



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

רמ"ש 16-12-48169-ר.פ.נ' ד.פ. ואח'

**לפני כבוד השופט שאול שוחט**

**מבקשים**

**ר.פ.**

ע"י ב"כ עו"ד אילן גלמן ואו שלי נחום ואח'

**נגד**

**משיבים**

**ד.פ.1**

**ש.פ.2**

**ר.פ.3**

**י.א.פ.4**

**י.ש.פ.5**

**מ.א.מ.6**

ע"י ב"כ עו"ד אמיר דנוס ואח'

**פסק דין**

1  
2 בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט לענייני משפחה במחוז תל-אביב (כב' השופטת א.  
3 ז'יטניצקי רקובר, בתמ"ש 12-03-24789), מיום 21.11.16.

**העובדות הצריכות לעניין**

4  
5  
6  
7 המבקש והמשיבה 1 (להלן: המשיבה) הם בני זוג לשעבר, שהתחתנו בשנת 1962.  
8 המשיבים 2-6 הם ילדיהם הבגירים.  
9 המבקש והמשיבה 1 אינם מתגוררים יחד מזה שנים רבות. המשיבים מתגוררים בדירה בבעלות  
10 המבקש ברח' X בעיר בת-ים (להלן: "הדירה").  
11 ביום 14.3.12 הגישו המשיבים תביעה נגד המבקש במסגרתה עתרו, בין השאר, לפס"ד הצהרתי לפיו  
12 המשיבה זכאית להירשם כבעלים של מוציאת הזכויות בדירה, מכוח הלכת השיתוף וכי לה ולילדיה  
13 מעמד של דיירים מוגנים בדירה.



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

רמ"ש 48169-12-16 ר.פ.נ' ד.פ. ואח'

- 1 המבקש, בכתב הגנתו, טען כי מדובר בדירה שהתקבלה בירושה, ומטעם זה כמו גם מטעמים נוספים  
2 אין למשיבה כל זכות בדירה ויש לדחות את התביעה.
- 3
- 4 בדיון שהתקיים לפני ביהמ"ש קמא ביום 21.9.15 הגיעו הצדדים להסכמה לפיה לסילוק מלא ומוחלט  
5 של טענותיהם יכריע בית המשפט בחלקה של המשיבה בדירה, בשיעור של בין רבע למחצית, לפי סעיף  
6 79א' לחוק בתי המשפט תשמ"ד-1984, על סמך טיעונים שטיענו הצדדים. עוד הוסכם כי בנוסף תינתן  
7 למשיבה אפשרות "לרכוש את יתרת הדירה AS IS, לפי הערכת שמאי שימונה על ידי בית המשפט,  
8 אשר יתחשב במצבה התכנוני של הדירה, האם נבנתה בהיתר, אם לאו".
- 9
- 10 בהמשך להסכמה האמורה ולאחר שהוגשו סיכוי הצדדים ונשמעו טיעוניהם, ניתן ביום 14.5.16 פסק-  
11 דינו של בית המשפט קמא. בית המשפט קמא פסק, כי המשיבה זכאית להירשם כבעלת מחצית  
12 מהזכויות בדירה. כמו כן מינה ביהמ"ש קמא שמאי מטעם בית המשפט " אשר יאמוד את שווי דירת  
13 המגורים, כפי שהינה היום " ונתן הוראות גבי המועד בו תוכל לרכוש המשיבה את יתרת הזכויות  
14 בדירה בהתאם להערכת השמאי, כמו גם הוראות למינוי באי כוח הצדדים ככונסי נכסים מקום ולא  
15 ייחתם הסכם מכר בתוך מועד שנקצב.
- 16
- 17 ביום 26.9.16 פנה השמאי שמונה לבית המשפט בבקשה למתן הנחיות. בבקשה ציין השמאי את  
18 התחבטויותיו. ממצאיו העלו כי השטחים הבנויים בדירה (המשתרעת על פני שתי קומות) חורגים  
19 בצורה משמעותית מהיתר הבנייה הקיים, שהוצא לדירה בשנת 1978. כך מצוין, לדוגמא, כי בעוד  
20 שבקומה א' בנויה על שטח של 131 מ"ר, לפי היתר הבנייה שטחה צריך להיות 80 מ"ר בלבד.
- 21 בנסיבות אלו ביקש השמאי הנחיית בית המשפט כיצד עליו לאמוד את שווי הדירה, והציב שתי  
22 אפשרויות שונות:
- 23 האחת, אומדן שווי הדירה הבנויה בשטחים המותרים עפ"י התב"ע, לרבות אלו שנבנו ללא היתר  
24 בנייה, ללא התחשבות בעלויות הכשרת המצב הקיים (ועלויות ותשלומים לרשות מקרקעי ישראל,  
25 תשלום היטל השבחה לוועדה המקומית לתכנון ובניה בגין השטחים שנבנו ללא היתר, אגרות בניה  
26 והיטלים ועלויות אדריכל להוצאות היתר בנייה).
- 27 השנייה, אומדן שווי הדירה הבנויה בשטחים המותרים עפ"י התב"ע תוך הפחתה של העלויות  
28 הנוספות הנדרשות להכשרת המצב הקיים לפי המרכיבים שפורטו לעיל (כאשר ערכי התשלומים  
29 לרשויות יהיו אומדן בלבד).



