



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

ת"ע 41216-06-15 א. ואח' נ' מ. ואח'

1

בפני כב' השופטת, סגנית נשיא מירה דהן

התובעות

1. נ.א.
2. א.ל.

ע"י ב"כ עו"ד ליאורה אפרתי ואח'
מרח' הרצל 68, ראשון לציון

נגד

הנתבעת

א.מ.

ע"י ב"כ עו"ד גיל מור ואח'
מרח' הפלי"ם 7, חיפה.

החלטה

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

בתיק זה עתרו התובעות, הגב' נ.א. והגב' א.ל., ליתן צו עשה לחלוקת העיזבון עפ"י הוראות אימון המנוחה, הגב' ש.ה. (להלן: "המנוחה" ו/או "המורשה"), בצוואתה מיום 15.2.2012 (להלן: "הצוואה").

רקע עובדתי:

1. א. הצדדים להליך זה, התובעות והנתבעת, הינן אחיות, שלושתן בנותיה של המנוחה המורשה.

ב. המנוחה הלכה לעולמה ביום 28.5.2013 ולאחר פטירתה ביום 9.9.2013, ניתן צו לקיום צוואתה.

2. א. בצוואה ציינה ופירטה המנוחה את היקף רכושה, כולל זכויותיה בשש דירות,



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

ת"ע 41216-06-15 א. ואח' נ' מ. ואח'

- 1 כספים בחשבונות בנקים וכיוב'.
- 2 ב. המנוחה הורתה בצוואתה את שיעשה בעזבונה ואופן חלוקתו, תוך שהיא
- 3 מציינת במפורש בסעיף 3.3 לצוואה כי:
- 4 "מה שמנחה אותי זו חלוקה שוויונית בין שלוש בנותי בכל עזבוני, אך גם
- 5 רצון לבצע חלוקה בעין בין הבנות, באופן שלכל אחת מהן תהיה בעלות
- 6 בשלמות על דירה ו/או חלקה ככל שהדבר אפשרי, על מנת למנוע חילוקי
- 7 דיעות בין בנותי".
- 8
- 9 ג. בסעיפים 3.3.1 – 3.3.6 לצוואה פירטה המורישה אלו דירות תועברנה לכל
- 10 אחת מהיורשות.
- 11
- 12 ד. בסעיף 3.4 לצוואה, אשר בשל חשיבותו מובא הוא להלן במלואו, קבעה
- 13 המנוחה מנגנון, אשר הוגדר ע"י המנוחה כ"מנגנון איזון", ולפיו ככל שהשווי
- 14 המצטבר של שתי הדירות אשר תקבל כ"א מהיורשות יהיה שונה, יתבצעו
- 15 תשלומי איזון בין הבנות וזאת מכספי העזבונו, כך שהמנה שתקבל כל יורשת
- 16 תהיה זהה. וכך קבעה המנוחה:
- 17
- 18 3.4 הנני מצווה עוד:
- 19 מאחר וכרצוני כי יהיה "איזון בשווי" של כל מנה שקיבלה כל אחת
- 20 מבנותיי, ומאחר ואינני יודעת מה יהיה שוויון של כל אחת מ-6 דירותיי,
- 21 ביום פטירתי, לפיכך, הנני מצווה כי ימונה שמאי מקרקעין מוסכם על
- 22 שלוש (ובאין הסכמה ימונה ע"י עו"ד ---, אם לא תרצה/ ירצה עו"ד ---
- 23 למנות, ימונה ע"י יו"ר לשכת השמאים). אשר ישום את כל 6 הדירות בשווי
- 24 ליום פטירתי.
- 25 היה ויתברר כתוצאה מהשמאות שמי מהבנות קיבלה יותר ו/או פחות –
- 26 יאוזן ההפרש מהכספים שבעזבוני.
- 27 לא יהיה די בכספים כדי לאזן את ההפרש באיזון, יהיה קטן מ- 2% יבוצעו
- 28 איזונים"
- 29
- 30 דהיינו, המנוחה ציינה במפורש כי רצונה שיהיה איזון בין שווי הרכוש
- 31 שתקבל כל אחד מהבנות והיא הורתה כי:
- 32 1. תיעשה חלוקה שוויונית בין הבנות.



