

www.nevo.co.il

בעמ 1270/23 פלונית נ' פלוני

בבית המשפט העליון

בע"מ 1270/23

לפני: כבוד השופט י' עמית
כבוד השופט ד' מינץ
כבוד השופטת י' וילנר

המבקשת: פלונית
נגד
פלוני
המשיב: בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי תל אביב-יפו (הרכב השופטים: נ' שילה, ש' שוחט וע' רביד) מיום 15.01.2023 בתיק [עמש 061566-03-22](#) [פורסם בנבן]
בשם המבקשת: עו"ד אבי גפן

בשם המשיב: עו"ד משה יצחק הלוי

ספרות:

[יצחק עמית חסינות ואינטרסים מוגנים - הליכי גילוי ועיון במשפט האזרחי הפלילי](#)

חקיקה שאוחררה:

[תקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018: סע' 149\(2\)\(ב\)](#)
[תקנות בית משפט לענייני משפחה \(סדרי דין\), תשפ"א-2020: סע' 44](#)
[חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969: סע' 8](#)
[חוק יחסי ממון בין בני זוג, תשל"ג-1973: סע' 5, 5\(א\)\(1\)](#)
[חוק בתי המשפט \(נוסח משולב\), תשמ"ד-1984: סע' 79\(ד\)](#)

מיני-רציו:

* המחוזי קבע כי הלכת השיתוף הספציפי רלוונטית גם לזוגות לא נשואים, כבענייננו, שניתן לטעון לגביהם לתחולת חזקת השיתוף; וכי הלכת השיתוף הספציפי אינה מצריכה כתב; העליון קובע אחרת – הלכת 'השיתוף הספציפי' אינה רלוונטית לזוגות שחוק יחסי ממון לא חל עליהם. מכל מקום הלכה זו אין משמעותה איון סעיף 8 לחוק המקרקעין, בנוגע לעסקאות קונקרטיות במקרקעין בין בני זוג; לפיכך, משאין בענייננו מסמך בכתב המסדיר את הסכם המכר הנטען בדירה ומשלא קמה "זעקת הגינות", אין בענייננו הסכם בעל תוקף משפטי, שמכוחו רכש המשיב זכויות בדירת המערערת.

--- סוף עמוד 1 ---

* משפחה – יחסי ממון בין בני-זוג – יחסי שיתוף בנכסים

* משפחה – יחסי ממון בין בני-זוג – שיתוף ספציפי

* מקרקעין – עיסקה במקרקעין – דרישת הכתב

* חוזים – חוזה בעל-פה – תוקפו

* משפחה – יחסי ממון בין בני-זוג – חזקת השיתוף

* משפחה – יחסי ממון בין בני-זוג – נכס חיצוני

* משפחה – ידועים בציבור – יחסי ממון

בקשת רשות ערעור על פס"ד מחוזי בו נדחה ערעור שהגישה המבקשת על החלטה ועל פסק-דין של ביהמ"ש לענייני משפחה שבמסגרתם נקבע כי המשיב רכש 7% מזכויות הבעלות בדירה שרשומה על-שם המבקשת. רקע: המבקשת והמשיב ניהלו קשר זוגי במשך כשלוש שנים ללא נישואין. במהלך הקשר התגוררו הצדדים בדירה שרכשה המבקשת טרם היכרותה עם המשיב הרשומה על-שמה בלבד, ובחודש ספטמבר 2006 נולד להם בן. החל מחודש מאי 2005 ועד מרץ 2008, המשיב העביר למבקשת סכומי כסף מדי חודש בסכום מצטבר של 349,091 ש"ח. בחודש מאי 2007 עזב המשיב את הדירה. המשיב טען בתביעתו, כי נכרת בין הצדדים הסכם מכר בעל-פה, שלפיו המשיב ישלם לתקופה מסוימת את תשלומי המשכנתא שנטלה המבקשת, וכן יישא בעלות של שיפוצים ובתמורה ירכוש זכויות בדירה. בהתאם לסכומים שהעביר טען כי הוא זכאי להירשם כבעלים של 7.23% מהדירה. מנגד, המבקשת התכחשה לקיומו של הסכם המכר הנטען, וטענה כי התשלומים הועברו על-ידי המשיב במסגרת הסכמות בנוגע למזונות הקטין והוצאות מדור, וכן בשל עצם מגורי המשיב בדירה. הבקשה נדונה כערעור.

ביהמ"ש העליון (מפי השופטת י' וילנר בהסכמת השופטים י' עמית וד' מינץ) קיבל את הערעור מהטעמים הבאים:

כידוע, סעיף 8 לחוק המקרקעין, קובע כי "התחייבות לעשות עסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב". מדובר בדרישה מהותית וקונסטטיטיבית, שבלעדיה אין תוקף לעסקה כאמור. במרוצת השנים החילה הפסיקה "ריכוך" מסוים בנוגע להיקף דרישת הכתב, במובן זה שנקבע כי מסמך כתוב שנדרש לכינון עסקה במקרקעין, אינו חייב לכלול בהכרח את מלוא הפרטים הרלוונטיים לעסקה. כמו כן, בהלכת קלמר נקבע, כי במקרים "מיוחדים ויוצאי דופן", שבהם עמידה על דרישת הכתב מקימה "זעקת הגינות", עשוי להינתן תוקף לעסקה במקרקעין אף ללא מסמך כתוב כאמור, וזאת מכוח עקרון תום הלב.

בענייננו, ביהמ"ש לענייני משפחה קבע כי הייתה בין הצדדים הסכמה שבעל-פה, שלפיה המשיב ירכוש זכויות בדירה תמורת סכומי כסף שיעביר למערכת וביהמ"ש המחוזי קבע, כי אין מקום להתערב בממצא עובדתי זה. אלא שביהמ"ש המחוזי הוסיף וקבע כי בענייננו, מתן תוקף משפטי להסכם המכר שבעל-פה אינו מותנה בקיומו של מסמך בכתב. בעניין זה, ביהמ"ש המחוזי קבע כי הלכת השיתוף הספציפי רלוונטית גם לזוגות לא נשואים, כבענייננו, שניתן לטעון לגביהם לתחולת חזקת השיתוף; וכי הלכת השיתוף הספציפי "אינה מצריכה כתב".

ביהמ"ש העליון סבור אחרת.