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

רמ"ש 12-16-48169 ר.פ.נ' ד.פ. ואח'

- 1
- 2 לאחר שביהמ"ש קמא ביקש וקיבל התייחסות הצדדים לפניית השמאי, החליט ביהמ"ש קמא
- 3 **כדלקמן:**
- 4 **1. התובעים (המשיבים ש"ש') בחרו באפשרות המנויה בס' 6 למכתבו של השמאי, בה יש לאמוד**
- 5 **את שווי הדירה במצבה הנוכחי ולהפחית את התשלומים שיהא לשלמם על מנת לקבל היתר**
- 6 **כשחילופין מסכימים התובעים לאמוד את הדירה רק לפי השטחים שנבנו בהיתר.**
- 7 **2. הנתבעים (המבקש ש"ש') מתנגדים לשתי האפשרויות שהוצעו ע"י התובעים ומבקשים לאמוד את**
- 8 **הדירה בהתחשב בכל זכויות הבנייה המותרות ע"י התב"ע ללא הפחתת הסכומים, הצעה שאינה**
- 9 **משקפת את שווי הנכון של הדירה.**
- 10 **3. בהיעדר הסכמה יעריך המומחה את שווי הדירה תוך הפחתת הסכומים הנדרשים לצורך**
- 11 **הכשרתה.**
- 12 **4. בשכר הטרחה הנוסף יישאו הצדדים בחלקים שווים.**
- 13 **5. לחילופין, יכולים הצדדים להסכים על הערכתה לפי השטחים שנבנו בהיתר בלבד."**
- 14
- 15 על החלטה זו מלין המבקש במסגרת בקשת רשות הערעור שלפניי. לטענת המבקש, על בית המשפט
- 16 קמא היה להנחות את השמאי להעריך את שווי הדירה ללא התייחסות לחריגות בנייה או לעלויות
- 17 הכשרה, שכן במסגרת פסק הדין שניתן ביום 14.5.16, נקבע שימונה שמאי " אשר יאמוד את שווי
- 18 **דירת המגורים, כפי שהינה היום "** ולא נאמר כי על השמאי להתחשב במצבה התכנוני של הדירה.
- 19 בנוסף טוען המבקש, ותמך טענתו במכתב מאת שמאי מטעמו ( צורף כנספח 6 לבר"ע), כי במקרה דנן
- 20 עסקינן בחריגות בנייה שהתיישנו ובהליך של "**העברה אגב גירושין**", הליך שאינו מהווה מכירה לפי
- 21 חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 וככזה אינו מצריך תשלומי התאמה להיתר,
- 22 תשלומי מיסים וכו'. במילים אחרות טוען המבקש כי התייחסות לעלויות הכשרה שלא קיימות מקום
- 23 והדירה נרכשת ע"י המשיבה, תביא להפחתה לא מוצדקת בתמורה שתקבל לידי בגין חלקו בדירה,
- 24 משהמשיבה לא תצטרך כלל לשאת בעלויות הכשרה אלו על מנת לקנות זכויות מלאות בדירה.
- 25
- 26 לבקשת רשות הערעור התבקשה תשובה. בהחלטתי ביקשתי את הצדדים להודיע אם מסכימים כי
- 27 בית המשפט ידון בבקשה כאילו ניתנה הרשות והוגש ערעור על פי הרשות שניתנה. כן התבקשה
- 28 התייחסות לשאלה אם במקרה כזה ניתן לראות בבקשה ובתשובה סיכומים בכתב.
- 29