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

ת"ע 41216-06-15 א. ואח' נ' מ. ואח'

- 1 ימונה שמאי אשר זהותו תוסכם על ידי הצדדים. 2.
- 2 באין הסכמה על ידי הצדדים בדבר זהות השמאי, ימונה הוא ע"י 3.
- 3 עו"ד ----
- 4 באם לא תרצה עו"ד --- למנות שמאי, ימונה השמאי ע"י יו"ר 4.
- 5 לשכת השמאים.
- 6 שווי השמאות ייעשה נכון ליום פטירת המורשה. 5.
- 7 בהתאם לשווי הדירות תקבל כל אחת מהיורשות כספים מיתרת 6.
- 8 העזבון, כך ששווי חלקה של כל אחת מיורשות המנוחה מעזבונה 8.
- 9 יהיה שווה.
- 10
- 11 האחיות לא הגיעו להסכמות כוללות מחוץ לכתלי בית המשפט כמו גם לא 3. א.
- 12 הגיעו להסכמה בדבר זהות השמאי שימונה ועל כן החליטו שלא למנות 3.
- 13 השמאי בעצמן אלא לפנות לעו"ד ש. כדי שזו תחליט על זהות השמאי.
- 14 עו"ד ----, עורכת הצוואה, מינתה את השמאית ס. (להלן: "השמאית ס."), 3. ב.
- 15 לשום את ערכן של שש הדירות.
- 16
- 17
- 18 בכתב התביעה טענו התובעות כי, הצדדים אישרו את זהות השמאית והיא 4. א.
- 19 פעלה והעבירה השמאויות, משכך עתרו הן להורות על עריכת האיזונים 4.
- 20 עפ"י הצוואה ובהתאם לשמאויות שהתקבלו, וכן להעביר תשלומי האיזון.
- 21 לטענת התובעות, הנתבעת אישרה בכתב את זהות השמאית שמונתה ואת 3. ב.
- 22 שכר
- 23 טרחתה, באמצעות הודעת מייל שנשלחה לשמאית ביום 26.11.2013. 3. ג.
- 24 עוד לטענתן אין ולא יכולה להיות כל מחלוקת כי הפניה אל השמאית 3.
- 25 המוסכמת בוצעה באמצעות עו"ד ש., עפ"י הוראות הצוואה.
- 26 שכר טרחת השמאית המוסכם שולם מהחשבון המשותף של התובעות 3. ד.
- 27 והנתבעת, אליו הופקדו כל כספי העיזבון, עוד בטרם קבלת חוות הדעת מאת 3.
- 28 השמאית.
- 29 עוד מפנות התובעות לכך שמי שפיקד וניהל את כל הליך החלוקה ומינוי 3. ה.
- 30 השמאית המוסכמת ומי שעמד בקשר רצוף עם השמאית המוסכמת- היתה 3.
- 31 הנתבעת בעצמה וזאת הן בתחילת הדרך עם אישור המינוי ותשלום שכר 3.



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

ת"ע 41216-06-15 א. ואח' נ' מ. ואח'

1 טירחתה של השמאית על דעתה ובהסכמתה המלאה של הנתבעת; הן בהמשך
2 הדרך במהלך עריכת השמאויות - המצאת מסמכים שנדרשו ע"י השמאית
3 המוסכמת, התייצבות הנתבעת לביקורים בדירות; והן בסופו של התהליך
4 לאחר קבלת חוות הדעת ומשכך טוענות התובעות כי אין הנתבעת יכולה
5 לטעון היום כי השמאויות שנערכו אינן מחייבות אותה רק בשל אי שביעות
6 רצונה מתוצאתן.

