

59198-06-20
03/06/2021

עמ"ש
בית המשפט המחוזי תל אביב - יפו כבית-משפט לערעורים
אזרחיים

בפני השופטים:

1. סגן הנשיא שאול שוחט - אב"ד
2. עינת רביד
3. נפתלי שילה

- נגד -

המשיבה:

ב' ד'

עו"ד ליזי זוהר חמו ויוגב חאמו

המערערים:

1. ע' ק'

2. יורשי המנוח ע' ק' ז"ל: ע' ק'

3. ר' ס' וי' ל'

עו"ד נמרוד תבור

פסק דין

השופט נפתלי שילה:

לפנינו ערעור על פסק דינו של בית המשפט לענייני משפחה מיום 24.7.18 (כב' השופטת שפרה גליק בתמ"ש 71134-11-17) ועל "החלטה מתוקנת" מיום 24.5.20 (כב' השופטת ז'יטניצקי רקובר) שבמסגרתם נקבע גובה הפיצוי שעל המערערים לשלם למשיבה.

א. רקע עובדתי

1. המערער 1 (להלן: **האיש**) והמשיבה (להלן גם: **האישה**) נישאו זל"ז בשנת 1986 ונולדו להם חמישה ילדים.

2. להורי האיש (להלן: **ההורים**) היו זכויות של בני רשות בנחלה בשטח של 28.5 דונם במושב ב' (להלן: **הנחלה** או **המשק**).

3. ביום 11.5.92 חתמו ההורים על ייפוי כוח בלתי חוזר לצורך העברת זכויותיהם לאיש, כבן ממשיך בנחלה (להלן: **ייפוי הכוח**). ביום 13.5.92 אישרה אגודת המושב שהאיש הוא "בן ממשיך" בנחלה.

4. לאור התחייבות זו, בשנים 1992-1993, בנו האיש והאישה (להלן: **בניה"ז**) מכספם, בית בקצה הנחלה, בשטח בנוי של מעל 300 מ"ר (להלן: **הבית**) שלו צמודה חצר בגודל של דונם.

5. לימים נקלעו יחסי בניה"ז למשבר והם חתמו על הסכם שלום בית ולחילופין גירושין שבמסגרתו התחייב האיש להעביר לאישה לאחר פטירת ההורים, מחצית מהנחלה והוא התחייב גם שהאישה תוכל להמשיך להתגורר בבית לכל ימי חייה. בהסכם אף צוין ששני בינה"ז הם בנים ממשיכים (להלן: **ההסכם**).

6. בתחילת שנות האלפיים אירע משבר נוסף בין בניה"ז וכתוצאה מכך, ביום 5.8.03, ביטלו ההורים את ייפוי הכוח ולאחר מכן הם הודיעו לוועד המושב על ביטול בקשתם למנות את האיש לבן ממשיך ועל ביטול העברת הזכויות בנחלה לאיש לאחר פטירתם.

7. עקב כך, האישה הגישה תביעה לביהמ"ש קמא וטענה שביטול ייפוי הכוח נעשה שלא בתום לב ושלא כדין ולחילופין היא זכאית לפיצוי בגובה שווי מחצית הנחלה.

8. ביום 10.10.10 ניתן פסק דינו של ביהמ"ש קמא בתביעת האישה (להלן: **פסה"ד הראשון**). בפסה"ד הראשון נקבע שלא ניתן היה כלל להעניק זכויות של בן ממשיך לאיש, מאחר שההסכם בין המנהל לאגודת המושב היה הסכם דו צדדי ולא קיים מנגנון של בן ממשיך בהסכמים מסוג זה אלא רק בהסכם "משולש". ההורים היו רק בני רשות בנחלה ולייפוי הכוח לא היה תוקף ו"בטעות היתה יסודו".

