



## בית משפט לענייני משפחה בחדרה

תלה"מ 20-06-26451 י.פ. נ' א.פ.

תלה"מ 20-06-4265 א.פ. נ' י.פ.

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת יפעת שקדי שץ

תובע בתלה"מ 20-06-4265 א.פ.  
נתבע בתלה"מ 20-06-26451

נגד

תובעת בתלה"מ 20-06-26451 י.פ.  
נתבעת בתלה"מ 20-06-4265

### פסק דין

- 1 לפניי שתי תביעות כספיות שהוגשו בסמיכות -
- 2 הראשונה, תביעתו של מר א.פ. (תלה"מ 20-06-4265), תביעה כספית על סך 95,844 ש"ח ("תביעת
- 3 האיש") שעניינה טענות להפרת הסכם מכר שנחתם בין הצדדים, עמידה על הזכות לפיצוי מוסכם
- 4 בהתאם להוראות הסכם המכר ודרישת תשלום יתרת סכום התמורה המוסכם עבור זכויותיו של מר
- 5 א.פ. בדירת הצדדים.
- 6 השניה, תביעתה של גב' י.פ. (תלה"מ 20-06-26451), תביעה כספית על סך 77,525 ש"ח ("תביעת
- 7 האשה") שעניינה חיוב בתשלומי משכנתא בתקופה שמאז עזיבת מר א.פ. את דירת המגורים
- 8 המשותפת ולמשך 17 חודשים ופיצוי בגין הפרת הסכם המכר.
- 9 רקע עובדתי והשתלשלות העניינים עד להגשת התביעות:
- 10 1. הצדדים נישאו ביום 9.8.2007 ונולדו להם שתי בנות: מ.מ. ילידת 2008 וא. ילידת 2014.
- 11 2. ביום 7.10.2018 הגישה האשה תביעת מזונות ומדור (תלה"מ 18-10-13188) ותביעת
- 12 משמורת (תלה"מ 18-10-13230). ביום 8.10.2018 הגישה האשה תביעת פירוק ואיזון
- 13 משאבים (תלה"מ 18-10-15391).
- 14 ביום 15.11.2018 הגיש האיש תביעת משמורת משותפת והסדרי שהות שווים (תלה"מ
- 15 18-11-34311).
- 16 3. ביום 28.10.2018 מונה, בהסכמת הצדדים, שמאי מקרקעין להערכת שווי דירת המגורים של
- 17 הצדדים המצויה ברחוב \_\_\_\_\_ ב \_\_\_\_\_ ("הדירה" או "דירת המגורים") וביום
- 18 3.12.2018 ניתנה חוות הדעת במסגרתה העריך שמאי המקרקעין את שווי דירת המגורים
- 19 במצבה הנוכחי בסך כולל של 1,120,000 ש"ח.



## בית משפט לענייני משפחה בחדרה

תלה"מ 20-06-26451 י.פ. נ' א.פ.

תלה"מ 20-06-4265 א.פ. נ' י.פ.

תיק חיצוני:

4. ביום 18.12.2018 התקיים דיון בתביעות. בפתח הדיון טען ב"כ האישה, כי מרשתו מעוניינת לרכוש את חלקו של האיש בדירת המגורים. מאחר וגם האיש ביקש לרכוש את הדירה, הוצע לערוך התמחרות פנימית.
- התובעת טענה, כי יתרת המשכנתא היא בסך כולל של 170,000 ש"ח וכי הבנק אישר את תשלום חלקה במשכנתא ותוך שבועיים שלושה יקבל האיש את הסכום הנדרש (עמ' 1, ש' 30-27).
- לאחר שנשמעו הצדדים קבע בית המשפט, כי תיערך התמחרות פנימית בין הצדדים והצד שיציע לצד האחר לרכוש את חלקו בסכום גבוה ממשנהו - יזכה, כאשר מחיר הבסיס הינו בהתאם לחוות דעת השמאי (1,200,000 ש"ח) וההתמחרות תהיה במדרגות של 25,000 ש"ח.
5. ביום 23.3.2019 הגיש האיש בקשה למינוי באי כח הצדדים ככונסי נכסים לשם ייעול ההליכים בענין מכירת הדירה. בתשובה שהוגשה טענה המשיבה, כי אין ביכולתה לרכוש את חלקו של האיש בדירה, לאור הצעתו של האיש, ועל כן היא מוכנה לאפשר לאיש לרכוש את חלקה.
- האישה טענה, כי יש לדחות את הבקשה למינוי כונסי נכסים ולאשר את הצעת האיש לרכישת חלקה של האישה בדירה.
6. ביום 2.4.2019 ניתן צו פירוק שיתוף בדירה; ב"כ הצדדים מונו ככונסות נכסים ונקבע, כי הדירה תימכר כפנויה למרבה במחיר במכירה שבין מוכר מרצון לקונה מרצון.
7. ביום 19.6.2019 הוגשה הודעה מטעמן של הכונסות לפיה נחתם פרוטוקול התמחרות והאישה רכשה את הדירה בסך של 1,100,000 ש"ח.
- ביום 22.7.2019 הוגשה בקשה משותפת ודחופה לאישור הסכם מכר שנחתם ביום 16.7.2019 ("הסכם המכר"). ההסכם אושר בו ביום.
- במסגרת הסכם המכר סוכם, בין היתר, כי התמורה בסך כולל של 550,000 ש"ח תשולם לאיש, כאשר סך של 78,823.4 ש"ח יהווה חלקה היחסי של האישה במשכנתא ויקוזז מסכום התמורה.
- היתרה בסך 471,176 ש"ח תשולם לאיש תוך 45 יום ממועד בו התמלאו תנאים הקבועים בהסכם (סעיף 4.1.1 להסכם המכר).
8. ביום 24.10.2019 התקיים דיון במהלכו טען ב"כ האישה, במענה לשאלת בית המשפט בכל הנוגע לרכישת זכויות האישה בדירה, כי "הכסף ישוחרר בעוד כמה ימים ובא לציון גואל" (עמ' 17, ש' 12).



## בית משפט לענייני משפחה בחדרה

תלה"מ 20-06-26451 י.פ. נ' א.פ.

תלה"מ 20-06-4265 א.פ. נ' י.פ.

תיק חיצוני:

- 1 בתום הדיון הגיעו הצדדים להסכמה, כי התמורה תשולם לאיש תוך 45 יום לכל היותר (עמ'  
2 19, ש' 21-22).
- 3 9. ביום 8.12.2019 הגיש האיש בקשה דחופה וטען כי התמורה המוסכמת לא שולמה על אף  
4 אורכות שניתנו לאישה.
- 5 למחרת, ביום 9.12.2019 הגישה האישה "בקשה דחופה" למתן ארכה של 60 ימים בשל  
6 עיכוב בהליכים בין הבנק, שמאי וחברת הביטוח.
- 7 10. בית המשפט קבע דיון דחוף ביום 1.1.2020 בניסיון לגבש הסכמות.
- 8 בפתח הדיון טען ב"כ האיש, כי המשכנתא נרשמה בטאבו ויש שעבוד רשום של הבנק וכי  
9 המועד האחרון לתשלום, לאחר מתן אורכה שלא היה בה כל צורך, היה ביום 7.12.2019  
10 (עמ' 23, ש' 15-17).
- 11 האישה טענה, כי נחוצה לה שהות נוספת של 30 ימים.
- 12 בית המשפט הסביר, כי התיק סגור וכי מאחר ולא התגבשו הסכמות, פתוחה בפני הצדדים  
13 הדרך למימוש פסק הדין במסגרת ההליך המתאים, כפי שימצאו לנכון.
- 14 בהתאם, הוגשו התביעות העומדות להכרעה כעת.
- 15 מאחר והדברים נטענו במסגרת שתי התביעות, כדי שהדברים יהיו סדורים וברורים, אסקור  
16 את טענות הצדדים ואפרטן.
- 17 טענות האיש בכל הנוגע להפרת הסכם המכר, תשלום פיצוי בגין ההפרה ותשלום תמורה חלקית:
- 18 11. בסעיף 4 להסכם המכר סוכם, כי סך של 550,000 ש"ח בניכוי תשלום הלוואת המשכנתא  
19 שעמדה באותה העת על סך כולל של 78,823 ש"ח תשולם לידי האיש תוך 45 יום מהמועד בו  
20 התמלאו התנאים הקבועים בהסכם.
- 21 אשר לתנאים האמורים:
- 22 א. בית המשפט אישר את הסכם המכר ביום 22.7.2019.
- 23 ב. האיש חתם על מסמכי ההלוואה ביום בו קיבל את המסמכים.
- 24 ג. ביום 11.8.2019 נרשמה הערת אזהרה לטובת האישה.
- 25 ד. נרשמה התחייבות לרישום המשכנתא.
- 26 12. במועד הדיון שהתקיים ביום 24.10.2019 כבר התקיימו כל התנאים הקבועים בהסכם המכר  
27 כתנאי לתשלום התמורה אך על אף האמור, האריך בית המשפט את המועד לתשלום  
28 התמורה למשך 45 יום ממועד הדיון, כלומר לא יאוחר מיום 9.12.2019.