--- סוף עמוד 2 ---

ראשית, הלכת השיתוף הספציפי אינה רלוונטית לזוגות שחוק יחסי ממון לא חל עליהם, כבענייננו. הלכת השיתוף הספציפי התפתחה ונועדה ליתן מענה לזוגות נשואים, אשר כפופים להוראות חוק יחסי ממון, בשל היעדר האפשרות להחיל בעניינם את חזקת השיתוף ביחס ל"נכסים חיצוניים", גם כאשר מדובר בדירת המגורים המשפחתית. לגבי זוגות כבענייננו, שחוק יחסי ממון אינו חל בעניינם, ממילא קיימת האפשרות להחיל לגביהם את חזקת השיתוף ביחס ל"נכסים חיצוניים", לרבות דירת המגורים. די באמור לעיל כדי להוביל למסקנה, כי אין

בהלכת השיתוף הספציפי כדי לייתר את דרישת הכתב בענייננו, לצורך מתן תוקף משפטי להסכם המכר שבעל-פה.

עם זאת, אף-על-פי שהלכת השיתוף הספציפי אינה רלוונטית לענייננו, ביהמ"ש מתייחס בבחינת למעלה מן הצורך, לקביעות ביהמ"ש המחוזי ביחס להלכה האמורה ומבהיר כי הלכה זו אין משמעותה איון סעיף 8 לחוק המקרקעין, בנוגע לעסקאות קונקרטיות במקרקעין בין בני זוג.

בני זוג לא נשואים, כבענייננו (כמו גם בני זוג שנישאו לפני שנת 1974), יכולים לטעון כאמור לתחולת חזקת השיתוף. ואולם, בענייננו חזר המשיב והדגיש כי אין הוא טוען לשיתוף בדירה מכוח חזקת השיתוף, אלא לקיומו של הסכם מכר קונקרטי בעל-פה לרכישת זכויות בדירה. ממילא, בשום שלב לא נדונה בהענייננו השאלה, אם מתקיימים ביחס לבני הזוג דנן התנאים לתחולת חזקת השיתוף (דומה שלא בכדי בהינתן התנאים שבדין לתחולת חזקת השיתוף על נכס חיצוני; ובשים לב לכך שהקשר הזוגי בין הצדדים נמשך כשלוש שנים בלבד).

אין לקבל את קביעתו של ביהמ"ש המחוזי, שלפיה טענת המשיב בענייננו "דומה לטענה בדבר קיומו של 'שיתוף מוחלש'", כך ש"קל וחומר שאין צורך בכתב במקרה דנן שבו השותפות הנוטעת היא מצומצמת ביותר". מעבר לכך שיש להבחין בין טענה לשיתוף מכוח חזקת השיתוף לבין טענה לקיומו של חוזה, לאחרונה נפסק שהדין אינו מכיר במוסד של "שיתוף מוחלש" במסגרת חזקת השיתוף.

לנוכח כל האמור, יש לדון בשאלת תוקפו המשפטי של הסכם המכר שבעל-פה דנן, בהיעדר מחלוקת כי הסכם זה לא עוגן בכתב. לטענת המשיב בנסיבות המקרה דנן מתקיים החריג שעניינו קיומה של "זעקת הגינות", שבכוחה להתגבר על דרישת הכתב. ביהמ"ש דוחה את הטענה.

אין בנסיבות המקרה כדי להקים "זעקת הגינות". המקרים הבודדים שבהם הכיר בימ"ש זה בקיומה של "זעקת הגינות", עסקו בחוסר תום לב קיצוני של הצד המתנער מהעסקה, ועל הסתמכות משמעותית ביותר של הצד שכנגד. במקרה דנא, עסקינן בבני זוג, שקיימו מערכת יחסים זוגית במשך כשלוש שנים, ובמהלכה חיו יחד בדירה ששייכת למערכת ונולד להם ילד משותף. המשיב העביר למערכת סכומי כסף מדי חודש, במשך 34 חודשים, כשאין חולק כי לפחות חלק מהסכומים שהועברו נועדו לתשלום צרכי הילד המשותף, מזונותיו ועלות הטיפול בו, כמו גם לתשלום עבור עצם מגורי המשיב בדירת המערכת, על כל המשתמע מכך. בנסיבות אלו, אף אם כטענת המשיב, חלק מהסכומים שימשו גם להחזר הלוואת המשכנתא על הדירה, לנוכח קשיים כלכליים שחווה המערכת בתקופה הרלוונטית; ואף בהנחה שהצדדים סיכמו בעל-פה, שסיוע המשיב בהחזר המשכנתא יזכה אותו בזכויות בדירה – הרי שענייננו בוודאי אינו נמנה עם המקרים הנדירים שבנדירים, המיוחדים ויוצאי הדופן, שבהם קמה "זעקת הגינות" שבכוחה להתגבר על דרישת הכתב הקבועה בחוק המקרקעין.

אם כן, משאין בענייננו מסמך בכתב, אשר מסדיר את הסכם המכר הנטען בדירה, ומשלא קמה בנסיבות דנן "זעקת הגינות" כאמור – המסקנה היא כי אין בענייננו הסכם בעל תוקף משפטי, שמכוחו רכש המשיב זכויות בדירת המערכת.

לפיכך, הערעור מתקבל במובן זה שתבוטל הקביעה שלפיה המשיב רכש 7% מהזכויות בדירה. לצד זאת, הודגש כי בשים לב לקביעה העובדתית, שלא נמצא להתערב בה – שלפיה הצדדים הסכימו בעל-

--- סוף עמוד 3 ---

פה כי המשיב ירכוש זכויות בדירה, ולנוכח הסכמה זו העביר המשיב למערכת סכום של 126,165 ש"ח – טענות הצדדים בנושא השבת סכום זה שמורות להם.

בוטל חיוב המערכת בהוצאות המשיב בסך של 15,000 ש"ח, שהוטל עליה בפסק דינו של ביהמ"ש המחוזי; המשיב יישא בהוצאות המערכת בערעור דנן בסך של 10,000 ש"ח.

פסק-דין

השופטת י' וילנר:

1. לפנינו בקשת רשות ערעור על פסק-דין של בית המשפט המחוזי בתל אביב – יפו (סגן הנשיא ש' שוחט והשופטים ע' רביד ונ' שילה) בעמ"ש [61566-03-22](#) [פורסם בנבן] מיום 15.1.2023, שבגדרו נדחה ערעור שהגישה המבקשת על החלטה ועל פסק-דין של בית המשפט לענייני משפחה בתל אביב – יפו (החלטת השופט א' בן ארי ז"ל בתמ"ש- [34947-11-09](#) מיום 18.4.2012; ופסק דין של השופטת ו' שביט פינקלשטיין בתלה"מ [22662-03-19](#) מיום 10.2.2022), שבמסגרתם נקבע כי המשיב רכש 7% מזכויות הבעלות בדירה שרשומה על-שם המבקשת.