9. בפסה"ד הראשון נקבע גם כי:

"אין לי ספק שהצדדים סברו כי הם יכולים להעניק ו/או לקבל זכויות של "בן ממשיך" ואין לי גם ספק... כי התובעת הסתמכה על התחייבות זו... אין לי ספק שאכן התובעת והנתבע ויתרו כנראה לטובת הנתבעת 3 או אחיותיו של נתבע 1 על הדירה בר' שבה התגוררו היא והנתבע ואשר הזכויות בה היו רשומות ע"ש הנתבע ובנו את ביתם בנחלה בהסתמכם על ההתחייבות שהם יהיו בחזקת ה"בן הממשיך"... והם קיבלו מעין רישיון בלתי מוגבל לחזקה ייחודית בחלק משטח המשק... הוכח כי התובעת והנתבע השקיעו סכום לא מבוטל בבניית ביתם שעל הנחלה ואשר על פי חוות הדעת הסכום עומד על כ- 1,540,000 וכי עלות בנייה זו ולבטח שווי הדירה בר' עליה ויתרו התובעת והנתבע, אכן יכולה הייתה לאפשר להם באותה עת, מן הסתם, לרכוש משק משלהם במושב ב'... הוכח כי התובעת והנתבע שילמו את חלקו של הפיקדון לבית האבות אליו עברו הנתבעים וזאת כחלק מההתחייבות שלהם לתמוך בנתבעים ב"תמורה" להתחייבותם של אלה האחרונים למנות את הנתבע כ"בן ממשיך"."

10. לאור הסתמכות האישה על ההתחייבות של ההורים ושינוי מצבה לרעה, נפסק שהאישה יכולה להמשיך ולהתגורר בבית עד לאחר אריכות ימים ושנים של ההורים וככל שתחליט לפנות את הבית, היא זכאית למחצית שווי ההשכחה לפי הערכת השמאי שמינה ביהמ"ש (להלן: **השמאי**) דהיינו לסך של 770,000 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום מתן חוות הדעת ועד התשלום בפועל ובנוסף לסכום זה, "יש לצרף באופן "רעיוני" גם את מחצית שווי הקרקע, הכולל את שטח ביתם של הצדדים הבנוי ממשק ק' ואת החצר הסמוכה לו, היינו מרכיב הקרקע בשטח של כ- 500 מ"ר" בהתאם להערכת שמאי.

11. ביהמ"ש קבע גם כי:

"קביעתי לעיל אינה "מקובלת" ואולם אני קובעת זאת כיוון שהבית לא נבנה כ"מגדל הפורח באוויר" ולפיכך לצורך הפיצוי המגיע לתובעת אני קובעת כי עליה לקבל את מחצית שווי ההשכחה ואת מחצית שווי הקרקע."

12. האשה לא השלימה עם פסק הדין והגישה ערעור (עמ"ש 25067-12-10). ביום 16.12.12 דחה בית משפט זה את הערעור. בית המשפט שב וקבע שהאשה הסתמכה על הענקת הרישיון שהורים העניקו להם ועל כך שבעתיד היא והאיש יהיו בעלי הזכויות בכל הנחלה. על סמך התחייבויות אלו, בניה"ז פיצו את אחיותיו של האיש ואף שילמו עבור בית האבות שאליו עברו ההורים.

13. בחודש נובמבר 2017, לאחר שהאשה החליטה לעזוב את הבית והגיע המועד לקבלת הפיצוי שנקבע בפסה"ד הראשון, הגישה האשה תביעה לקביעת גובה הפיצוי המגיע לה בגין מחצית שווי הקרקע. האיש טען שעל פי פסק הדין הראשון מגיע לאשה פיצוי רק בגובה של שווי 250 מ"ר, היות שעל פי הוראות רמ"י, לא ניתן לפצל נחלה בשטח שגדול מ – 500 מ"ר ולכן מגיע לאשה פיצוי רק על מחצית משטח זה. כמו כן האיש טען שהתחשיב צריך להיעשות בערכי נטו.