7
8 5. א. לטענת הנתבעת, היא אמנם הסכימה לשמיעת הצעתה של השמאית ס. ולכן

9 גם נכחה בעת הביקורים בדירות ונתנה אישורה להעברת התשלום לשמאית
10 מן החשבון המשותף אך היא בפירוש לא נתנה את הסכמתה לכך שהמינוי
11 נעשה בהתאם לקבוע בצוואה ולא הסכימה כי תוצאות השמאות שערכה
12 השמאית ס. יהוו הבסיס הקובע להתחשבות עפ"י הצוואה.

13 ב. הנתבעת טענה כי היא לא חלקה ולא התנגדה לתוכן צוואת אימה המנוחה
14 וזאת מתוך היכרות עמוקה עם רחשי הלב של אמה והבנתה כי הנר הניצב
15 לרגלי אימה בעת עריכת הצוואה היה **שיוון מוחלט** בין בנותיה לעניין
16 חלוקת נכסיה באשר הם ולכך אין לה כל התנגדות.

17 ג. אולם, לטענת הנתבעת, הליך מינוי השמאי לא בוצע בהתאם לצוואה כך
18 שהוראות הצוואה לא קוימו, כמו גם אופן עריכת חוות הדעת השמאית היה
19 לקוי ורשלני באופן אשר מבטל מעיקרו את תוצאות חוות הדעת בהיותן
20 עומדות בניגוד לערך העליון של הצוואה והוא חלוקה שוויונית בין הבנות.

21 ד. הנתבעת חולקת על המהימנות והאובייקטיביות של השמאויות שנערכו ע"י
22 השמאית ס., עליה נסמכו התובעות בהצעתן לחלק את כספי העיזבון בין
23 הצדדים.

24 לטענת הנתבעת ספקותיה התגברו גם עקב תגובתה של השמאית לבקשתה
25 להבהיר מספר מהכרעותיה בעניין ערך הדירות, שכן תגובתה של השמאית
26 היתה לקונית ונעדרת התחשבות לעתירותיה להבין לעומק את הנימוקים
27 לקביעות השמאית אשר השפיעו על המסקנות בדבר שווי הנכסים, תוך גם
28 העדר התייחסות לאיפיונים מיוחדים של חלק מהנכסים אשר לא באו לידי
29 ביטוי בחוות הדעת.



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

ת"ע 41216-06-15 א. ואח' נ' מ. ואח'

- 1 עוד טענה הנתבעת כי סוכם שטרם מתן חוות הדעת השמאיות יקבלו
2 הצדדים עותק להתייחסות, אך משביקשה היא זאת הנתבעת מהשמאית ס. -
3 נתקלה בסירוב.
- 4 ה. לאור הספקות שהתעוררו בלב הנתבעת בנוגע לנכונות חוות הדעת של
5 השמאית ס., פנתה היא לשמאי ארז כהן על מנת שיבצע הערכת שווי נוספת
6 של שש הדירות. תחילה בהעדר היתר מצד התובעות להיכנס לדירותיהן,
7 ביצע השמאי כהן הערכת שווי ע"י השוואה לדירות דומות ובמצאיו העלה
8 כי השמאיות שערכה השמאית ס. אינן מלאות ואינן מדוייקות וכי היא
9 טעתה באופן רשלני בשמאות הדירות.
- 10 ו. הנתבעת מפנה לפגמים אשר לטענתה נפלו בחוות הדעת השמאית וטוענת כי
11 מסקנות השמאות אינן מתייחסות לדירות נשוא השמאות שכן אין הן
12 מתייחסות לאיפיונים המיוחדים שבהם ולטענתה קיים פער עצום בין
13 הדירות שהוצגו כדירות להשוואה לבין הנכסים נשוא השמאות.
- 14 עוד מפנה הנתבעת לפערים המשמעותיים בין חוות הדעת שהוגשו לבין חוות
15 הדעת של השמאי ארז כהן- פערים המשנים מן הקצה אל הקצה את אופן
16 חלוקת עיזבון המנוחה.
- 17 אשר על כן טוענת הנתבעת כי פניה לקבלת חוות דעת נוספת של שמאי אינה
18 בניגוד להוראות הצוואה אלא דווקא בהתאם לרוחה ולעקרון החלוקה
19 השוויונית.
- 20 כן טוענת הנתבעת כי מניעת האפשרות להציג חוות דעת שמאית נוספת
21 מטעמה שקולה להגבלת זכותה לפנות לערכאות ולהתגונן כדבעי מפני טענות
22 התובעות.
- 23
- 24 6. א. התובעות משיבות, חוזרות ומדגישות כי מדובר בשמאית מוסכמת ניטרלית
25 לחלוטין, מנוסה אמינה ומקצועית, שאין ולא היה לה כל קשר עם התובעות
26 ו/או הנתבעת והיא נותרה נאמנה לביצוע המטלה שהוטלה עליה עפ"י
27 הוראות
28 הצוואה.
- 29
- 30 ב. בסעיף 23 לטיעונים בכתב מטעם התובעות אשר הוגשו ביום 14.4.2016 ציינו
31 אלו כך :