רקע

2. המבקשת והמשיב ניהלו קשר זוגי במשך כשלוש שנים, ולא נישאו זה לזה. במהלך הקשר התגוררו הצדדים בדירה ששייכת למבקשת ורשומה על-שמה בלבד, ובחודש ספטמבר 2006 נולד להם בן (להלן בהתאמה: הדירה והקטין). המבקשת רכשה את הדירה טרם היכרותה עם המשיב, ולצורך כך נטלה הלוואת משכנתא. במהלך הקשר הזוגי בין הצדדים, והחל מחודש מאי 2005, המשיב העביר למבקשת סכומי כסף מדי חודש. בחודש מאי 2007 עזב המשיב את הדירה, אך המשיך להעביר למבקשת סכומי כסף מדי חודש, עד חודש מרץ 2008. בסך-הכל, במהלך התקופה שבין חודש מאי 2005 לחודש מרץ 2008 העביר המשיב למערערת סכומים המצטברים לסך של 349,091 ש"ח.

3. בחודש נובמבר 2009 הגיש המשיב לבית המשפט לענייני משפחה תביעה רכושית נגד המבקשת, שבמסגרתה טען כי נכרת בין הצדדים הסכם מכר בעל-פה, שלפיו המשיב ישלם לתקופה מסוימת את תשלומי המשכנתא שנטלה המבקשת, וכן יישא בעלות של שיפוצים שנערכו בבניין שבו נמצאת הדירה, ובתמורה ירכוש זכויות בדירה. בהמשך לכך, המשיב טען כי בהתאם לסכומים שהעביר למבקשת הוא זכאי

--- סוף עמוד 4 ---

להירשם כבעלים של 7.23% מהדירה. מנגד, המבקשת התכחשה לקיומו של הסכם המכר הנטען, וטענה כי התשלומים החודשיים הועברו על-ידי המשיב במסגרת הסכמות של הצדדים בנוגע למזונות הקטין, עלויות הטיפול בו והוצאות מדור, וכן בשל עצם מגורי המשיב בדירה, על כל הנגזר מכך.

החלטת בית המשפט לענייני משפחה

4. בהחלטתו מיום 18.4.2012 (להלן גם: ההחלטה) קבע בית המשפט לענייני משפחה, כי אומנם ראוי להעלות על הכתב הסכמה בדבר הכישרון זכויות בעלות בנכס מקרקעין, עם זאת, נקבע כי קיימות

ראיות נסיבתיות לקיומו של הסכם בעל-פה כאמור, שעיקרן העובדה כי הצדדים פנו ליועצת פיננסית, לצורך מתן חוות דעת בשאלת היקף הזכויות של המשיב בדירה (להלן: היועצת הפיננסית); כמו גם העובדה שהעברת הכספים על-ידי המשיב החלה לפני שנולד הקטין, ונמשכה לאחר שהמשיב עזב את הדירה. לנוכח האמור, בית המשפט קבע כי קיים הסכם מכר תקף בין הצדדים, שמכוחו רכש המשיב זכויות בדירה; והורה על מינוי מומחה אשר יעריך את שווי הדירה לצורך חישוב היקף הזכויות כאמור.

[להשלמת התמונה, יצוין כי תביעתו האמורה של המשיב נדונה במאוחד עם תביעת מזונות לקטין שהגישה המבקשת נגד המשיב (תמ"ש 52230-08). בפסק דינו של בית המשפט לענייני משפחה בתביעת המזונות נקבע כי המשיב ישלם מזונות בסך של 2,550 ש"ח בחודש, נוסף על מחצית העלות של גן וצהרון].

5. הצדדים לא שילמו למומחה את שכרו, ובשלב מסוים הודיע המומחה כי אין בכוונתו להשלים את חוות דעתו בנושא. בהמשך לכך, ביום 11.3.2019 הגיש המשיב תביעה לבית המשפט לענייני משפחה, לאכיפת ההחלטה האמורה ולקביעת היקף זכויותיו בדירה.

פסק דינו של בית המשפט לענייני משפחה

6. לצורך הכרעה בתביעת המשיב וקביעת היקף זכויותיו בדירה, בית המשפט לענייני משפחה מינה מומחה נוסף. ברם, בפסק דינו ציין בית המשפט, כי המומחה הדגיש בחוות דעתו שאין ביכולתו להבחין בין כספים שהעביר המשיב למבקשת עבור רכישת זכויות בדירה, לבין כספים שהעביר לה לצרכים אחרים, כמו הוצאות שנוגעות

--- סוף עמוד 5 ---

לקטין ועלויות מחייה בדירה. בית המשפט הדגיש בפסק דינו כי אכן, "אף אחד מהצדדים לא ידע לכמת ולעשות את ההפרדה הנדרשת בין רכיבי התשלומים השונים"; וכי לפיכך "אין ולא ניתן להכריע" בשאלת היקף הזכויות שרכש המשיב בדירה לפי הנתונים שהציגו הצדדים בנוגע להפרדה בין רכיבי התשלומים כאמור. לנוכח האמור, בית המשפט קבע כי יש לחשב את היקף הזכויות שרכש המשיב בדירה בהתאם לסך תשלומי המשכנתא ששולמו בחודשים שבהם העביר המשיב תשלומים למבקשת, מתוך הנחה שתשלומי המשיב כיסו את מלוא תשלומי המשכנתא בתקופה הרלוונטית. בית המשפט מינה אפוא שמאי, שיעריך את שווי הדירה נכון ליום 1.1.2007, בהיותו אמצע התקופה שבה העביר המשיב תשלומים למבקשת. לנוכח סך תשלומי המשכנתא ששולמו בתקופה הרלוונטית, שעמדו על סך של 126,165 ש"ח; ולנוכח חוות דעתו של השמאי בדבר שווי הדירה כאמור – נפסק כי המשיב זכאי להירשם כבעלים של 7% מהדירה.

7. על ההחלטה ועל פסק הדין של בית המשפט לענייני משפחה הגישה המבקשת ערעור לבית המשפט המחוזי, שבמסגרתו טענה, בעיקרו של דבר, כי הכספים שהעביר לה המשיב לא נועדו לרכישת

זכויות בדירה; וכי מכל מקום, לא התקיימו דרישות הסף לקיומה של העסקה הנטענת, ובהן מסמך בכתב, גמירות דעת ומסוימות. המבקשת הוסיפה כי לצורך קביעתו בדבר קיום ההסכם הנטען, בית המשפט לענייני משפחה לא היה רשאי להסתמך על פניית הצדדים ליועצת הפיננסית, מאחר שהפנייה בוצעה במסגרת הליך גישור, שעל המתרחש בו חל חיסיון לפי חוק. מנגד, המשיב טען כי מטעמי צדק והגינות, יש להכיר בקיומו של הסכם תקף שמכוחו רכש זכויות בדירה, אף על פי שההסכם לא נערך בכתב.