14. ביום 24.7.18 ניתן פסק דינו של ביהמ"ש קמא, הוא פסק הדין מושא הערעור (להלן: **פסה"ד**) שבו נקבע שגודל השטח שבגינו זכאית האשה לפיצוי הוא 500 מ"ר, מאחר שבינה"ז קיבלו דונם אחד מהנחלה לצורך בניית הבית. נפסק כי:

"הקביעה שלי הייתה לחישוב רעיוני, והכל במטרה לשרת את פני הצדק וגם בעניין זה אין מקום להידרש להוראות מנהל מקרקעי ישראל... אין בדעתי גם לקבל את טענות הנתבעים כי אי אפשר להפריד בפועל חלק מהנחלה. כזכור, המדובר על הפרדה רעיונית ודרך חישוב כדי לקבוע הפיצוי".

15. ביום 18.10.18 הגיש השמאי את חוות דעתו ביחס לשווי הקרקע. בחוות דעתו נקבע ששווי מגרש בשטח של דונם במושב הוא 4.935 מיליון ₪, התשלומים הנדרשים עבור פיצול רעיוני של המגרש נאמדים בסך של 2.021 מיליון ₪ ושווי המגרש בניכוי תשלומים אלו עומד על 2.914 מיליון ₪. לכן, שווי מחצית המגרש לאחר ביצוע התשלומים הנ"ל עומד על 1.457 מיליון ₪ נטו.

16. הצדדים נחלקו בשאלה האם מגיע לאשה פיצוי בערכי ברוטו, דהיינו סך של 2,467,500 ₪ (מחצית משווי המגרש בסך 4,935 מיליון ₪) או בערכי נטו דהיינו סך של 1,457,000 ₪. האשה טענה שאין לבצע כל ניכוי בגין תשלומים שיש לבצע לצורך פיצול הנחלה, היות שיש לבצע הערכת שווי רעיונית וממילא יורשי ההורים לא מתעתדים לפצל את הנחלה אלא למכור אותה בשלמותה. האיש טען מאידך, שיש לאמץ את עמדת השמאי לפיה יש לקחת בחשבון את ההוצאות וההיטלים שיידרשו לצורך פיצול הנחלה, על מנת לקבוע שווי אמיתי של המקרקעין. לטענתו, אי התחשבות בניכויים, יביא למצב שבו יורשי ההורים ישלמו כפליים: הם יעבירו לאשה שווי ברוטו של 500 מ"ר (כולל המיסים שיש לשלם) ולאחר מכן, כשימכרו את הנחלה, הם יצטרכו לשלם מס גם עבור חצי הדונם שבגינו האשה פוצתה.

17. לאור פרישתה של כב' השופטת גליק, ההליך הועבר לכב' השופטת ז'יטניצקי רקובר, ובמסגרתו השמאי זומן ונחקר על חוות דעתו. ביום 24.5.20 ניתנה החלטה מתוקנת ע"י ביהמ"ש קמא (להלן: **ההחלטה**) שבמסגרתה התקבלה עמדת האשה לפיה מגיע לה פיצוי בערכי ברוטו בסך של 2,467,500 ₪. ח. בין היתר נקבע בהחלטה כי:

"...המדובר בחישוב רעיוני, שאינו לוקח בחשבון אם אכן ניתן להפריד חלק מהנחלה, אלא רק על מנת לקבל אומדן של שווי של דונם בנחלה נשוא המחלוקת, כשהתובעת זכאית לשווי של מחצית דונם. הוראות ביהמ"ש שהמדובר "בחישוב רעיוני" שאינו לוקח בחשבון אם ניתן לפצל את החלק מהנחלה, רק מחזק את המסקנה שאין להתחשב בתשלומים שיש לשלם על מנת לפצל את החלקה... טענת הנתבעים... אינה צודקת בנסיבות העניין ואינה מתיישבת עם כוונת שני פסקי הדין שניתנו בנדון... הפרדת החלק מהנחלה נעשה רק על מנת להגדיר מה החלק שיש להעריך את שווי. ביצוע הפחתה רעיונית שכלל לא תבוצע בפועל והנתבעים יישארו עם הנחלה כולה, כשדונם אחד שווה סכום גבוה יותר מזה שנקבע לאחר הניכוי, סותרת מני ובי את כוונת פסק הדין ... "החישוב הרעיוני" שנקבע בפסק הדין כוונתו לא רק להפרדה רעיונית של הדונם משאר החלקה אלא אי התחשבות בתשלומים שיצטרכו לשלם בגין ההפרדה. אם כוונת כב' השופטת גליק הייתה לנכות את התשלומים שיש לשלם בגין ההפרדה, היתה מציינת פרט מהותי זה בפסק הדין. זאת ועוד, הסכום המגיע לכאורה לתובעת, לאחר ביצוע התשלומים, מעיד כמאה עדים שתוצאה זו אינה מתיישבת עם כוונת פסק הדין וגורמת עוול לתובעת".