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

ת"ע 41216-06-15 א. ואח' נ' מ. ואח'

1
2 "יודגש כי השמאית המוסכמת יצאה לביקורים בשש הזירות יחד עם
3 הצדדים, שמעה את טיעוני הצדדים בטרם המצאת חוות הדעת מטעמה,
4 ואף השיבה לשאלות הבהרה מטעם הנתבעת לאחר המצאתן לה". (הדגשה
5 בקו תחתון לא במקור – מ.ד.)

6
7 נוכח כל אלו טענו התובעות כי תם ונשלם הליך השמאות כפי שנקבע
8 בצוואה וכי אין הנתבעת יכולה להתל בתובעות ולטעון כנגד חוות הדעת, רק
9 משום שמסקנותיהן אינן מוצאות חן בעיניה וכי התאכזבה מהן ומשכך
10 לדידן, אין כל מקום להיזקק כלל לחוות דעת שמאיות נוספות כלשהן מטעם
11 מאן דהוא ובוודאי שלא לחו"ד שמאיות שהוזמנו מטעם הנתבעת.
12 בהמשך לטענות הצדדים באשר לתוקף חוות הדעת השמאית קבעתי
13 בהחלטתי מיום 5.6.2016 (אשר בשל שגגת קולמוס הוכתרה בכותרת "פסק
14 דין") כי אני מאריכה המועד למשלוח שאלות הבהרה לשמאית וזאת בהמשך
15 לטענה כי הנתבעת ביקשה לשלוח לשמאית ס. שאלות הבהרה, אולם לא
16 נענתה.

17
18 .7 .א. בפועל, בהמשך לשאלות הבהרה שנשאלה השמאית ועדותה בפני מיום
19 10.11.2016 הוברר כי בניגוד לנטען קודם לכן ע"י התובעות (ראה סעי' 6ב'
20 לעיל), השמאית מעולם לא ביקרה בנכסים נשוא השמאות, והביקורים
21 בנכס נעשו ע"י מר ----, אשר בזמנים הרלוונטיים לעריכת חוות הדעת עבד
22 כשמאי שכיר במשרדה של הגב' ס..
23 ב. לטענת התובעות – אין בכך כל מתום, שכן, אין כל חובה בחוק או בפסיקה כי
24 שמאי יבקר בעצמו בדירה אותה הוא שם וההיפך הוא הנכון, שכן, דבר ידוע
25 הוא ומקובל שכל שמאי מקרקעין נעזר בעובדים מטעמו, מה גם שהשמאית
26 המוסכמת אישרה בחקירתה שהיא קיבלה ממר -- את כל הנתונים באשר
27 לנכסים כולל תמונות רבות, עוד נטען כי הנתבעת התייצבה לביקורים שנערכו
28 בדירות, כך שקיימת לה כיום מניעות מלטעון כנגד חוות הדעת והאופן בו
29 נערכה.
30 עוד נטען כי עובדה היא שחוות הדעת השמאיות ניתנו באפריל 2014 ולמעלה
31 משנתיים לאחר שאלו ניתנו, לא פעלה הנתבעת לפסילתן /או כל כיו"ב.