פסק דינו של בית המשפט המחוזי

8. בית המשפט המחוזי דחה את הערעור. נקבע כי אין להתערב בממצא העובדתי שקבעה הערכאה הדיונית בדבר קיומו של הסכם מכר בעל-פה הנוגע לרכישת זכויות על-ידי המשיב בדירה; וכי הסכם זה מקיים את דרישות גמירות הדעת והמסוימות. עוד נקבע, כי העובדה שההסכם לא נערך בכתב אינה גורעת מתוקפו, וזאת מהטעמים הבאים:

--- סוף עמוד 6 ---

"כידוע, הלכת השיתוף הספציפי שמכוונת להכללת נכסים חיצוניים בגדר הנכסים המשותפים (שחלה גם על בני זוג שכפופים להלכת השיתוף כבעניינינו, ולא רק על מי שכפופים להסדר איזון המשאבים), לא מצריכה כתב. הרציונל של הלכה זו היא שבני זוג לא עורכים מסמכים בכתב שעה שהם מתכוונים לשתף את בן הזוג השני בנכס השייך להם וניתן ללמוד מהתנהגות הצדדים, כגון נשיאה בתשלומי המשכנתא או שיפוץ מהותי בדירה, כי היתה כוונת שיתוף בנכס החיצוני.

[...]

במקרה דנו, טענת האיש דומה לטענה בדבר קיומו של 'שיתוף מוחלש'. האיש לא טען למחצית מהזכויות בדירה עקב תרומתו הכספית לפירעון המשכנתא ושיפוץ הבניין אלא טען לשיתוף בחלק היחסי שמשקף את השתתפותו הכספית בתשלומי המשכנתא למול שווי הדירה. כשם שאין צורך בדרישת כתב במקרה של שיתוף ספציפי כמפורט לעיל, קל וחומר שאין צורך בכתב במקרה דנן שבו השותפות הנטענת היא מצומצמת ביותר" (פס' 8-9 לפסק הדין).

על פסק דין זה הוגשה הבקשה שלפנינו.

תמצית טענות הצדדים

9. המבקשת שבה וטוענת, כי הכספים שהעביר לה המשיב במהלך השנים לא נועדו לרכישת זכויות בדירתה; וכי מכל מקום, לא ניתן

היה להסתמך בעניין זה על פניית הצדדים ליועצת הפיננסית, בשל החיסיון שחל על הליכי גישור. המבקשת מדגישה, כי גם אם היו הסכמות בין הצדדים בדבר רכישת זכויות בדירה, הרי שהשתכללות עסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב, שלא קיים בענייננו. המבקשת מוסיפה וטוענת, כי שגה בית המשפט המחוזי כאשר ייחס למשיב זכויות בדירה מכוח הלכת השיתוף הספציפי. לטענתה, הצדדים לא העלו טענות בנושא, ואף לא הוכרו כידועים בציבור; ובכל אופן, המשיב לא טען בשום שלב לשיתוף בדירה, אלא לקיומו של הסכם לרכישת זכויות בה. לנוכח האמור, המבקשת עותרת לביטול קביעתו של בית המשפט המחוזי, שלפיה למשיב זכויות בעלות בשיעור של 7% מהזכויות בדירה.

10. מנגד, לטענת המשיב, הבקשה דנו אינה מעוררת שאלה עקרונית שמצדיקה מתן רשות ערעור ב"גלגול שלישי". המשיב טוען כי קיומו של הסכם לרכישת זכויות בדירה נקבע כממצא עובדתי, שאין מקום להתערב בו; וכי בנסיבות המקרה קמה "זעקת הגינות" – שמאפשרת להתגבר על דרישת הכתב – שכן המשיב שילם לטענתו

--- סוף עמוד 7 ---

את תשלומי המשכנתא במשך מספר שנים ואת עלות השיפוצים בבניין. המשיב מדגיש כי בשום שלב לא טען לשיתוף בדירה מכוח חזקת השיתוף, וכי בית המשפט המחוזי לא הסתמך בהכרעתו על היות הצדדים ידועים בציבור.

דיון והכרעה

11. כפי שיבואר להלן, הבקשה שלפנינו מעוררת סוגיות אשר על-פי טיבן ומהותן ראויות לדיון ב"גלגול שלישי". לפיכך, החלטתי לדון בבקשת רשות הערעור כאילו ניתנה רשות והוגש ערעור על-פיה, מכוח סמכותי לפני [תקנה 149\(2\)\(ב\) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018](#), אשר הוחלה גם על בקשות רשות ערעור בענייני משפחה, מכוח [תקנה 44 לתקנות בית המשפט לענייני משפחה \(סדרי דין\), התשפ"א-2020](#). בהתאם, המבקשת תכונה להלן המערעת.

אקדים ואומר, כי אני סבורה שדין הערעור להתקבל לגופו, וכך אציע לחבריי כי נורה.

דרישת הכתב בעסקאות במקרקעין

12. [סעיף 8 לחוק המקרקעין](#), התשכ"ט-1969, קובע כי "התחייבות לעשות עסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב". הלכה עמנו, כי דרישה זו איננה ראייתית גרידא, כי אם גם מהותית וקונסטטטיבית, שבלעדיה אין תוקף לעסקה כאמור (ראו, מני רבים: [ע"א 726/71](#) גרוסמן את ק.ב.ק. שותפות רשומה נ' מנהלי עזבון בדרמן, כו(2) 781 (1972); [ע"א 158/77](#) רבינאי נ' חברת מן שקד בע"מ (בפירוק), פ"ד לג(2) 281 (1979); [ע"א 986/93](#) קלמר נ' גיא, פ"ד נ(1) 185, 190 (1996) (להלן: עניין קלמר); [ע"א 3158/20](#) אחי תקומה בע"מ נ' משולם, פס' 5.5 ד. ת. (פורסם בנבו) [1.5.2023]).