18. האיש וכן יורשי ההורים (שלושת ילדיהם) לא השלימו עם פסק הדין וההחלטה והגישו ערעור.

ב. תמצית טענות המערערים

1. האיש טוען שהיה צריך לדחות את תביעת האישה נגדו על הסף, מאחר שחובת הפיצוי על פי פסק הדין הראשון חלה על ההורים בלבד ואין כל יריבות בינו למשיבה.
2. היה על ביהמ"ש קמא לאמץ את מסקנות השמאי ולקחת בחשבון את הניכויים במלואם. לא ניתן לקבוע שווי אמיתי של קרקע ללא התחשבות בתשלומים שיש לבצע לצורך פיצול דונם אחד מהנחלה. יש גם לקחת בחשבון שהאישה כבר קיבלה בפסק הדין "הטבות מפליגות", שעה שלא הופחת פחת בשיעור של 2% לשנה משווי ההשכחה ושעה שנפסק פיצוי רעיוני למרות שהזכות היחידה שניתנה לבניה"ז היא רישיון משני לגור בבית ותו לא.
3. לא ניתן להתעלם מכלל ההוצאות שיש לשלם לצורך פיצול המגרש. יש לשלם דמי הצטרפות, דמי רכישה, היטל השכחה, דמי תכנון ומס רכישה. ביהמ"ש קמא אימץ חלק אחד של חוות דעת השמאי וביטל את חלקו האחר ללא הצדקה. ביהמ"ש קמא היה צריך לאמץ את חוות דעתו של השמאי במלואה, והיא היתה מקשה אחת. משיבהמ"ש קמא הורה שהשמאי ייקבע את שווי הקרקע, לא היה מקום לסטות מקביעתו.
4. השמאי אף אישר בחקירתו, שאם הנחלה תימכר בשלמות יהיו חלים תשלומים בגובה של בין 35% ל – 40% משווי הנחלה. כמו כן הוא אישר שתשלומי ההיוון בפיצול היו בזמנו בגובה של 91% ורק בשנתיים האחרונות התשלום ירד ל – 33%. כך, שבמועד מתן פסק הדין הראשון, הפיצוי בגין מרכיב הקרקע היה מסתכם ברבע מהסכום שנקוב בחוות דעת השמאי.
5. בפסק הדין סטה ביהמ"ש מקביעותיו בפסק הדין הראשון ופרש אותו בניגוד לאמור בו. תוצאת ההחלטה גורמת עוול חמור למערערים ומטילה עליהם כפל מס. פעם אחת המערערים משלמים סכום ברוטו והמשיבה לא משלמת שום מס היות שמדובר בפיצוי ולא באירוע מס ופעם שנייה כשהם יימכרו את כל הנחלה לצד ג', כולל הדונם שבגינו האישה פוצתה.