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

ת"ע 41216-06-15 א. ואח' נ' מ. ואח'

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

ג. טענות הנתבעת כנגד חוות הדעת פורטו לעיל ואין ספק כי כיום קיימות מחלוקות רבות בין הצדדים להליך באשר לתוקפן ומשקלן של השמאויות ומשכך באשר לאופן שבו יש לקיים צוואת האם המנוחה.

דיון:

8. העיקרון הבסיסי המונח ביסוד דיני הירושה, הוא כי יש לקיים את דבר המת, עקרון זה בא מהכלל העברי ולפיו "מצוה לקיים דברי המת" (בבלי גיטין י"ד, ע"ב). עיקרון זה מהווה חלק מתרבותנו הכללית והמשפטית, והוא נגזר מן האוטונומיה של הרצון הפרטי. העיקרון לפיו יש לקיים את דבר המת מעניק איפוא למצווה חופש לקבוע את תוכן צוואתו ולמעשה את שייעשה ברכושו לאחר מותו.

9. המנוחה ערכה צוואה, על אופן ביצועה חלוקים הצדדים.

א. סעיף 54 לחוק הירושה תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק הירושה"), קובע: "מפרשים צוואה לפי אומד דעתו של המצווה כפי שהיא משתמעת מתוך הצוואה ובמידה שאינה משתמעת מתוכה – כפי שהיא משתמעת מתוך הנסיבות".

ב. עפ"י הוראות הדין עת עסקינן בפרשנות צוואה, האינטרס העיקרי הראוי להגנה הוא רצון המצווה, ומשכך, יינתן משקל מכריע לתכלית הסובייקטיבית של המצווה תכלית הנלמדת מלשון הצוואה, מנסיבות עריכתה ומכל מקור אמין אחר, ואולם, התכלית האובייקטיבית תמיד קיימת והיא תסייע באותם מקרים שאין נתונים בהירים ואמינים בדבר התכלית הסובייקטיבית.

ראה לעניין זה: (1) רע"ב 328/15 זלוס נ' היועמ"ש [פורסם בבנו]

(פס"ד מיום 3.12.2015).



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

ת"ע 41216-06-15 א. ואח' נ' מ. ואח'

1 (2) עמ"ש 35500-05-15 (מחוזי חיפה) מ.מ. נ' ג.ש [פורסם

2 בנבו] (פס"ד מיום 6.11.2016).

3
4 ג. בע"א 1900/96 איזבל טלמצ'יו נ' האפוטרופוס הכללי [פורסם בנבו] (פס"ד
5 מיום 12.5.1999) פרש כב' הנשיא ברק (כתוארו אז) יריעה רחבה באשר לאופן
6 בו יש לפרש הוראות צוואה.

7 הנשיא ברק התייחס הן לפרשנות צוואה במובן הצר והן לפרשנות במובן
8 הרחב.

9 באשר למובן הצר נקבע כי בפרשנות צוואה יש להתחשב בשני יסודות
10 מרכזיים: האחד הינו לשון הצוואה, שהוא "הגוף", והשני הינו אומד דעת
11 המצווה, שהוא "הנשמה", במתח הפנימי שבין שני יסודות אלו יש ליתן
12 משקל מיוחד ל"נשמה", נשמת הצוואה, וזאת מאחר שהאינטרס היחיד
13 הראוי להגנה בצוואה הוא רצונו של המצווה.

14
15 10. א. בנדון שבפנינו, עיון בלשון צוואת המנוחה מלמד **ברורות** על רצון המנוחה את
16 שייעשה בעיזבונה – המנוחה ביקשה כי עיזבונה יחולק באופן שווה בין שלוש
17 בנותיה;

18
19 בסעיף 3.3. לצוואה קבעה המנוחה כי (הדגשה בקו תחתון לא במקור –
20 מ.ד.):

21 **"מה שמנחה אותי זו חלוקה שוויונית בין בנותי בכל עזבוני אך גם רצון לבצע**
22 **חלוקה בעין בין הבנות, באופן שלכל אחת מהן תהיה בעלות בשלמות על**
23 **דירה ו/או חלקה, ככל שהדבר אפשרי, על מנת למנוע חילוקי דעות בין**
24 **בנותיי.**