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

רמ"ש 16-12-48169 ר.פ.נ' ד.פ. ואח'

1 ביום 19.2.17 הוגשה תגובת המשיבים לבקשת רשות הערעור. המשיבים לא התנגדו למתווה האמור  
2 של דיון בבקשה כבערעור עצמו, כמו גם לראות בתגובתם סיכומים בכתב. המשיבים טוענים כי צדק  
3 בית המשפט קמא בהחלטתו לפיה יש לאמוד את שווי הדירה לפי אחת מהאפשרויות שהוצעו על-ידם  
4 – דהיינו להפחית את השטחים הבנויים שלא כדין או לחילופין להפחית את עלות הכשרתם, ככל  
5 שניתן. אין כל בסיס לטענת המבקש לפיה אין להתחשב במצבה התכנוני של הדירה, שכן גם ללא כל  
6 הסכמה של הצדדים, חייב כל שמאי להתחשב במצב התכנוני של הדירה, כאשר הוא עורך שמאות  
7 לדירה, קל וחומר כאשר הצדדים עצמם הסכימו על כך בהסכמה שהיוותה את הבסיס לפסק הדין.  
8 עוד טוענים המשיבים כי דין בקשת רשות הערעור להידחות מחמת איחור בהגשתה.

9

10 **דיון והכרעה**

11

12 בהתאם להסכמת הצדדים ולסמכותי לפי תקנה 410 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, אני  
13 מחליט ליתן רשות ערעור ולדון בבקשה כבערעור עצמו. לא הובעה התנגדות מטעם הצדדים לראות  
14 בכתבי טענותיהם כסיכומים בכתב.

15

16 טענת המשיבים כי בקשת רשות הערעור הוגשה באיחור נדחית. החלטת בית המשפט קמא נושא  
17 הבר"ע ניתנה ביום 21.11.16 ואלו בקשת רשות הערעור הוגשה ביום 22.12.16. המשיבים טוענים כי  
18 "המבקש לא הגיש בקשה זו במועד שכן חלפו מעל 30 יום ממועד מתן ההחלטה", אך ההחלטה לא  
19 ניתנה במעמד הצדדים ולכן מניין הימים להגשת בקשת רשות הערעור אינה נמנה מהמועד בו ניתנה  
20 אלא מיום המצאתה (ולא נטען כי זו הומצאה למבקש ביום בו ניתנה).