ג. תמצית טענות המשיבה

1. הערעור על פסק הדין הוגש באיחור ודינו להידחות ולו בגין נימוק זה. גם טענת האיש כנגד צירופו להליך דינה להידחות, שכן הוא היה צד לכל ההליכים בביהמ"ש קמא.
2. כפי שקבע השמאי בחוות דעתו, נחלות במושב ב' נרכשות ע"י "האלפיון העליון". אין לבצע ניכויים בשל פיצול רעיוני, במיוחד שעה שהמערערים טוענים שהם מתכוונים למכור את הנחלה כולה כמקשה אחת ולא לבצע פיצול. כמו כן, ביהמ"ש קמא בפסק הדין הראשון לא קבע שיבוצעו ניכויים ואין להוסיף הוראות שלא נקבעו בפסק הדין הראשון.
3. המערערים ביקשו מבית המשפט שיתיר להם למכור את הנחלה לצד ג' על מנת לממן את הפיצוי למשיבה ובכך הודו שלמעשה שלא יהיה כל פיצול בנחלה ולכן אין לנכות משווי הקרקע תשלומים שהם כלל לא עתידים לשלם.

4. לא יעלה על הדעת לטעון שהמותב שנתן את פסק הדין הראשון לא פירש נכון את פסק הדין שהוא עצמו נתן.

5. תפקיד השמאי היה "להציג את המספרים" וההכרעה בשאלה כיצד יחושב הסכום, ברוטו או נטו, היא הכרעה משפטית שנתונה רק לבית המשפט. יש לדחות את הערעור ו"לעשות סוף למסכת הייסורים" שהמשיבה עוברת.

7. דיון והכרעה

1. לאחר עיון בטענות הצדדים, אציע לחבריי לדחות את הערעור.

2. ראשית יש לקבוע שהערעור הוגש במועד. פסק הדין, למרות כותרתו, הוא למעשה החלטת ביניים, מאחר שלא נקבע בו גובה הסכום הסופי שעל יורשי ההורים לשלם למשיבה. הסכום הסופי נקבע רק במסגרת ההחלטה, שהיא למעשה מהווה את פסק הדין. זכותם של המערערים לערער במסגרת הערעור על ההחלטה (שהיא למעשה פסק דין) גם על פסק הדין שהווה למעשה החלטה אחרת. כפי שנקבע למשל בע"א 1044/20 י.ש. נצר (1999) בע"מ ואח' נ' פלוני ואח' (29.6.20):

"המבחן המרכזי המשמש לסיווגן של החלטות בהקשר זה הוא "מבחן הסופיות" או מבחן "סגירת התיק" שעיקרו בשאלה האם ההחלטה נשוא הדיון סיימה את בירור המחלוקת בין הצדדים ו"סגרה" למעשה את ההליך המשפטי... רק החלטה המביאה לסגירה סופית של המחלוקת בין הצדדים, באופן שלא מצריך מבית המשפט להידרש למחלוקת זו שוב, תסווג כ"פסק דין".

3. שנית, בפסק הדין שניתן בערעור שהגישה המשיבה על פסק הדין הראשון נקבע במפורש שחייב הפיצוי חל על ההורים ולא על האיש (סעיף 19 לפסק הדין בערעור). לכן, ברור שכוונת בית המשפט בפסק הדין לפיו "הפיצוי ישולם ע"י הנתבעים" היא לחיובם מכוח היותם יורשי ההורים וסכום זה מהווה חוב של העיזבון. אף האיש חב מכוח היותו אחד מיורשי הוריו ולא מכוח היותו בעלה לשעבר של המשיבה.

4. מעיון בפסק הדין הראשון עולה שמטרת הפיצוי היתה להעניק לאישה סכום כסף שישפה אותה על הנזקים שנגרמו לה, לאחר שהתברר שאין לה כל זכות בנחלה עקב העדר תוקף לייפוי הכוח. בפסק הדין הראשון נקבע שכתוצאה מהתחייבות ההורים, ביניהם וויתור על דירת מגוריהם בר' ואף שילמו כספים לצורך מעבר ההורים לבית אבות. ביהמ"ש קמא אף קבע כי: **"לבטח שווי הדירה בר' עליה ויתרו התובעת והנתבע, אכן יכולה הייתה לאפשר להם באותה עת, מן הסתם, לרכוש משק משלהם במושב ב"**.