## בית משפט לענייני משפחה בחדרה

תלה"מ 20-06-26451 י.פ. נ' א.פ.

תלה"מ 20-06-4265 א.פ. נ' י.פ.

תיק חיצוני:

- 1 רק ביום 5.1.2020 שולם סך של 470,000 ש"ח. סכום זה נמוך מהסכום הנקוב בהסכם המכר
- 2 ובנוסף, האישה החסירה תשלום כך שלמעשה הופחת מסכום התמורה המוסכם סך של
- 3 9,068 ש"ח.
- 4 ביום 12.4.2020 שולם סך נוסף של 1,176.6 ש"ח, כך שבפועל החסירה הנתבעת מהתמורה
- 5 עבור מכירת הנכס סך של 7,891.4 ש"ח.
- 6 לאור הפרת ההסכם תבע האיש סך כולל של 55,000 ש"ח בהסתמך על הוראות סעיף 5.5
- 7 להסכם המכר המקנה למוכר זכות לפיצוי מוסכם נוסף על פיצוי בגין איחור בתשלום וסך
- 8 כולל של 5,600 ש"ח בהסתמך על הוראות סעיף 5.4 להסכם המכר הקובע פיצוי מוסכם של
- 9 200 ש"ח לכל יום איחור בתשלום (28 יום) וכן סך נוסף של 25,000 ש"ח בגין הוצאות ושכר
- 10 טרחת עו"ד.
- 11 בנוסף נתבע סך של 7,891.4 ש"ח עבור השלמת תמורת המכר וכן סך נוסף של 2,325.6 ש"ח
- 12 בגין האיחור בתשלום התמורה.
- 13 בהבהרה שהוגשה לבקשת בית המשפט הסביר התובע, כי סכום הפיצוי הנוסף בגין האיחור
- 14 בתשלום התמורה (הסך האמור של 2,325.6 ש"ח) מהווה פיצוי בגין השלמת התמורה שלא
- 15 בהתאם למכתב הכוונות ובאיחור (לאחר 105 ימים).
- 16 בעקבות דרישת הבהרה נוספת בדבר חישוב סכום זה טען התובע, כי מדובר בפיצוי עבור
- 17 11.5 ימי איחור, כאשר לא הוצגה גרסה עניינית ביחס למספר הימים עבורה נדרש הפיצוי.
- 18 **טענות האיש במענה לתביעת האישה בנוגע לתשלום המשכנתא והחיוב בפיצוי המוסכם בשל**
- 19 **הפרת הסכם המכר:**
- 20 14. האישה לא הציגה אסמכתאות על ביצוע תשלומי המשכנתא ועד מועד אישור הסכם
- 21 הגירושין שילם האיש את המשכנתא.
- 22 לאחר שעזב האיש את דירת המגורים, בעקבות תלונת שווא שהגישה האישה, ביקש האיש
- 23 להגיש תביעה לדמי שימוש ראויים, אולם הצדדים הגיעו להסכמה כי האישה תישא במלוא
- 24 תשלום המשכנתא (סכום נמוך מסכום דמי שימוש ראויים) ממועד העזיבה.
- 25 האישה פתחה חשבון בנק נפרד, הפקידה לשם את משכורתה ומשכה מהחשבון המשותף סך
- 26 של 6,000 ש"ח כאשר יתרת החשבונות, לרבות תשלומי המשכנתא, שולמו מהחשבון
- 27 המשותף.
- 28 15. האישה מנעה את מכר הדירה לצד ג' ועיכבה את מכר הדירה; ולבסוף, כאשר אושר המכר,
- 29 העבירה את התמורה המוסכמת באיחור של 28 יום.



## בית משפט לענייני משפחה בחדרה

תלה"מ 20-06-26451 י.פ. נ' א.פ.

תלה"מ 20-06-4265 א.פ. נ' י.פ.

תיק חיצוני:

16. עוד טען האיש, כי מאחר ולא הועברה מלוא התמורה במועד האמור, לא היה מחויב להעביר את מסמכי העברת המכר שכן "סכום מלוא התמורה" הוגדר בהסכם כמחצית ההלוואה בסך של 78,832.4 ש"ח כמפורט בכתב הכוונות שניתן באותה העת או במכתב כוונות מעודכן אחר וכנגד העברת היתרה בסך של 471,176 ש"ח.
- 5 טענות האישה בהתייחס לטענות האיש בכל הנוגע להפרת הסכם המכר, תשלום פיצוי בגין הפרה ותשלום התמורה החלקית; וכן טענות האישה בתביעתה לזכותה לתשלום סכומים ששולמו ביתר;
- 6 תשלומי המשכנתא ופיצוי מוסכם לאור הפרות האיש:
17. האישה טענה, כי שילמה את מלוא התמורה ומעבר לכך, שעה שהמשיכה לשלם לבדה את תשלומי המשכנתא גם אחרי חתימת ההסכם.
- 10 כך לטענתה, שילמה סך של 2,650 ש"ח מידי חודש החל ממועד עזיבת האיש את הדירה (ביום 1.9.2018) ולמשך 17 חודשים, כאשר בפועל שילמה עבור חלקו של האיש במשכנתא סך כולל של 22,525 ש"ח.
18. עוד נטען, כי בדיון שהתקיים ביום 24.10.2019 סוכם על תשלום תמורת המכר תוך 60 יום ואילו בפרוטוקול נרשם 45 יום היות וב"כ האישה באותה העת הוריד על דעת עצמו את מנין הימים. בפועל, ימים ספורים לאחר הדיון, ביום 5.1.2020 בוצעה העברה של סך של 470,000 ש"ח.
19. למרות העברת התשלומים על ידי האישה, ועל אף הוראות ההסכם לפיהן האיש מחויב היה להעביר את המסמכים בעת העברת מלוא סכום התמורה - סך של 471,160.6 ש"ח, האיש סרב למסור את מסמכי ההעברה המפורטים בסעיף 6.1 להסכם המכר וטען, כי האישה חייבת לו תוספת תשלום ועל כן סרב למסור לה את מסמכי ההעברה.
20. רק בעקבות התערבות בית המשפט בהחלטה מיום 21.6.2020 הצליחה האישה להשלים את רישום הזכויות. תקופת הקפאת המשכנתא תסתיים רק בסמוך לחודש ספטמבר 2020 ולכן תאלץ האישה לשאת בתשלומים מוגדלים.
21. כן טענה האישה, כי עבור החודשים יולי 2019 - ינואר 2020 שילמה סך של 9,361 ש"ח ביתר - בגין חלקו של האיש במשכנתא, כך שבפועל שילמה עבור המכר סך של 479,361 ש"ח וכן מחצית מיתרת המשכנתא נכון ליום 3.1.2021 בסך של 70,391 ש"ח, על כן בפועל שילמה סכום גבוה מסכום התמורה המוסכמת - סך כולל של 551,469 ש"ח (כך נטען בכתב התביעה. בכתב ההגנה נטען, כי שולם סכך כולל של 550,293 ש"ח).
22. נוסף על האמור טענה האישה, כי האיש לא העביר את מלוא מסמכי ההעברה ולא הועברו יפוי כח ושטרי מכר וכן אישור העיריה הושג רק בזכות פעולותיה של האישה או ב"כ.



## בית משפט לענייני משפחה בחדרה

תלה"מ 20-06-26451 י.פ. נ' א.פ.

תלה"מ 20-06-4265 א.פ. נ' י.פ.

תיק חיצוני:

23. בתביעתה עמדה האישה על כך שיש לחייב את האיש בתשלום בסך כולל של 77,525 ש"ח כאשר סכום זה מורכב מחלקו של האיש במשכנתא המשותפת של הצדדים ממועד עזיבת הבית ועד למועד תשלום התמורה בגין הנכס - 5.1.2020 בסך כולל של 22,525 ש"ח וכן יש לחייבו בסכום הפיצוי המוסכם בסך 55,000 ש"ח בגין הפרה יסודית של ההסכם מאחר ומסמכי ההעברה של הזכויות בנכס לא נמסרו לידי האישה עד למועד הגשת התביעה.

