לצדדים לטעון ביחס לחלקם וכך אני מורה.

53. אשר על כן, הריני להורות על מינויה של עו"ד טלי קזלו ככונסת נכסים לשם מכירת הדירה לכל המרבה במחיר וחלוקת התמורה בהתאם להוראות בית המשפט. בתוך 7 ימים מהיום, יפקיד כ"א מהצדדים בידיה של כונסת הנכסים סך של 3,000 ₪ לשם הוצאותיו הראשונות של ההליך.

54. בטרם נעילה אזכיר, כי ביום 6/10/17 פנתה האישה לבית המשפט בבקשה למתן הוראות בדבר יישום פסק הדין שניתן ביום 5/6/17 ולנוכח המחלוקות שנתגלעו בין הצדדים, ובהחלטתי מיום 30/10/17 הוריתי לצדדים לפעול לביצועו של פסק הדין שניתן במסגרת ההוצאה לפועל. על יסוד החלטתי הנ"ל, טענה האישה כי לא היה מקום להגשת התביעה שבפניי על ידי האיש.

55. בכל הכבוד, מצאתי לדחות טענה זו מכל וכל, בשים לב כי עתירתו של האיש בתביעה שבפניי לחיוב האישה בסכום הפיצוי המוסכם שנקבע בין הצדדים, דינה להתברר בתביעה נפרדת ולא בהוצאה לפועל וזאת להבדיל מטענות האישה בדבר יישומו של ההסכם שניתן היה לברר בערכאה המוסמכת להוציא לפועל פסקי דין שניתנים בבית המשפט, ובהתאם להחלטתי הנ"ל. כידוע, אין לשכת ההוצאה לפועל אכסניה מתאימה לדון בטענות להפרת חוזה וקו"ח בטענות להשתת פיצויים מוסכמים, כך שבכל הכבוד, טענת האישה משל הליך זה אמור היה להתברר בלשכת ההוצאה לפועל, נדחית מכל וכל.

56. מכל המקובץ עולה, כי פסק דין זה יכול היה להתייטר אלמלא התנהלותה של האישה, כפי שהובאה לעיל. בעניין זה, אין עלי אלא להביא דווקא מדברי האישה בסיכומיה, עת מצאה לנכון להכתיר פרק שלם בשם "סוף מעשה במחשבה תחילה" (שם, עמ' 3 לסיכומים). עוד ובנוסף, לא אוכל לראות בעין יפה נסיונות להשתלח במי שעושה מלאכתו נאמנה, וכוונתי לאמירתה של האישה בסעיף 20 לכתב הגנתה בתביעה לפירוק שיתוף, לאמור: "...הנתבע מחוזק ומודרך בעצות אחיתופל, עצוב וחבל שכך". מפאת הכבוד בלבד, לא אוסיף.

ג. סיכומם של דברים

57. אשר על כן, הריני להורות כדלהלן:

א. הנתבעת תשלם לתובע סך של 150,000 ₪, כשסכום זה צמוד למדד ונושא ריבית ממועד הגשת התביעה (5/12/17) ועד למועד התשלום בפועל.

ב. הנתבעת תשלם לתובע הוצאות משפט בגובה האגרה ששילם, כשסכום זה צמוד למדד ונושא ריבית ממועד הגשת התביעה ועד למועד התשלום בפועל.

ג. הנתבעת תשלם לתובע שכ"ט עו"ד בסך כולל של 28,790 ₪.

ד. ניתן צו לפירוק השיתוף בדירה, אגב מינויה של עו"ד טלי קזלו ככונסת נכסים (בכפוף להסכמתה). ככל שעו"ד קזלו מסכימה למינוי, תגיש התחייבות עצמית ופסיקתא לחתימתה.

ה. המזכירות תסגור את תלה"מ 9291-12-17 ותותיר את תלה"מ 40827-01-18 פתוח.

ו. ת"פ בתלה"מ 40827-01-18 לעוד 15 ימים.

ז. ניתן לפרסום בהשמטת פרטים מזהים.

ניתן היום, כ"ב סיוון תשע"ח, 5 יוני 2018, בהעדר הצדדים.

יהורם שקד

שופט

יהורם שקד 54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)