5. בחוות דעתו של השמאי מיום 15.12.09 נקבע ששווי הנחלה נכון לחודש מאי 1992 עמד על 750,000 ₪ בלבד ונכון למועד עריכת חוות הדעת, שוויו הנחלה הוא 12 מיליון ₪. דהיינו, לו ניתן היה לתת תוקף לייפוי הכוח שהעניקו ההורים לאיש (ושני בניהם) חשבו שיש לו תוקף משפטי מלא), אזי עם גירושיה, היתה האישה זכאית לקבל על פי הסכם הממון מחצית משווי הנחלה כולה במועד פטירת ההורים.

6. נתונים אלו עמדו בפני בית המשפט קמא שעה שנתן את פסק הדין הראשון וכפי שהוא ציין, הוא רצה לפצות באופן צודק את האישה ולכן קבע מנגנון "לא מקובל" לפיו האישה תקבל הן מחצית משווי ההשכחה והן מחצית משווי הקרקע שעליו עמד הבית.

7. בפסק הדין הראשון לא נקבע אופן חישוב הקרקע. לא נקבע שיש להתחשב בניכויים ותשלומים כאלה או אחרים. נקבע שיש לחשב את השווי "באופן רעיוני". בפסק הדין צוין כי: "הקביעה שלי הייתה לחישוב רעיוני, והכל במטרה לשרת את פני הצדק וגם בעניין זה אין מקום להידרש להוראות מנהל מקרקעי ישראל".
8. המערערים טענו בבית המשפט קמא במסגרת בקשה שהגישו, שהם רוצים למכור את כל הנחלה כמקשה אחת על מנת לשלם את הפיצוי המגיע למשיבה. גם בצוואת האב המנוח שקוימה, נאמר בסעיף 4.1.2 כי: "בכדי למנוע מחלוקות בין יורשי, הנני מצווה, שהזכויות במשק תימכרנה במלואן". לפיכך, ברור שלא ניתן לקחת בחשבון את עלויות פיצול הנחלה, מאחר שהנחלה כנראה לא תפוצל.
9. המומחה ציין בעדותו, שהוא רק הביא בפני בית המשפט את הנתונים ואין בכך בכדי לחוות את דעתו שיש לנכות את התשלומים השונים שיחולו ככל שיהיה פיצול. לדבריו: "בית המשפט ייקח את הנייר שלי ויחליט מה הוא עושה עם הנתונים שהצגתי לפניו (עמ' 4 שורות 23-24)... בית המשפט ייקח את כל הנתונים שפרסתי בפניו ויחליט מה שירצה ומה שנכון" (שם שורות 30-31)... כבוד בית המשפט יחליט כיצד הוא רואה את הנכס האם לפני תשלומים, האם אחרי תשלומים, אבל צריך לדעת שישנם" (עמ' 5 שורות 27-28).
10. ברור אם כן, שהמומחה רק פרס את הנתונים הכלכליים בפני ביהמ"ש והותיר את ההכרעה המשפטית בידיו. לכן, אין יסוד לטענת המערערים שכביכול ביהמ"ש קמא סטה מחוות דעת המומחה. המומחה לא הכריע כלל ביחס לשאלה כיצד יש לחשב את שווי המקרקעין והוא רק הציג את הנתונים בפני בית המשפט. צדק אם כן ביהמ"ש קמא, שעה שקבע בהחלטה שאין להתחשב בניכויים שיש לשלם ככל שיבוצע פיצול בנחלה, מאחר שאין למערערים כל כוונה לפצלה אלא למוכרה בשלמותה.