### דיון והכרעה

### דיון בטענות האיש

### טענות האיש בדבר תשלום תמורת המכר בחסר

24. סעיף 25 (א) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 ("חוק החוזים") קובע, כך:

"חובה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים כפי שהוא משתמע מתוך החוזה ומנסיבות הענין, ואולם אם אומד דעתם של הצדדים משתמע במפורש מלשון החוזה, יפורש החוזה בהתאם ללשונו".

25. בע"א 7186/15 בורשטיין נ' שיכון ובינוי סולל בונה תשתיות בע"מ (3.9.2019) בחנה כבוד השופטת ע. ברון את אופן יישום הוראות חוק החוזים כאמור במקרה בו השתנו הנסיבות שהיו קיימות במועד כריתת ההסכם וקבעה כך:

"חוזה הוא מסמך הנותן ביטוי להסכמות בין צדדים ותפקידו להסדיר את היחסים ביניהם ואת ההתפתחויות האפשרויות והסוגיות שראו כרלוונטיות בעת שכרתו את החוזה; ואולם אין הצדדים ניחנים בראיית העתיד וחדשות לבקרים המציאות מזמנת שאלות שלא זכו למענה ברור במסגרת החוזה - או אז נדרשת פרשנותו.

מלאכת הפרשנות מבקשת לברור מבין מגוון משמעויות שניתן לייחס ללשון החוזה את התכלית שעמדה לנגד עיני הצדדים בעת התקשרותם בהסכם, קרי: את "אומד דעתם".

בתי המשפט לערכאותיהם, גם בית משפט זה, דנו ארוכות ורבות בשאלה כיצד יש להתחקות אחר אומד דעתם של הצדדים לחוזה, וביחס שבין לשון החוזה לבין הנסיבות החיצוניות לו.

הובעו בנושא זה גישות שונות; ואולם, דומני כי הפער בין הגישות השונות שהוצגו לאורך השנים, אינו גדול כפי שיש מי שמבקשים להציגו (לעמדות השונות ראו למשל: רע"א 3961/10 המוסד לביטוח לאומי נ' סהר חברה לתביעות בע"מ בשם מגדל חברה לביטוח בע"מ פסקאות 10-30 לפסק דינו של השופט א' ריבלין (26.2.2012) (להלן: עניין סהר); דנ"א 2045/05 ארגון מגדלי ירקות אגודה



## בית משפט לענייני משפחה בחדרה

תלה"מ 20-06-26451 י.פ. נ' א.פ.

תלה"מ 20-06-4265 א.פ. נ' י.פ.

תיק חיצוני:

1 חקלאית שיתופית ב' נ' מדינת ישראל (11.5.2006); ע"א 4628/9 מדינת ישראל נ'  
2 אפרופים שיכון ויזום (1991) בע"מ, פ"ד מט(2) 265, 296–301 (1995)).

3 מכל מקום, אין חולק כי לשון החוזה היא נקודת המוצא לכל הליך פרשני, וככל  
4 שלשון החוזה מצביעה באופן בהיר על אומד דעתם של הצדדים בעת כריתת החוזה,  
5 שמורה לה הבכורה בהליך הפרשני.

6 בתלה"מ (ת"א) 9291-12-17 פלוני נ' פלונית (5.6.2018) הובאה בפני בית המשפט סוגיה  
7 דומה לענייננו. הצדדים היו חלוקים האם ההסכמה שגיבשו לענין מכר זכויות האיש בדירה  
8 לאישה בקיזוז חלקו של האיש במשכנתא מהווה הסכמה לקיזוז מלוא יתרת המשכנתא או  
9 מחציתה.

10 בית המשפט קבע, כך:

11 "בפרשנות חוזה יש להתחקות אחר אומד דעתם הסובייקטיבי של הצדדים ואחר  
12 המטרות, היעדים, האינטרסים, והתוכנית אשר הצדדים ביקשו במשותף  
13 להגשים. רק מקום בו לא ניתן להתחקות אחר אומד דעתם הסובייקטיבי של  
14 הצדדים, רשאי בית המשפט לפנות לבחינת התכלית האובייקטיבית של החוזה,  
15 היינו - המטרות, האינטרסים, והתכליות שחוזה מהסוג או מהטיפוס של החוזה  
16 שנכרת, נועד להגשים".

17 בית המשפט הוסיף וקבע, כי אומד דעת הצדדים נבחן באופן מקביל על ידי בחינת לשון  
18 החוזה והנסיבות החיצוניות והכריע, כי כוונת הצדדים היתה לקבע את סכום התמורה על  
19 יתרת שווי הנכס לאחר סילוק המשכנתא שתשולם על ידי הצדדים בחלקים שווים.

20 לענייננו: 27.

21 בהסכם המכר נקבע, בין היתר, כי האישה תרכוש את חלקו של האיש בנכס מקרקעין לפי  
22 שווי של 1,100,000 ש"ח, וכי יתרת המשכנתא לסילוק נכון למועד חתימת ההסכם היא סך  
23 של 157,646.8 ש"ח.

24 עוד הוסכם, כי יתרת המשכנתא לסילוק תיפרע מתוך כספי התמורה הראשונים וכי מחצית  
25 התשלום יחשב כתשלום על חשבון התמורה שחייבת האישה לאיש (סעיפי המבוא להסכם).

26 נוסף על האמור סוכם, בסעיף 4.1 להסכם המכר, כי מלוא התמורה ייחשב כמשולם כנגד  
27 העברת החלק היחסי בהלוואת המשכנתא בסך של 78,823.4 ש"ח בהתאם למכתב הכוונות  
28 מיום 2.7.2019 שצורף להסכם המכר כנספח ב' או כל מכתב כוונות מעודכן אחר וכנגד  
29 העברת היתרה בסך של 471,176.6 ש"ח.



## בית משפט לענייני משפחה בחדרה

תלה"מ 20-06-26451 י.פ. נ' א.פ.

תלה"מ 20-06-4265 א.פ. נ' י.פ.

תיק חיצוני:

- 1 ההתייחסות המפורשת בהסכם המכר לחלק היחסי בהלוואה בהתאם למכתב כוונות
- 2 מעודכן מלמדת, כי כוונת הצדדים היתה לפטור את האיש מחלקו בהלוואה, **יהא סכומה**
- 3 **אשר יהא במועד בו יבוצע התשלום.**
- 4 הציון של הסכום המעודכן למועד חתימת ההסכם לא נועד לקבע את סכום המשכנתא
- 5 לתשלום, אלא לציין את הסכום הידוע כיתרת המשכנתא במועד החתימה על ההסכם כעת
- 6 שאלמלא כן, התוספת של המילים "**או כל מכתב כוונות מעודכן אחר**" אינה ברורה ואינה
- 7 נדרשת.
- 8 כלומר, בהתאם להוראות ההסכם "מלוא התמורה" היא סך של 471,176.6 ש"ח בתוספת
- 9 מחצית מיתרת הלוואת המשכנתא.
- 10 28. כאמור, במועד העברת התשלום בפועל עמדה מחצית יתרת המשכנתא על סך של 70,932
- 11 ש"ח.
- 12 יתרת המשכנתא קטנה לאור חלוף הזמן ממועד חתימת ההסכם ומועד התשלום בפועל
- 13 כאשר בתקופה זו שולמו תשלומי המשכנתא (כך עולה מנספח ב' לכתב ההגנה המתוקן
- 14 שהגישה האשה המלמד על כך שהחל מיום 10.12.2018 שולם סך חודשי של כ-2,600 ש"ח).
- 15 29. כחיזוק לקביעה זו אציין ענין נוסף הנוגע לאינטרס ההסתמכות של צדדים לחוזה:
- 16 מאחר והצדדים הסכימו על שוויה של הדירה וסיכמו על תשלום של האשה לאיש בסך של
- 17 471,176.6 ש"ח וכן סילוק החוב לבנק באופן שלא יחול על האיש (תהא היתרה אשר תהא);
- 18 הסתמך האיש על כך שישולם לו סך כולל של 471,176.6 ש"ח וכי יופטר מחוב המשכנתא.
- 19 בהתאמה, הסתמכה האשה על כך שתידרש לשלם סך כולל של 471,176.6 ש"ח לאיש
- 20 ולהסדיר את תשלומי המשכנתא.
- 21 קבלת עמדתו של האיש בכל הנוגע לסכום התמורה וחיובה של האשה לשלם לאיש סכום
- 22 העולה על סך של 471,176.6 ש"ח בד בבד עם תשלום שוטף של המשכנתא מנוגדת
- 23 להסתמכותם של הצדדים.
- 24 האשה שילמה לאיש סך כולל של 471,176.6 ש"ח; שילמה את תשלומי המשכנתא בתקופה
- 25 הרלבנטית; והסדירה את יתרת המשכנתא כך שהחוב לא חל על האיש ועל כן פעלה האשה
- 26 על פי כוונת הצדדים ורוח הדברים המתבקשת בכל הנוגע לסכום התמורה המוסכם.
- 27 30. לסיכומי של ענין זה, מעבר לפירוש ההסכם באופן שישקף את כוונת הצדדים; וקביעת
- 28 תוצאה התואמת את ההסתמכות של הצדדים; קבלת עמדתו של האיש תוביל לחיובה של
- 29 האשה בכפל, שכן המשמעות היא חיובה של האשה בתשלום סכום לאיש החופף את
- 30 הסכום אשר שולם בגין החוב המשותף באמצעות תשלומי המשכנתא השוטפים.