25
26 ובסעיף 3.4 קבעה:

27 **"מאחר ורצוני כי יהיה איזון בשווי של כל מנה שקיבלה כל אחת**
28 **מבנותיי..."**

29
30 ב. לצורך איזון זה קבעה המנוחה מנגנון טכני ולפיו תיערך שומה של כל אחד



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

ת"ע 41216-06-15 א. ואח' נ' מ. ואח'

1 מהנכסים שתקבל כל אחת מהבנות, וייערכו תשלומי איזון לאלו שתקבלנה
2 נכסים ששווים יהא נמוך/גבוה מהשווי שתקבלנה האחרות. המנוחה קבעה
3 גם ע"י מי תיערך השמאות הקובעת - ראה לעניין זה, כאמור, סעיף 3.4
4 סיפא לצוואה:

5
6 "הנני מצווה כי ימונה שמאי מקרקעין מוסכם על שלושתן (ובאין הסכמה
7 ימונה ע"י עו"ד ש., אם לא תרצה/ ירצה עו"ד ש. למנות, ימונה ע"י יו"ר
8 לשכת השמאים). אשר ישום את כל 6 הדירות בשווי ליום פטירתי.
9 היה ויתברר כתוצאה מהשמאות שמי מהבנות קיבלה יותר ו/או פחות –
10 יאוזן הפרש מהכספים שבעזבוני"
11

12
13 ג. נוכח התפקיד שניתן לשמאי זה נהיר כי עליו למלא תפקידו באחריות
14 ובמסירות.

15 ד. בנדון שבפנינו, הונחו בפני הצדדים ובפני בית המשפט שמאויות אשר אינן
16 נסמכות על ביקורים שערכה השמאית בנכסים נשואי השומה, והשמאית לא
17 צירפה אף לעיון הצדדים ו/או לעיון בית המשפט החומר הגולמי על בסיסו
18 ערכה השמאויות.

19 יצוין כי יכול וחסר זה הוא הבסיס לטענות הנתבעת בדבר אי הערכה נכונה
20 של חלק מהנכסים ובהתייחס לייחודם לעומת נכסים אחרים אליהם הושוו.

21
22 11.א. עוד לציין כי לטעמי אין אנו נדרשים, ובהתייחס למחלוקת שבין הצדדים,
23 להתכבד ולבדוק כיום האם הסכימו הצדדים שעריכת האיזונים תיעשה
24 בהתאם לשמאויות של הגב' ס. ו/או האם שלוש הבנות הסכימו שהגב' ס. לא
25 תבקר בעצמה בנכסים אלא ייעשו ביקורים ע"י מי מטעמה אשר יעביר לה
26 רשמיו העובדתיים והיא תערוך השומה אלא יש לבחון מהי הדרך הנכונה
27 והמתאימה ביותר בנסיבות הענין להגיע לתוצאה ולמטרה אותה ציוותה
28 המנוחה בצוואתה, עריכת איזון בין הבנות, עת יש מחלוקת בין הבנות האם
29 השומה שנעשתה משקפת נכונה הנתונים אם לאו.

30 בית המשפט מצווה לפעול לקיים רצון המנוחה ולבצע את שהורתה

31

בצוואתה;



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

ת"ע 41216-06-15 א. ואח' נ' מ. ואח'