11. השאלה המרכזית שיש להכריע בה היא האם יש לקחת בחשבון את המס שיהיה על המערערים לשלם בגין מכירת הנחלה, דהיינו, האם יש להפחית את המס שישולם על 500 מ"ר מתוך הנחלה שהמשיבה מקבלת פיצוי בגינו.
12. המומחה לא התייחס בחוות דעתו לגובה המס שישולם אם הנחלה תימכר במלואה. הוא התייחס רק להוצאות שיהיה על המערערים לשלם אם הנחלה תפוצל ושכוללים תשלומים לרמ"י, הוצאות תכנון ואישור תב"ע לפיצול, היטל השבחה ומס רכישה. ברם, בחקירתו הוא נשאל מה תהיה עלות המיסוי אם הנחלה תימכר כולה לצד ג' והוא השיב שמדובר על "סדר גודל בין 35 ל – 40 אחוז" משווי הנחלה (עמ' 10 שורה 1 עד עמ' 11 שורה 5).
13. לאור הרציונל והמניע שהביא להענקת הפיצוי למשיבה, ובהמשך לפסיקת בית המשפט קמא בפסק הדין הראשון שבו נקבע שמדובר בפיצוי "לא מקובל" שניתן משיקולי צדק, אני סבור שמגיע למשיבה לקבל את שווי הקרקע בערכי ברוטו. כאמור, לו היה ניתן תוקף לייפוי הכוח, היתה האישא "יוצאת" ממערכת הנישואין עם זכויות במחצית מהנחלה כולה בהתאם להסכם. ביהמ"ש קמא קבע בפסק הדין הראשון, שבמועד שבו בנו בניה"ז את ביתם על הנחלה, הם יכלו לרכוש בסכום תמורת מכירת הדירה שהם התגוררו בה בר', נחלה במושב. הפיצוי שהמשיבה תקבל כיום, גם בערכי ברוטו, תספיק בקושי לרכישת דירה ממוצעת בר'. זאת, בעוד המערערים נותרים עם כל הנחלה ששוויה היה לפני כ – 12 שנים, 12 מיליון ₪ וכידוע, מחירי הנדל"ן בישראל עלו באופן משמעותי ביותר בעשור האחרון.
14. נימוקי הצדק שהביאו את בית המשפט קמא להעניק למשיבה פיצוי "לא מקובל", מחייבים את המסקנה שיש להעניק לאישא שווי קרקע ברוטו, למרות שאכן, ככל שהמערערים יימכרו את הנחלה, הם יצטרכו לשלם מיסים על כל הנחלה, לרבות רכיב ה – 500 מ"ר שבגינו מפוצה האישא בערכי ברוטו.
15. עריכת תחשיב הפיצוי נעשה באופן "רעיוני". בית המשפט היה מודע לכך שלא ניתן על פי הנחיות רמ"י לפצל דונם אלא רק חצי דונם. הוא היה מודע לכך שזכויות ההורים היו זכויות "בר רשות" ואילו הזכויות הניתנות למי שקונה חצי דונם ב"הרחבה" הן זכויות חכירה ויש הבדל משמעותי בין הזכויות. ברם, בית המשפט כיוון לקביעת שווי, שישקף ולא בקירוב את

"ההפסד" של האישה כתוצאה מכך שהיא נאלצה לעזוב את הבית שהיא בנתה עם האיש, לאחר שהסתמכה על כך שהיא תהפוך לבעלת זכויות במחצית מהנחלה. אין מדובר בחישוב מתמטי התואם את המצב התכנוני והמשפטי באופן מדויק. כוונת בית המשפט בעריכת חישוב "רעיוני" היתה לפצות את המשיבה על הפסד הבית. לכן, פיצוי שמאפשר רכישת דירה בעיר, הוא לטעמי פיצוי צודק והגון.