21

22 טענת המבקש לפיה בית המשפט קמא חרג מסמכותו במתן החלטה, שמהווה תיקון או תוספת  
23 לפסק-הדין שניתן ביום 14.5.16, משוזה לא קבע כי על השמאי לאמוד את שווי הדירה לפי המצב  
24 התכנוני- גם היא נדחית. לטעמי לא יעלה על הדעת לפרש החלטה המורה על מינוי שמאי "אשר יאמוד  
25 את שווי דירת המגורים, כפי שהינה היום" (כלשון פסה"ד) כהחלטה המורה לשמאי לא להתעלם  
26 מהמצב התכנוני של הנכס נושא הבדיקה ולא לתת ביטוי בחו"ד לחריגות בנייה שקיימות בנכס. מכל  
27 מקום, ברור שלא זו הייתה כוונת הצדדים, שפסה"ד כאמור ניתנת על בסיסה, משבהסכמתם נאמר  
28 במפורש כי השמאי בחוות דעתו "יתחשב במצבה התכנוני של הדירה, האם נבנתה בהיתר, אם לאו".

29



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

רמ"ש 12-16-48169 ר.פ.נ' ד.פ. ואח'

ועתה לגופם של דברים –

- 1
- 2
- 3 איני יכול לקבל עמדת המשיבים לפיה הערכת שווי הדירה ע"י השמאי, לפי פס"ד של ביהמ"ש קמא,  
 4 יכול שתעשה ללא התחשבות בחלקים שנבנו ללא היתר בנייה. גם לחלקים אלו ערך כלכלי לא מבוטל.  
 5 מתן הנחייה לשמאי להעריך את הדירה לפי הבנייה שהותרה בהיתר ( ובעינינו 80 מ"ר בקומה א') תוך  
 6 התעלמות מהבנייה הקיימת ושנבנתה ללא היתר ( שבעניינו היא למעלה מ-50 מ"ר נוספים בקומה א'  
 7 בלבד ) תיתן הערכת שווי מלאכותית מדי ובכך תאפשר למשיבה לרכוש את חלקו של המבקש בדירה  
 8 (שכולל אותן חריגות) ללא מתן תמורה בגינם. לא הייתה כל הסכמה ברוח זו על ידי הצדדים בישיבה  
 9 שהתקיימה ביום 21.9.15 וסבורני כי לא ניתן לפרש פס"ד המורה לשמאי לאמוד את שווי דירת  
 10 המגורים "כפי שהינה היום" כשווי של דירה תיאורטית לו הייתה נבנית בפועל לפי היתר הבנייה  
 11 שקיים למבנה ושהוצא לפני כ-40 שנה.
- 12
- 13 האפשרות האחרת, שאומצה על ידי בית המשפט קמא, לפיה השמאי יעריך את שווי הדירה לפי מצבה  
 14 דהיום (לרבות השטחים שנבנו בחריגה מההיתר) אך תוך הפחתת הסכומים הנדרשים לצורך הכשרתה  
 15 -מאוזנת הרבה יותר. עם זה, בנסיבות העניין גם היא אינה חפה מקשיים ועלולה להציג נתון מלאכותי.  
 16 אפשרות זו חותרת לקבלת אומדן שווי הדירה לפי מחיר שוק, במכירה לצד ג'. בעניינינו – השמאות  
 17 לדירה הוזמנה לצורך אחד ויחיד, הזכות העודפת שהוקנתה בידי המשיבה לרכוש את חלקו של  
 18 המבקש בדירה. בנסיבות אלו, קביעת שווי הדירה **תוך הפחתה** של סכומים הנדרשים לצורך הכשרת  
 19 החריגות שבה כנדרש **במכירה לצד ג'**, מקום ועלויות אלו אינן נדרשות במכירה למשיבה - גם היא  
 20 תביא לנתון מלאכותי מדי. אימוצה יביא לכך שהמשיבה תזכה בסופו של ההליך המתנהל בבית  
 21 המשפט קמא לקבל זכות בעלים מלאה בדירה, מבלי שנאלצה לשאת בפועל בעלות ביצוע אותן  
 22 הכשרות, שמחציתן יקוּזו מהתמורה שיקבל המבקש באישור המכר. לטענת המבקש, שנתמכה בעמדת  
 23 השמאי מטעמו (נספח 6 לבר"ע), במכירה למשיבה "לא מתנהל הליך רגיל של דיווח לרשויות המס  
 24 (רכישה ושבח) ועדה מקומית לתכנון ובנייה (היטל השבחה\אגרות פיתוח)\מינהל מקרקעי ישראל  
 25 (דמי הסכמה ודמי שימוש לחריגות בנייה) ארנונה וכדומה" ועל כן עלויות אלו נחסכות. מדובר  
 26 בשאלה שבמומחיות שאין ביכולתי להכריע בה. יצוין כי הטענה לא נסתרה ע"י המשיבה ומשכך על  
 27 השמאי מטעם בית המשפט לתת דעתו עליה.
- 28
- 29 בנסיבות אלו אני סבור כי על השמאי מטעם בית המשפט קמא להעריך את שווי הדירה, במצבה דהיום  
 30 (לרבות מה שנבנה בחריגות בנייה) אך רק תוך הפחתת הסכומים הנדרשים לגישתו לצורך הכשרת