- 1 לענין זה על ביהמ"ש לבדוק האם השמאי אשר מונה פעל באופן המיטבי
2 לבדיקת הנכסים שקיבל לעריכת השומה, ביקר בהם בפועל, ראה את
3 הנתונים הכוללים, הציג התרשמותו לצדדים, שמע הערותיהם והשיב
4 לשאלות הבהרה והכל על מנת שהתמונה העובדתית תהיה שלמה ומקיפה
5 ובאמצעות המומחה אשר מונה.
- 6 ב. אין אנו עוסקים כיום ביישום הסכמות בין צדדים ו/או הסכמה וויתור על
7 טענות, שאם כך היה יכול והתנהגות צד יש בה להצביע על הסכמה
8 להתנהלות כזו או אחרת, אלא עיקר בפנינו יישום וקיום רצונה של מנוחה,
9 אלו אנו מחויבים לקיים.
- 10 ג. מהנתונים שבאו בפני הוועה עובדה היא שהשמאית ס. לא ביקרה בנכסים
11 באשר אליהם ניתנו השמאויות, לא השיבה היא במועד לשאלות הבהרה
12 ולא הציגה השמאויות לצדדים להערותיהם קודם להנפקת השומות
13 והשמאות נערכה מעל שלושה חודשים לאחר הבקור בנכסים (בנגוד לתקן
14 החל בענין), כל אלו יורדים לשורשה של התנהלות ולתוקפן של השמאויות,
15 ומשיש מחלוקת באשר לתוקפן של השמאויות, יש ליתן משקל להתנהלות
16 האמורה.
- 17 ד. במקרה כגון זה שבפנינו, נחה דעתי כי השמאית אשר מונתה באופן אישי
18 לבצע השמאות, לא יכולה היתה להסתפק בכך שעובד שלה יבקר בנכס והיא
19 תקבל הנתונים ממנו לצורך עריכת השומה.
20 שמתי לנגד עיני תקנה 1(3) לתקנות שמאי מקרקעין(אתיקה מקצועית)
21 תשכ"ו 1966 ולפיה: "מתן חוות דעת יכול להתן על ידי השמאי החותם על
22 סמך בדיקה אישית שלו, או שותפו, או שמאי אחר או של מתמחה ממשרדו"
23
24 אולם לא בעבירה אתית עסקינן אלא באופן בו על השמאי לפעול על מנת
25 שניתן יהא לקיים באופן מדויק ככל האפשר, את רצון המנוחה.
26 לטעמי, לשם קיום רצון במקרה כגון דא בו מונה שמאי ספציפי היה עליו
27 לערוך הבדיקות מטעמו לבחון ייחודם הנתען של הנכסים, למסור הנתונים
28 ליורשות, להשיב לשאלות הבהרה ולבצע כל הנדרש כדי להביא לביצוע
29 הוראות המנוחה.
30
31



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

ת"ע 41216-06-15 א. ואח' נ' מ. ואח'

1 לענין כגון זה יפים דבריה של כבי' השופט דפנה ברק, ארזי בבר"ם 6744/14 ג"י
2 ישראל מרכזים מסחריים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון
3 לציון:

4 "... נראה לי שאמנם קיימים מקרים שבהם שמאי מקרקעין יכול להיעזר
5 באדם אחר לצורך הביקור, אולם כשמדובר בשמאי מכריע קיימים טעמים
6 טובים לכך שככלל הוא יבקר בנכס בעצמו. הטעם העיקרי שמוביל
7 למסקנתי זו הוא מעמדם ותפקידם של השמאים המכריעים, כפי שאלה
8 פורטו לעיל בהרחבה. מעמדו של השמאי המכריע כגוף מקצועי בעל
9 מאפיינים מעין שיפוטיים, כמו גם הצורך בהליך ראוי והוגן ... תומכים
10 לדעתי בכלל לפיו על השמאי המכריע להתרשם מהנכס שבמחלוקת באופן
11 בלתי אמצעי ולאפשר לצדדים להשמיע את טענותיהם ביחס לממצאי
12 הביקור בפניו. טעמים נוספים שמצדיקים זאת הם חיזוק אמון הצדדים
13 בשמאי המכריע ומניעת העלאת טענות מאוחרות לקיפוח..