## בית משפט לענייני משפחה בחדרה

תלה"מ 20-06-26451 י.פ. נ' א.פ.

תלה"מ 20-06-4265 א.פ. נ' י.פ.

תיק חיצוני:

31. על כן, בהסתמך על הוראות ההסכם המפורשות, אשר הגדירו את התמורה כסכום קבוע  
בתוספת מחצית מסכום המשכנתא בהתאם לסכום המצוין במכתב כוונות עדכני; בהסתמך  
על כוונת הצדדים המתבקשת ועל הגיונם של הדברים - אני דוחה את טענת האיש לתשלום  
סכום נוסף על סכום התמורה ששולם לו בפועל וקובעת, כי האישה שילמה את התמורה  
החוזית המוסכמת.

### טענות האיש בדבר איחור בתשלום התמורה

32. בהתאם להוראות סעיף 4.1.1 להסכם המכר, היה על האישה לשלם את מלוא התמורה תוך  
45 יום ממועד השלמת התנאים המפורטים בסעיף זה.

בדיון שהתקיים ביום 24.10.2019 הגיעו הצדדים להסכמה, כי תמורת המכר תשולם לאיש  
תוך 45 יום לכל היותר, כלומר עד ליום 8.12.2019.

33. ביום 8.12.2019 הגיש האיש בקשה דחופה למתן הוראות וטען, כי בהתאם להסכמות,  
התשלום אמור היה להתבצע עד ליום 9.12.2019 וכי התחייב התחייבות לרכישת נכס  
ונגרמים לו נזקים.

למחרת השיבה האישה, כי דרושה לה ארכה נוספת של 60 יום בשל עיכובים בהשלמת  
מסמכים רפואיים לחברת הביטוח ועיכוב בהגשת דו"ח שמאי.

כך, בזמן אמת לא טענה האישה, כי טרם התגבש מועד התשלום או כי התשלום לא בוצע  
בשל אי קיום התנאים הקבועים בהסכם.

33. ביום 1.1.2020 התקיים דיון נוסף. ב"כ הנתבע טען, כי כל התנאים הקבועים בהסכם המכר  
לביצוע התשלום מולאו (עמ' 23 ש' 17-18).

האישה הסבירה, כי עברה ניתוח ונגרמו עיכובים שונים לרבות קבלת מסמכים לחברת  
הביטוח (עמ' 23 ש' 28-30; וכן סעיף 3 לבקשה מיום 9.12.2019).

כלומר, גם בנקודת זמן זו לא טענה האישה, כי התשלום לא בוצע בשל הפרת ההסכם על ידי  
האיש, אלא בשל עיכובים שונים שאינם קשורים באיש.

34. כך, טרם הגשת התביעה נגדה לא החזיקה האישה בעמדה, כי לא היתה מחויבת בתשלום  
התמורה במועד המוסכם בשל הפרת ההסכם על ידי האיש; אלא ביקשה ארכה נוספת לאור  
נסיבות שאינן תלויות בצדדים (חברת הביטוח, הבנק והשמאי).

35. כאמור, מרבית סכום התמורה (סך כולל של 470,000 ש"ח) הועבר לידי האיש רק ביום  
5.1.2021 (נספח ז' לתביעת האיש), כלומר באיחור של 28 ימים מהמועד שהוסכם בדיון



## בית משפט לענייני משפחה בחדרה

תלה"מ 20-06-26451 י.פ. נ' א.פ.

תלה"מ 20-06-4265 א.פ. נ' י.פ.

תיק חיצוני:

- 1 שהתקיים ביום 24.10.2019 ; וסך נוסף של 1,176 ש"ח שולם לאיש רק ביום 12.4.2020 (97)
- 2 ימים לאחר מכן).
- 3 36. בכתבי הטענות ובתצהירה של האשה לא הוצגה גרסה סדורה ביחס לאיחור בתשלום - לא
- 4 פורטו הטענות שנטענו בזמן אמת לגבי אחריותם של צדדים שלישיים לעיכוב בתשלום ולא
- 5 הוצג טיעון ענייני בהתייחס לכך שהטענות להפרת ההסכם על ידי האיש לא הוצגו כסיבה
- 6 לאי תשלום התמורה במועד בזמן אמת.
- 7 בהתייחס לטענות האיחור בתשלום האשה עמדה על כך ש"ימים ספורים לאחר הדיון"
- 8 בוצעה ההעברה מבלי שניתן הסבר ענייני המצדיק את האיחור בתשלום.
- 9 37. איני מקבלת את טענת האשה, כי בדיון שהתקיים ביום 24.10.2019 ניתנה לה שהות של 60
- 10 יום להשלמת התשלום ואילו בשוגג נרשם בפרוטוקול 45 יום הן מאחר שהפרוטוקול הודפס,
- 11 הועבר לעיון הצדדים ובאי כחם ונחתם על ידי הצדדים לאחר מכן ; הן מאחר שלא הוגשה
- 12 בקשה לתיקון הפרוטוקול בסמוך לאחר מכן והן מאחר וממילא, התשלום לא בוצע גם
- 13 בטווח הזמן של 60 יום לאחר מועד הדיון.
- 14 על כן הטיעון בדבר רישום מוטעה בפרוטוקול, שעה שמדובר בהסכמה של הצדדים אשר
- 15 נחתמה על ידי הצדדים באופן אישי לאחר שניתנה להם שהות לעיין בהסכמות כפי שנכתבו,
- 16 אינה מצדיקה את האיחור בתשלום ואינה מכשירה את התנהלותה של האשה בהקשר זה
- 17 (וממילא אין בו הסבר למשך הזמן של האיחור בתשלום אשר חורג מאותם 15 ימים להם
- 18 טוענת האשה).
- 19 38. כך גם איני מוצאת שיש בטענות האשה ביחס לאי העברת מסמכי ההעברה המפורטים
- 20 בסעיף 6.1 להסכם כהצדקה לאי תשלום התמורה מאחר והדברים לא נקשרו זה בזה בזמן
- 21 אמת (כאמור, מלוא התמורה שולמה באפריל 2020 והבקשה בענין המצאת המסמכים
- 22 הוגשה ביום 21.6.2020 ; ומכתב הדרישה בענין זה נשלח רק ביום 21.4.2021 (נספח ח' לכתב
- 23 ההגנה של האשה ; וסעיף 8 לתגובת האשה מיום 12.7.2021).
- 24 39. בהתאם לאמור ובהסתמך על ניתוח הדברים לעיל, אני מקבלת את טענות האיש ביחס
- 25 לתשלום התמורה באיחור על ידי האשה.
- 26 הסכם המכר וההסכמה המאוחרת לענין מועד התשלום (הסכמה מיום 24.10.2019)
- 27 מחייבים את האשה והעובדה שמדובר בבני משפחה אינה יכולה להכשיר התנהלות
- 28 המתעלמת ממועדים חוזיים וביתר שאת - מועד תשלום התמורה החוזית, ענין מהותי אשר
- 29 צד להסכם מסתמך עליו.



## בית משפט לענייני משפחה בחדרה

תלה"מ 20-06-26451 י.פ. נ' א.פ.

תלה"מ 20-06-4265 א.פ. נ' י.פ.