הרציונל המרכזי של דרישת הכתב [שבסעיף 8 לחוק המקרקעין](#), נעוץ ברצון המחוקק להבטיח את רצינותן של עסקאות במקרקעין, ולוודא שהצדדים יפעילו שיקול דעת מושכל ולא יבצעו בצורה חפוזה עסקאות מסוג זה (ראו, לדוגמא: [ע"א 8234/09](#) שם טוב נ' פרץ, פס' 18 לפסק דינה של השופטת א' חיות וההפניות שם [פורסם בנבו] (2011) (להלן: עניין שם טוב)). בתוך כך, לנוכח החשיבות שמייחס כאמור המחוקק לעסקאות במקרקעין, דרישת הכתב נועדה להשיג ודאות באשר לתוכנן של עסקאות כאלה:

--- סוף עמוד 8 ---

"אחת המטרות החשובות של דרישת הכתב בעסקת מקרקעין היא להשיג ודאות [...] ולמנוע התדיינות סביב תוכנם של הסכמי מכר במקרקעין – הסכמים שיש בהם בדרך-כלל חשיבות רבה לצדדים המתקשרים. התדיינות כזו אינה רק גוזלת מזמנו של בית-המשפט ועולה לצדדים במשאבים רבים; חשוב מכך – היא טומנת בחובה פוטנציאל לטעויות של בית-המשפט בשל העובדה שמטבע הדברים קיים קושי לרדת לחקר האמת בהיעדר ראיות חד-משמעיות כגון מסמך כתוב" ([ע"א 2143/00](#) לוי נ' שולר, פ"ד נז(3) 193, 200-201 (2003)).

במרוצת השנים החילה הפסיקה "ריכוך" מסוים בנוגע להיקף דרישת הכתב, במובן זה שנקבע כי מסמך כתוב שנדרש לכינון עסקה במקרקעין, אינו חייב לכלול בהכרח את מלוא הפרטים הרלוונטיים לעסקה (לסקירת פסיקה וספרות בנושא ראו: עניין שם טוב, פס' 19 לפסק דינה של השופטת חיות). כמו כן, בפסק דינו של בית משפט זה בעניין קלמר נקבע, כי במקרים "מיוחדים ויוצאי דופן", שבהם עמידה על דרישת הכתב מקימה "זעקת הגינות", עשוי להינתן תוקף לעסקה במקרקעין אף ללא מסמך כתוב כאמור, וזאת מכוח עקרון תום הלב.

בין עסקאות במקרקעין לדיני השיתוף הזוגי

13. בענייננו, בית המשפט לענייני משפחה קבע, כאמור, כי הייתה בין הצדדים הסכמה שבעל-פה, שלפיה המשיב ירכוש זכויות בדירה תמורת סכומי כסף שיעביר למערערת (להלן גם: הסכם המכר שבעל-פה); ובית המשפט המחוזי קבע, כי אין מקום להתערב בממצא עובדתי זה.

אלא שבית המשפט המחוזי הוסיף וקבע כי בענייננו, מתן תוקף משפטי להסכם המכר שבעל-פה אינו מותנה בקיומו של מסמך בכתב. בעניין זה, בית המשפט המחוזי קבע כי הלכת השיתוף הספציפי רלוונטית גם לזוגות לא נשואים, כבענייננו, שניתן לטעון לגביהם לתחולת חזקת השיתוף; וכי הלכת השיתוף הספציפי "אינה מצריכה כתב".

דעתי שונה, מטעמים שיפורטו להלן.

--- סוף עמוד 9 ---

14. ראשית, הלכת 'השיתוף הספציפי' אינה רלוונטית לזוגות [שחוק יחסי ממון בין בני זוג](#), התשל"ג-1973 (להלן גם: חוק יחסי ממון או החוק) לא חל עליהם, כבענייננו. לצורך ביאור הדברים, אעמוד בקצרה על תכליתה של הלכת 'השיתוף הספציפי' ועל הרקע להתפתחותה, אשר נעוץ ביחס שבין חזקת השיתוף לבין [חוק יחסי ממון](#).

15. חזקת השיתוף מוכרת במשפט הישראלי החל משנות ה-60 של המאה הקודמת, בעיקרו של דבר, משמעותה של חזקה זו היא שבני זוג (הן זוגות נשואים, הן ידועים בציבור) שחיים ביחד ומקיימים משק בית משותף, חזקה כי הרכוש שנצבר במהלך חייהם המשותפים הוא רכוש המשותף, אשר שייך קניינית לשניהם בחלקים שווים. עם זאת, בנסיבות מסוימות, אף "נכסים חיצוניים", שלא נצברו במלואם במהלך חיי הזוגיות ובאמצעותם, עשויים להיכלל במסגרת הרכוש המשותף לבני הזוג מכוח חזקת השיתוף, בפרט כאשר מדובר בדירת המגורים המשפחתית (להרחבה בנושא ראו: [בע"מ 1983/23](#) פלוני נ' פלונית, פס' 19-25 לפסק דיני [פורסם בבנ] (10.8.2023)).

16. בשנת 1973 נחקק [חוק יחסי ממון](#), והוראותיו הוחלו על זוגות שנישאו החל מיום 1.1.1974. בחוק זה נקבע משטר רכושי – שונה מזה שקובעת חזקת השיתוף – שעיקרו מנגנון של "איזון משאבים". לפי מנגנון זה, במשך הנישואין חלה הפרדה קניינית בין הנכסים של כל אחד מבני הזוג, בעוד שעם התרת הנישואין או פקיעתם, "זכאי כל אחד מבני הזוג למחצית שווים של כלל נכסי בני הזוג" ([סעיף 5](#) לחוק). זאת, למעט נכסים מסוגים המנויים שם, ובראשם "נכסים חיצוניים" כאמור, שהיו לבני הזוג "ערב הנישואין או שקיבלו במתנה או בירושה בתקופת הנישואין" ([סעיף 5\(א\)\(1\)](#) לחוק).

17. בהמשך לחקיקת החוק, בפסק דינו של בית משפט זה [בע"א 1915/91](#) יעקובי נ' יעקובי, פ"ד מט(3) 529 (1995), נקבע כי הסדר איזון המשאבים שבחוק נועד להחליף את ההסדר של חזקת השיתוף, כך שחזקה זו לא חלה ביחס לזוגות שחלות עליהם הוראות החוק.

הלכת יעקובי הובילה אפוא למצב, שבו בנוגע לזוגות שחל בעניינם החוק, הרי שמצד אחד, "נכסים חיצוניים" כאמור אינם כלולים במנגנון איזון המשאבים שבחוק;

--- סוף עמוד 10 ---

ומצד שני, לא ניתן לקבוע כי מדובר בנכסים משותפים מכוח חזקת השיתוף. מצב זה נתפס כמוקשה, במיוחד במקרים שבהם הנכס החיצוני הוא דירת מגורים ששימשה את המשפחה במשך שנים ארוכות.