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

רמ"ש 16-12-48169-ר.פ.נ' ד.פ. ואח'

1 הדירה, ככל שהדבר נדרש לשם השלמת ביצוע העסקה של העברת חלקו של המבקש בדירה (עם  
2 החריגות שבה) למשיבה.

3

4 לא מן הנמנע כי במקרה זה יאמוד השמאי את שווי הדירה בסכום גבוה יותר משווייה בשוק החופשי,  
5 מקום וימצא כי בעסקה פנימית בין הצדדים אין "עלויות עסקה" שקיימות במכירה לצד ג' - ומשכך  
6 תיאלץ המשיבה ( אם תבחר לממש את אותה זכות שהוקנתה לה בפס"ד לרכישת חלקו של המבקש)  
7 לשלם סכום גבוה יותר ממחצית שווי הדירה לפי "מחיר השוק" של הדירה, לו הייתה נמכרת בשוק  
8 החופשי. איני רואה פסול מכך משבענייננו מינוי השמאי נועד לשם קידום תכלית עיקרית אחרת והיא  
9 הקניית מעין "מסדרון בטוח" למשיבה לרכישת חלקו של המבקש בדירה, לא בהתמחרות פנימית ולא  
10 בכלל. זכותה של המשיבה, כבעלים משותף בדירה (לאור פס"ד של ביהמ"ש קמא), גם לסרב לרכוש  
11 את הדירה לפי המחיר שינקוב בו השמאי. או אז, לפי פסה"ד, ימונו באי כוח הצדדים ככונסי נכסים  
12 למכירת הדירה והם יעמידו את הדירה למכירה למרבה במחיר. אין כל מניעה כי המשיבה תרכוש או  
13 את חלקו של המבקש בדירה, במסגרת הכינוס, ולפי "מחיר השוק" שלה, שיתגלה רק לאחר  
14 התמחרות.

15

16

**סוף דבר**

17 הערעור מתקבל בחלקו, כאמור לעיל. השמאי מטעם בית המשפט קמא יפעל להערכת שווי הדירה,  
18 במצבה דהיום (לרבות מה שנבנה בחריגות בנייה) אך רק תוך הפחתת הסכומים הנדרשים לגישתו  
19 לצורך הכשרת הדירה, ככל שהדבר נדרש לשם השלמת ביצוע העסקה של העברת חלקו של המבקש  
20 בדירה (עם החריגות שבה) למשיבה.

21

22

משהערעור התקבל בחלקו – כל צד ישא בהוצאותיו.

23

העירבון, על פירותיו, יושב למבקש באמצעות בא כוחו.

24

מתיר פרסום פסק הדין במתכונת בה נחתם, בהיעדר שמות הצדדים ופרטים מזהים אחרים.

25

ניתן היום, כ"ו שבט תשע"ז, 22 פברואר 2017, בהעדר הצדדים.

26

שאול שוחט, שופט

27

28



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

רמ"ש 16-12-48169-ר.פ.נ' ד.פ. ואח'

- 1
- 2

הלתיים סגורות