תיק חיצוני:

33. בהסתמך על הוראות סעיף 5.4 להסכם המכר, אני מקבלת את טענות האיש ביחס לחיוב האישה בפיצוי המוסכם הקבוע בגין כל יום באיחור בתשלום התמורה בסך כולל של 200 ש"ח לכל יום שבאיחור בסך כולל של 7,952.6 ש"ח (סך של 5,600 ש"ח כמפורט בסעיף 32ג'). לסיכומי האיש וסך של 2,352.6 ש"ח כמפורט בסעיף 32ד' לסיכומי האיש).
34. איני מקבלת את טענות האישה, כי האיש מושתק מגביית הפיצוי המוסכם מאחר שלא ניתנה הודעה מוקדמת של שבעה ימים, שכן טענת ההפרה וגביית הפיצוי המוסכם פורטה בתכתובת מיום 11.2.2020 ומיום 9.2.2020 (נספח ח' לסיכומי האיש) וממילא, בקשת האיש לבית המשפט למתן הוראות בדבר ביצוע התשלום (בקשה מיום 8.12.2019); כמו גם קיום שני דיונים בענין והבהרת הטענות בפי האיש מקיימים במהותם את הדרישה הקבועה בסעיף 5.6 להסכם המכר למתן הודעה מוקדמת.
- 11 **טענת האיש לזכותו לפיצוי מוסכם מכח הוראות סעיף 5.5 להסכם המכר**
35. בנקודה זו של פסק הדין כבר נקבע, כי האישה הפרה את ההסכם כאשר עיכבה את התשלום מעבר למועד המוסכם.
36. סעיף 5.5 להסכם המכר קובע, כי הפרת הסעיפים היסודיים או איזה מהם תקנה לצד המקיים זכות לקבל פיצוי מוסכם ומוערך מראש בסכום של 55,00 ש"ח זאת בנוסף לכל סעד ותרופה אחרים המוקנים לצדדים על פי הסכם זה והדין.
37. לטענת האיש, האיחור בתשלום מהווה הפרה יסודית של ההסכם (בהסתמך על הוראות סעיף 5.4 להסכם המכר) ועל כן הוא זכאי לפסיקת הפיצוי המוסכם.
38. המשמעות של קביעת תניית פיצויים מוסכמים בהסכם היא שהצדדים הסכימו להשית סנקציה על הצד שהפר את ההסכם, "מתוך ידיעה, כי היא תביא להעמדת הנפגע במצב טוב יותר מן המצב בו הוא היה נתון אילו קיים ההסכם ואילו לא נפגעה זכותו" (ע"א (מרכז) אופיר טורס בע"מ נ' מרכז תיירות ונכסים (ב.א.) בע"מ (1.5.2008) ("ענין אופיר טורס").
38. סעיף 15(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 ("חוק החוזים תרופות") קובע, כך:
- "הסכימו הצדדים מראש על שיעור פיצויים (להלן - פיצויים מוסכמים), יהיו הפיצויים כמוסכם, ללא הוכחת נזק; אולם רשאי בית המשפט להפחיתם אם מצא שהפיצויים נקבעו ללא כל יחס סביר לנזק שניתן היה לראותו מראש בעת כריתת החוזה כתוצאה מסתברת של ההפרה".



## בית משפט לענייני משפחה בחדרה

תלה"מ 20-06-26451 י.פ. נ' א.פ.

תלה"מ 20-06-4265 א.פ. נ' י.פ.

תיק חיצוני:

- 1 כלומר, בהתאם להוראות החוק כאמור, על מנת להצדיק התערבות בהסכמת הצדדים לענין
- 2 שיעור הפיצוי המוסכם, על הנתבע להראות, כי הפיצוי המוסכם אינו מקיים "יחס סביר
- 3 לנזק שניתן היה לראותו מראש בעת כריתת החוזה כתוצאה מסתברת של ההפרה".
- 4 39. בע"א 517/12 בן דוד אוהיון ואח' נ' גולדפינגר (1.9.2013) ("ענין בן דוד") קבע בית המשפט
- 5 העליון, כך:
- 6 "... הפחתת שיעורו של פיצוי מוסכם כאמור היא צעד חריג השמור לנסיבות
- 7 מיוחדות שבהן "לא נמצא יחס סביר כלשהו - ולו בדוחק - בין שיעור הפיצוי
- 8 המוסכם ובין הנזק שניתן היה לחזותו בעת כריתת החוזה" (ענין חשל, בעמ' 264;
- 9 וראו גם: ע"א 3846/98 דהן נ' ביטון, פ"ד נד(6) 566, 575 (2000); דניאל פרידמן
- 10 ונילי כהן חוזים כרך ד' 694-695 (2011); גבריאלה שלו ויהודה אדר דיני החוזים -
- 11 התרופות 493 (2009)).
- 12 40. בענין אופיר טורס קובע בית המשפט, כי הסיפא של סעיף 15 לחוק החוזים תרופות פוגעת
- 13 בחופש ההתניה החוזי ובאוטונומיה של הרצון ועל כן הוראת התערבות זו תתפרש על ידי
- 14 בתי המשפט באופן מצומצם [ההדגשה במקור].
- 15 41. בע"א 18/89 חשל חברה למסחר ונאמנות בע"מ נ' פרידמן, פ"ד מו(5) 257, 264 (1992) קבע
- 16 בית המשפט, כי הבחינה הנוגעת להפחתת פיצויים מוסכמים היא דו שלבית:
- 17 בשלב בראשון נדרש בית המשפט לקבוע את סבירותם העקרונית של הפיצויים הקבועים
- 18 בהסכם ("הבחינה הנורמטיבית");
- 19 ובשלב השני (שיש לו חשיבות רק אם המסקנה בשלב הראשון היא העדר יחס סביר בין
- 20 סכום הפיצוי והנזק הצפוי) קובע בית המשפט באיזה שיעור יש להפחית את הפיצויים
- 21 המוסכמים.
- 22 42. מעיון בפסיקה הרלבנטית ליחסי משפחה, על המאפיינים המיוחדים הכרוכים בכך, עולה, כי
- 23 בתי המשפט יישמו את הוראות סעיף 15 לחוק החוזים והעקרונות של כיבוד רצון הצדדים
- 24 באופן דומה, כאשר לעיתים היישום של העקרון בדבר העדר ההתערבות בהסכמות הצדדים
- 25 שמרני יותר.
- 26 43. כך למשל, בתלה"מ (ת"א) 20431-05-18 ש' ס' ג' נ' פ' ד' (20.9.2017) נדרש בית המשפט
- 27 לסוגיית אכיפת סעיף פיצוי מוסכם בעת טענות להפרת הסכם עקב איחור בתשלום תמורת
- 28 מכר (כבעניינו).
- 29 בית המשפט קבע, כך:



## בית משפט לענייני משפחה בחדרה

תלה"מ 20-06-26451 י.פ. נ' א.פ.

תלה"מ 20-06-4265 א.פ. נ' י.פ.

תיק חיצוני:

1 "הפסיקה קובעת כי הכלל הוא שאין להתערב בהסכמת הצדדים, וככלל בתי  
2 משפט ייטו לכבד את רצון הצדדים ולהורות על אכיפת תניית פיצויים מוסכמים...  
3 ואולם מקום בו מצא בית משפט כי לא מתקיים כל יחס סביר בין הפיצוי המוסכם  
4 לנזק שניתן היה לצפות מראש כתוצאה מסתברת של ההפרה, רשאי בית משפט  
5 לשקול להפחיתו...

6 המבחן לסבירותו של הפיצוי המוסכם הינו מבחן אובייקטיבי באופיו שבו בוחן  
7 ביהמ"ש אלו נזקים יכלו התובעת והנתבעת לצפות באופן סביר בעת כריתת החוזה  
8 והאם הפיצוי המוסכם נקבע ביחס סביר לנזקים צפויים אלו.

9 ההפרה שאותה יש לבחון הינה ההפרה הקונקרטית שהתרחשה כאשר השאלה  
10 היא "אלו נזקים יכלו עקרונית הצדדים לצפות במועד כריתת החוזה כפועל יוצא  
11 של ההפרה הקונקרטית והאם הפיצויים המוסכמים משקפים יחס סביר לנזקים  
12 אלה"...

13 במקרה דנא יש אפוא לבחון, מהו הנזק שאותו התובעת והנתבעת יכלו עקרונית  
14 לצפות בעת כריתת ההסכם שייגרם עקב הפרות ההסכם שהתרחשו בפועל, והאם  
15 הפיצויים המוסכמים משקפים יחס סביר כלשהו ביחס לנזקים מסתברים אלה.

16  
17 אומנם נטל ההוכחה מוטל על הטוען להפחתת הפיצוי. עם זאת, בנסיבות של תניה  
18 "גורפת" שאינה מבחינה בין הפרה "קלה" להפרה יסודית, אזי אין צורך להניח  
19 תשתית ראייתית מיוחדת, ודי בניסוחה הגורף כדי לחשוף אותה לבדיקת בית  
20 המשפט

21 בית המשפט קבע באותו הענין, כי פסיקת פיצוי קצוב מצטבר לכל יום, חודש או שנה  
22 מחזקת את המסקנה, כי מדובר בקביעה סבירה העדיפה על קביעת פיצוי בסכום גלובאלי  
23 שאינו מבחין בין סוגי ההפרות ומשך ההפרה.