18. על רקע זה, בפסק דינו של בית משפט זה ברע"א 8672/00 אבו רומי נ' אבו רומי, פ"ד נו(6) 175 (2002), נדונה השאלה אם וכיצד ניתן לקבוע שיתוף ביחס ל"נכס חיצוני" בין בני זוג נשואים שכפופים לחוק יחסי ממנו, בפרט כשמדובר בדירת המגורים המשפחתית. נפסק שם, כי אין מניעה ש"דין כללי כלשהו" יוביל למסקנה שלפיה נכס חיצוני נמצא בבעלות משותפת של בני זוג, גם בהיותו רשום על שם אחד מהם; וכי בהינתן המאפיינים המיוחדים של דירת המגורים המשפחתית, "יש טעם להקל על בן-הזוג הטוען לבעלות משותפת בדירת המגורים". עם זאת, הודגש שם כי "לא די בעצם קיומם של חיי נישואין משותפים, אף שהיו ממושכים, כדי לקבוע שיתוף בדירת מגורים מכוח דין כללי, שאם תאמר כן, נמצאת מכניס בדלת אחורית את חזקת השיתוף" (שם, בפס' 10).

קביעות בית המשפט בעניין אבו רומי זכו בהמשך לכינוי "הלכת השיתוף הספציפי", וזו הלכה וקנתה לה שביתה בפסיקת בתי המשפט (להרחבה בנושא ראו: בע"מ 1983/23, פס' 47-53). בין היתר, הודגש בפסיקה כי תנאי לתחולתה של הלכת השיתוף הספציפי, הוא קיומם של "חיי נישואין משותפים ממושכים" (בע"מ 1398/11 אלמונית נ' אלמוני, פס' 16 לפסק דינו של השופט י' דנציגר [פורסם בבבן] (26.12.2012); ההדגשה הוספה – י"ו).

19. עניינו הרואות, הלכת השיתוף הספציפי התפתחה ונועדה ליתן מענה לזוגות נשואים, אשר כפופים להוראות חוק יחסי ממנו, בשל היעדר האפשרות להחיל בעניינם את חזקת השיתוף ביחס ל"נכסים חיצוניים", גם כאשר מדובר בדירת המגורים המשפחתית. אם כן, הלכת השיתוף הספציפי אינה רלוונטית לזוגות כבענייננו, שחוק יחסי ממנו אינו חל בעניינם, וממילא קיימת האפשרות להחיל לגביהם את חזקת השיתוף ביחס ל"נכסים חיצוניים", לרבות דירת המגורים.

20. די אפוא באמור לעיל כדי להוביל למסקנה, כי אין בהלכת השיתוף הספציפי כדי ליתר את דרישת הכתב בענייננו, לצורך מתן תוקף משפטי להסכם המכר שבעל-פה.

--- סוף עמוד 11 ---

עם זאת, אף-על-פי שהלכת השיתוף הספציפי אינה רלוונטית לענייננו, ראיתי להתייחס בקצרה, בבחינת למעלה מן הצורך, לקביעות בית המשפט המחוזי ביחס להלכה האמורה.

21. כפי שפורט לעיל, בית המשפט המחוזי קבע כי הלכת השיתוף הספציפי "לא מצריכה כתב" וכי "הרציונל של הלכה זו היא שבני זוג לא עורכים מסמכים בכתב שעה שהם מתכוונים לשתף את בן הזוג השני בנכס השייך להם".

ואולם, כמבואר לעיל, הלכת השיתוף הספציפי משמעותה כי קיימת אפשרות להכיר בשיתוף בין בני זוג בנכס מסוים מכוח הדין הכללי. בעניין זה, בפסיקתו של בית משפט זה הודגש כי "השיתוף שנוצר מכוחה מבטא סוגי שיתוף שמוכרים בדין הכללי, על ענפיו השונים, 'תוך התייחסות למערכת היחסים המיוחדת של השותפות הנובעת מחיי הנישואין, כשם שבמישורי משפט אחרים מגמשת את עצמה הפרשנות המשפטית לסיטואציות המיוחדות שבהן מיושם הדין הרלוואנטי' (עניין יעקובי [...], בעמ' 621) (דנג"ץ 8537/18 פלונית נ' בית הדין הרבני הגדול בירושלים, פס' 29 לפסק דינה של הנשיאה א' חיות [פורסם בנבו] (24.6.2021)).

ברם, כשעסקינן בטענות לעסקה קונקרטית במקרקעין שעורכים ביניהם בני זוג, הרי שככלל, פרשנות גמישה של הדין אין בה כדי לאיין את דרישת הכתב הקבועה [בסעיף 8 לחוק המקרקעין](#); ויפים לעניין זה דבריו הנכוחים של השופט ת' אור באחת הפרשות:

"המבנה המשפטי שעליו סמך בית-משפט קמא את הכרעתו – היינו, כי נוכח טיבם המיוחד של היחסים שבין בני-זוג, התקשרויות רצוניות ביניהם נהנות מפטור גורף מתחולת סעיף 8 [לחוק המקרקעין](#) – מעורר בעיני קושי ממשי. לפטור האמור אין יסוד [בחוק המקרקעין](#) או במטרתו. יש בו כדי לפתוח פתח רחב ביותר לטענות שונות ומשונות בדבר שלל התקשרויות בתחום המקרקעין, אף שלא הועלו על הכתב [...]. אכן, מבנה משפטי זה חותר תחת ההיגיון המונח ביסוד ההסדר שנקבע בסעיף 8 [לחוק המקרקעין](#). יש בו כדי לפגוע באופן ממשי בוודאות בתחום הקניין [...]. אינני סבור, כי יכולים אנו לעצב, על דרך של הלכה פסוקה, פטור גורף כזה" ([ע"א 7388/97 עיזבון שמיר נ' דולב \(שמיר\)](#), פ"ד נג(1) 608, 596 (1999)).

--- סוף עמוד 12 ---

מכל מקום, כמפורט לעיל, הלכת השיתוף הספציפי אינה רלוונטית לענייננו, ומשכך דברים אלו על מהותה של הלכה זו אינם נדרשים להכרעה במקרה שלפנינו.

22. לצד כל זאת, בני זוג לא נשואים, כבענייננו (כמו גם בני זוג שנישאו לפני שנת 1974), יכולים לטעון כאמור לתחולת חזקת השיתוף. ואולם, בענייננו חזר המשיב והדגיש – הן לפני בית המשפט לענייני משפחה, הן לפני בית המשפט המחוזי, הן בתשובתו לערעור שלפנינו – כי אין הוא טוען לשיתוף בדירה מכוח חזקת השיתוף, אלא לקיומו של הסכם מכר קונקרטי בעל-פה לרכישת זכויות בדירה. ממילא, בשום שלב לא נדונה בענייננו השאלה, אם מתקיימים ביחס לבני הזוג דנן התנאים לתחולת חזקת השיתוף (ויוער, כי דומה שלא בכדי נמנע המשיב מהעלאת טענה בדבר תחולת חזקת השיתוף על הדירה, בהיותה "נכס חיצוני", בהינתן התנאים שבדין לתחולת חזקת השיתוף על נכסים מסוג זה; ובשים לב לכך שהקשר הזוגי בין הצדדים

נמשך כשלוש שנים בלבד (ראו והשוו בעניין זה: [בע"מ 1983/23](#), פס' 58 וההפניות שם)).