14 חיזוק למסקנתי זו ניתן למצוא במקורות נורמטיביים נוספים, שמהם ניתן
15 ללמוד על החשיבות הטמונה בביקור בנכס על ידי השמאי המכריע (ראו
16 למשל: תקנה 9 לתקנות פינני ובינוי (פיצויים) (מינוי שמאי פינני ובינוי
17 וסדרי דין בבקשות שיוגשו לשמאי פינני ובינוי, התשע"ב – 2012); סעיף
18 4.3 בתקן מספר 16.0 ב'דבר פירוט מזערי, נדרש בשומות מקרקעין שעניינן
19 הכרעה במחלוקת שמאית (ספטמבר 2008). כן ראו את החשיבות הנודעת
20 לביקור בנכס בהקשרים אחרים, כדוגמת חיוב בארנונה (עניין נצבא בפסקה
21 9). לא מדובר בפעולה שעשויה להקים חשש לפגיעה ממשית ביעילות
22 ההליך ולהטלת נטל על השמאים מכריעים שאינם יכולים לעמוד בו. אני
23 סבורה שהיתרונות הגלומים בביקור של השמאי המכריע עצמו בנכס, עולים
24 על החסרונות הכרוכים בחיובו בכך, שהעיקרי בהם הוא פגיעה ב"גמישות"
25 של השמאי המכריע וביכולתו לשם עריכת השומה". (הדגשה בקו תחתון לא
26 במקור – מ.ד.)

27
28 12. אכן הלכה פסוקה היא כי גם אם מתגלים פגמים בחוות הדעת אין המסקנה צריכה
29 להיות בהכרח פסילתה, אלא שומה על בית המשפט לשקול "אם מדובר בפגם היוורש
30 לשורשו של ענין, שיש בו כדי לגרום לעיוות דין" (רע"א 7098/10 טביבזדה נ'
31 שרותי בריאות כללית [לא פורסם] (פס"ד מיום 31.1.2011), זאת במיוחד עת אנו



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

ת"ע 41216-06-15 א. ואח' נ' מ. ואח'

- 1 מצויים בשלב שלאחר הגשת חוות הדעת , כיוון שאז מתחזקת האפשרות שתוצאת
2 חוות הדעת היא שהניעה את מבקש הפסילה , על כן גם אם המומחה חרג בשוגג
3 ובתום לב מהוראות החוק ומהנחיות בית המשפט , לא ימהר בית המשפט לפסול את
4 חוות דעתו כשניתן להסיר את הפגמים בעזרת הוראה מתונה יותר (רע"א 1132/12
5 אי.די.איי חברה לבטוח בע"מ נ' פלוני [פורסם בנבן] (פס"ד מיום 9.4.2012).
6
7 במקרה זה שבפני יכולה הייתי לתקן חוות הדעת באופן שאורה לשמאית לבקר
8 בנכסים ולבחון הנתונים העובדתיים לאשורם , אולם נוכח ההתנהלות עד כה ונוכח
9 רצון טבעי של מומחה לאושש את מסקנותיו הראשונות , לא יהא במתן אפשרות
10 שכזו להביא לבדיקה עניינית ומהותית מחדש של הנכסים.
11
12 .13 נוכח כל האמור לעיל ובהינתן כי בית המשפט אמון על קיום רצון המנוחה, נחה דעתי
13 כי קבלת השמאוויות שהוגשו כפי שהן תחטא למטרה זו, לא בשל תוכן השמאות ולא
14 בשל המספרים שננקבו בה אלא בשל האופן בו נערכה והמחלוקת בין הצדדים באשר
15 לתוצאותיה ומהימנותה.
16
17 .14 נוכח כל האמור לעיל ונוכח הוראות הצוואה ולשם קיום המטרות שבה מצאתי
18 בשלב זה להורות על מינוי שמאי נוסף אשר יבחן שווי הנכסים שבצוואה. בשלב זה
19 ישאו הצדדים בעלות השמאי הנוסף בחלקים שווים.
20 בהמשך לשמאוויות שיתקבלו ותוצאותיהם , אדרש לעתירות נוספות וככל שיהיו .
21
22 ממנה לענין זה את השמאי מר מנחם מלוכנא.
23
24 .15 בשלב זה איני עושה צו להוצאות.
25
26
27
28
29 ניתן היום, י"א שבט תשע"ז, 07 פברואר 2017, בהעדר הצדדים.
30



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

ת"ע 41216-06-15 א. ואח' נ' מ. ואח'

מירה דהן, שופטת, סגנית נשיא

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9

הלתיים סגורות