24 בסיכום הדברים לקח בחשבון בית המשפט את העובדה שבהסכם שנדון לפניו היה סעיף  
25 פיצוי מוסכם בגין כל חודש איחור בצד סעיף כללי של פיצוי בגין הפרה יסודית (כפי  
26 שהוסכם בהסכם המכר בענייננו); את ההנחה שרכיב פיצוי המתייחס למשך זמן ההפרה  
27 ספציפי; את העובדה שלא הוכח נזק (על אף שמדובר בפיצוי מוסכם); כי לא היתה כוונת  
28 זדון ולבסוף את המאפיינים של עסקה בתוך משפחה והקושי בקבלת משכנתא בנסיבות  
29 אלה שניתן היה לצפות ועל כן העמיד בית המשפט את סכום הפיצוי הכולל על סכום מופחת  
30 מהסכום הקצוב בהסכם.



## בית משפט לענייני משפחה בחדרה

תלה"מ 20-06-26451 י.פ. נ' א.פ.

תלה"מ 20-06-4265 א.פ. נ' י.פ.

תיק חיצוני:

43. בתמ"ש (ת"א) 11418-07-15 פלוני נ' אלמונית (15.8.2016) קבע בית המשפט לענייני משפחה באופן שונה, כי כאשר נקבעו בהסכם מספר הוראות בדבר פיצוי מוסכם אשר יכולות לדור יחדיו ואשר אינן חילופיות, יהיו הפיצויים המוסכמים מצטברים.
44. לענייננו:
- בסיכומיה טענה האישה, כי האיש לא הוכיח את הנזק שנגרם לו בשל האיחור בתשלום "במספר ימים או שבועות ספורים" (סעיף 35).
- כאמור, שעה שמדובר בפיצוי מוסכם, אין על הטוען לפיצוי חובה להוכיח את הנזק שנגרם לו.
- להיפך - הנטל להוכיח, כי מדובר בפיצוי שאינו סביר ביחס לנזק הצפוי מוטל על כתפי הטוען שאין להחיל את הפיצוי, כלומר על האישה אשר לא הציגה טיעון סדור בענין זה.
- כאמור, לבית המשפט שיקול דעת להפחית את שיעור הפיצוי המוסכם כאשר לתכלית זאת יש לבחון את סבירות הסכום שנקבע; האם מדובר בפיצוי ספציפי על נזק צפוי; הנסיבות שהובילו להפרת ההסכם (ובכלל כך כוונת המפר); את המשמעות של פיצוי מוסכם כללי לעומת פיצוי מוסכם בגין הפרה מסוימת ואת הנזק שנגרם בפועל.
- בהסכם המכר קבעו הצדדים פיצוי מוסכם ספציפי בגין איחור בתשלום התמורה. הסכום שנקצב הוא סכום אותו העריכו הצדדים כסכום המשקף נזק צפוי בגין איחור יומי (סך של 200 ש"ח).
- קציבת סכום פיצוי נוסף של 55,000 ש"ח יוביל לתוצאה שאינה סבירה, שעה שלא הוצג נזק שנגרם בפועל, ללא התחשבות במשך הזמן של ההפרה ובשיעורו של הסכום שעוכב ושולם בפעמימה השניה.
- אין הכוונה היא שכאשר צדדים הגדירו בהסכם פיצוי מוסכם ספציפי בגין איחור בתשלום בצד סכום פיצוי מוסכם כללי באופן גורף אין לפסוק את הפיצוי המוסכם הכללי אלא שבנסיבות ענייננו, כאשר סכום הפיצוי הספציפי הנקוב עבור איחור בתשלום התמורה מהווה פיצוי סביר ומידתי מדובר, לטעמי, בנסיבות המצדיקות התערבות בסכום הקבוע בהסכם בין הצדדים.
- אוסף, כי תיעוד הדברים בזמן אמת מלמד, כי העיכוב בתשלום לא נעשה בכוונת זדון (ענין המהווה שיקול, כאמור בפסק הדין שהוזכר לעיל, תלה"מ 20431-05-18) אלא על קושי בגיוס הכספים.
- לאור האמור, בשקלול מכלול הנסיבות ובכלל כך פסיקת הפיצוי הספציפי; סבירותו של הפיצוי הספציפי; העדר מידתיות - היה ויפסק פיצוי מוסכם נוסף; הסיבות בעטיין בוצע



## בית משפט לענייני משפחה בחדרה

תלה"מ 20-06-26451 י.פ. נ' א.פ.

תלה"מ 20-06-4265 א.פ. נ' י.פ.

תיק חיצוני:

התשלום באיחור; הסכום הנוסף ששולם באיחור והתוצאה של התשלום באיחור מבחינת נזקים שנגרמו לאיש בפועל - החלטתי לעשות שימוש בסמכותי הקבועה בחוק החוזים, כאמור, ולהעמיד את הפיצוי המוסכם על הסכום שנתבע בגין הפיצוי המוסכם הספציפי לענין איחור בתשלום ולדחות את הבקשה לחייב את האישה גם בפיצוי המוסכם הכללי.

### טענות האיש לזכותו לפיצוי בגין הוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד

כידוע, החיוב בהוצאות משפט הוא ענין שבשיקול דעתו של בית המשפט (ע"א 9656/05 שוורץ נ' רמנוף חברה לסחר וציוד בניה בע"מ (22.11.2006), אשר ניתן עוד טרם הוראות תקנות סדר הדין האזרחי החדשות המתייחסות במפורש לקביעת הוצאות ביחס לכל בקשה (ובקשה), כאשר במסגרת שיקוליו לענין החיוב בהוצאות, בית המשפט יתחשב, בין היתר, בשווי הסעד המבוקש, בדרך ניהול המשפט, בכמות ובמהות העבודה שהושקעה ובנסיבות אחרות שיש בהן כדי להשפיע על גובה ההוצאות הנפסקות (ע"א 9466/05 שויקי נ' מדינת ישראל (16.3.2008) ועע"ם 1369/06 הלבניץ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה חדרה (9.7.2008)).

בהתאם, בתום הדיון בטענות הצדדים אדרש לענין זה ואפסוק את סכום ההוצאות, בהתאם לתוצאה ויתר השיקולים שעל בית המשפט לשקול, כאמור.

### דיון בטענות האישה

### טענות האישה לתשלום 22,525 ש"ח בגין החזרי המשכנתא

כאמור, האישה עומדת על זכותה לתשלום החזרי המשכנתא החודשית מאחר ששילמה עבור חלקו של האיש סך חודשי של 1,325 ש"ח משך 17 חודשים לתקופה החל מחודש ספטמבר 2018 ועד לחודש מרץ 2020.

ראשית, התיעוד של ביצוע התשלומים הוא מתוך החשבון המשותף (כך עולה מנספח א' לתביעה אשר צורף גם כנספח ב' לסיכומים), על כן האישה לא הוכיחה, כי למעשה התשלום עבור תקופה זו בוצע על ידיה מתוך כספים שאינם משותפים.

יצוין בהקשר זה, כי ההערה בכתב היד על גבי המסמך שצורף מלמדת על כך שהתשלום מחשבון פרטי של האישה בוצע רק עבור חודש אפריל 2020.

שנית, הוראות הסכם המכר מלמדות על כך שההסכמה היתה שהאישה תישא במחצית יתרת חוב המשכנתא.

מכאן נלמד, כי כוונת הצדדים היתה שלא לערוך התחשבנות בגין הסכומים ששולמו עד לאותו מועד על ידי מי מהצדדים, שכן אילו סברה האישה בזמן אמת, כי על האיש לשאת



## בית משפט לענייני משפחה בחדרה

תלה"מ 20-06-26451 י.פ. נ' א.פ.

תלה"מ 20-06-4265 א.פ. נ' י.פ.

תיק חיצוני:

1 במחצית מהסכומים אותם שילמה ממועד עזיבת האיש את הדירה, חזקה היתה שהדברים  
2 היו מוסדרים בהסכם (או למצער, היה מצוין, כי נשמרות הטענות בענין זה).

3 שעה שנקבע הסדר חלוקת יתרת החוב במסגרת הסכם המכר ברור, כי כוונת הצדדים היתה  
4 שסכומים ששולמו לא יכנסו למסגרת ההתחשבנות (שכן הוגדר במפורש שהתמורה תחושב  
5 בהתאם לנתוני יתרת המשכנתא העדכניים).