23. כאן המקום להוסיף, כי אין בידי לקבל את קביעתו של בית המשפט המחוזי, שלפיה טענת המשיב בענייננו "דומה לטענה בדבר קיומו של 'שיתוף מוחלש'", כך ש"קל וחומר שאין צורך בכתב במקרה דנן שבו השותפות הנטענת היא מצומצמת ביותר".

כאמור, המשיב כלל לא טען לשיתוף בדירה מכוח דיני השיתוף הזוגי, ובשום שלב לא נקבע כי בני הזוג דנן מקיימים את התנאים לתחולת חזקת השיתוף. בהמשך לכך, ראוי להדגיש כי דיני החוזים ודיני השיתוף הזוגי הם מערכות דינים נפרדות, שבבסיסן תכליות ורציונלים שונים, כך שיש להבחין בין טענה לשיתוף בנכסים מכוח חזקת השיתוף המבוססת, בעיקרו של דבר, על מאמץ משותף, לבין טענה לקיומו של חוזה קונקרטי תקף ביחס לנכס זה או אחר. למעלה מכך, יצוין שלאחרונה נפסק כי הדין אינו מכיר במוסד של "שיתוף מוחלש", שמשמעותו חלוקת רכוש משותף לצדדים לפי חזקת השיתוף ביחס שאינו שוויוני (ראו: [בע"מ 1983/23](#)).

24. לסיכום חלק זה, הלכת השיתוף הספציפי אינה רלוונטית לזוגות כבענייננו, שאינם כפופים להוראותיו של [חוק יחסי ממון](#); ומכל מקום, הלכה זו אין משמעותה איון [סעיף 8 לחוק המקרקעין](#), בנוגע לעסקאות קונקרטיות במקרקעין בין בני זוג. בענייננו, המשיב הדגיש לאורך כל הדרך שטענתו אינה לשיתוף בדירה מכוח חזקת

--- סוף עמוד 13 ---

השיתוף, אלא לקיומו של הסכם מכר בעל-פה לרכישת זכויות בדירה. מעבר לכך שיש להבחין בין טענה לשיתוף מכוח חזקת השיתוף לבין טענה לקיומו של חוזה, הרי שהדין אינו מכיר במוסד של "שיתוף מוחלש" במסגרת חזקת השיתוף.

25. לנוכח כל האמור, יש לדון בשאלת תוקפו המשפטי של הסכם המכר שבעל-פה דנן, בהיעדר מחלוקת כי הסכם זה לא עוגן בכתב.

דרישת הכתב ו"זעקת ההגינות"

26. המשיב אינו חולק על כך שככלל, על מנת שהסכמה בעל-פה לרכישת זכויות במקרקעין תקבל תוקף משפטי, נדרש מסמך כתוב שמעגן אותה. ואולם, לטענתו, בנסיבות המקרה דנן מתקיים החריג לכלל האמור, שעניינו קיומה של "זעקת הגינות", שבכוחה להתגבר על דרישת הכתב.

אין בידי לקבל טענה זו.

27. כמבואר לעיל, [סעיף 8 לחוק המקרקעין](#) קובע כי "התחייבות לעשות עסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב", ומשמעותו כי ללא מסמך כאמור, אין לעסקה תוקף משפטי. אמנם, בעניין קלמר נפסק כי

במקרים "מיוחדים ויוצאי דופן", עשויה לקום "זעקת הגינות", שתצדיק ליתן תוקף משפטי לעסקה במקרקעין למרות היעדר מסמך כתוב שמעגן אותה.

ואולם, לנוכח הוראתו המפורשת של [סעיף 8 לחוק המקרקעין](#), אין להכיר בקיומה של "זעקת הגינות" כאמור אלא במקרים נדירים שבנדירים, שבהם קיימת הסתמכות משמעותית ביותר על ההסכמה שבעל-פה; והצד שמתנער ממנה נוהג בחוסר תום לב קיצוני; כך שעקרונות ההגינות והצדק 'זועקים', כי לא ניתן להשלים עם תוצאה של התנערות מהעסקה (וראו בעניין זה, למשל, את אזהרת השופט א' רובינשטיין בעניין שם טוב מפני "המדרון החלקלק בעניין דרישת הכתב" שסופו "עשיית דבריו של המחוקק פלסטר" (פס' א'); וכן ראו: [ע"א 6766/11 ח'אזי נ' חגאזי](#), פס' 15 לפסק דינו של השופט צ' זילברטל [פורסם בנבן] (23.6.2013)).

28. ואכן, בית משפט זה לא הכיר בקיומה של "זעקת הגינות" שבכוחה להתגבר על דרישת הכתב, אלא במקרים ספורים בלבד, שאלו הן תמצית נסיבותיהם:

--- סוף עמוד 14 ---

(-) בעניין קלמר נדון מקרה שבו הוסכם בעל-פה כי המשיבים שם, זוג אדריכלים, יבנו שני בתים על מגרש שבבעלות המערער שם, ובתמורה יקבלו את זכויות הבעלות במחצית המגרש, כשעליה אחד הבתים. בניית הבתים הסתיימה, המשיבים עברו להתגורר באחד מהם, אך המערער סירב להעביר על-שם את הבעלות בחצי המגרש, כפי שהוסכם.

(-) בעניין שם טוב הסכימו הצדדים, בעל-פה, על מכירת נכס מקרקעין. התמורה הועברה במלואה, והרוכש קיבל את החזקה בנכס ונהג בו מנהג בעלים לאורך שנים. ואולם, בעלת המגרש ציינה במסמך שכתבה לרוכש כי בכוונתה לנצל את העובדה כי אין מסמך בכתב שמעגן את העסקה, כדי להתנער ממנה ומחובתה לרשום את הבעלות בנכס על שם הרוכש.