16. שיקולי הצדק שהנחו את בית המשפט קמא בפסק הדין הראשון, מביאים למסקנה כי ייגרם למשיבה "עוול" הרבה יותר גדול אם יופחת סך של 1,010,500 ש"ח מגובה הפיצוי הכולל שהיא תקבל, מאשר ה"עוול" שייגרם למערערים שיצטרכו לשלם מס אף על חצי הדונם מתוך 28.5 הדונמים שבנחלה, שעה שיימכרו אותה, ככל שיימכרו. כאמור, סכום הפיצוי הכולל כפי שקבע ביהמ"ש קמא, משקף רק חלק קטן ממה שהמשיבה היתה זוכה לקבל, לו היה ניתן לבצע את ההסכם. ההסכם לא ניתן היה לביצוע עקב טעות משפטית של שני בינה"ז. אולם, המשיבה הסתמכה על ייפוי הכוח וההסכם והסכום שנפסק ע"י ביהמ"ש קמא, מהווה את המינימום המגיע לה לפי שורת הצדק.

17. לפיכך, אציע לחברי לדחות את הערעור ולחייב את המערערים בהוצאות המשיבה בסך של 20,000 ש"ח והערובה שהופקדה תועבר למשיבה באמצעות ב"כ, על חשבון ההוצאות.

נפתלי שילה, שופט

השופט שאול שוחט, סגן הנשיא, אב"ד:

אני מסכים.

ההסתמכות של האישה (והאיש) על התחייבות ההורים גררה אחריה וויתור של השניים על דירת מגורים בר', ויתור שהיווה שיפוי של הטוענים האחרים לזכויות בנחלה (בעתיד); תשלום של כספים לצורך מעבר ההורים לבית אבות; השקעה כספית ניכרת בבניית בית בנחלה – והכול, כאמור, בעקבות ועל סמך אותה התחייבות. על רקע נסיבות אלה יש לקרוא ולהבין את פסק דינו של בית משפט קמא באשר לצירוף "באופן רעיוני" של מחצית שווי הקרקע לפיצוי שנפסק לאישה כפי שפורש בקמא ועל ידי חברי הש' שילה.

שאול שוחט, שופט

סגן הנשיא, אב"ד

השופטת עינת רביד:

עינת רביד, שופטת

נפסק כאמור בפסק דינו של כבוד השופט נ' שילה.

פסק הדין מותר לפרסום בכפוף להשמטת פרטים מזהים.

ניתן היום, כ"ג סיוון תשפ"א, 03 יוני 2021, בהעדר הצדדים.

נפתלי שילה, שופט

עינת רביד, שופטת

שאול שוחט, שופט, סגן הנשיא

אב"ד

הורד קובץ

בעלי דין המבקשים הסרת המסמך מהמאגר באמצעות פניית הסרה בעמוד **יצירת הקשר** באתר. על הבקשה לכלול את שם הצדדים להליך, מספרו וקישור למסמך. כמו כן, יציין בעל הדין בבקשתו את סיבת ההסרה. יובהר כי פסקי הדין וההחלטות באתר פסק דין מפורסמים כדין ובאישור הנהלת בתי המשפט. בעלי דין אמנם רשאים לבקש את הסרת המסמך, אולם במצב בו אין צו האוסר את הפרסום, ההחלטה להסירו נתונה לשיקול דעת המערכת.

Disclaimer

הודעה

באתר זה הושקעו מאמצים רבים להעביר בדרך המהירה הנאה והטובה ביותר חומר ומידע חיוני. עם זאת, על המשתמשים והגולשים לעיין במקור עצמו ולא להסתפק בחומר המופיע באתר המהווה מראה דרך וכיוון ואינו מתיימר להחליף את המקור כמו גם שאינו בא במקום יעוץ מקצועי.

האתר מייעץ לכל משתמש לקבל לפני כל פעולה או החלטה יעוץ משפטי מבעל מקצוע. האתר אינו אחראי לדיוק ולנכונות החומר המופיע באתר. החומר המקורי נחשף בתהליך ההמרה לעיוותים מסויימים ועד להעלתו לאתר עלולים ליפול אי דיוקים ולכן אין האתר אחראי לשום פעולה שתעשה לאחר השימוש בו. האתר אינו אחראי לשום פרסום או לאמיתות פרטים של כל אדם, תאגיד או גוף המופיע באתר.