6 שלישית, אילו אורה על חיובו של האיש בגין תשלומי המשכנתא ששולמו בד בבד עם  
7 התחשבות בסכומים ששולמו במסגרת קביעת סכום התמורה (כך שסכום התמורה שהיה על  
8 האישה לשלם פחת), המשמעות היא חיובו של האיש בכפל (או זיכוייה של האישה בכפל) -  
9 שכן הסכומים ששולמו על ידי האישה הופחתו מסכום התמורה שהיה עליה לשלם.

10 רביעית, אני מקבלת את טענת האיש כי היתה הסכמה בין הצדדים בענין תשלום המשכנתא  
11 על ידי האישה, וכי היתה הסתמכות על הסכמה בענין זה בין הצדדים. הראיה היא שהאישה  
12 מעולם לא תבעה ולא טענה לזכותה להשבת מחצית מהתשלומים בהם נשאה (על אף  
13 שהתקיימו דיונים והוגשו בקשות מטעמה). רק לאחר שהוגשה נגדה תביעה בגין הפרת  
14 ההסכם, טענה האישה לזכותה לתשלום מחצית תשלומי המשכנתא.

15 אוסיף, כי גם האיש, אשר הגיש תביעה כספית מפורטת אשר כוללת מספר רכיבים לא טען  
16 דבר בהקשר זה.

17 עוד אוסיף, כי ההסתמכות של האיש נלמדת גם מכך ש"בבקשה הדחופה למתן הוראות"  
18 שהגיש האיש ביום 8.12.2019 טען האיש, כי "עד עתה לא הגיש תביעה לדמי שימוש  
19 ראויים" כאשר מהקשר הדברים ופירוט הטענות נלמד, כי מאחר שסבור היה האיש  
20 שהתמורה תשולם בהקדם, לא עמד על תשלום דמי שימוש (והדברים עולים גם מתגובת  
21 האיש מיום 21.6.2020 בסעיף 16).

22 חמישית, גם אילו לא הייתי מקבלת את טענת האיש, כי היתה הסכמה בין הצדדים בענין  
23 זה, טענת האיש לענין זכותו לתבוע דמי שימוש מהווה בפועל טענת קיזוז ביחס לטענות נגדו  
24 בהקשר זה.

25 אמנם, היה מקום לפרט לענין טענה זו מהו סכום הקיזוז לו טוען האיש, לאור מידת הפירוט  
26 הנדרשת ביחס לטענת קיזוז, אולם בנסיבות הענין, שעה שטען האיש כי דמי שימוש ראויים  
27 הם בסכום העולה על הסכום שנתבע בגין מחצית דמי המשכנתא החודשיים, והיות ומדובר  
28 בסכום סביר והגיוני, לא מצאתי כי בכך שלא צוין סכום מפורש או הוצגה ראיה לענין זה  
29 כדי לחסום את דרכו של האיש לטעון טענת קיזוז ולעמוד על כך שאי גביית דמי שימוש  
30 בתקופת המגורים הבלעדיים של האישה מציגה טענת קיזוז ראויה כנגד הטענה בענין  
31 החובה לשלם את מחצית המשכנתא.





## בית משפט לענייני משפחה בחדרה

תלה"מ 20-06-26451 י.פ. נ' א.פ.

תלה"מ 20-06-4265 א.פ. נ' י.פ.

תיק חיצוני:

- 1 אוסיף, בהתייחס לכך שהאיש הורחק מדירת המגורים בצו הגנה, כי בנסיבות ענייניו, שעה
- 2 שהודיעה האישה על כוונתה לרכוש את הדירה ביום 18.12.2018, לכל הפחות ממועד זה
- 3 מובן שהיה בידי האיש לטעון לחיובה בדמי שימוש או לחלופין, בתשלום המשכנתא.
- 4 שישית, בהחלטה מיום 18.12.2018 פסק בית המשפט מזונות זמניים בסך כולל של 2,400
- 5 ש"ח, ולאחר שהבת א. תגיע לגיל 6 יועמדו דמי המזונות על סך כולל של 800 ש"ח.
- 6 סכום זה נקבע, לאחר שבית המשפט שקל, בין היתר, את העובדה כי האישה עושה שימוש
- 7 בלעדי בדירת המגורים. עוד נקבע, כי כל תשלום ששילם האב ממועד הגשת התביעה ועד
- 8 למועד מתן ההחלטה יקוזז מדמי המזונות.
- 9 לאחר שניתנה ההחלטה, התייחסה האישה לטענות האיש וטענה, כי משכה סכום מהחשבון
- 10 המשותף מאחר והיא "משלמת חשבונות, משכנתא, מים, חוגים..." (עמ' 9, ש' 10-11).
- 11 האישה לא טענה דבר לגבי חובתו של האיש לשאת במחצית תשלומי המשכנתא, אלא
- 12 להיפך, היה בתשלומי המשכנתא על ידי האישה כדי להצדיק את משיכת הכספים על ידיה
- 13 מהחשבון המשותף.
- 14 יתר על כן, גם "בבקשה דחופה להורות על תשלום מזונות הקטינות" שהגישה האישה ביום
- 15 21.1.2019 ובמכתב דרישה מיום 9.1.2019 במסגרתם פורטו כל החובות הנטענים על ידי
- 16 האישה ופורטו שיעורם לרבות ריכוז התשלומים החודשי, לא טענה האישה בענין חובו של
- 17 האיש לשאת בתשלומי המשכנתא עבור התקופה הנתבעת בתביעת האישה.
- 18 אם כך, גם מכאן יש כדי ללמוד, על הסכמת הצדדים בענין זה ועל אומד דעתם שלא להשית
- 19 על האיש את תשלום המשכנתא בתקופה בה חיה האישה בבית המגורים, כאשר מאידך, לא
- 20 נגבים ממנה כספים בגין השימוש בדירה.
- 21 על אומד דעתה של האישה מזמן אמת ניתן ללמוד גם מדבריה בדיון שהתקיים ביום
- 22 1.1.2020, כאשר פרטה האישה את המתווה הקבוע בהסכם ואת החישוב של יתרת הסכום
- 23 התייחסה לתשלום המשכנתא על ידיה מבלי לטעון לחובת האיש לשאת במחציתה (עמ' 24,
- 24 ש' 15-20).
- 25 על כן, מאחר שלא הוכח, כי התשלומים בוצעו משך כל התקופה על ידי האישה (ובזמן אמת
- 26 נטען על ידיה ביחס לחלק מהתקופה, כי נמשכו כספים מהחשבון המשותף למטרה זו);
- 27 מאחר שקבעתי שהסכומים ששילמה האישה בגין המשכנתא נזקפו לזכותה במסגרת
- 28 הפחתת סכום התמורה; לאחר ששוכנעתי, כי התנהלות זו משקפת את כוונת הצדדים בזמן
- 29 אמת או לחלופין, כי מדובר בהתנהלות המשקללת את הויתור על דמי שימוש בתמורה



## בית משפט לענייני משפחה בחדרה

תלה"מ 20-06-26451 י.פ. נ' א.פ.

תלה"מ 20-06-4265 א.פ. נ' י.פ.

תיק חיצוני:

לתשלום המשכנתא; ומאחר וקיבלתי את טענת האיש בענין זה כטענת קיזוז ראויה - אני דוחה את הדרישה לחייב את האיש במחצית דמי המשכנתא.

### טענות הנתבעת לזכותה לפיצוי מוסכם בגין אי העברת מסמכי ההעברה

59. ראשית עליי להכריע בטענת האישה הנוגעת לצירוף תצהיר ומסמך נוסף לסיכומים.

הצדדים נתנו הסכמתם, כי פסק הדין ינתן על יסוד החומר המצוי בפני בית המשפט ללא שמיעת הוכחות. בהתאם נקבעו מועדי הגשת סיכומים.

לסיכומי האיש צורף תצהירו של ב"כ הקודם של האישה, עו"ד קדם, לפיו ביום 3.10.2019 קיבל מהאיש את מלוא המסמכים הרלבנטיים להשלמת מכר הדירה של הצדדים ולצורך רישום הזכויות בהתאם להסכם המכר. עוד צורף אישור מסירה של אישור עיריית \_\_\_\_\_ בדבר העברת הזכויות בנכס הנושא תאריך 3.10.2019.

60. בסיכומיה טענה האישה, כי ב"כ הקודם עזב את הייצוג תוך כדי ניהול הליך משפטי קודם, ונמצא עמה בהליכי תביעה בבית משפט השלום.