(-) בעניין ח'אזי נדון מקרה שבו שני בני דודים, עם שמות דומים ומספרי תעודות זהות כמעט זהים, תבעו חלקות שונות בהליך הסדר מקרקעין. בשל טעות סופר נרשמו החלקות בהצלבה, כך שעל-שם כל אחד מהם נרשמה החלקה שהשני טען לבעלות בה. במשך שנים ארוכות המשיך לעבד כל אחד מבני הדודים את החלקה שהוא טען לבעלות בה, ולא את החלקה שנרשמה על שמו. לאחר שהתבררה להם הטעות, השניים סיכמו בעל-פה שאחד מהם ידאג להחלפת רישום הבעלות בחלקות, אך למרות הסיכום, מי שהתנדב לדאוג להחלפת הרישום כאמור העביר לבעלותו את החלקה שנרשמה על שם בן דודו – ותו לא, כך ששתי החלקות נרשמו על שמו, באופן ש"עולה לכאורה כדי מרמה ממש והפרת חובת נאמנות" (שם, פסק דינה של השופטת ד' ברק-ארז).

עינינו הרואות, המקרים הבודדים שבהם הכיר בית משפט זה בקיומה של "זעקת הגינות", עסקו בחוסר תום לב קיצוני של הצד המתנער מהעסקה, ועל הסתמכות משמעותית ביותר של הצד שכנגד.

29. לעומת זאת, נסיבות המקרה דנן שונות בתכלית ואין בהן כדי להקים "זעקת הגינות". כאמור, עסקינן בבני זוג, שקיימו מערכת יחסים זוגית במשך כשלוש שנים, ובמהלכה חיו יחד בדירה ששייכת למערערת ונולד להם ילד משותף. המשיב העביר למערערת סכומי כסף מדי חודש, במשך 34 חודשים, כשאינן חולק כי לפחות חלק מהסכומים שהועברו נועדו לתשלום צרכי הילד המשותף, מזונותיו ועלות הטיפול בו,

--- סוף עמוד 15 ---

כמו גם לתשלום עבור עצם מגורי המשיב בדירת המערערת, על כל המשתמע מכך. בנסיבות אלו, אף אם כטענת המשיב, חלק מהסכומים שימשו גם להחזר הלוואת המשכנתא על הדירה, לנוכח קשיים כלכליים שחוותה המערערת בתקופה הרלוונטית; ואף בהנחה שהצדדים סיכמו בעל-פה, שסיוע המשיב בהחזר המשכנתא יזכה אותו בזכויות בדירה – הרי שענייננו בוודאי אינו נמנה עם המקרים הנדירים שבנדירים, המיוחדים ויוצאי הדופן, שבהם קמה "זעקת הגינות" שבכוחה להתגבר על דרישת הכתב הקבועה ב**חוק המקרקעין**.

30. אם כן, משאין בענייננו מסמך בכתב, אשר מסדיר את הסכם המכר הנטען בדירה, ומשלא קמה בנסיבות דנן "זעקת הגינות" כאמור – המסקנה היא כי אין בענייננו הסכם בעל תוקף משפטי, שמכוחו רכש המשיב זכויות בדירת המערערת.

לפני סיום

31. כאמור, המערערת מוסיפה וטוענת, כי לעניין הקביעה בדבר קיומו של הסכם המכר שבעל-פה, לא היה מקום להסתמך על פניית הצדדים ליועצת הפיננסית, משזו בוצעה במסגרת הליך גישור. זאת, בשים לב להוראת **סעיף 79ג(ד) לחוק בתי המשפט** [נוסח משולב], התשמ"ד-1984, שלפיה "דברים שנאמרו במסגרת הליך הגישור לא ישמשו ראיה בהליך משפטי אזרחי".

ואולם, אף אם אניח כי יש ממש בטענה זו (וראו בעניין זה: **בע"מ 8579/05** פלונית נ' פלוני, פס' 4 [פורסם בבנבן] (6.2.2006); וכן: **יצחק עמית חסינות ואינטרסים מוגנים – הליכי גילוי ועיון במשפט האזרחי והפילי**: 580-578 (2021)), הרי שאין בכך כדי להוביל להתערבותנו בממצא העובדתי שקבע בית המשפט לענייני משפחה – ואשר אושר בבית המשפט המחוזי – בדבר עצם קיומו של ההסכם בעל-פה בענייננו.

מעבר להסתמכות על פניית הצדדים ליועצת הפיננסית, קביעת הממצא העובדתי האמור הייתה כרוכה גם בהתרשמות בלתי

אמצעות של בית המשפט לענייני משפחה ממכלול הראיות והעדויות שנשמעו בהליך. לפיכך, ובהינתן שאין זה מדרכו של בית משפט זה להתערב בממצאי עובדה שקבעה הערכאה הדיונית, לא כל שכן במסגרת דיון ב"גלגול שלישי" (ראו, מני רבים: [בע"מ 3432/09](#) פלוני נ' פלונית, פס' י"ז [פורסם בגבון] (23.6.2009)); וכי הכלל האמור מקבל משנה תוקף, כאשר הקביעה העובדתית הנדונה הייתה כרוכה גם בהתרשמות בלתי אמצעית מעדים (ראו, מני רבים:

--- סוף עמוד 16 ---

[רע"א 2324/07](#) ברנס נ' לבדנסקי, פס' ז' [פורסם בגבון] (17.12.2007)) – הרי שלא ראיתי להתערב בקביעה העובדתית בדבר קיומו של ההסכם שבעל-פה.

סוף דבר

32. לנוכח כל האמור לעיל, אציע לחבריי כי נקבל את הערעור, במובן זה שתבוטל הקביעה שלפיה המשיב רכש 7% מהזכויות בדירה. לצד זאת, יודגש כי בשים לב לקביעה העובדתית, שלא ראיתי להתערב בה – שלפיה הצדדים הסכימו בעל-פה כי המשיב ירכוש זכויות בדירה, ולנוכח הסכמה זו העביר המשיב למערערת סכום של 126,165 ש"ח – טענות הצדדים בנושא השבת סכום זה שמורות להם.

עוד אציע, כי יבוטל חיוב המערערת בהוצאות המשיב בסך של 15,000 ש"ח, שהוטל עליה בפסק דינו של בית המשפט המחוזי; וכן כי המשיב יישא בהוצאות המערערת בערעור דנן בסך של 10,000 ש"ח.

ש ו פ ט

השופט י' עמית:

אני מסכים.

ש ו פ ט

השופט ד' מינץ:

אני מסכים.

ש ו פ ט

הוחלט לקבל את הערעור כאמור בפסק דינה של השופטת ח' וילנר.

ניתן היום, כ' באלול התשפ"ג (6.9.2023).

--- סוף עמוד 17 ---

שופט

שופט

שופט

מ23012700_R02.docx
מרכז מידע, טל' 077-2703333, *3852; אתר אינטרנט, <https://supreme.court.gov.il>
י' עמית 1270/23-54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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

בעמ 1270/23 פלונית נ' פלוני

www.nevo.co.il