עוד נטען, כי טענה זו של העברת מלוא המסמכים טרם קבלת התשלום לא נטענה בכתב ההגנה, לא בתכתובות ולא בתשובה לבקשה למתן צו עשה ועל כן עולה ספק בדבר מהימנות התצהיר והאישה עומדת על זכותה, לאור צירוף מסמך חדש לתיק, על זכותה לדרוש מינוי מומחה לצורך בדיקת מועד חתימת ב"כ דאז על אישור קבלת המסמכים אותם קיבל לכאורה טרם תשלום התמורה על ידי האישה.

מאחר וצירוף התצהיר בשלב הגשת הסיכומים אינו עולה בקנה אחד עם הסכמת הצדדים בענין אופן ניהול ההליך (כפי שפורטה בפרוטוקול מיום 10.12.2020 בעמ' 2, ש' 20-21) איני נדרשת לתצהיר שכן מדובר בעדות.

מעבר לנדרש אוסיף, כי הטענה בענין זה אינה עולה בקנה אחד עם הטענות שנטענו בזמן אמת בדבר אי העברת המסמכים בשל אי תשלום התמורה.

לעומת ההסכמה בענין אי שמיעת עדויות, הסכמת הצדדים במעמד הדיון התייחסה לצירוף מסמכים וההחלטה בענין זה היתה מפורשת, כי "ניתן לצרף מסמכים ואסמכתאות על פי הצורך" (עמ' 3, ש' 1) ועל כן צירוף האסמכתא בענין העברת המסמך לעיריית \_\_\_\_\_ - מתקבל.

61. כעת, לגופם של דברים.

בהתאם להוראות סעיף 4.1.1 להסכם המכר, מועד תשלום התמורה הוא בתוך 45 יום ממועד קיום התנאים הבאים: אישור בית המשפט, המוכר חתם על מסמכי ההלוואה של



## בית משפט לענייני משפחה בחדרה

תלה"מ 20-06-26451 י.פ. נ' א.פ.

תלה"מ 20-06-4265 א.פ. נ' י.פ.

תיק חיצוני:

1 הקונה, נרשמה הערה לטובת הקונה על זכויות המוכר והתחייבות לרישום המשכנתא  
2 לטובת הבנק של הקונה.

3 בסעיף 4.1.2 להסכם המכר נקבע, כי היה וביום ביצוע תשלום מלוא התמורה לא ימסרו  
4 אישורי ההעברה מפורטים להלן, יופקד סך של 30,000 ש"ח בפקדון בנאמנות כאשר סכום  
5 הפיקדון ישוחרר רק עם המצאת מלוא מסמכי ההעברה - אישור מס שבח, יפוי כח בלתי  
6 חוזר, אישור עיריה כולל אישור היטל השבחה פטור.

7 כאמור, האישה עומדת על כך שהאיש הפר את ההסכם מאחר שלא העביר את מסמכי  
8 ההעברה ולא הפקיד סכום פיקדון אשר נועד להבטיח את מסירת מסמכי ההעברה.

9 במכתב ששלחה ב"כ האישה מיום 20.4.2020 נטען, כי טרם הועברו מסמכי העברה ולא  
10 הועבר אישור מס שבח.

11 בתגובה עמד האיש על כך שהאישה לא שילמה את מלוא התמורה ולאחר שניתנה החלטה  
12 בענין, בבקשה דחופה בכתב למתן החלטה בבקשת התובע לתיקון כתב התביעה (בקשה  
13 מיום 6.7.2020) טען האיש, כי בעקבות החלטת בית המשפט מיום 29.6.2020 בדבר העברת  
14 מלוא המסמכים, הועברו המסמכים הנדרשים לשם רישום הזכויות (סעיף 6 לבקשה).

15 מהמכתבים שנשלחו לב"כ האישה בימים 9.1.2020 ו- 11.2.2020 עולה, כי המסמכים לא  
16 הועברו בשל העיכוב בתשלום התמורה וכי נאמר במפורש, כי עם העברת התמורה יועברו  
17 המסמכים הנדרשים להשם השלמת הרישום.

18 מאחר והוראות ההסכם קובעות בצורה ברורה, כי מועד העברת המסמכים הוא מעמד מלוא  
19 התמורה, מאחר ולא הועברה התמורה, אי העברת המסמכים לא מהווה הפרה המזכה  
20 בפיצוי.

21 בנסיבות בהן האישה עיכבה את תשלום התמורה והוראות ההסכם כורכות את העברת  
22 מסמכי ההעברה בתשלום התמורה אין לקבל את טענותיה בענין ההפרה שעה שמדובר  
23 בהתנהלות שנבעה מהתנהלותה שלה.

24 אוסיף, כי מהנספחים שצורפו לסיכומי האיש עולה, כי העסקה דווחה למיסוי מקרקעין  
25 \_\_\_\_\_ ביום 4.8.2019 (נספח 15); כי אישור תשלום מיסים לעיריה ניתן ביום 16.7.2019  
26 (נספח 19) כי המכר פטור ממס/אין יתרת מס לתשלום (נספח 12) על כן, רב רובם של מסמכי  
27 ההעברה המפורטים בהסכם הועברו טרם השלמת תשלום התמורה על ידי האישה  
28 (והדברים עולים גם מתכתובת המייל בין עורכי הדין מיום 17.7.2019 ומיום 20.8.2020,  
29 אשר צורפו כנספח לסיכומי האיש ומתיעוד הדברים בדיעבד בהתאם לתכתובת מיום  
30 1.7.2020).



## בית משפט לענייני משפחה בחדרה

תלה"מ 20-06-26451 י.פ. נ' א.פ.

תלה"מ 20-06-4265 א.פ. נ' י.פ.

תיק חיצוני:

אם כן, למעט יפוי הכח ושטרי המכר, אשר אין תיעוד ברור להעברתם במועד מוקדם ליום 30.6.2020 (עת הועברו המסמכים לידי ב"כ האישה, לאחר החלפת הייצוג), מהמסמכים שצורפו לסיכומים עולה, כי רב רובם של מסמכי ההעברה הועברו טרם תשלום מלוא התמורה ותיעוד הרישום בעיריה מלמד כך, ועל כן אין באי הפקדת סכום הפיקדון כדי להוות הפרת ההסכם.

אוסף, כי על אף שמהמסמכים שהוגשו עולה, כי יש ממש בטענת האישה לענין העיכוב בהעברת יפוי הכח ושטרי המכר, לאור השיהוי במועד תשלום התמורה ומאחר ולא הועבר מכתב כוונות עדכני (כפי שעולה מהמכתב שנשלח לבנק המזרחי מיום 15.6.2020, נספח 23 לסיכומי האישה) ומהתכתובת עם ב"כ הקודם של האישה, ממנה עולה, כי היתה נכונות להעביר את המסמכים בכפוף להסדרת התשלום, אני סבורה שמדובר בהפרת ההסכם באופן המזכה בפיצוי מוסכם.

62. אשר לטענת האישה לנזק כתוצאה מעיכוב במסמכי העברה לרבות גובה ריבית דחיית תשלומים בסך של 4,332.51 ש"ח (נספח יט לסיכומי האישה) - לאור עיכוב בתשלום התמורה, לא מצאתי כי יש לקבל את טענותיה לנזק שנגרם כתוצאה מעיכוב במסמכי ההעברה.

### סיכום הדברים:

לאור ניתוח הדברים כאמור, לאחר שדחיתי את טענות האיש ביחס לתשלום התמורה בחסר; את טענות האיש ביחס לזכותו לפיצוי המוסכם הכללי; את טענות האישה ביחס לזכותה לתשלום החזר מחצית מתשלומי המשכנתא ואת טענותיה לזכותה לפיצוי המוסכם בגין הפרת ההסכם על ידי האיש; ולאחר שקיבלתי את טענות האיש לענין הפיצוי המוסכם הקבוע ביחס לכל יום איחור בתשלום התמורה אני מחייבת את האישה לשלם לאיש את סכום הפיצוי שנתבע (כמפורט בסעיפם 32 ג'-ד' לסיכומי האישה) בסך כולל של 7,952.6 ש"ח.

מאחר שתביעת האיש התקבלה באופן חלקי ותביעת האישה נדחתה במלואה אני מחייבת את האישה בהוצאות האיש בסך כולל של 4,500 ש"ח.

### המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים.

### אני מתירה את פרסום פסק הדין בהשמטת פרטים מזהים.

ניתן היום, י' אב תשפ"א, 19 יולי 2021, בהעדר הצדדים.



## בית משפט לענייני משפחה בחדרה

תלה"מ 20-06-26451 י.פ. נ' א.פ.

תלה"מ 20-06-4265 א.פ. נ' י.פ.

תיק חיצוני:

יפעת שקדי שץ, שופטת

- 1
- 2
- 3
- 4